

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 16312

гр. София, 16.04.2024 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 88 СЪСТАВ, в закрито заседание на шестнадесети април през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: ЛОРА ЛЮБ. ДИМОВА
ПЕТКОВА

като разгледа докладваното от ЛОРА ЛЮБ. ДИМОВА ПЕТКОВА
Гражданско дело № 20231110125281 по описа за 2023 година

Извършена е проверка по реда на чл. 140, ал. 1 ГПК.

Производството е образувано по искова молба на Г. Н. К. срещу Етажна собственост с адрес гр. София, жк „Гео Милев“, ул. „Симеонов век“ № 17А, вх. А, с която е предявен е иск по чл. 40 ЗУЕС за отмяна на решения на ОС на ЕС от 29.03.2023 г.

В исковата молба се твърди, че ищцата е собственик на ½ ид.ч. от апартамент № 8, находящ се в Етажна собственост с адрес гр. София, ж.к. „Гео Милев“, ул. „Симеонов век“ № 17А, вх. А, представляващ съпругеска имуществена общност между нея и съпруга ѝ. Ищцата сочи, че на 29.03.2023 г. в ЕС било проведено ОС, а на 05.04.2023 г. бил поставен протокол ведно със съобщение за поставянето му. Според ищцата взетите решения на събранието от 29.03.2023 г. са незаконосъобразни. На първо място сочи, че събранието е свикано от нелегитимен орган, който не разполага с правомощията за това съгласно чл. 12 ЗУЕС, поради което и само на това основание счита решенията за незаконосъобразни, излага подробни съображения. Соци още, че при провеждането на ОС са допуснати редица съществени процесуални нарушения. Твърди, че ОС било свикано от Мартин Димитров в качеството му на управител на ЕС, а според поканата, поставена във входното фоайе на 21.03.2023 г., дневният ред бил следния – 1. Отчет за дейността на фирмата управител на ЕС по договор до настоящия момент; 2. Разглеждане на текущи въпроси, свързани с управлението и поддръжката на сградата. Според ищцата действието на сключения между ЕС и „Профдом“ ЕООД договор за възлагане на услугата „професионален домоуправител – пълен пакет“ от 01.05.2017 г. е прекратено на договорно основание, тъй като договърът бил сключен за една година, а и на законово основание, доколкото дори да се приеме, че действието на договора е продължило след изтичането на срока му, то съгласно чл. 19, ал. 8 ЗУЕС не може да надвишава две години. Поддържа още, че взетите решения са незаконосъобразни, доколкото за проведеното на 29.03.2023 г. ОС са налице два протокола с различно съдържание – първоначално поставения на адреса на ЕС на 05.04.2023 г. и

изпратения до нея по електронна поща от 18.04.2023 г, като излага подробни съображения, че двата документа се различават в отбелязванията по отношение на кворума, липсва присъствен лист към първия протокол, в първи протокол не били отразени идеалните части на явилите се съсобственици, освен лично отбелязаните от нея ид.ч. по отношение на нейния имот. Сочи още, че по време на събранието управителят на „Профдом“ ЕООД не е извършил проверка дали вписващите се в присъствения лист представители на отделни обекти действително са собственици или лица, отговарящи на изискванията на чл. 14 ЗУЕС, нито е съобщил за присъстващи пълномощници и такова отбелязване не е направено в протокола. В тази връзка ищцата твърди, че „вписаните по № 10, 13 и 14 в присъствения лист представители, съответно на ап. 10, ап. 16 и ап. 9“ не са собственици на обектите, а само обитатели, неупълномощени по надлежния ред да представляват съответните съсобственици в ОС, поради което и техният процент идеални части не следва да бъде зачитан. Твърди, че в противоречие с обявения дневен ред били включени нови точки в него в деня на провеждане на събранието, а именно избор на „Профдом“ ЕООД за нов управител на ЕС, обявена била двукратно увеличена такса за управление на самостоятелен обект от 5 на 10 лв. Предприемането на тези действия противоречало на правилото на чл. 16, ал. 3 ЗУЕС. Твърди още, че недостоверено в протокола е отбелязано кой е гласувал за посочените решения, като поддържа, че идеалните части на ресторанта не следва да се вземат предвид при вземане на решенията. Според ищцата само обектите от № 13 до № 42 в сградата, респективно от ап. 1 до ап. 30 са включени в регистрираната в районната администрация Етажна собственост, а всички останали обекти от № 1 до № 12 са с търговско предназначение и са извън регистрираната ЕС, за която се отнася проведеното ОС на 29.03.2023 г. Това положение било установено и в сключения договор за възлагане от 01.05.2017 г. Ищцата поддържа още, че съставеният протокол не съдържа достоверно извършените фактически действия. Не бил извършен отчет съгласно т. 1 от дневния ред. Не било отразено и коректно гласуването по останалите точки от протокола. Във връзка и с изложените съображения се иска отмяна на всички решения на ОС, обективирани в протокола от 29.03.2023 г.

