

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 11779

гр. София, 18.03.2024 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 40 СЪСТАВ, в закрито заседание на осемнадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: СВЕТЛОЗАР Д. ДИМИТРОВ

като разгледа докладваното от СВЕТЛОЗАР Д. ДИМИТРОВ Гражданско дело № 20231110141661 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 140 ГПК.

Производството е образувано по искова молба на С. Г. Д. срещу етажните собственици на етажна собственост, находяща се в /населено място/.

Ищцата твърди, че взетите решения на проведено на 23.06.2023г. общо събрание на етажните собственици са незаконосъобразни. Поддържа, че на същото са взети решения, които преповтарят решения, взети на събрание от 13.12.2021г. и отменени като незаконосъобразни по гр. д. № 1454/2022г. по описа на СРС, 33 състав, както и такива от проведено на 31.03.2022г. общо събрание, които са оспорени като незаконосъобразни по висящо гр. д. № 23312/2022г. по описа на СРС, 140 с-в. Твърди, че проведеното на 23.06.2023г. ОС е в нарушение на забраната да се провежда такова в летните месеци, че поканата за провеждане на процесното ОС на ЕС не отговаря на изискванията на чл. 13, ал.1 ЗУЕС, като не е ясно по чия инициатива се свиква и кой е подписал протокола за залепването й. Поддържа, че на събранието от 23.06.2023г. са взети решения, които не са включени в поканата. Оспорва представителната власт на Г. Н. за свикване и провеждане на процесното ОС на ЕС, както и че на събранието не е избран протоколчик. Навежда доводи за липса на изискуемия от закона кворум за провеждане на събранието. Твърди, че притежаваните от собствениците идеални части не са изчислени правилно. Сочи, че не става ясно по каква методика са правени изчисленията, както и че за определяне на кворума не са използвани идеалните части от общите части по нотариалните актове на всеки собственик, а е направено ново изчисление, което не отговаря на действителното положение. Освен това, идеалните части са определени на самостоятелен обект, а не за всеки собственик. Според ищцата от представения „списък на идеални части“ не става ясно дали се отнася до етажната собственост, находяща се в гр. София, ж. к. „Дървеница“, ул. „Жеко войвода“ № 5, вх. 1. Твърди, че офисите и гаражите не са част от етажната собственост и присъствието на техните собственици също опорочава изчисленията на идеалните части, необходими за кворум. Сочи, че липсват данни в протокола за присъствалите и представлявани лица, за представляваните идеални части, не е уточнено посоченото лице срещу всеки от апартаментите дали е собственик, ползвател или обитател, срещу обектите са посочени имена на лица, които не са собственици, а отбелязаните лица не е ясно в какво качество са присъствали на събранието, как са гласували – „за“, „против“, „въздържал се“, дали са се подписали, какви изявления са направили. По-конкретно, в списъка на

собствениците, ползвателите, обитателите, присъствали на ОС на ЕС от 23.06.2023г., не са вписани всички лица, притежаващи право на собственост върху обектите /съсобственици/, а за други са вписани упълномощените лица, но не и собствениците. Така, за част от самостоятелните обекти /сочи ат. 1А и ап. 3, доколкото само стр. 1 от списъка е четлива/ не е посочено кой е техният собственик. Твърди, че приложените към протокола от ОС пълномощни в нарушение на чл. 14, ал. 3 ЗУЕС не са с нотариална заверка на подписа, не е спазено изискването на чл. 14, ал. 4 ЗУЕС едно лице да представлява най-много трима собственици и не е посочено как да се гласува. Сочи, че липсва пълна идентификация на упълномощените лица в пълномощните. Поддържа, че е незаконосъобразно изготвянето на списък на присъствалите и списък на гласувалите, тъй като не може да се установи дали са едни и същи лица, както и че правото ѝ на защита е накърнено, тъй като списъците не са четливи. Обобщава, че данните в списъците не са верни, което я лишило от възможността да се запознае с това кои лица са присъствали и как са гласували.

