

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 26267

гр. София, 06.10.2022 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 85 СЪСТАВ**, в закрито заседание на  
шести октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: **ДЕСИСЛАВА Г. ИВАНОВА  
ТОШЕВА**

като разглежда докладваното от **ДЕСИСЛАВА Г. ИВАНОВА ТОШЕВА**  
Гражданско дело № 20221110125617 по описа за 2022 година

Делото е образувано по искова молба на Етажна собственост в гр. Варна, к.к. „Слънчев ден“, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, сграда „Порт Палас“, подадена чрез председателя на Управителния съвет Владислав Златков Бакалов, срещу „Пиреос Недвижими имоти“ ЕООД, а в условията на евентуалност – срещу „Юробанк България“ АД, която отговаря на изискванията за редовност, а предявените с нея искове са допустими.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК главният и евентуалният ответник са подали отговори на исковата молба.

Налице са предпоставките за насрочване на делото за разглеждане в открито заседание.

Страните са представили документи, които са допустими, относими и необходими за изясняване на делото от фактическа страна, поради което следва да се приемат като писмени доказателства.

Неоснователно е искането на ищеца за задължаване на главния ответник „Пиреос Недвижими Имоти“ ЕООД да представи препис от Плана за преобразуване ведно с приложенията, доколкото тези документи са обявени в публичен регистър и са служебно известни на съда.

Неоснователно е искането на евентуалния ответник „Юробанк България“ АД за задължаване на ищеца да представи заверен препис от Протокол от Общото събрание на собствениците, проведено на 06.08.2018 г., в което е обективизирано взетото решение за създаване на Фонд „Ремонт и обновяване“, както и за определяне размера на месечните вноски, дължими от всеки от етажните собственици, доколкото съответните обстоятелства са безспорни между страните, в който смисъл е и изричното изявление на евентуалния ответник в подадения от него отговор на исковата молба.

Следва да бъде допусната поисканата от главния ответник съдебно-счетоводна експертиза, тъй като с нея се цели изясняването на относими и спорни обстоятелства, а искането на ищеца в предмета на експертизата да бъде включена и формулираната от него задача следва да бъде отхвърлено, защото обстоятелствата, чието изясняване се цели, не са спорни по делото.

Така мотивиран, съдът

**ОПРЕДЕЛИ:**

**НАСРОЧВА** открито съдебно заседание за **17.11.2022 г. от 11:00 часа**, за когато да се призоват страните, като им се изпрати и препис от настоящото определение, а на ищеца – и препис от отговорите на исковата молба и приложенията към тях.

**ПРИЕМА** представените към исковата молба, молба от 24.01.2022 г., молба от 03.02.2022 г. и отговорите на исковата молба писмени доказателства.

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** искането на ищеца на основание чл. 190 ГПК да се задължи главният ответник „Пиреос Недвижими Имоти“ ЕООД да представи препис от План за преобразуване ведно с приложенията.

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** искането на евентуалния ответник „Юробанк България“ АД за задължаване на ищеца да представи заверен препис от Протокол от Общото събрание на собствениците, проведено на 06.08.2018 г.

**ДОПУСКА съдебно-счетоводна експертиза** със задачи, посочени в отговора на исковата молба на главния ответник „Пиреос Недвижими имоти“ ЕООД, при депозит в размер на 300 лв., вносим от главния ответник в 1-седмичен срок от получаване на препис от настоящото определение, като **ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** искането на ищеца за допускане на съдебно-счетоводна експертиза по поставената от него задача.

**НАЗНАЧАВА** като вещо лице по допуснатата съдебно-счетоводна експертиза **Магдалена Запрянова Маджарова**, със специалност: счетоводство и контрол.

**УКАЗВА на вещото лице**, че следва да изготви заключението въз основа на документите по делото, както и след проверка в счетоводствата на „Пиреос Недвижими Имоти“ ЕООД и на „Юробанк България“ АД, както и че следва да представи заключението най-малко 1 седмица преди датата на откритото заседание.

