

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 16074

гр. София, 15.04.2024 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 165 СЪСТАВ**, в закрито заседание на петнадесети април през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: КРАСИМИР В. СОТИРОВ

като разгледа докладваното от КРАСИМИР В. СОТИРОВ Гражданско дело № 20231110145250 по описа за 2023 година

## ОПРЕДЕЛИ:

### О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ .../ ...

15.04.2024 г., гр.София

Софийски районен съд, 165-и граждански състав, в закрито заседание, проведено на 15.04.2024г., в следния състав:

Председател: Красимир Сотиров

като разгледа докладваното от съдия Красимир Сотиров гр.д. № 45250 по описа за 2023 г. на СРС, 165-и състав, за да се произнесе, взе предвид следното:

Предявен е иск от С. А. за отмяна на решения на Общо събрание на Етажна собственост, /ОС на ЕС/ намираща се в гр. ...., представлявана от .....- управител, с която се иска отмяна на решения на етажната собственост на ОС, проведено на 11.07.2023 г., по т. 1, т. 4, т. 5, т. 6, т. 7 и т. 8 от дневния ред, а именно:

- т. 1- „Задължи се управителя да посети отново всеки апартамент и по списък да получи подпис на всеки живущ.“;

- т. 4- „Да се подаде молба до Община Искър за поемане на ремонта по Европейски програми, ако съществува такава клауза. Задължение на Управителя да задейства процедурата.“

- т. 5- „Реша се да не се събират пари от първи и втори етаж за монтажа на Щита. Във връзка с отказа на ап. 12 да заплати сумата от 18 лв. За монтажа на Щита събранието реши да се плати сумата от 18 лв. от касата.“;

- т. 6- „Реша се при превишаване на сумата от 150 лв. да се дадат под съд.“;

- т. 7- „Управителят да подаде молба до Община Район Искър да се отреже ореха и сливата между вх. А и вх. Б на бл. ....“;

- т. 8- „Управителят да предостави копие от договора за наема на Общото мазе на господин ....., ап. 3, да предприеме действия и консултация с юрист и на следващото Общо събрание да се уведоми за възможни действия за прекратяването на доовора за ползване и наем на общото мазе.“

Ищецът твърди, че е собственик на самостоятелен обект- Апартамент ..... в сградата етажна собственост, като на 11.07.2023 г. е било проведено ОС на ЕС, като са били взети горепосочените решения. Соча, че на 21.07.2023 г. е отправил покана до управителя на ЕС да му бъде предоставено копие от протокола на проведеното общо събрание, като му били връчени протокол и покана, заверени с вярно с оригинала. Поддържа, че е била нарушена процедурата по свикване- в поканата липсвали дата и час на поставяне, и провеждане на общото събрание- не била направена проверка на кворума; не бил проведен законосъобразен избор за протоколчик на общото събрание; липсвали приложени пълномощните за лицата, участвали в ОС по пълномощие; липсвал начин, по който са гласували лицата „За“, „Против“ или „Въздържал се“. Била нарушена и процедурата по оповестяване на протокола от ОС, като последният не съдържал задължителните реквизити по чл. 16 ЗУЕС. Излага и че с решението по т. 1 от дневния ред се заобикалял предвидения ред в ЗУЕС за вземане на решения в ЕС. Поддържа, че е недопустимо да се изключват етажни собственици от разходите за ремонт на общите части, каквато е сторено с решението по т. 3. Относно решението по т.6 поддържа, че етажната собственост не може да налага санкции на живущите. Посочва, че решението по т.7 не касае управлението на общите части на сградата, евентуално- следва да се приеме от ОС по реда на чл. 18 ЗУЕС. Твърди, че решението по т. 8 било взето в нарушение на закона, доколкото не било предвидено в дневния ред, посочен в поканата. Моли за уважаване на предявения иск. Претендира разноски.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът е подал отговор на исковата молба, чрез адв. Й. С. от САК, както и чрез домоуправителя .....а, с които се оспорва искът като неоснователен. Поддържа се, че процесното ОС е било свикано и проведено при спазване на законовите изисквания. Соча се, че 10 дни преди определената дата за провеждане на ОС била поставена покана на видно и общодостъпно място на входа на сградата, за което бил съставен протокол, подписан от двама свидетели. Също така управителят е посетил всички апартаменти, като е връчил покана включително и на ищеца, за което последният се бил подписал. Поддържа се, че протоколът от ОС съдържал всички необходими реквизити, като в същия били отбелязани идеалните части към всеки апартамент, представляващ самостоятелен обект и по този начин бил изчислен общия процент на идеални части от общите части на ЕС на явилите се собственици. При първоначалното преброяване имало липса на кворум, поради което събранието било отложено с един час за събиране на изискуемия кворум. Твърди, че протоколчикът на процесното ОС бил избран от присъстващите с пълно мнозинство. Твърди, че в общото събрание не са участвали пълномощници, поради което няма приложени пълномощни. Поддържа се, че протоколът от ОС бил изготвен преди срока, предвиден в чл. 16, ал. 6 ЗУЕС, съобщение за което бил поставен ведно с протокола на таблото на входа на сградата. Поддържа се, че решението по т. 5 не се отнася за ремонт на общи части, а за привеждане на асансьора в съответствие с НБЕТНА за поставяне на щит за подобряване на безопасността му. Излага твърдения, че първи и втори етаж са освободени от заплащане на абонаментна такса за асансьора, доколкото същите не ползват услугата. Соча се, че в чл. 55 ЗУЕС било предвидено наказание „глоба“ за собственик, ползвател или обитател в СЕС, който не изпълни задължение по ЗУЕС. Относно решението по т. 4 излага, че последното е взето, за да бъде

