

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 30814

гр. София, 02.09.2023 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 51 СЪСТАВ, в закрито заседание на втори септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ИВЕТА В. ИВАНОВА

като разглежда докладваното от ИВЕТА В. ИВАНОВА Гражданско дело № 20221110155567 по описа за 2022 година

намира, че на основание чл. 140, ал. 3 ГПК, следва да съобщи на страните проекта за доклад по делото, като следва:

Предявени са от останалите етажни собственици от сграда в режим на ЕС с административен адрес: срещу С. П. С. осъдителни иски с правно основание чл. 6, ал. 1, т. 9, вр. чл. 50 ЗУЕС и чл. 6, ал. 1, т. 10, вр. чл. 51 ЗУЕС за заплащане на сумата от 168 лева, представляваща стойност на незаплатени месечни вноски за Фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от месец 02.2020 г. до месец 05.2022 г., сумата от 71,50 лева, представляваща стойност на незаплатени месечни вноски за управление на общите части на жилищната сграда за периода от месец 07.2021 г. до месец 05.2022 г. и сумата от 294 лева, представляваща стойност на незаплатени месечни вноски за поддържане на общите части на жилищната сграда за периода от месец 02.2020 г. до месец 05.2022 г., ведно със законната лихва върху всяка от главниците, считано от датата на подаване на исковата молба – 13.10.2022 г. до окончателното им изплащане.

Ишците твърдят, че са собственици на самостоятелни обекти в жилищна сграда в режим на Етажна собственост с административен адрес: Посочват, че с решение на ОС на ЕС по т. 1 от 05.06.2021 г. управлението на етажната собственост е възложено на дружеството „.....“ ЕООД. Твърдят, че ответникът С. П. С. е собственик на самостоятелен обект в жилищната сграда, представляващ апартамент А01 по силата на договор за покупко-продажба от 26.06.2019 г., обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имот № 30, том IX, рег. № 17265, дело № 1396/2019 г. по описа на нотариус с рег. № 622 на НК. Сочат също, че с решение на Общото събрание на ЕС от 08.04.2019 г. и на основание чл. 17 ЗУЕС е определен процентът на собственост на идеални части от общите части на жилищната сграда, принадлежащи към всеки обект. Съгласно така приетото решение, ап. А01 е с 4,042 % идеални части от общите части. На същото общо събрание били взети и решения за размера на вноските към етажната собственост, като била определена вноска за разходи за управление/администриране в размер на 5,50 лева за собствениците/ползватели/обитатели на всеки от индивидуалните обекти; вноска за разходи за поддържане на общите части /консумативи/ в размер на 10,50 лева отново за всеки собственик/обитател/ползвател на обект и вноска за Фонд „Ремонт и обновяване“ в размер на 4 лева + 0,50 лева за всеки притежаван процент идеални части на сградата, но не по-малко от 5,60 лева. Съгласно взетите решения, вноските били дължими считано от първия ден за текущия календарен месец, от месец 05.2019 г., а падежът им на плащане бил последният ден от последващия календарен месец, за който се дължат. Изяснява се, че определена според така приетите решения, вноска за фонд „Ремонт и обновяване“, дължима

от ответника С. С., като собственик на ап. А01, възлиза на сумата от 6 лева. Поддържа се, че на 05.06.2021 г. било проведено друго Общо събрание на етажната собственост, на което било взето решение вноската, дължима от всеки етажнен собственик за управление/администриране да бъде увеличена на 6,50 лева. Ищците твърдят, че на 26.06.2022 г. било проведено Общо събрание на етажната собственост, в хода на което било констатирано, че към датата на провеждането му от страна на ответника не са заплатени вноски за управление и поддръжка на общите части и за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от месец 02.2020 г. до месец 05.2022 г. С решение на ОС на управителя на етажната собственост било възложено да предприеме необходимите правни и фактически действия за събирането на задълженията на С. П. С., тъй като последният не желал да ги погаси доброволно. С тези доводи останалите етажни собственици отправят искане до съда за осъждане на ответника да заплати процесните суми, както следва: сумата от 168 лева, представляваща стойност на незаплатени месечни вноски за Фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от месец 02.2020 г. до месец 05.2022 г., сумата от 71,50 лева, представляваща стойност на незаплатени месечни вноски за управление на общите части на жилищната сграда за периода от месец 07.2021 г. до месец 05.2022 г. и сумата от 294 лева, представляваща стойност на незаплатени месечни вноски за поддържане на общите части на жилищната сграда за периода от месец 02.2020 г. до месец 05.2022 г. Намират за дължима и претендират и законната лихва върху всяка от главниците, считано от датата на подаване на исковата молба – 13.10.2022 г. до окончателното им изплащане, както и сторените по делото разноски.