По отношение на отделните взети решения сочи, че решението по т. 1, касаещо одобряването на идеалните части, е незаконосъобразно, доколкото изчисляването на същите е неясно и неправилно, както бе посочено. За решението по т. 2 счита, че са взети решения, които не са включени в поканата, а именно възнаграждението на В. Ръжева в размер на 120лв. и това на хигиенистката от 200лв. В нарушение на чл. 51, ал.1 ЗУЕС е определянето на нов размер на месечна такса за управление и поддръжка на ЕС, като не е ясно по какви критерии е сторено това. Решението по т. 3 за учредяване на фонд „Ремонт и обновяване“ също се оспорва като незаконосъобразно, тъй като не може произволно да се учреди такъв фонд, а следва това да стане с учредяването на ЕС, няма открита банкова сметка, не става ясно досега набраните средства как се прехвърлят и др. Решенията по т. 4 за определяне на вноската във фонд „Ремонт и обновяване“ и по т. 5 за допълнителни средства за ремонт на покрива са оспорени като незаконосъобразни, доколкото същите следва да се изчислят според идеалните части на всеки собственик, а не според самостоятелния обект. По отношение на вноската за фонда поддържа, че определянето на нейния размер е произволно, неясно, без да е посочена методика, както и че в нарушение на ЗУЕС не е в размер на 1% от МРЗ за най-малкия обект, а за останалите според ид. ч. от общите части на всеки собственик. Поддържа, че е налице нарушение на чл. 50 ЗУЕС. Във връзка със средствата за ремонт на покрива сочи, че средствата следва да се събират с оглед ид. ч. на всеки собственик и не е налице необходимото мнозинство. Сочи, че средствата следва да се събират във фонд „Ремонт и обновяване“ по банкова сметка, при изготвен план и бюджет, както и че решението е незаконосъобразно, тъй като не е уточнено изпълнението на самия ремонт и не е налице кворум от 51 % от ид. ч. от всички общи части според чл. 17, ал. 2, т. 5 ЗУЕС.

Съобразно изложеното, моли за постановяване на решение, с което да се отменят като незаконосъобразни всички взети решения на проведеното на 23.06.2023г. общо събрание на етажната собственост, находяща се в гр. София, ж.к. „Дървеница“, ул. „Жеко войвода“ № 5, вх. 1.

Ответниците са подали отговор на исковата молба в законоустановения срок, в който излагат съображения за недопустимост, евентуално за неоснователност на предявения иск. Счита иск за недопустим, тъй като не е предявен срещу всеки един от етажните собственици и не са изложени фактически твърдения за незаконосъобразност на приетите решения. Сочат, че допълнителната искова молба е подадена извън преклузивния срок по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС и наведените в нея твърдения не следва да се разглеждат. Оспорват иска като неоснователен. Навеждат доводи за спазване на процедурата по свикване на ОС, като това е направено от оправомощено

лице по чл. 12, ал. 1, т. 1 ЗУЕС, а поканата съдържа законоустановените реквизити. Твърди, че за всички лица е отразено в какво качество са присъствали на ОС, както и че лицата, отразени като собственици на ид. ч. от общите части са носители на право на собственост на самостоятелен обект. Поддържат, че са спазени законовите изисквания за кворум, като са присъствали собственици, притежаващи 78,5756% ид. ч. от общите части. Оспорват липсата на индивидуализация на присъстващите, доколкото посочването само на две имена не е нарушение. Оспорват и твърдението, че на събранието не са присъствали собственици и че част от тях не са надлежно представлявани, като конкретно се посочват присъстващите и притежаваните от тях ид.ч. Изтъкват, че приложените пълномощни са действителни и валидни, съдържат необходимите реквизити, като е достатъчно упълномощаването да е общо и не е необходима нотариална заверка, доколкото всеки от упълномощените е собственик или член на домакинството. Сочи, че идеалните части от общите части са правилно изчислени на основание чл. 17, ал. 4, вр. чл. 17, ал. 5, т. 2 и ал. 6 ЗУЕС, тъй като ОС е на вход № 1, а не на цялата жилищна сграда, както и че правилно офисите и гаражите са включени в етажната собственост. Същите са самостоятелни обекти и обстоятелството, че имат отделен вход е ирелевантно. Посочват, че приетите решения съответстват на .естения дневен ред. Оспорват да е налице липса на информация за това кой как е гласувал, както и избор на протоколчик. Поддържат, че взетите на процесното ОС на ЕС решения са законосъобразни, взети са при нужния кворум и мнозинство. Решението по т. 2 е в съответствие с чл. 51, ал. 1 и ал. 7 ЗУЕС, а по т. 3 – с чл. 50, ал. 1 ЗУЕС. Във връзка с решението по т. 4 досежно размера на вноската за фонд „Ремонт и обновяване“, сочат, че е уточнен механизмът на формирането ѝ, както и че не е допуснато нарушение на закона при изчисляването ѝ и е спазено изискването за минимум 1 % от МРЗ. Твърдят, че решението по т. 5 за събиране на сумата от 15 000 лв. за ремонт на покрива е законосъобразно, като вноските са определени за всеки самостоятелен обект, изчислен спрямо ид. ч., с посочен размер в нарочен списък, приложен към протокола от ОС на ЕС. Сочат, че лицата Д. П. и Т. Д. са овластени да подпишат договор с изпълнител. По т. 6 от дневния ред уточняват, че не са приемани решения. Поддържат, че обстоятелството, че част от решенията, приети на процесното ОС на ЕС, дублират такива, приети на ОС на ЕС от 31.03.2022г., които са предмет на оспорване по спряно производство, не води до тяхната незаконосъобразност.

