

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 23110

гр. София, 09.09.2022 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 34 СЪСТАВ**, в закрито заседание на девети септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: .....

като разгледа докладваното от ..... Гражданско дело № 20211110172640 по описа за 2021 година

**Производството е по реда на чл.140 и сл. ГПК.**

Образувано е по предявени от В. .... В. срещу Етажните собственици на адрес: ....., представлявани от ..... обективно съединени иски с правно основание чл.40, ал.1, вр. ал.2 от ЗУЕС, с които се претендира отмяна на решенията на Общото събрание на ЕС по т. 1, т. 2, т. 3, т. 4, т. 5 и т. 6, проведено на 23.09.2021г. като незаконосъобразни /съобразно УМ на л. 16/.

В исковата молба се твърди, че ОС не било свикано и оповестено, съобразно изискванията на ЗУЕС, което довело до незаконното му провеждане. Нарушени били изискванията на чл. 12, чл. 13 и чл. 16 ЗУЕС. С молба от 24.02.2022 г. излага, че ОС не било проведено на датата, отразена в протокола – 23.09.2021 г., а на друга дата – 23.11.2021 г., като по този начин бил антидатиран протоколът от събранието. В протокола липсвали и други реквизити, определени в ЗУЕС, които правели протокола недействителен – липсвал избран протоколчик, място на провеждане на събранието, не били отразени дневният ред, явилите се лица и идеалните части на етажната собственост, които те представляват, номера на самостоятелния обект, начина по който са гласували лицата – „за“, „против“ или „въздържал се“, техен подпис, същността на изявленията и направени предложения. Протоколът не бил поставен на видно и общодостъпно място на входа на сградата, нито пък съобщение за изготвянето на протокола в определения от закона срок. Събранието не било свикано по реда, предвиден в ЗУЕС, нито било оповестено редовно. ОС не било свикано нито от председателя на ЕС ....., нито от другите етажни собственици, притежаващи 20 % идеални части от общите части на сградата. Нямало оповестен ред за свикване на ОС на собствениците по смисъла на чл. 13 ЗУЕС чрез покана, подписана от лицата, които свикват ОС, която да е поставена на видно и общодостъпно място на входа на сградата не по-късно от 7 дни преди датата на събранието, а в неотложни случаи – не по-късно от 24 часа. Нямало и връчена покана при другите хипотези, определени в закона.

Ищецът иска от съда да отмени взетите шест решения на ОС на ЕС, обективирани в протокол от 23.09.2021г., както следва:

1. „Деси Костова да поеме дейността домоуправител”.

Това решение било незаконосъобразно, защото в чл. 19 и чл. 21 от ЗУЕС липсвала длъжност домоуправител.

2. „Разпределението на местата за паркиране е прието с гласуване на предишното ОС. В тази връзка ОС реши с мнозинство правото на Ателие да отпадне”.

Това решение било незаконосъобразно, защото ново разпределение на паркоместата, чрез отнемане на паркомястото на ателието противоречало на разпоредбата на чл. 43 от ЗУТ и на чл. 5 от ЗУЕС.

Освен това незаконосъобразно било да се лишава един от собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост да използва общите части на сградата според тяхното предназначение. Нарушавал се чл. 31, ал. 1 от ЗС.

3. „ОС реши паркомястото да бъде за общо ползване”. Това решение било незаконосъобразно, защото противоречало на разпоредбата на чл. 43 от ЗУТ и на чл. 5 от ЗУЕС.

4. „Да се сменят патроните на входната врата и вратата на мазетата”. Това решение било незаконосъобразно, защото по този начин той нямало да ползва неговите 8,863% ид. части от общите части на сградата според тяхното предназначение, включително и общото мазе на сградата. Нарушавал се чл. 31, ал. 1 от ЗС.

5. „Ключовете към входната врата и мазетата не се предоставят на Ателие.”. Това решение било незаконосъобразно, защото лишавало от възможността за достъп на собственик на имот в етажна собственост да ползва 8,863% ид. части от общи части на сградата. Нарушавал се чл. 31, ал. 1 от ЗС.

6. „Пренастройка на дистанционните за гаражната врата....Ателие няма да имат дистанционни за гаражната врата”. Това решение било незаконосъобразно, защото се ограничавал достъпа през входната врата на дворното място. След като се пренастроило дистанционното и не се даде такова на собственик на имот в етажна собственост го лишавал от правото му на ползване на собствените му 6,146 % ид.ч от общите части на дворното място според тяхното предназначение. Нарушавал се чл. 31, ал. 1 от ЗС.

