

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 13460

гр. София, 27.03.2024 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 43 СЪСТАВ, в закрито заседание на двадесет и седми март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: ЕЛЕНА ЛЮБ. ДОНКОВА

като разглежда докладваното от ЕЛЕНА ЛЮБ. ДОНКОВА Гражданско дело № 20241110101834 по описа за 2024 година

Производството е по реда на чл.140, ал. 1 ГПК.

В срока по чл.131 ГПК по делото е постъпил писмен отговор от ответника.

Относително и допустимо е искането на ищите за задължаване на ответника да представи документи по реда на чл.190 ГПК.

Към исковата молба и писмения отговор са приложени документи, които като относими, допустими и необходими следва да бъдат приети и приложени като писмени доказателства по делото.

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

Така мотивиран и на основание чл.140, ал.3 ГПК, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представените с исковата молба и писмения отговор документи по описи, обективирани в същите, като писмени доказателства по делото.

ЗАДЪЛЖАВА на основание чл.190, ал.1 ГПК ответника в 1-седмичен срок от съобщението да представи по делото /с препис за ищите/ заверени преписи от **протокол** от проведено на 05.12.2023 г. Общо събрание на етажните собственици и **покана** за неговото свикване, **оферта от *** ЕООД** за извършване на подмяна на вертикалните щрангове, **оферта от V-Max Protect** за доставка и монтаж на система за контрола на достъп в етажната собственост, **Правилник за вътрешния ред в ЕС** и **Договор за комплексно обслужване с *** ООД**.

ПРЕДУПРЕЖДАВА ответника, че не представянето ***репосочените документи ще се преценява съгласно чл.161 ГПК.

НАСРОЧВА открито съдебно заседание за **14.05.2024 г. от 10:30 часа**, за която дата и час да бъдат уведомени страните, като им се изпрати и препис от настоящото определение, а на ищеца и препис от писмения отговор от ответника.

СЪСТАВЯ ПРОЕКТОДОКЛАД по делото, както следва:

Производството по делото образувано по искова молба от ***, *** и *** против Собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост с административен адрес: гр.***, комплекс „****“, ул.***, с която са предявени субективно и обективно съединени иски за отмяна на взети решения, обективирани в т.1.5, т.1.6, т.2 и т.3.1 от протокол от проведено на 05.12.2023 г. общо събрание

В исковата молба се твърди, че ищецът *** е собственик на самостоятелен обект – ***, ищецът *** е собственик на самостоятелен обект - ***, а ищецът *** е собственик на самостоятелен обект а*** в комплекс „****“ на ул.*** в гр.***. Ищите поддържат, че проведеното на 05.12.2023 г. ОС на ЕС е свикано нередовно, тъй като съдържа само подпис, без да е посочено името на лицето, което го е подписало, а от там да се извърши преценка относно правомощията му да свиква ОС. Твърди се още, че поканата не е оповестена по регламентирания в чл.13, ал.1 ЗУЕС ред – не са посочени дата, час и място на поставянето ѝ. Сочи се, че поканата е била изпратена единствено на електронните пощи на отделните собственици, но такава възможност е предвидена в закона в хипотеза на не ползване на самостоятелния обект от собственика или отсъствие за повече от 1 месец. Поддържа се също, че взетото решение за избор на нов управителен съвет е незаконосъобразно поради липса на квалифицирано мнозинство – повече от 50 % идеални части от общите части на ЕС. В тази насока се излагат съображения, че разпоредбата на чл.15, ал.2 ЗУЕС не дерогира изискването посочените в чл.17, ал.2 ЗУЕС решения да бъдат взети с необходимото мнозинство, като обстоятелството, че ОС е проведено при т.нар. “спадащ кворум“, не води до приравняване на присъствалите на събранието лица на всички лица от етажната собственост. С оглед предходното, се изразява становище, че при наличен кворум от 36,44 % идеални части от общите части на сградата, ОС на ЕС не е могло да вземе обективирани в т.1.5 и т.1.6 от протокола решения, касаещи избор на състав на Управителен съвет и избор на Управителния съвет за срок от ед***дина. Ищите поддържа, че незаконосъобразно е взето и решението по т.2, касаещо ремонта на тръбите на отоплителната/охладителна инсталация, тъй като решение за извършване на основен ремонт, съответно за одобряване на разходите за осъществяването му, е от изключителната компетентност на ОС на ЕС и не е предвидена възможност за делегирането му на Управителния съвет, както е сторено в случая. Поддържат още, че решението по т.2 е незаконосъобразно, тъй като е взето без квалифицирано мнозинство – гласували са 35,81 % от собствениците при законово изискване за не по-малко от 51 на сто идеални части от общите части. Отделно от предходното, взетото решение противоречи и на т.7.5 от Правилника за вътрешния ред в комплекс „****“ – че УС може да взема решения за ремонти и подобрения в размер до 4 000 лева, без необходимост от ОС на ЕС. Ищите твърдят, че обективираното в протокола решение по т.3.1 също е незаконосъобразно, тъй като ОС на ЕС отново е делегирало на УС правомощие в рамките на неговата изключителна компетентност. В случая с взетото решение ОС упълномощава УС да вземе окончателно решение относно оферта за доставка и монтаж на система за контрола на достъпа в етажната собственост, както и да определи еднократните такси, дължими от всеки собственик на самостоятелен обект в сградата.