Съобразно изложеното, молят за постановяване на решение, с което да бъде отхвърлен предявения иск.

С отговора на исковата молба е направено и искане да бъде разпоредено делото да се съхранява с касата на СРС, тъй като се съдържали лични данни.

Съдът, като съобрази твърденията, доводите и възраженията на страните, намира следното:

Доводите на ответниците за недопустимост на иска са неоснователни. Ищецът е посочил решенията на ОС, които оспорва, като е изложил и съображения защо ги счита за незаконосъобразни, което е достатъчно за редовност на исковата молба. Недопустимост на иска не следва и от предявяването му срещу етажната собственост, находяща се в /населено място/ представлявана от Г. Н., а не срещу всеки един от етажните собственици. Действително, ответници в производството по иск с правно основание чл. 40 от ЗУЕС са самите етажни собственици, но в чл. 41 ЗУЕС е предвидено, че те се представляват пред съда от председателя на управителния съвет или от упълномощено от него лице. Това е законно представителство, което е въведено с цел улесняване на процедурата по движение на делата, тъй като при етажни собственоности с множество различни собственици на отделните обекти в сградата, тяхното отделно призоваване и връчване на съобщения по делото би забавило процеса.

Тази цел няма да бъде постигната, ако съдът изисква вписване на имената и адресите на отделните собственици като условие за редовност на исковата молба, а и такова изискване при този специфичен иск няма. Достатъчно условие за редовност на исковата молба е посочването на името и адреса на председателя на управителния съвет или на упълномощеното от него лице /Определение № 294 от 24.06.2011 г. на ВКС по гр. д. № 209/2011 г., I г. о., ГК/.

Искането на ответниците за съхраняване на делото в касата на СРС е неоснователно, доколкото във всяко едно дело се съдържат лични данни, а и в случая личните данни се отнасят до страните по спора. По делото няма приложени никакви ценности, което да налага съхраняването му в касата на съда. Ето защо, искането следва да бъде оставено без уважение.

Предявен за разглеждане е иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, като същият е предявен в законоустановения срок от легитимирано лице, поради което е допустим.

Съгласно правилото на чл. 154, ал. 1 ГПК, в тежест на ищеца е да докаже, че е собственик на самостоятелен обект в сградата, която е в режим на ЕС, че на 23.06.2023г. е проведено ОС на ЕС, на което са приети сочените решения, както и че същите страдат от сочените пороци.

В тежест на ответниците е да докажат, че ОС е свикано и проведено в съответствие с изискванията на ЗУЕС, че е поставена покана за свикване на ОС, която съдържа дневен ред, по който са приети всички решения на ОС; че е бил налице изискуемият кворум за провеждане на ОС и решенията са приети с нужното мнозинство, в т.ч. при спазване изискванията на чл. 17, ал. 4 ЗУЕС за изчисление на ид. ч. в ЕС и тези за представителство в ОС; че приетите решения съответстват на закона, включително на чл. 50, ал. 1 и ал. 2 ЗУЕС (ОС създава и поддържа фонд „Ремонт и обновяване“, като средствата се набират от ежемесечни вноски от собствениците в размер, определен с решение на общото събрание съобразно идеалните части на отделните собственици в общите части на етажната собственост, но не по-малко от един процент от минималната работна заплата за страната), на чл. 51, ал. 1 ЗУЕС (разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства, независимо от етаж, на който живеят), както и на чл. 48, ал.3 ЗУЕС (разходите за ремонт, основно обновяване, реконструкция и преустройство на общите части, за които има прието решение на общото събрание на собствениците, се разпределят между собствениците на самостоятелни обекти съразмерно с притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата).

