

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 45977

гр. София, 26.12.2023 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 26 СЪСТАВ**, в публично заседание на деветнадесети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: РАДОСЛАВ Р. АНГЕЛОВ

при участието на секретаря КРИСТИН ЮЛ. И.А  
като разгледа докладваното от РАДОСЛАВ Р. АНГЕЛОВ Гражданско дело  
№ 20221110142445 по описа за 2022 година  
и за да се произнесе, взе предвид следното:

## **Производството е по реда на ГЛАВА XIII ГПК**

Настоящият съдебен състав изцяло подкрепя изложеното в **Определение № 89/22.05.2017 г. по ч. гр. д. № 1464/2017 г. по описа на ВКС**, с което е дадена разликата между исковете по чл.40 ЗУЕС и чл.26 ЗЗД, които съображения настоящият състав напълно споделя, поради което няма да ги преповтаря. Освен това съдът приема практиката, според което искът по чл.26 ЗЗД е положителен установителен за установяване на порочния факт, който води до нищожност на сделка. Ето защо настоящият съдебен състав не е съгласен с определение № 30498/31.08.2023 г., според което са предявени отрицателни установителни искове по чл.124 ГПК. За прогласяване нищожност на решения на ОС на ЕС и на договор.

Производството по делото е образувано по искова молба с вх. 162644/04.08.2022 г. от В. В., ЕГН \*\*\*\*\*, Е. Г. Г., ЕГН \*\*\*\*\* срещу Е---- на адрес: гр. С-, сграда В и С (и по двата иска).

В искова молба с вх. № 162644/04.08.2022 г. се твърди, че при вземането на решенията на ОС на ЕС, взети на 14.12.2020 г., не е **присъствал представител** на фирма „А-“ ООД, която притежавала по-голяма част от апартаментите. Твърди се, че **подписът на** протокола и на списъка не е от управителите на дружеството. Второ, **липсвало списък** на присъствалите и гласували членове на ЕС, което се изисквало по ЗУЕС. Трето, твърди, че събранието е в **нарушение на чл.18 ЗУЕС**, като решенията били взети при липса на компетентност, няма мнозинство 2/3, въпросът не е от общите части на сградата. Четвърто, липсвало конкретно **изрично възлагане** по решение на ОС, с което П- Г. и А- могли да сключат договор с „В-“ за управление и

поддръжка на общите части на сградите (л.3-5 от делото).

Като петитум е написано следното: Да се установи и прогласи нищожността на всички решения, взети от ОС на собствениците на ЕС с административен адрес: гр. С-, сграда В и С, проведено на 14.12.2020 г. от 19.00 часа.

Като следващ петиум е написано: Моля да установите и прогласите нищожността на Договор за управление и поддръжка на е---- от 14.12.2020 г. със страни ОС на собствениците на ЕС с административен адрес: гр. С-, сграда В и С и „В-“ ЕООД, ЕИК ---.

С разпореждане № 36179/21.03.2023 г. съдът е дал указания за отстраняване на нередовности: да уточни ответника, да посочи основанията, на които счита решенията за нищожни и дали предявява отделен иск за нищожност на договор за управление и поддръжка (л.32 от делото).

С молба с вх. № 116810/27.04.2023 г. ищецът уточнява следните основания (л.52-54 от делото):

- За нищожност на решения на ОС на ЕС: Липсвало представител на фирма „А-“ ООД, подписът, положен от фирмата на списъка не е от него. Липсвало законни или упълномощени представители. Собствениците рядко идвали в България и не били уведомявани за събранието.
- За нищожност на решения на ОС на ЕС: Нямамо списък на присъствалите и гласувалите членове на собственост на ЕС, което било императивно изискване за доказване на реалността на проведеното ОС
- За нищожност на решения на ОС на ЕС: Трябвало да има две отделни ОС на ЕС за двете различни секции В и С – събранието било в нарушение на чл.18 ЗУЕС. Липсвало компетентност. Не е съгласно общите правила за провеждане на общото събрание на собствениците, не е проведено за решаване на общ въпрос, липсвало две трети от собствениците, няма мнозинство.
- По отношение на договора за управление и поддръжка твърди, че е сключен при нарушаване на закона, неговото заобикаляне, липса на съгласие, основание и предписаната от закона форма. Твърди, че след като решенията на ОС са нищожни, то и договора е нищожен.

С определение № 30498/31.08.2023 г. съдът е указал на ищите, че не сочат доказателства за твърдените от тях обстоятелства да са собственици на обект в процесната сграда (л.55-56 от делото).

В открито съдебно заседание от 24.10.2023г. ищите уточняват, че претендират нищожност на протокол от общото събрание на ЕС при условията на **евентуалност** – 1. Липса на съгласие, 2. Заобикаляне на закона, 3.нарушаване на закона, 4. Основание, 5. Предписана от закона форма.