Ищецът бил собственик на ателие 1 в ЕС, находящо се в гр. София, ..... и към жилището-ателие били и принадлежащите му 8,863% ид. части от сградата и 6,146 % ид.ч от дворното място.

В указания законоустановен едномесечен срок по реда на чл.131 е постъпил отговор от ответника, с който иска исковата молба да бъде отхвърлена като недопустима, неоснователна и недоказана. Ответникът твърди, че след проведено ОС на ЕС на 24.10.2019 г. било взето решение за възлагане на функциите, предвидени в чл. 23, ал. 1, т.1, т.2, т.5, т.7, т.8, т.10, т.12, ал.3 и ал. 4 ЗУЕС на ..... Относно проведеното ОС на 23.09.2021г., то също не било организирано от законния представител на ЕС - ..... Съответно ОС не било свикано по реда, предвиден от ЗУЕС и взетите решения не пораждали правни последици. В качеството си на управител ..... бил уведомил етажните собственици, че обективизираното в протокол тяхно „събиране“ нямало как да породи правните последици на решенията на ОС на ЕС, поради което ..... не е изпълнил предвиденото в чл. 23, ал.1,т.1 задължение на управителя да организира изпълнението на оспорваните решения в исковата молба на ищеца.

По отношението на искането на ищеца да се отмени решение със съдържание „да не се дава ключ за входната врата и мазета на В. .... В.“, ответникът излага, че ищецът разполагал с въпросните ключове и достъпът му до общите части не бил ограничаван.

В ОИМ е изтъкнато още, че претенцията на ищеца за отмяна на решение за ограничаване на ползването на паркомястото е неоснователна, тъй като въпросното

решение не било в компетенциите на ОС на ЕС и нямало как да породи правни последици, а защитата при евентуално нарушено право на ползване била предвидена в ЗС.

С молба от 22.06.2022 г. ищецът е посочил, че фактите, обуславящи правния му интерес от отмяна на взетите решения били, че той няма достъп до дворното място, паркоместата и до общите части. В тази връзка посочва, че макар и ОС да не било свикано и оповестено съобразно ЗУЕС, ако не се отмени, то щяло да влезе в сила. Излага, че писменият отговор на исковата молба не бил депозиран от надлежен представител на ответниците, защото дружеството, подало отговора бил предишният управител на ЕС и договорът му бил прекратен с изтичане на срока му на действие, регламентиран в чл. 5 от Договор за услуга № ...../01.11.2019г., приложен към ОИМ. Ето защо счита, че ..... нямал пълномощно от етажните собственици да ги представлява по настоящото дело.

С оглед горното и на основание чл.140 ГПК

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ДОКЛАДВА** предявени от В. .... В. срещу Етажната собственост на адрес: ....., представлявана от ..... обективно съединени искове с правно основание чл.40, ал.1, вр. ал.2 от ЗУЕС, с които се претендира отмяна на решенията на Общото събрание на ЕС по т. 1, т. 2, т. 3, т. 4, т. 5 и т. 6, проведено на 23.09.2021г. като незаконосъобразни.

**УКАЗВА** на ищеца, че негова е доказателствената тежест за установяване на следните кумулативни предпоставки:

1. качеството собственик на обект в сградата в режим на ЕС;
2. сочените в исковата молба законови нарушения на решенията на ОС, проведено на 23.09.2021г.

**ОТДЕЛЯ КАТО БЕЗСПОРНО УСТАНОВЕНИ И НЕНУЖДАЕЩИ** се от доказване в отношенията между страните обстоятелствата по т. 1 и т. 2.

**УКАЗВА** на ответника, че трябва да докаже:

1. спазена процедура по свикване и провеждане на ОС;
2. законосъобразно взети решения от ОС на ЕС на 23.09.2021г.

ДА СЕ ИЗИСКА от Столична община, район „.....“ в 1-седмичен срок от съобщението удостоверение кой е управител на Етажните собственици на адрес: ..... като ПРЕДУПРЕЖДАВА СО, че при неизпълнение на указанията в посочения срок, съдът ще наложи на СО глоба в размер на 300.00 лева.

**ПРИКАНВА** страните към спогодба, в който случай половината от внесената държавна такса се връща на ищеца. Указва на страните, че за приключване на делото със спогодба е необходимо лично участие на страните или на изрично упълномощен за целта представител, за който следва да се представи надлежно пълномощно.

**ДОПУСКА** приложените към ИМ и ОИМ писмени доказателства.

**ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ** на страните в срок до с.з. да вземат становище съгласно указанията дадени с доклада.

**НАСРОЧВА** делото в открито съдебно заседание за **27.10.2022г., 09:55 часа**, за която дата да се призоват страните, с препис от настоящото определение.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕТО** не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_