Представените от страните писмени доказателства са допустими и относими, поради което следва да бъдат приети.

Следва да бъде изискан препис от решението по гр. д. № 1454/2022г. по описа на СРС, но не и от определението за спиране по гр. д. № 23312/2022г. по описа на СРС, тъй като същото е представено. Искането на ищеца за задължаване на ответниците да представят нот. актове следва да бъде оставено без уважение, тъй като такива са представени с отговора на исковата молба.

Следва да бъдат уважено искането на ответника за събиране на гласни доказателства чрез разпит на един свидетел при режим на довеждане за установяване на посочените обстоятелства, свързани с проведеното общо събрание.

Съдът намира, че за изясняване на релевантните за спора обстоятелства, които изискват специални знания, следва да бъде допусната поисканата съдебно-техническа

експертиза, която да отговори само на поставените в отговора на исковата молба задачи под № 1, 2 и 3. Задачи № 4 и 5 не изискват специални знания, поради което не следва да бъде допускана експертиза по тях.

Искането на ответниците за издаване на съдебно удостоверение, което да им послужи пред Службата по вписванията за снабдяване с препис от нотариални актове следва да бъде оставено без уважение, тъй като имотният регистър е публичен и всяко лице самостоятелно и свободно може да се снабдява с нотариални актове, поради което не е нужно съдебно съдействие. Освен това, както бе посочено, ответници в производството са самите етажни собственици, тоест, няма необходимост от съдебно съдействие, за да може страна да представи по делото собствения си акт за собственост.

На основание чл. 140, ал. 3 ГПК делото следва да бъде насрочено за разглеждане в открито съдебно заседание, за което да се призват страните.

Воден от горното, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ исканията за прекратяване на производството като недопустимо и за съхраняване на делото в касата на съда.

НАСРОЧВА делото за разглеждане в открито съдебно заседание на **18.04.2024г. от 10:00ч.**, за която дата и час да се призват страните на посочените съдебни адреси (л. 38 и л. 96).

ПРИКАНВА страните към спогодба, медиация или извънсъдебно доброволно уреждане на спора.

ОБЯВЯВА на страните проекто-доклада по делото съобразно мотивната част на определението.

ПРИЕМА като писмени доказателства по делото документите, приложени към исковата молба и отговора на исковата молба.

ДА СЕ ИЗИСКА заверен препис от решението по гр. д. № 1454/2022г. по описа на СРС с отбелязване за влизането му в сила.

ДОПУСКА събирането на гласни доказателства чрез разпит на един свидетел при режим на довеждане от ответниците в насроченото открито съдебно заседание.

УКАЗВА на ответниците да водят допуснатия им свидетел в откритото съдебно заседание, като в случай че не го сторят, без да са налице обективни и уважителни причина за това, доказани по надлежния ред, определението, с което е допуснат, може да бъде отменено.

ДОПУСКА изслушването на съдебно-техническа експертиза, която да отговори на поставените в отговора на исковата молба задачи под № 1, 2 и 3, като **ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** искането за допускане на експертиза по задачи № 4 и 5.

НАЗНАЧАВА за вещо лице Б. Т..

ОПРЕДЕЛЯ възнаграждение за вещото лице в размер на 500лв., вносими от ответниците в едноседмичен срок от уведомяването, като вещото лице се уведоми за поставените задачи и се призове за заседанието **СЛЕД** представяне на доказателства за внесен депозит.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ останалите доказателствени искания.

ДА СЕ ВРЪЧИ на страните препис от настоящото определение, а на ищеца да се върчи и препис от отговора на исковата молба с приложенията.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

РАЙОНЕН СЪДИЯ:

Съдия при Софийски районен съд: _____