подадена молба до общината за ремонтване на пътеката, по която преминават живущите на сградата, като ремонтът ще бъде осъществен изцяло със средства на общината. Също така се сочи, че решението по т. 7 е за депозиране на молба за окастрване и премахване на дървета до кмета в интерес на живущите в СЕС, доколкото последните действия без разрешение на общината са забранени и подлежат на санкция. Оспорват се твърденията на ищеца, с решението по т. 8 се е извършило разпореждане с общи части в сградата. Соци се, по т. 1-3 от дневния ред не е взето решение от ОС по същество, а е взето решение да се вземе решение по всяка от тези точки в следващо ОС. Моли за отхвърляне на исковете. Претендира присъждане на разноски.

На основание чл.140, ал.1 от ГПК, съдът

### **О П Р Е Д Е Л И :**

ДОКЛАДВА предявен конститутивен иск от С. О. А. срещу Етажна собственост на сграда, намираща се в гр. ....., представлявана от .....- управител, която се иска отмяна на решенията на етажната собственост на ОС по т. 1, т. 4, т. 5, т. 6, т. 7 и т. 8 от дневния ред, проведено на 11.07.2023 г.

Правната квалификация на исковете е по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС.

УКАЗВА на ищеца, че носи доказателствената тежест да докаже че е собственик на самостоятелен обект в сграда с адрес в гр. ....., че е спазен преклузивният срок по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС и твърдените пороци на обжалваните решения на ОС на ЕС.

УКАЗВА на ищеца в срок до първото отрито съд. заседание да конкретизира правния си интерес от предявения иск, като уточни обстоятелствата, от които ще се ползва при евентуална бъдеща отмяна на обжалваните решения на ОС на ЕС.

УКАЗВА на ответната страна, че в нейна тежест е да установи наличие на взето законосъобразно решение на ОС на етажната собственост при спазване изискванията за неговото свикване и необходимия кворум за вземане на решението.

Не са налице обстоятелства, които не се нуждаят от доказване или са безспорни между страните.

ПРИЕМА представените от страните писмени доказателства.

ДОПУСКА на ответника разпит на двама свидетели при довеждане за установяване на обстоятелства по провеждане на процесното ОС на ЕС.

УКАЗВА на страните за възможността най-късно в първото по делото открито съдебно заседание да посочат и представят доказателства във връзка с изготвения проектодоклад.

ПРИКАНВА страните към спогодба, в който случай половината от внесената държавна такса се връща на ищеца.

НАСРОЧВА делото в открито съдебно заседание на 05.06.2024 г. от 14:10 часа, за която дата и час да се призоват страните.

ДА СЕ ВРЪЧАТ преписи от настоящото определение на страните, ведно с отговор на искова молба за ищеца.

Определението не подлежи на обжалване.

Районен съдия:

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