

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 22278

гр. София, 25.06.2023 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 88 СЪСТАВ, в закрито заседание на двадесет и пет юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: КИРИЛ СТ. ПЕТРОВ

като разгледа докладваното от КИРИЛ СТ. ПЕТРОВ Гражданско дело № 20231110113942 по описа за 2023 година

Извършена е проверка по реда на чл. 140, ал. 1 ГПК.

Подадена е искова молба от Й. С. К., ЕГН *****, срещу етажните собственици на сграда в режим на етажна собственост, находяща се на адрес: гр. София, ул. „Екзарх Йосиф“ № 23, представлявани от управителя Жанета Драганова.

Ищецът твърди, че е собственик на самостоятелен обект в процесната сграда в режим на етажна собственост. Сочи, че на 15.02.2023 г. било проведено общо събрание на етажните собственици, на което са приети решения, от които с исковата молба оспорва следните решения – по т. 1 от дневния ред: „Приемане от собствениците на решение за приключване на ремонтите на покрива и фасадите на сградата, извършени от фирма „ЮС2“ ЕООД досега. Разглеждане на представения от фирмата протокол. Мнения, коментари и забележки. Претенции към строителя.“ и по т. 2 от дневния ред: „Приемане на отчет за направените разходи според наличните първични документи за актуване, фактуриране и водения дневник за разходите.“

Ищецът обжалва посочените решения като твърди следните процедурни нарушения – не била спазена процедурата по чл. 13, ал. 1 ЗУЕС, доколкото липсвала покана за свикване на ОС, такава не била поставена на видно и общодостъпно място в етажната собственост, нито била изпратена на адрес на електронна поща на етажните собственици, липсвал необходимият кворум за провеждане на общото събрание на етажните собственици в нарушение на чл. 15, ал. 1 и ал. 2 ЗУЕС, липсвали предвидените в чл. 16 ЗУЕС задължителни реквизити на протокола от ОС. Посочва, че не е избран протоколчик на процесното ОС в нарушение на чл. 16, ал. 4 ЗУЕС, че липсва посочване на начина, по който са гласували присъствалите етажни собственици, както и на процента идеални части от общите части на сградата, които представлява всеки един от тях, не били приложени пълномощни, учредени в полза на лицата, които представлявали отсъстващите етажни

собственици, противно на изискването на чл. 14, ал. 5 ЗУЕС. Твърди, че оспорваните решения не са от естество да породят задължения за етажните собственици за заплащане на припадащите им се части от общата сума за извършения ремонт, тъй като счита, че за да възникне такова е необходимо ОС да е приело три решения, а именно за извършване на ремонт, за избор на оферта и за приемане на строително-монтажните работи чрез подписването на т.нар. количествено-стойностни сметки, което не било сторено, доколкото обсъждане и избор на оферти за ремонт на покрива изобщо не бил проведен и не бил подписан протокол-образец № 19 от страна на етажната собственост. Сочи, че ремонтът на покрива е започнал преди да е било прието решение на ОС за това, а договорът за изпълнение на довършителни работи от 02.09.2021 г. с предмет ремонт на покрив бил сключен от етажния собственик Георги Драганов в лично качество, а не в качеството му на надлежен представител на етажните собственици. Излага твърдения, че процесният ремонт на покрив не се установява да е нито необходим, нито неотложен, като поддържа, че последният е и незаконен, доколкото е извършен без издаване на необходимите строителни книжа. Твърди, че липсва учредено право на строеж по повод изграждането на последния пети етаж на процесната сграда в режим на етажна собственост. Моли за отмяна на посочените решения от дневния ред на ОС на ЕС на 15.02.2023 г. Претендира разноси.

В законоустановения срок по чл. 131, ал. 1 ГПК е постъпил отговор на исковата молба от ответниците, с който се излагат твърдения за неоснователност на предявените искове. Твърдят, че е спазена надлежно законовата процедура за свикване на процесното ОС, като ищецът е бил уведомен за провеждането на същото и е присъствал на събранието заедно със своята майка Мариана К.а. Поддържат, че за протоколчик на събранието е била избрана Жанета Драганова със 100 % от идеалните части, включително с гласа на ищеца, като приложимата нормативна уредба не съдържала пречки за протоколчик на ОС на ЕС да бъде избран самият домоуправител. Оспорват липсата на надлежно упълномощаване за осъществяване на представителство на етажен собственик от друг етажен собственик на събранието. Оспорват твърдението за липса на изискуемия кворум за провеждане на общото събрание, като посочват, че на процесното ОС са присъствали и са били представени всички собственици на самостоятелни обекти в етажната собственост. Считаат, че е налице необходимото съдържание на протокола за ОС и посочено в чл. 16, ал. 5 ЗУЕС. Посочват, че на процесното ОС не е обсъждано, разглеждано или гласувано предложение за заплащане на припадащи се части от разходите за извършения ремонт на сградата. Твърдят, че извършеният ремонт на покрива представлява „необходим ремонт“, доколкото извършването на ремонтните дейности е наложено от износването, овехтяването и неподдържането на покрива на сградата, което довело до множество течове и наводняване на вътрешността ѝ. Оспорват на покрива на сградата да е бил извършен основен ремонт по смисъла на чл. 148, ал. 13 ЗУТ, като считат, че по отношение на процесната обща част е налице т.нар. „текущ ремонт“, за осъществяването на който не е необходимо издаването на разрешително за строеж. Оспорват твърденията на ищеца, че процесният ремонт не е бил извършен в резултат от надлежно взето решение на етажните собственици и не е бил

възложен на изпълнителя от представител на етажната собственост. Поддържат, че твърденията на ищеца за липса на учредено право на строеж за изграждане на пети етаж от процесната сграда в режим на етажна собственост, са неверни, като същите са и неотносими към законосъобразността на оспорваните решения, взети на ОС от 15.02.2023 г. Молят за отхвърляне на исковете и присъждане на сторените в хода на настоящото съдебно производство разноски.

