

# ПРОТОКОЛ

№ 649

гр. Разград, 27.10.2021 г.

**РАЙОНЕН СЪД – РАЗГРАД** в публично заседание на двадесет и седми октомври през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: НЕЛИ ГЕНЧЕВА

при участието на секретаря СРЕБРЕНА СТ. РУСЕВА

Сложи за разглеждане докладваното от НЕЛИ ГЕНЧЕВА Гражданско дело № 20213330100452 по описа за 2021 година.

На именното повикване в 09:00 часа се явиха:

ИЩЕЦЪТ, редовно призован, за него са явява управителя на юридическото лице М.И..

ОТВЕТНИЦИТЕ, всички призовани по реда на чл. 47 от ГПК, за тях се явява особения представител адв. М. Е..

УПРАВИТЕЛЯТ М.И.: Да се даде ход на делото.

АДВ. Е.: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че липсват процесуални пречки по даване ход на делото, поради което

## О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО на първо четене в 9:08 часа.

УПРАВИТЕЛЯТ М.И.: Запознахме се с отговора на исковата молба, оспорва се представителната власт на дружеството като се твърди, че е нищожна предвид факта, че не е вписан в общинския регистър по чл. 29, ал. 1 от ЗУЕС. Изправени сме пред несъстоятелно твърдение, тъй като задължение за вписване в този регистър имат отношенията на собствениците и е алтернативната форма на управление на етажната собственост. В случая етажната собственост, която представляваме в качеството си на професионален домоуправител се управлява от общо събрание на собствениците и по отношение на тази форма съществува уведомителен режим и съгласно чл. 46, б. „б“ от закона избрания

управител на тази собственост следва да уведоми общинската администрация за избора си в 1-месечен срок от вписването на договора, и този срок е по скоро административен, а не задължителен. За нас не е съществувало такова задължение за вписване, заявяване в регистъра на чл. чл. 29, ал. 1 както твърди представителя на ответника. Събранието, на което е взето решението за избор на професионален домоуправител е проведено на 05.08.2019 г. и за това обстоятелство Община Разград е уведомена със съответното уведомление цитирано в исковата молба. За допълнение ще посоча, тъй като двугодишния срок, за който бяхме избрани да управляваме етажната собственост изтече вчера на 26-ти октомври, имаше общо събрание на собствениците и беше взето решение да се преподпише договора с професионален домоуправител. Не представям доказателства за това, тъй като в 7-дневен срок следва да се изготви протокола и да се уведоми общината. Не възразявам да представим доказателства и в тази посока. Моля да се отхвърли възражението на ответната страна за процесуална недопустимост на иска поради липса на представителна власт и да се пристъпи към съдебно гледане.

**СЪДЪТ ДОКЛАДВА ДЕЛОТО:** Обстоятелства, на които ищецът основава иска си: право на собственост на върху обект в етажната собственост и обитаване на имота, приемане на решение на ОС за вноските във фонд „Ремонт и обновяване“, приемане на решение за размера на разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата.

Правна квалификация: чл.6, ал.1 , т.9 и т.10 от Закона за управление на етажната собственост.

Няма обстоятелства, които да се признават от ответника и да не се нуждаят от доказване.

Ищецът трябва да докаже правото на собственост на ответника върху имот в етажната собственост и обитаването на имота, приемането на решения от ОС на етажната собственост за размера на вноските във фонд „Ремонт и обновяване“ и за разходите за управлението и поддържането на общите части, конкретния размер на сумите за ответниците.

Не са представени доказателства за факта на обитаване.

**СЪДЪТ**

**О П Р Е Д Е Л И:**

**ПРИЕМА** представените писмени доказателства с исковата молба: искане за плащане, протокол за поставяне на съобщение, протокол от Общо събрание на 05.08.2019 г., протокол за поставяне на покана, списък на присъстващите на ОС на 05.08.2019 г., покана за ОС, договор за възлагане на управлението, уведомление по чл.46Б от ЗУЕС, книга на

собствениците, протокол за поставяне на съобщение за изготвен протокол, протокол от ОС от 10.09.2019 г., списък на присъстващите, протокол, покана.