Иска нищожност на договора за управление и поддръжка на следните основания: договорът е подписан от лица, които не се оправомощени, заобикаляне на закона, нарушение на закона, липса на основание предписаната от закона форма и липса на съгласие. Тези основания са при

условията на **евентуалност**.

Твърди, че оригиналното основание е нищожност на нищожност на протокола, а деривативното следва нищожността на първичните документи (л.72-73 от делото).

С определение от открито съдебно заседание от 24.10.2023 г. съдът е оставил без движение исковата молба като е указал на ищеца да посочи основанията и дали са при евентуалност или кумулативност (л.74 от делото).

В указания срок е постъпила молба с вх. № 304802/30.10.2023 г., с която ишците твърди, че са предявени три отделни иска за нищожност:

- Иск за неавтентичен документ – списък към процесния протокол с взети решения на ОС. Документът е подписан от лице, което не е присъствало на събранието, без представителна власт
- неавтентично и подправено съдържание на оспорения документ. Документът не касае конкретно общо събрание, а е адаптиран от друго събрание.
- Твърди, че решенията, взети от ОС са нищожни, поради противоречие със закона и го заобикалят. А протоколът бил неавтентичен и подправен. Прилагането на такъв протокол води до пряко противоречие със закона
- Събранието трябва да е съвместно съгласно чл.18 ЗУЕС. Не е ясно дали двете ОС има равен брой представители, не са взети с мнозинство две трети, липса на компетентност.
- В края на тази молба уточнява, че са предявени обективно четири отделни иска за нищожност при **кумулятивни** основания

В открито съдебно заседание от 19.12.2023 г. ишците уточняват, че се касае за четири иска при условията на **евентуалност** (л.90 от делото).

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД**, като прецени доводите на страните и извърши самостоятелна преценка на събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съгласно правилата на чл.235, ал.2 ГПК приема за установено следното от фактическа и правна страна:

От така депозираните иски молби и техните уточнения в о.с.з. (открито съдебно заседание) съдът не може да даде правна квалификация на исковете. Има нередовности, които не са отстранени, а с уточненията са вкарани още нередовности. Налице са основания да се приемат, че исковите молби са недопустими, липсват правен интерес.

На първо място ишците един път твърди, че основанията за нищожност са кумулативно наведени, т.е. иска от съда по всяко едно от тях да се произнесе, (въпреки, че защитава един интерес), второ твърди, че са евентуални. Изобщо не е ясно какво искат ишците. В писмени молби твърдят едно, а в о.с.з. твърдят друго.

Второ, в началото иска да се обяви нищожност на решения на ОС на ЕС

и на договор за управление и поддръжка. После с утолнителната молба от 30.10.2023 г. иска и нищожност на неавтентичен документ – списък към процесния протокол. Твърди, че исковете са три, а после четири, а петитумите са два. Изобщо не е ясно какво е търсената защита. Вместо да отстранят нередовностите, ищците са въвели още повече. Не се знаят какви искове се предявяват. Вярно е, че за всяка едно от решенията исковете са отделни, но решенията са четири, а се иска да се обяви нищожност на договор за управление и на неавтентичен документ.

Трето, въведените основания за нищожност на взетите решения на ОС на ЕС касая – нарушение на чл.18 ЗУЕС, липса на протокол, представителна власт по ЗУЕС, липса на мнозинство, нередовно свикване, липса на компетентност – въпроси, което не касаят общи части на сградата. Това са пороци, които касаят иска по чл.40 ЗУЕС. В случая събранието е проведено на 14.12.2020 г., а искът е предявен на 04.08.2022 г., поради което сроковете по иска за чл.40 ЗУЕС са изтекли и този иск е недопустим. Сам ищецът признава в исквата молба, че не е оспорена незаконосъобразността на решенията по реда на чл.40 ЗУЕС. Не са налице нито една от следните предпоставки, за да се приеме, че е налице иск по чл.26 ЗЗД, а не чл.40 ЗУЕС: 1) редът на ЗУЕС е изключен, защото е---- не съществува или дори да съществува, е налице отклонението от чл. 2 или изключението от чл. 3 ЗУЕС; 2) ОС на етажните собственици е упражнило правомощие, каквото от чл. 11 и чл. 33 ЗУЕС не произтича или 3) липсва (не е взето) решение на ОС, въпреки че така е отразено в протокола по чл. 16, ал. 7 ЗУЕС. В този смисъл е **Определение № 89/22.05.2017 г. по ч. гр. д. № 1464/2017 г. по описа на ВКС.**

Четвърто, претендира нищожност на договор за управление и поддръжка, въз основа на нищожни взети решения – лицата, които са го сключили нямали представителна власт по решение на ОС на ЕС. Твърди, че този иск е кумулативен, а иска съда да се произнесе по него, ако решенията бъдат отменени. Не се знае търсената защита.