Правна квалификация на предявените искове - чл. 40 ЗУЕС:

По доказателствената тежест:

По иска с правно основание чл. 40 ЗУЕС в тежест на ищеца е да установи при условията на пълно и главно доказване, че е собственик на самостоятелен обект в сграда, находяща се в гр. София, ул. „Екзарх Йосиф“ № 23, че на 15.02.2023 г. ОС на ЕС е взело посочените в исковата молба решения по т. 1 и т. 2 от предвидения дневен ред, както и, че е депозирал молбата си за отмяна в преклузивния срок по чл. 40 ЗУЕС.

Ответниците следва да докажат, че е било свикано и проведено общо събрание на етажните собственици на 15.02.2023 г. съобразно предвидения в ЗУЕС ред, вкл., че поканата за ОС е била обявена по надлежния ред, както и, че взетите процесни решения на ОС на ЕС са от компетентността на ОС на ЕС и, че е спазена процедурата по чл. 13, ал. 1, чл. 14, ал. 5, чл. 15, ал. 1 и ал. 2, чл. 16 ЗУЕС.

Като безспорно и ненуждаещо се от доказване следва да се отдели обстоятелството, че ищецът е собственик на самостоятелен обект в процесната сграда в режим на етажна собственост, находяща се в гр. София, ул. „Екзарх Йосиф“ № 23.

По доказателствата и исканията на страните:

Ищецът с исковата молба и ответниците с отговора на исковата молба са представили писмени доказателства, които са допустими, относими и необходими за правилното решаване на повдигнатия пред съда правен спор, поради което следва да бъдат приети като доказателства по делото.

Относно искането за допускане до разпит на един свидетел на ответника при режим на довеждане съдът намира същото за неоснователно, тъй като свикването на ОС на ЕС, спазването на изискуемия кворум за провеждане на ОС, надлежното представителство на отсъстващите етажни собственици и редовността на проведения избор за протоколчик на събраниято се установяват с писмени документи. Не са допустими свидетелски показания за обстоятелства, за доказване на които се изисква писмен акт – чл. 164, ал. 1, т. 3 ГПК. Обстоятелствата, отнасящи се до състоянието на покрива, общите части на сградата и необходимостта от извършване на ремонт, не са необходими за изясняване на отнесените пред съда правен спор от фактическа страна, доколкото оспорените от ищеца решения, взети на ОС от 15.02.2023 г. не се отнасят до първоначално взимане на решение за извършване на ремонтни дейности, а по приемане на отчет за последните. С оглед изложеното, отправеното доказателствено искане следва да се остави без уважение.

Искането на страните за допускане на съдебно-техническа експертиза е основателно

и ще се допусне по посочените в исковата молба въпроси № 4 и № 5, както и по въпросите в отговора на исковата молба. Останалите въпроси, поставени в исковата молба, няма да допринесат за изясняване делото от фактическа страна.

Така мотивиран, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

СЪОБЩАВА на страните проекто-доклад по делото, съобразно мотивната част на настоящото определение.

ПРИЕМА приложените към исковата молба и отговора на исковата молба документи като писмени доказателства по делото.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на ответника за допускане до разпит на един свидетел при режим на довеждане.

ДОПУСКА изготвянето на съдебно-техническа експертиза по въпроси № 4 и № 5, поставени **в исковата молба и** по въпросите, поставени **в отговора на исковата молба.**

НАЗНАЧАВА за вещо лице **Й. ПЕТРОВА Н..**

ОПРЕДЕЛЯ депозит за изготвяне на СТЕ в размер на **420 лева**, вносим, както следва: от ищеца – сума в размер от **210 лв.**, от ответника – сума в размер от **210 лв.**, в едноседмичен срок от съобщението.

Вещото лице да се призове след представяне на доказателства за внесен депозит.

НАСРОЧВА делото за разглеждане в открито съдебно заседание на **25.09.2023 г. от 15:20 часа**, за което страните да бъдат призовани.

УКАЗВА на страните, че на основание чл. 146 вр. чл. 140, ал. 3 ГПК те могат да вземат становище по изготвения проекто-доклад и дадените със същия указания, **най-късно в първото по делото съдебно заседание.**

НАПЪТВА страните към медиация или други способи за доброволно уреждане на спора. **ПРИКАНВА** страните към СПОГОДБА, като им указва, че постигнатото по общо съгласие разрешение на повдигнатия пред съда спор, е по - добро и от най - доброто съдебно решение, а и спестява на страните половината от разноските за държавна такса, тъй като половината от внесената държавна такса се връща на ищеца.

УКАЗВА на страните, че съобразно чл. 238 ГПК срещу тях може да бъде постановено неприсъствено решение по искане на другата страна и при следните предпоставки: за ответника – ако не е представил в срок отговор на исковата молба и не се е явил в първото по делото заседание, без да е направил искане за разглеждането му в негово отсъствие; за ищеца – ако не се е явил в първото по делото заседание, не е взел становище по отговора на исковата молба и не е поискал разглеждане на делото в негово отсъствие.

Препис от настоящото определение, в което е обективиран проектът на доклада по

делото, да се връчи на страните, а на ищеца да се връчи и препис от отговора на исковата молба с приложенията.

Определението не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____