Вещото лице да се уведоми за поставените задачи и да се призове за откритото съдебно заседание **СЛЕД** представяне на документ за внесен депозит.

**ИЗГОТВЯ** следния **проект за доклад** на основание чл. 140, ал. 3 вр. чл. 146, ал. 1 и ал. 2 ГПК:

Предявени са **осъдителни искове** от Етажна собственост в гр. Варна, к.к. „Слънчев ден“, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, сграда „Порт Палас“, срещу „Пиреос Недвижими имоти“ ЕООД, а в условията на евентуалност – срещу „Юробанк България“ АД, с правно основание чл. 50, ал. 2, т. 1 вр. чл. 6, ал. 1, т. 9 ЗУЕС за сумата от 13 251.76 лв. – неплатена част от годишната вноска за 2019 г. към Фонд „Ремонт и обновяване“, дължима за периода от 01.01.2019 г. до 01.05.2019 г. Претендират се разноските по делото.

Ищецът твърди, че „Пиреос Недвижими Имоти“ ЕООД в качеството си на частен правоприемник по силата на преобразуване – отделяне от „Банка Пиреос България“ АД, е придобило на 02.05.2019 г. правото на собственост върху самостоятелни обекти в процесната етажна собственост, а именно: апартамент № 302, апартамент № 304, апартамент № 305, апартамент № 404, апартамент № 504, апартамент № 505, апартамент № 602, апартамент № 604, апартамент № 704, апартамент № 804, апартамент № 805, апартамент № 904, апартамент № 1002, апартамент № 1004, апартамент № 1005 и апартамент № 1008. Посочва, че на проведено на 06.08.2018 г. Общо събрание на етажните собственици е взето Решение № 6, с което е създаден Фонд „Ремонт и обновяване“ и са определени годишни парични вноски съобразно притежаваните от етажните собственици идеални части от общите части на сградата – по 84.87 евро за кв. м. от притежаваните от всеки етажнен собственик идеални части от общите части на сградата. Излага, че е издал проформа фактура на „Пиреос Недвижими Имоти“ ЕООД за сума в размер на 39 755.27 лв.,

представляваща общ размер на дължимите годишни вноски за Фонд „Ремонт и обновяване“ за 2019 г. за всички притежавани от него самостоятелни обекти в сградата, но посоченото дружество е заплатило само 26 503.51 лв., с което е погасило вноските, дължими за периода от 02.05.2019 г. до 31.12.2019 г., позовавайки се на датата на отделянето. Счита, че съгласно чл. 11.3.1. и сл. от публикувания в Агенция по вписванията План за преобразуване по силата на отделянето „Банка Пиреос България“ АД е прехвърлило на главния ответник всички неуредени вземания и висящи задължения, възникнали по повод прехвърляните материални активи, каквито са правата на собственост върху самостоятелните обекти в процесната етажна собственост, още повече че е предвидена в чл. 263л, ал. 1 ТЗ солидарна отговорност за всички участващи в преобразуването дружества за задължения, възникнали до датата на преобразуването. В случай на отхвърляне на иска срещу главния ответник моли да бъде осъден евентуалният ответник да плати сумата в качеството си на универсален правопреемник на „Банка Пиреос България“ АД /заличен търговец/.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК е подаден отговор на исковата молба от главния ответник „Пиреос Недвижими Имоти“ ЕООД, с който оспорва предявения иск като неоснователен. Признава, че е частен правопреемник на „Банка Пиреос България“ АД – в частта на имуществото, отделено с Плана за преобразуване, което му е прехвърлено, поради което е собственик на посочените в исковата молба недвижими имоти. Оспорва дължимостта на процесната сума при твърдения, че задълженията за месечни вноски към Фонд „Ремонт и обновяване“ за иския период не са му били прехвърлени. Излага, че в Приложение № 11.3.1. „Други вземания и задължения“ към Плана за преобразуване са конкретизирани изрично правата и задълженията, които преминават в неговия патримониум след преобразуването, но в него не са посочени процесните задължения, като те не са фигурират и в приложенията към Доклада на Съвета на директорите на „Банка Пиреос България“ АД по чл. 262н ТЗ, нито в Протокол от 03.05.2019 г. Оспорва да е налице солидарна отговорност между участващите в преобразуването дружества по отношение на процесното задължение, като твърди, че то е останало за „Банка Пиреос България“ АД, а понастоящем е за нейния универсален правопреемник „Юробанк България“ АД. Релевира възражение за нищожност на чл. 11.3.1. от Плана за преобразуване поради противоречието му със закона – с чл. 262ж, ал. 3, т. 1 ТЗ, като твърди, че в Плана за преобразуване следва да е налице точно описание и разпределение на правата и задълженията от имуществото на преобразуващото се дружество, които преминават към всяко новоучредено дружество, без да се посочва, че клаузата ще се прилага и при всички неуредени вземания и висящи задължения, възникнали по повод прехвърляните обекти на недвижимата собственост. Счита, че претендираното от ищеца вземане е станало изискуемо след преобразуването и не е могло да бъде прехвърлено преди това по силата на Плана за преобразуване, а е останало за „Банка Пиреос България“ АД /заличен търговец/. Моли за отхвърляне на главния иск. Претендира разноски.

