

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 38577

гр. София, 30.10.2023 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 29 СЪСТАВ, в закрито заседание на тридесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Виктория М. Станиславова

като разгледа докладваното от Виктория М. Станиславова Гражданско дело № 20221110162345 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 124 и сл. ГПК.

Образувано е по искова молба, уточнена с допълнителна молба вх. № 284044/20.12.2022 г./ на В. Б. Б., подадена чрез адвокат А. К. /пълномощно на л. 2 от делото/ срещу Етажните собственици в сграда етажна собственост, находяща се на адрес: гр. София, ул. № ..

В законоустановения срок по чл. 131 ГПК е постъпил писмен отговор на исковата молба от етажните собственици, чрез „Вход Мениджър“ ЕООД /упълномощено да осъществява представителство пред съд съгласно договор за услуга от 01.03.2023 г./

В отговора на исковата молба се релевира довод за недопустимост на предявения иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС поради предявяването му след изтичане на законоустановения преклузивен срок. Настоящият съдебен състав намира този довод за неоснователен. По делото е безспорно, че общото събрание е проведено на 03.11.2022 г., а видно от входящия номер на сезиращата съда искова молба, тя е постъпила в съда на 16.11.2022 г., т. е. независимо от датата на уведомяването на ищцата за оспореното решение, искът е предявен в преклузивния 30-дневен срок, регламентиран в нормата на чл. 40, ал. 2 ЗУЕС.

На основание чл. 140 ГПК Софийски районен съд

ОПРЕДЕЛИ:

НАСРОЧВА делото за разглеждане в открито съдебно заседание на **29.11.2023 г., 13:40 часа**, за която дата да се призоват страните.

ИЗГОТВЯ СЛЕДНИЯ ПРОЕКТ ЗА ДОКЛАД ПО ДЕЛОТО:

Предявен е конститутивен **иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС** – за отмяна на решение на общото събрание на етажната собственост по т. б. 3 от протокол от 03.11.2022 г. – за премахване на намиращи се в обща част на жилищната сграда в гр. София, ул. № ..пейка и аксесоари и за обособяване на тяхно място на три броя паркоместа.

В исковата молба ищцата твърди, че със съпруга ѝ са съсобственици в режим на СИО на три самостоятелни обекта в жилищна сграда, находяща се в гр. София, ул. № .. като не обитават имотите си. Поддържа, че през 2011 г., съобразно изискванията на чл.

13, ал. 2 ЗУЕС, е посочила конкретен начин за уведомяването □ във връзка с въпроси, касаещи етажната собственост /ЕС/, като до създаването на Viber група на ЕС на 03.11.2022 г., винаги е била уведомявана по избрания от нея начин – на имейл адрес. Заявява, че поканата за провеждане на общото събрание, насрочено за 03.11.2022 г., е получила на имейл адреса си в деня на насроченото събрание – 03.11.2022 г., като поради това и поради пътуване в чужбина, не е могла да присъства на същото. Сочи, че с последното е допуснато нарушение на чл. 13, ал. 3 ЗУЕС, тъй като не е била уведомена за насроченото общо събрание 7 дни преди датата на неговото провеждане както изисква чл. 13, ал. 1 ЗУЕС, при липса на данни свикването на събранията да е било поради неотложен случай по смисъла на § 1, т. 16 ДР на ЗУЕС. На следващо място, сочи, че в нарушение на изискванията на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС поканата за свикване на общо събрание за 03.11.2023 г. не съдържа данни за лицето, което го свиква, респ. не било възможно да се установи дали събранията е свикано от правоимащи лица съобразно предвиденото в чл. 12 ЗУЕС. Твърди, че протоколът от проведеното общо събрание не съдържа всички нормативно установени реквизити по чл. 16, ал. 5 ЗУЕС – конкретно сочи, че макар формално в него да били посочени самостоятелните обекти и идеалните части от ЕС, които се представлявали на събранията, вписването на тези обстоятелства не кореспондира с обективната действителност, доколкото самостоятелните обекти в сградата са 21, а не както е вписано 15, респ. отбелязването, че отразените представители на 15 самостоятелни обекта формират 100 % от идеалните части не съответства на реалното фактическо положение. Последното обуславяло невъзможност да се установи спазването на изискуемия кворум по чл. 15 ЗУЕС. От друга страна, посочва, че в протокола било посочено, че събранията се провежда по реда на чл. 15, ал. 2 ЗУЕС – при отлагане с един час поради липса на кворум, но от съдържанието му личало, че то е започнало в първоначално обявения час – 19:00 часа. Освен това, свиканото общо събрание взело решение по въпроси, които не били включени в предварително определения дневен ред, тъй като в т. 6 от поканата било посочено, че на него ще се разискват и други въпроси, а с т. 6. 3 от протокола е взето решение за промяна на начина на използване на общите части от етажната собственост, като в двора бъдат обособени три паркоместа. Счита, че земята извън сградата е обща част по предназначение, а въпросът за използването на общите части е важен за всеки съсобственик, поради което следва да бъде обсъден само след като бъде включен в предварително определения дневен ред на общото събрание. Счита взетото решение по т. 6.3 за обособяване на три паркоместа за незаконосъобразно и поради това, че не е съобразено с първоначалния проект за застрояване на имота, по който били предвидени паркоместа само за два автомобила. Развива доводи за незаконосъобразност на решението по т. 6.3 и поради това, че частта от дворното място, за което се отнася решението съгласно подробния устройствен план (ПУП) представлявала техническа инфраструктура – тротоар и алея, и ако решението бъде изпълнено, то не би било възможно спазването на изискванията на чл. 47 от Наредбата за организацията на движението в Столична община за отстояние на паркираните автомобили от сградата, въведени с цел осигуряване на възможност за преминаване на пешеходците. Ищцата поддържа, че взетото решение за обособяване на три паркоместа в двора на сградата ще възпрепятства използването на собствения ѝ магазин № 2, тъй като няма да има достъп до обекта от ул. и ще се създава опасност за повреди на фасадата на магазина от непосредствено паркираните пред него автомобили. При тези аргументи моли за уважаване на предявения иск.