Към исковата молба са приложени писмени документи, чието приемане като доказателства се иска по делото.

В срока по чл. 131 ГПК по делото е постъпил отговор на исковата молба от Мартин Емилов Димитров в качеството му на управител на „Профдом 2“ ЕООД, действащо като управител на сграда Етажна собственост, находяща в гр. София, ж.к. „Гео Милев“, ул. „Симеонов век“ № 17А. Според ответника предявените икове са неоснователни и иска да бъдат отхвърлени. Твърди, че управителят на „Профдом 2“ ЕООД свикал общо събрание на ЕС, независимо, че двугодишният мандат е изтекъл, въз основа на възложените му правомощия от ОС на ЕС. Сочи, че правомощията му не са прекратили съобразно разпоредбата на чл. 21, ал. 2 ЗУЕС, съгласно която се запазват до избора на нов управител, какъвто в случая не е провеждан. Сочи, че фактически от 2017 г. до настоящия момент „Профдом“ ЕООД извършва всички дейности по поддръжка и управление на общите части

на сградата и получава заплащане на дължимите към него такси от всички собственици в ЕС, които приемат извършените дейности. Неоснователно било твърдението на ищеца, че не е извършена проверка на представляваните лица. Поддържа и, че ищцата не попада сред тази група лица, поради което и не разполага с възможността да оспорва наличието или липсата на представителна власт на трети лица. Оспорват се твърденията и представената от ищцата таблица за площообразуване в сградата. Сочи, че общото събрание се състои от собствениците на всички самостоятелни обекти в сградата, включително и търговските. Сочи още, че процесната ЕС е регистрирана като една етажна собственост с 32 самостоятелни обекта, което включва магазин и ресторант.

Към отговора на исковата молба са приложени писмени документи, чието приемане кат доказателства по делото се иска.

Съдът изготвя следния **ПРОЕКТ ЗА ДОКЛАД**:

Правна квалификация на предявените искове - *чл. 40 ЗУЕС*;

Ищецът следва да докаже при условията на пълно и главно доказване, че е собственик на обекти в сграда, находяща се в жк „Гео Милев“, ул. „Симеонов век“ № 17А, вх. А, че на 29.03.2023 г. ОС на ЕС е взело посочените в исковата молба решения, както и, че е депозирал молбата си за отмяна в преклузивния срок по чл. 40 ЗУЕС.

Ответникът следва да докаже, че е било свикано и проведено общо събрание на етажните собственици съобразно предвидения в ЗУЕС ред, вкл., че поканата за ОС е била обявена по надлежния ред, както и, че взетите процесни решения на ОС на ЕС са от компетентността на ОС на ЕС и че е спазена процедурата по чл. 12, 13, ал. 1, чл. 15, ал. 1, чл. 16 ЗУЕС.

Приложените от страните писмени документи са допустими, относими и необходими за разрешаване на правния спор, поради което следва да бъде допуснато събирането им.

На страните следва да се разяснят последиците на чл. 133, чл. 143, ал. 3 ГПК, както и на чл. 238, ал. 1 ГПК.

Така мотивиран и на основание чл. 146, ал. 1 и ал. 2 ГПК, съдът намира, че делото следва да бъде насрочено за разглеждане в открито съдебно заседание, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

НАСРОЧВА делото за разглеждане в открито съдебно заседание на **27.05.2024 г. от 14, 15 ч.**, за което страните да бъдат призовани, като им се изпрати препис от настоящото определение, с обективирания в него доклад по делото.

ДОПУСКА до събиране представените по делото писмени доказателства.

УКАЗВА на ищцата в срок до първото открито съдебно заседание да уточни твърдението си конкретно по отношение на кои лица твърди, че не са собственици или

надлежни представители на собственици и респективно идеалните части на кои имоти не следва да се вземат предвид при гласуването.

УКАЗВА на страните, че на основание чл.146, във връзка с чл.140, ал.3 ГПК, те могат да вземат становище по изготвения проектодоклад и дадените със същия указания, най-късно в първото по делото съдебно заседание.

УКАЗВА на ответника, действащ чрез законния си представител дали не подава отговора на исковата молба от „Профдом“ ЕООД, за което дружество се твърди, че е страна по договора за възлагане на управление на процесната Етажна собственост, а не „Профдом 2“ ООД.

НАПЪТВА страните към медиация или други способи за доброволно уреждане на спора. **ПРИКАНВА** страните към **СПОГОДБА**, като им указва, че постигнатото по общо съгласие разрешение на повдигнатия пред съда спор, е по - добро и от най – доброто съдебно решение, а и спестява на страните половината от разноските за държавна такса, тъй като половината от внесената ДТ се връща на ищеца.

На страните да се изпрати препис от настоящото определение.

Определението е окончателно.

Съдия при Софийски районен съд: _____