В законоустановения срок е подаден отговор на исковата молба от евентуалния ответник „Юробанк България“ АД, с който оспорва предявения иск като неоснователен. Заявява, че въпреки разпоредбата на чл. 262л ТЗ, според която за задължението отговарят

солидарно преобразуващото се дружество, съответно неговия правопреемник „Юробанк България“ АД, и новоучреденото дружество „Пиреос Недвижими Имоти“ ЕООД, в случая с оглед чл. 11.3.1. от Плана за преобразуване задълженията на преобразуващото се дружество „Банка Пиреос България“ АД, възникнали по повод прехвърляните обекти на недвижимата собственост, са преминали върху главния ответник „Пиреос Недвижими Имоти“ ЕООД и процесната сума следва да се претендира от него. Изтъква, че вноските към Фонд „Ремонт и обновяване“ се явяват необходими разноски, чийто длъжник – собственикът на имота, е посочен в ЗУЕС, а размерът е определен с решение на Общото събрание, обвързващо всички собственици, с оглед на което не е задължително изричното им посочване в Плана за преобразуване, щом в него са посочени недвижимите имоти. Счита, че всички задължения за вноски към Фонд „Ремонт и обновяване“, свързани с прехвърлените самостоятелни обекти, са преминали в патримониума на новоучреденото дружество по силата на закона поради характера им на разноски, като моментът на настъпване на изискуемостта е без значение, още повече че в случая изискуемостта на задължението не е настъпила след преобразуването, защото е приложим чл. 38, ал. 1 ЗУЕС, а не ЗЗД. Намира за недопустимо възражението на главния ответник за нищожност на клаузата на чл. 11.3.1. от Плана за преобразуване поради наличието на специален ред в чл. 263о ТЗ за установяване на нарушение при преобразуването, поради което при твърдяна нищожност следва да бъде атакуван като нищожен целият План за преобразуване, а не отделна клауза от него, като това се прави чрез иск, по който страна би следвало да са „Юробанк България“ АД и „Пиреос Недвижими Имоти“ ЕООД, и е предвиден преклузивен срок. Евентуално сочи, че възражението за нищожност е неоснователно, защото съответната клауза е ясна, а при неяснота подлежи на тълкуване. Счита, че процесната сума е дължима като годишна такса, а не като месечна, като волята на преобразуващото се дружество е била цялото задължение да бъде прехвърлено на новия собственик с Плана за отделяне, независимо че за част от периода той не е бил собственик на самостоятелни обекти в сградата. Моли за отхвърляне на евентуалния иск. Претендира разноски.

