

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 3183

гр. София, 22.01.2024 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 125 СЪСТАВ, в закрито заседание на двадесет и втори януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: ЗОРНИЦА АНГ. ЕЗЕКИЕВА

като разгледа докладваното от ЗОРНИЦА АНГ. ЕЗЕКИЕВА Гражданско дело № 20231110168612 по описа за 2023 година

Съдът е сезиран с искане с правно основание чл. 40, ал. 3 от ЗУЕС от Б. А. А., обективизирано в депозирана искова молба, за допускане на обезпечение на предявен конститутивен иск срещу етажните собственици в сграда в режим на етажна собственост с административен адрес: *****, представлявана от управителя В. Д., за отмяна на всички решения на Общото събрание на етажната собственост, приети на 11.11.2023 г., чрез спиране на изпълнението на атакуваните решения.

Ищецът поддържа, че е собственик на два самостоятелни обекта в горепосочената сграда, като на 11.11.2023 г. било проведено общо събрание, което приело решения съгласно приложен към исковата молба протокол, като ищецът развива подробни доводи за незаконосъобразност на тези решения.

Софийски районен съд, като съобрази твърденията на ищеца и представените с исковата молба доказателства в подкрепа на евентуалната основателност на исквете, намира следното.

За да постанови настоящия съдебен акт, съдът съобрази дадените разяснения в т. 3 от Тълкувателно решение № 5/24.06.2016 г. по тълк. д. № 5/2014 г. на ОСГК на ВКС, съгласно които предпоставките за допускане на предвидената в чл. 40, ал. 3 от ЗУЕС обезпечителна мярка са аналогични на тези, установени с чл. 391, ал. 1 от ГПК, свързани с допустимостта на иска и вероятната му основателност, както и интереса от обезпечаването му – обезпечителната нужда. По своята цел искането за спиране на изпълнението разкрива съществени сходства с целите и функциите на обезпечителния процес - то защитава легитимния интерес на молителя да не претърпи материалноправно незаконосъобразно принудително изпълнение или да не се приема за настъпило правното състояние, следващо от решението на общото събрание. Следователно, за да допусне исканото обезпечение, съдът следва да установи, че ищецът има право на обезпечение на исквете. Такова право той би имал при кумулативната даденост на следните предпоставки, а именно: когато предявеният иск е допустим и вероятно основателен и когато е налице интерес от обезпечението, респ. претендираната обезпечителна мярка е допустима и подходяща.

При извършената проверка съдът установи, че исковата молба е редовна, а предявеният с нея иск е допустим. Ищецът е представил доказателство за своята активна процесуална легитимация като собственик на обекти в етажната собственост, а именно - нотариален акт за покупко-продажба на имоти в сградата. Съдът счита, че предвид представените доказателства за връчване на протокола от общото събрание, е спазен и

преклузивният 30-дневен срок за оспорване на решенията на Общото събрание.

Налице е и втората предпоставка за уважаване на искането, а именно - вероятна основателност на иска. Това е така, доколкото към настоящия етап от производството (подаване на искова молба) ищецът е навел ясни и конкретни процедурни и материалноправни основания за незаконосъобразност на атакуваните решения, ангажирали е писмени доказателства за твърденията си относно реда за свикване, кворума, мнозинството и начина на приемане на решения. Ето защо на този етап може да се приеме наличие на вероятна основателност на иска, като следва да се подчертае, че подобно предположение не изисква провеждането на пълно и главно доказване, каквото предстои по делото.

На следващо място, съдът приема, че е налице нужда от допускане на обезпечението, но само по отношение на решение № 2 по т. 2 от дневния ред от проведеното на 11.11.2023 г. ОС, според което е прието да се събира ежемесечно обща сума в размер на 410 лева, която да постъпва във фонд „Ремонт и обновление“ и да се разпределя между собствениците на самостоятелни обекти съразмерно с притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата. Касае за определяне на размера на разходи и бъдещи вноски на етажните собственици, като в случай че предявените иски са основателни, изпълнението на така приетото решение би довело до увреждане интересите на ищеца и останалата част от етажната собственост, доколкото би се достигнало до незаконосъобразно събиране на суми и неяснота относно реда за определянето им. Същевременно, не са налице данни, от които да се направи извод, че се касае за разходи за неотложен ремонт, поради което не може да се приеме, че спирането на изпълнението на това решение би застрашило живота, здравето и интересите на останалите етажни собственици, както и целостта на сградата.

По отношение на решение № 1, абзац първи по т. 2 от дневния ред следва да се посочи, че макар и то да касае събирането на бъдещи вноски, изпълнението му не следва да бъде спирано, тъй като би блокирало функционирането на етажната собственост, би я поставило в невъзможност да покрива текущите си разходи и би довело до вреди за останалите етажни собственици, защото се касае за разходи на етажната собственост по отношение на трети лица. Отделно от това, размерът на вноската за управление и поддържане не е прекомерно висок, за да се приеме, че имуществените права на ищеца ще бъдат съществено застрашени.

Изпълнението на останалите решения не следва да бъде спирано, тъй като няма твърдения и данни правата на ищеца да са застрашени от тях, следователно – последният няма и обезпечителна нужда. Решението по т. 1 от дневния ред касае избора на управител на ЕС и неговото овластяване, поради което не следва да бъде спирано, защото дори при евентуално положително за ищеца решение по този иск, правата му не биха били застрашени или накърнени. Освен това, следва да се посочи, че в случай, че изпълнението на това решение бъде спряно, етажните собственици не биха могли да бъдат представлявани в процеса от избрания управител, което допълнително би забавило производството. Ищецът не доказва обезпечителна нужда и от спирането на останалите решения по т. 2 от дневния ред, доколкото не твърди да упражнява професия или дейност, свързана с достъп на външни лица в сградата, да отглежда животно, подлежащо на извеждане, или да има необитаем апартамент. Решението по т. 3 от дневния ред за приемане на правилник за вътрешния ред също не следва да бъде спирано, тъй като не е от естество да постави в опасност определени права и интереси на ищеца, а и самият правилник не е представен по делото, поради което не може да се направи противоположен извод.

Мотивиран от гореизложеното и на основание чл. 40, ал. 3 ЗУЕС, във вр. с чл. 397, ал. 1, т. 3 ГПК, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

СПИРА на основание чл. 40, ал. 3 ЗУЕС изпълнението на решение № 2 по т. 2 от дневния ред на проведено на 11.11.2023 г. Общо събрание на етажните собственици в сграда в режим на Етажна собственост с административен адрес: *****, според което е прието да се събира ежесечно обща сума в размер на 410 лева, която да постъпва във фонд „Ремонт и обновление“ и да се разпределя между собствениците на самостоятелни обекти съразмерно с притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ молбата за допускане на обезпечение на Б. А. А. в останалата ѝ част.

Определението подлежи на обжалване с частна жалба пред Софийски градски съд в едноседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____