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил писмен отговор на исковата молба от ответниците – етажните собственици в сградата ЕС, находяща се в гр. София, ул. № .. с който се оспорва предявения иск като недопустим и неоснователен. Поддържа се, че е спазена законната процедура по свикване и провеждане на общото събрание, а поканата е поставена на видно място в общите части на сградата. Твърди се, че ищцата не е уведомила надлежно управителя на етажната собственост за обстоятелството, че не обитава притежаваните от нея самостоятелните обекти. Поддържа се, че общото събрание е било насрочено за 03.11.2022 г. от 19:00 часа, като поради липса на кворум е отложено с 1 час и в 20:00 часа е започнало при кворум от 33 % от собствениците на

идеални части в сградата. Оспорва се твърдението на ищцата, че в протокола не е бил посочен действителният брой на самостоятелните обекти в сградата, съответно притежаваните от тях идеални части. Твърди се, че ищцата не е упражнила правото си да обжалва протокола от проведеното общо събрание в законоустановения срок.

По разпределяне на доказателствената тежест между страните:

В тежест на ищцата е да установи при условията на пълно и главно доказване следните обстоятелства: 1./ качеството си на етажнен собственик като титуляр на право на собственост върху сочените от нея самостоятелни обекти в процесната жилищна сграда; 2./ че е уведомила писмено управителя на етажната собственост за обстоятелството, че не обитава собствените си обекти в сградата; 3./ провеждане на Общо събрание на етажните собственици, което твърди, че се е състояло на 03.11.2022 г. и приемане на същото на решението, чиято отменя иска.

В тежест на ответника е да докаже при условията на пълно и главно доказване следните обстоятелства: спазване на всички сочени от ищцата като нарушени законови правила за свикване на Общото събрание на етажните собственици и провеждане на събранието при изискуемите норми за представителство, кворум и мнозинство за приемане на решения и обективизирането им в надлежно съставен протокол – в т. ч. че поканата за свикване на ОС е била поставена на видно място в сградата етажна собственост, евентуално че ищцата е била уведомена за ОС в срок по реда на чл. 13, ал. 2 ЗУЕС по предварително заявен от нея начин; че ОС е било проведено най-рано на осмия ден след датата на поставяне на поканата/уведомяване по реда на чл. 13, ал. 2 ЗУЕС; че ОС е било свикано от правоимащо лице; че ОС е било проведено при наличие на законоустановения кворум и съобразно изискванията на чл. 15, ал. 2 ЗУЕС за начален час; че въпросът за обособяване на три паркоместа е бил включен в дневния ред на ОС, който е бил посочен в поканата за свикването му; че взетото решение е от компетентността на ОС на етажната собственост.

ОТДЕЛЯ на основание чл. 146, ал. 1, т. 3 и т. 4 ГПК като безспорни и ненуждаещи се от доказване следните обстоятелства: 1./ че ищцата е собственик на самостоятелни обекти в сградата етажна собственост, находяща се в гр. София, ул. № .; 2./ че на 03.11.2022 г. е било проведено общо събрание на етажните собственици в сградата, находяща се в гр. София, ул. № .; 3./ че на процесното общо събрание е взето оспореното решение за премахване на намиращи се в обща част на сградата пейка и аксесоари и за обособяване на тяхно място на три броя паркоместа.

По доказателствата:

ДОПУСКА представените с исковата молба документи като писмени доказателства по делото.

ЗАДЪЛЖАВА на основание чл. 192, ал. 1 ГПК третото неучастващо по делото лице – К. И. Г., предишен управител на процесната етажна собственост, да представи протокол от проведеното на 03.11.2022 г. общо събрание в оригинал в срок до първото по делото открито съдебно заседание.

Съдът приканва страните към сключване на съдебна спогодба, към медиация или извънсъдебно доброволно уреждане на спора.

Разяснява на страните, че при постигане на съдебна спогодба дължимата държавна такса е в половин размер и спорът ще се разреши в по-кратки срокове.

Указва на страните, че за постигане на съдебна спогодба следва да се явят лично в съдебно заседание или да упълномощят свой процесуален представител, който от тяхно име да постигне спогодба, за което следва да представят по делото изрично пълномощно.

Препис от определението да се изпрати на страните, а на ищеца – и препис от отговора на исковата молба.

Определението не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____