**Доказателствената тежест** се разпределя, както следва:

По иска с правна квалификация чл. 50, ал. 2, т. 1 вр. чл. 6, ал. 1, т. 9 ЗУЕС **ищецът** следва да установи: 1) че съответният ответник е собственик на самостоятелни обекти в сградата в режим на етажната собственост; 2) че е взето решение на Общото събрание на етажната собственост за конкретен размер на вноските за фонд „Ремонт и обновяване“ за процесния период; 3) притежаваните от съответния ответник идеални части от общите части на етажната собственост; 4) изискуемост на вземането; 5) прехвърлянето в патримониума на главния ответник, респ. на евентуалния ответник, на процесното задължение, а **в тежест на ответниците** е да докажат плащане на задължението, за което **не сочат** доказателства, както и твърденията си, от които черпят изгодни за себе си правни последици.

**СЪОБЩАВА** на страните, че на съда е служебно известно съдържанието на Плана за преобразуване на „Банка Пиреос България“ АД чрез отделяне на „Пиреос Недвижими имоти“ ЕООД и на неговите приложения, както и преобразуването на „Банка Пиреос България“ АД чрез вливане в „Юробанк България“ АД.

**ОБЯВЯВА** за безспорни и ненуждаещи се от доказване следните обстоятелства: вземането на Решение № 6/06.08.2018 г. на Общо събрание на етажните собственици, с

което е създаден Фонд „Ремонт и обновяване“ и са определени годишни парични вноски – по 84.87 евро за кв. м. от притежаваните от всеки етажнен собственик идеални части от общите части на сградата; че „Пиреос Недвижими Имоти“ е придобило собствеността върху апартамент № 302, апартамент № 304, апартамент № 305, апартамент № 404, апартамент № 504, апартамент № 505, апартамент № 602, апартамент № 604, апартамент № 704, апартамент № 804, апартамент № 805, апартамент № 904, апартамент № 1002, апартамент № 1004, апартамент № 1005 и апартамент № 1008 в процесната етажна собственост на 02.05.2019 г. по силата на преобразуване – отделяне от „Банка Пиреос България“ АД; че размерът на дължимите за апартамент № 302, апартамент № 304, апартамент № 305, апартамент № 404, апартамент № 504, апартамент № 505, апартамент № 602, апартамент № 604, апартамент № 704, апартамент № 804, апартамент № 805, апартамент № 904, апартамент № 1002, апартамент № 1004, апартамент № 1005 и апартамент № 1008 в процесната етажна собственост вноски във Фонд „Ремонт и обновяване“ за периода 01.01.2019 г. – 01.05.2019 г. възлиза на сума в общ размер на 13 251.76 лв.

**УКАЗВА** на страните, че в едноседмичен срок от получаване на определението могат да вземат становище във връзка с дадените указания и доклада по делото и да предприемат съответните процесуални действия, като в противен случай губят възможността да сторят това по-късно, освен в случаите по чл. 147 ГПК.

**УКАЗВА** на страните, че ако отсъстват повече от един месец от адреса, който са съобщили по делото или на който веднъж им е било връчено съобщение, са длъжни да уведомят съда за новия си адрес, като такова задължение имат страните и когато те са посочили електронен адрес за връчване. При неизпълнение на това задължение, както и когато страната е посочила електронен адрес за връчване, но го е променила, без да уведоми съда, или е посочила неверен или несъществуващ адрес, всички съобщения ще бъдат приложени към делото и ще се смятат за редовно връчени.

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

**УКАЗВА** на страните, че за извънсъдебно разрешаване на спора при условията на бързина и ефективност може да бъде използван способът медиация. Ако страните желаят да използват медиация, те могат да се обърнат към център по медиация или медиатор от Единния регистър на медиаторите към Министерство на правосъдието (<http://www.justice.government.bg/MPPublicWeb/default.aspx?id=2>).

**Определението не подлежи на обжалване.**

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