Според ишците, доставката и монтажа а нова интелигентна система за контрол на достъпа представлява „полезни разноси“, доколкото увеличават стойността на сградата, а не са разходи за необходим или неотложен ремонт, нито за обновяване, поради което решението се взема от ОС с мнозинство 75 на сто идеални части от общите части. В случая решението противоречи и на Правилника, тъй като офертата е на стойност 5355,60 лв. с ДДС. По изложените в исковата молба доводи и съображения, ишците молят за отмяна ***реописаните решения и претендират направените по производството разноси.

В срока по чл.131 ГПК по делото е постъпил писмен отговор, в който се изразява становище за допустимост, но неоснователност на предявените искове. По отношение на процедурните правила за свикване на ОС се изразява становище, че не са налице пропуски и визираните такива не следва да се третират като съществени. Поддържа се, че в поканата за ОС е посочен час на поставяне, като ЗУЕС не предвижда да се поставя и час на изготвяне, както се твърди в исковата молба. Поддържа се още, че екземпляри от поканата се надлежно оповестени на таблата във фоайетата на всеки вход, за което е съставен протокол, а изпращането ѝ на електронните пощи на собствениците било за тяхно удобство. Сочи се, че инициатор на ОС е дружеството на което е възложено управление и поддръжка, а подписа е на неговия управител. Добавянето на „и УС на Ет.С“ било направено по искане на членовете на ЕС, за да се информират собствениците, че ОС е свикано координирано с УС. Поддържа се, че в комплекс „***“ не може да се сформира кворум нито от 67 %, нито от 51 %, като още от въвеждането на сградата в експлоатация събранията се провеждат при кворум и мнозинство под 50 %, поради пасивното поведение на собствениците. С оглед предходното се поддържа, че предвид невъзможността да се сформира мнозинство, следва да се направи *„критично разграничение при правилата за кворум и мнозинство и да се осъществи правоприлагане на база на историческото тълкуване на мнозинствата в комплекса.“* Излагат се съображения, че поради невъзможността да се събере предвидения в ЗУЕС кворум, за да се проведе законосъобразен избор на управител и съвет, е необходимо да се *„подходи снизходително“*, като се отчете обстоятелството, че от миналите събрания не се сформира изискуемия кворум и да се приеме по-нисък от регламентирания в закона. По отношение на доводите относно взетото решение за ремонт на климатична инсталация, се изразява становище, че същия има характер на неотложен ремонт, поради наличието на активни течове в сградата, които възпрепятстват нормалното обитаване на имотите. Пзовава се на разпоредбата на чл.11, ал.2 ЗУЕС, съгласно която ОС не може да откаже да приеме решение за извършване на разходи, които са необходими за поддържането или възстановяването на общите части на сградата. Отделно от предходното се сочи, че ОС е приело решение за изпълнение на ремонта, давайки мандат на УС да ръководи процеса. Изразява се становище, че няма законова пречка дейностите, свързани с избор на изпълнителя, да се възложат на УС или на дружеството за управление. По отношение на изложените от ишците доводи, че взетото решение е в противоречие с Правилника на ЕС се изразява становище, че в случая не се касае за разходване на вече налични средства, а за начисляване на такива, съобразно стойността на офертата на избрания изпълнител, т.е. касае се за вноски с капиталов характер, които ще са начислят съгласно чл.48, ал.3 ЗУЕС. По

отношение на доводите за незаконосъобразност на взетото решение за ремонт на системата за контрол на достъпа се поддържа, че няма да увеличи стойността на сградата. Сочи се, че такава система и нормативно предвидена и е част от съдържанието на инвестиционните проекти на сградата. В случая следвало да се подменят изгорели електронни компоненти, т.е. не се касае за необходим ремонт, а за полезни разходи, а обстоятелството, че на пазара се предлагат по-високотехнологични контролери, отколкото вече изгорелите, не може да се приеме като подобрение. На последно място се излагат съображения, че системата касае сигурността на обитаване на сградата, който въпрос е от компетентността на УС. По изложените доводи се иска отхвърляне на предявените иски и присъждане на сторените разноси.

Предявени са обективно и субективно съединени иски с правно основание чл.40, ал.1 ЗУЕС.

Доказателствената тежест между страните се разпределя по правилото на чл. 154, ал. 1 ГПК, съгласно което всяка страна е длъжна да установи фактите, на които основава своите искания и възражения.

УКАЗВА на основание чл.146, ал.1, т.5 ГПК на ищите, че в тяхна тежест е да докажат, че всеки от тях е собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост, че са били взети решенията, чиято отмяна се иска, както и че е спазен преклузивния срок за оспорване на взетите решения от проведеното общо събрание на етажните собственици.

В тежест на ответниците (етажни собственици) е да докажат, че процедурата по свикване и провеждане на общото събрание е в съответствие с предвидените в закона правила, т.е. решенията са взети при надлежно свикано и проведено общо събрание, както и че взетите решения не противоречи на императивни материалноправни норми или на правилника за вътрешния ред в ЕС.

УКАЗВА на страните, че следва най-късно в първото по делото заседание да изложат становището си във връзка с дадените указания и доклада по делото, както и да предприемат съответните процесуални действия, като им **УКАЗВА**, че ако в изпълнение на предоставената им възможност не направят доказателствени искания, те губят възможността да направят 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 при неизпълнение на това задължение 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 ищеца. **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: _____