В депозирания в срока по чл. 131, ал. 1 ГПК писмен отговор ответникът С. П. С. изразява становище, че предявените искове са недопустими и неоснователни. Оспорва надлежното представителство на ищците в производството с оглед липсата на сключен договор между етажната собственост и „.....“ ЕООД, което дружество е и без актуална регистрация. Оспорва исковите претенции, както по отношение на броя, така и на размера на претендираните то него такси. Заявява, че не е отказвал да заплаща последните, но преустановил плащанията поради липсата на надлежно оформена документация, която да установи дължимите суми по вид и размер, както и при наличието на сключен договор с фирмата – професионален домоуправител. Навежда доводи, насочени към оспорване законосъобразността на проведените общи събрания на ЕС от 05.06.2021 г. и на 26.06.2022 г. Счита, че последното не е свикано от представител на „.....“ ЕООД, не е председателствано от негов представител, протоколът от заседанието не бил подписан, както и не е бил наличен законово необходимият кворум от над 50 % съгласно изискванията на чл. 17, ал. 3 ЗУЕС за провеждане на ОС на ЕС. Посочва, че именно на това Общо събрание е извършена констатация за дължими суми към ЕС и е възложено на домоуправителя да организира събирането им по съдебен ред. Ответникът С. С. поддържа, че е оспорил така взетите решения, във връзка с което е образувано и висящо гр. дело № 40141/2022 г. по описа на Софийски районен съд. С тези доводи отправя искане за отхвърляне на исковите като недопустими и неоснователни.

Съдът, при извършена служебна проверка по реда на чл. 140 ГПК намира исковата молба за редовна, като отговаряща на изискванията по чл. 17 и чл. 128 ГПК.

По отношение на допустимостта на предявените искиви претенции и конкретно предявяването им от надлежен представител, предвид и изричните възражения на ответника, съдът намира следното:

Съгласно разпоредбата на чл. 23, ал. 1, т. 4 ЗУЕС председателят на управителния съвет (управителят) представлява пред съда собствениците в етажната собственост по исковите, предявени срещу собственик, ползвател или обитател, който не изпълнява решение на общото събрание или задълженията си по този закон, а съгласно разпоредбата на чл. 41 ЗУЕС собствениците или сдружението се представляват пред съда от председателя на

управителния съвет (управителя) или от упълномощено от тях лице. Следователно, етажната собственост (собствениците на самостоятелно обекти в сграда в режим на етажна собственост) има самостоятелна правосубектност и се представлява, включително и пред съд, от управителя/председателя на управителния съвет. Същевременно правомощията на управителния съвет (включително правомощието за осъществяване на процесуално представителство на етажната собственост по чл. 23, ал. 4 ЗУЕС) могат да бъдат възложени чрез решение на общото събрание на етажната собственост с договор и на юридическо лице, което не е собственик – арг. чл. 19, ал. 8 ЗУЕС.

В настоящия случай, ищците излагат твърдения, че дружеството „.....“ ЕООД е избрано за управител с решение на ОС от 05.06.2021 г., като препис от протокола, обективизиращ взетите решения на това Общо събрание е приложен към исковата молба, макар в нечетлив вид.

Ето защо и на основание чл. 145 ГПК на ищците следва да бъде указано да уточнят дали въз основа на това решение между ЕС и „.....“ ЕООД е сключен договор за възлагане на управление, в който случай да представят по делото заверен препис от същия, както и четлив препис от протокола на ОС от 05.06.2021 г.

Съобразно разпоредбата на чл. 154 ГПК съдът разпределя между страните **доказателствената тежест** за подлежащите на доказване факти по предявените осъдителни искове по чл. 6, ал. 1, т. 9, вр. чл. 50 и чл. 6, ал. 1, т. 10, вр. чл. 51 ЗУЕС, както следва:

В тежест на ищците е да установят, при условията на пълно и главно доказване, че процесната жилищна сграда е в режим на ЕС; че ответникът е собственик на самостоятелен обект в жилищната сграда, както и конкретно притежаваните идеални части от общите части на сградата; че са взети решения от Общото събрание на ЕС за определяне конкретния размер на дължимите от етажните собственици вноски във връзка с управлението и поддръжката на общите части в сградата, както и за фонд „Ремонт и обновяване“, които решения са стабилизиращи и влезли в сила и размера на дължимите от ответника вноски за процесния период.

В тежест на ответника е да докаже, че е заплатил претендираните суми, както и основателността на направените възражения.