Пето, като основание за нищожност на решенията на ОС, ищците твърдят, че другите собственици („А-“ ООД) на обекти в сградата не били представлявани и документите не носят техния подпис. По този начин ищците защитават чужди права, а не собственици. Няма пълномощни, не са процесуален субститент, поради което същото е недопустимо.

Шесто, липсва точен, ясен и прицезен петитум, по който искат да бъде отхвърлен или уважен.

С оглед изложеното съдът приема, че ищците не е отстранил в срок нередовности на исквата молба, а още повече е въвел такива. Исковите са недопустими, тъй като защитават чужди права, пропуснати са срокове по чл.40 ЗУЕС.

В допълнение на изложените, следва да се отбележи, че ищците не можаха да докажат качеството си на собственици на обекти в процесната

сграда, както и дали двете сгради В и С са функционално и технически свързани (само СТЕ чрез вещо лице архитект), за да се прецени дали трябва да има едно ОС или две отделни. Такива указания по чл.146, ал.2 ГПК са дадени на ищеца с определения по чл.140 ГПК. Тези предпоставки определят исковете като неоснователни. Но поради нередовности, недопустимост, съдът прие, че е по-добре да върне исковата молба и да прекрати производството, от колко да постанови решение, с които да отхвърли исковете като неоснователни и недоказани, какво убеждение при преценка на всички доказателства, съдът достигна.

Следва да се отбележи, че връщането на исковата молба не е препятствие ищецът да предяви нов иск, като този път изчисти пороците и да проведе пълно и главно доказване.

С оглед изложеното искова молба с вх. №162644/04.08.2022 г., уточнена с молба с вх. № 116810/27.04.2023 г., с молба с вх. № 304802/30.10.2023 г., както и в о.с.з. от 24.10.2023 г. и 19.12.2023 г., следва да бъде върната и производството по делото прекратено, поради неотстраняване на нередовности в срок и недопустимост на исковете, на основание чл.129, ал.4 вр. ал.3 и чл.130 ГПК.

#### **По разноските**

С оглед изхода на делото, ответника има право на разноски, на основание чл.78, ал.4 ГПК. С оглед уточнението на иска ответник по двата иска и Етажната собственост, а не „В-“ ООД.

Ответникът ЕС е сключило договор за управление и поддръжка в „В-“ ООД, който е упълномощил адв. Н. И. за процесуално представителство по делото (л.51 от делото). Претендират разноски в размер на 1000.00 лева, съгласно списък по чл.80 ГПК (л.88 от делото). Представя се и доказателства за извършеното плащане (л.89 от делото).

Ето защо ищите В. В., ЕГН \*\*\*\*\*, Е. Г. Г., ЕГН \*\*\*\*\* следва да бъдат осъдени да заплатят на Е---- на адрес: гр. С-, сграда В и С (и по двата иска), сумата от 1000.00 (хиляда лева), представляващи разноски за адвокат в настоящото производство гр. д. № 20221110142445 по описа за 2022 година на СРС, на основание чл.78, ал.4 ГПК.

Воден от горното, СЪДЪТ

### **ОПРЕДЕЛИ:**

**ВРЪЩА** искова молба с вх. №162644/04.08.2022 г., уточнена с молба с вх. № 116810/27.04.2023 г., с молба с вх. № 304802/30.10.2023 г., както и в о.с.з. от 24.10.2023 г. и 19.12.2023 г., и **ПРЕКРАТЯВА** производство по гражданско дело № 20221110142445 по описа за 2022 година на СРС, поради неотстраняване на нередовности в срок и недопустимост на исковете, **на основание чл.129, ал.4 вр. ал.3 и чл.130 ГПК.**

**ОСЪЖДА** „В. В., ЕГН \*\*\*\*\*, Е. Г. Г., ЕГН \*\*\*\*\* да заплатят на Е---- на адрес: гр. С-, сграда В и С (и по двата иска), сумата от **1000.00 лева (хиляда лева)**, представляващи разноски за адвокат в настоящото производство гр. д. № 20221110142445 по описа за 2022 година на СРС, на основание чл.78, ал.4 ГПК.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕТО** подлежи на обжалване пред **СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД** чрез **СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД**, в едноседмичен срок от съобщаването му, по реда на Глава ХХІ ГПК, на основание чл.274, ал.1, т.1 ГПК.

**ПРЕПИС** от определението да се връчи на сраните чрез техните процесуални представители.

**ДЕЛОТО** да се докладва на съдия - докладчик при постъпване на книжа и изтичане на срок.

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