УПРАВИТЕЛЯТ М.И.: Преди да продължим искам да направя искане за изменение на иска, размера и да се допусне увеличаване на исковата претенция като от 335 лв. да допуснете увеличаване на 1068,30 лв. Искането е продиктувано от взето решение на общото събрание за ремонт на покрива, който е извършен и ответната страна има задължение за заплащане на приспадащата се част. Това решение е от 02.02.2021 г. Впоследствие имаше още две събрания и последното събрание беше през месец юли 2021 г. на което окончателно се взе решението, прие се офертата на изпълнителя и ремонта приключи преди 20 дни. Няма да соча други доказателства.

АДВ. Е.: Считам, че исканото увеличение е неоснователно, тъй като е свързано с нови обстоятелства, които не са били изложени в исковата молба и моля да не уважите това искане.

ДОКЛАД НА СЪДА: По делото са предявени три обективно съединени иска като за всеки от тях периода е фиксиран от 01.09.2019 г. до 31.01.2021 г. Днес направеното искане за изменение на иска, чрез добавяне на нов период и нови разходи по същество представлява предявяване на нов иск и като такова следва да бъде предявено по съответния ред. Ето защо, съдът

**О П Р Е Д Е Л И:**

**НЕ ДОПУСКА УВЕЛИЧЕНИЕ НА ИСКА** както е поискано от ищеца.

УПРАВИТЕЛЯТ М.И.: Няма да соча други доказателства.

АДВ. Е.: Няма да соча други доказателства.

**СЪДЪТ СЧЕТЕ** делото за изяснено от фактическа страна и

**ОПРЕДЕЛИ:**

**ПРИКЛЮЧВА СЪДЕБНОТО ДИРЕНЕ.**

**ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ.**

УПРАВИТЕЛЯТ М.И.: Моля да уважите исковата ни претенция за присъждане на сумата от 335 лв., която произлиза от задължението на собствениците на жилище № 22 на представляваната от нас етажна собственост за заплащане на т. нар. „входни такси“ определени по вид и размер на общото събрание на етажната собственост, на което са взети

тези решения. Решенията на общото събрание не са оспорени по надлежния ред пред РС Разград, поради което същите са влезли в сила и имат задължителен характер на всички собственици, приобретатели от етажната собственост в частност, и за нови които се настаняват в етажната собственост. Относно твърдението на ответника, че за жилището не е доказана собствеността и с оглед на това, че доказателствена тежест е наша, моля да се вземат предвид косвените доказателства, тъй като договора който предполагахме, че е за собственост цитиран в кадастралния регистър от 1998 г. и не разполагаме с него, същият не е вписан в Имотния регистър и не можем да се сбодим с препис. Бихме могли, ако съдът ни задължи да представим договора, да изискаме представянето му от Община Разград и за тази цел ще ни е необходимо съдебно удостоверение. Моля да уважите исковите претенции и ни присъдите направените съдебни разноски.

АДВ. Е.: Моля да отхвърлите исковите като неоснователни и недоказани поради факта, че не е доказано, че ответниците се явяват както собственици, така и приобретатели на процесния имот. И също така дори и евентуално да уважите иска считам, че при обикновено смятане на такса управление - 72 лв., ако се смята по 17 месеца по 8 лв. на човек размера на иска трябва да бъде по-малко, което според взетите решения от общото събрание е различно. Недоказано е, че през процесния период ответниците са били собственици на жилището и не е станало ясно дали жилището е ползвано от Г. през претендиращия период. И не е доказано от домовата книга, че Г.Г. е записан като собственик. Моля да отхвърлите исковите като неоснователни и недоказани.

**СЪДЪТ**

**О П Р Е Д Е Л И:**

НА особеният представител адв. Е. да се изплати внесения депозит. **(изд. РКО – 200 лв.)**

СЪДЪТ счете делото за изяснено от фактическа страна, приключва устните състезания и обяви, че ще се произнесе с решение на 27.11.2021 година.

ЗАСЕДАНИЕТО приключи в 9:19 часа

ПРОТОКОЛЪТ изготвен днес в съдебно заседание.

**Съдия при Районен съд – Разград:** \_\_\_\_\_

**Секретар:** \_\_\_\_\_