С оглед становищата на двете страни и на основание чл. 146, ал. 1, т. 4 ГПК съдът отделя за **безспорни и ненуждаещи от доказване** обстоятелствата, че процесната сграда с административен адрес: е в режим на етажна собственост; че ответникът С. П. С. е собственик на самостоятелен обект в същата – апартамент № А01, считано от 26.06.2019 г.; че идеални части от общите части на сградата за целите на ЗУЕС се равняват на 4,042 %; че са взети процесните решения от Общото събрание на ЕС.

По доказателствата:

Представените от страните – от ищеца към исковата молба и от ответната страна – с отговора на исковата молба, писмени материали следва да бъдат приети като доказателства по делото, с изключение на приложените към отговора копия от исковата молба и приложенията към нея и от постановени по настоящото дело съдебни актове, тъй като същите са част от делото, като въпрос по същество е как ще бъдат ценени от съда при постановяване на крайния съдебен акт - с оглед относимостта им към предмета на спора и носената информационна стойност.

С оглед изложените твърдения в отговора на исковата молба и представени доказателства, служебно следва да бъде изисквана справка от Софийски районен съд, ГО, 25-ти състав относно предмета, страните и хода на производството по гр. дело № 40141/2022 г.

Делото следва да бъде насрочено за разглеждане в открито съдебно заседание, за което да се призват страните.

Така мотивиран и на основание чл. 140 ГПК, вр. чл. 146, ал. 1 и ал. 2 ГПК, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ДОКЛАДВА делото съгласно мотивите на настоящото определение.

УКАЗВА на ищците - останалите етажни собственици от сграда в режим на ЕС с административен адрес: **в едноседмичен срок** от получаване на съобщението с препис от настоящото определение с писмена молба да уточнят дали въз основа на решението от 05.06.2021 г. на ОС на ЕС, между последната и „.....“ ЕООД е сключен договор за възлагане на управление, в който случай да представят по делото заверен препис от същия, както и четлив препис от протокола на ОС от 0506.2021 г., като **им УКАЗВА**, че в противен случай съдът ще приеме, че такъв не е сключван.

НАСРОЧВА делото за разглеждане в открито съдебно заседание на **13.11.2023 г.** от **11:40 часа**, за която дата и час да се призват страните, на които да се връчи препис от настоящото определение, обективизиращо проекта за доклад по делото, а на ищцата – с препис от писмения отговор.

ПРИЕМА и **ПРИЛАГА** като писмени доказателства по делото представените от страните писмени материали, с изключение на приложените към отговора копия от исковата молба и приложенията към нея и от постановени по настоящото дело съдебни актове.

ДА СЕ ИЗИСКА справка от Софийски районен съд, ГО, 25-ти състав относно предмета, страните и хода на производството по гр. дело № 40141/2022 г.

УКАЗВА на страните, че могат да уредят спора помежду си чрез **МЕДИАЦИЯ**, като ги **ПРИКАНВА** към постигане на **СПОГОДБА**. При постигане на такава дължимата държавна такса за разглеждане на делото е в половин размер.

КЪМ СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД действа програма „Спогодби“, която предлага безплатно провеждане на медиация.

УКАЗВА на страните, че могат да вземат становище по дадените указания и проекта – доклада най-късно в първото по делото заседание.

УКАЗВА на страните, че:

- съгласно чл. 40, ал. 1 ГПК ако живее или замине за повече от един месец в чужбина е длъжен да посочи лице в седалището на съда, на което да се връчват съобщенията – съдебен адресат, ако няма пълномощник по делото в Република България; същото задължение имат законният представител, попечителят и пълномощникът на страната, а съгласно ал. 2 когато лицата по ал. 1 не посочат съдебен адресат, всички съобщения се прилагат към делото и се смятат за връчени.

- съгласно чл. 41 ГПК ако отсъства повече от един месец от адреса, който е съобщил по делото или на който веднъж му е връчено съобщение, е длъжен да уведоми съда за новия си адрес; такова задължение има страната и когато тя е посочила електронен адрес за връчване; същото задължение имат и законният представител, попечителят и пълномощникът на страната, а съгласно ал. 2 при неизпълнение на задължението по ал. 1, както и когато страната е посочила електронен адрес за връчване, но го е променила, без да уведоми съда, или е посочила неверен или несъществуващ адрес, всички съобщения се прилагат към делото и се смятат за връчени.

- съгласно чл. 50, ал. 1 и 2 ГПК мястото на връчване на търговец и на юридическо лице, което е вписано в съответния регистър, е последният посочен в регистъра адрес, а ако лицето е напуснало адреса си и в регистъра не е вписан новият му адрес, всички съобщения се прилагат по делото и се смятат за редовно връчени.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____