

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 5254

гр. С., 02.02.2024 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 127 СЪСТАВ**, в закрито заседание на втори февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: ЯНА М. ФИЛИПОВА

като разгледа докладваното от ЯНА М. ФИЛИПОВА Гражданско дело № 20231110118979 по описа за 2023 година

**Производството е по реда на чл. 140, ал. 3 във вр. чл. 146 ГПК.**

Образувано е по предявен от „АД“ ЕООД против Етажна собственост на сграда, находяща се в гр. С., кв. „МД“, ул. „НС“ № 4, представлявана от професионален домоуправител „ХМ БГ“ ЕООД, иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на взетите на Общо събрание на етажната собственост от 22.02.2023 г. решения по т. 1 от дневния ред.

В исковата молба са изложени твърдения, че ищецът притежава право на собственост върху апартамент № 10, находящ в процесната жилищна сграда в режим на етажна собственост, поради което има качеството етажнен собственик. Представителят на страната поддържа, че имотът е изцяло необитаем, за което обстоятелство домоуправителят на сградата е надлежно уведомен с писмено уведомление чрез електронната поща на избрания професионален домоуправител. В исковата молба са изложени твърдения, че на 22.02.2023 г. е проведено общо събрание на етажната собственост, на което не е присъствал представител на ищцовото дружество. Представителят на страната поддържа, че управителят не е изпълнил задължението по чл. 16, ал. 7 ЗУЕС да изпрати заверен препис от протокола от проведеното събрание, като това било сторено след многократни напомняния от страна на ищеца едва на 16.03.2023 г. В исковата молба са изложени подробни съображения за незаконосъобразност на атакуваните решения на Общото събрание свързани с допуснати съществени пороци при свикване и провеждане на събранието, и материална незаконосъобразност на взетите решения, с които се вменява задължение за собствениците на необитаеми обекти в етажната собственост да заплащат такси за управление и поддръжка, и режимни разноски в противоречие с императивната правна норма на чл. 51, ал. 2 ЗУЕС / *в редакцията преди измененията обн. с ДВ бр. 82 от 2023 г./*, съгласно която собственик, ползвател и обитател, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на календарна година, не дължи разходи за управление и поддръжане на общите части, а като изключение от това правило разпоредбата на чл. 51, ал. 3 ЗУЕС / *в редакцията преди измененията обн. с ДВ бр. 82 от 2023 г./* предвижда за времето на отсъствие да се заплащат 50 на сто от разходите, но единствено при условие, че бъде прието такова решение от Общото събрание каквото няма взето. По изложените доводи е направено искане атакуваните решения на общото събрание да бъдат отменени, като в тежест на ответника бъдат възложени сторените от ищцовото дружество съдебни разноски.

Ведно с исковата молба са представени документи, за които е направено искане да бъдат приети като писмени доказателства по делото. Направено е искане ответникът да бъде задължен да представи в оригинал намиращ се у него документ – съставен протокол от процесното общо събрание. Направено е искане за събиране на гласни доказателствени

средства чрез разпит на един свидетел при режим на довеждане за установяване на поддържаните от ищеца твърдения, че имотът му в процесната сграда е необитаем.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът чрез адвокат Б.К. поддържа доводи за недопустимост на предявения иск, тъй като исковата молба е депозирана извън преклузивния срок по чл. 40 ЗУЕС. Представителят на страната поддържа, че ведно с отговора представя доказателство за надлежно залепено уведомление за изготвен протокол от проведено ОС на ЕС какъвто документ обаче по делото не е представен. С подадения отговор са оспорени поддържаните в исковата молба твърдения, че ищецът е представил адрес, на който да бъде уведомяван за предстоящи събрания на ОС, респ. за взетите решения. В допълнение от представената с исковата молба електронна кореспонденция се установява, че ищецът не е изпълнил задължението си представи да доказателства, установяващи качеството му на етажен собственик в сградата, респ. за етажната собственост не е съществувало задължение за изпращане на препис от протокол за проведено общо събрание. Представителят на ответника поддържа, че искът се явява недопустим и доколкото с взетите решения ОС единствено е потвърдило предходно взети решения, а именно разходите на Етажната собственост да се определят поравно между всички самостоятелни обекти. В заключение взетите решения не създават правна промяна и вследствие от приемането им не са налице правни последици за ищеца.

#### ***По редовността на подадения отговор:***

Съдът констатира, че по делото не е представено доказателство за валидно учредена представителна власт на пълномощника депозирал отговор на исковата молба. Предвид изложеното на страната следва да бъде указано да представи пълномощно в полза на адвокат Б.К. от дата, предхождаща подаването на исковата молба, респ. да потвърди извършените без представителна власт процесуални действия, като при неизпълнение на дадените указания съдът ще приеме, че в срока по чл. 131 ГПК по делото не е постъпил отговор на исковата молба. С оглед процесуална икономия делото следва да бъде насрочено за разглеждане в открито съдебно заседание, като на ответника бъде предоставена възможност да отстрани констатираните нередовности на подадения отговор в срок до първото по делото открито съдебно заседание.

#### ***По допустимостта на производството:***

Срокът за предявяване на конститутивния иск по чл. 40 ЗУЕС за отмяна на решения на общото събрание на етажната собственост е преклузивен, като срокът започва да тече в зависимост от условията по чл.16, ал.7 вр. чл.13, ал.2 ЗУЕС: за лицата, живеещи в сградата – от връчване на препис от протокола; за лицата, които не живеят в сградата или отсъстват повече от месец, но са посочили адрес, електронен адрес или телефон – от момента на получаване на преписа, респ. уведомяване по телефона /арг. от чл.13, ал.3, предл.първо ЗУЕС/, а за лицата, които не живеят в сградата и за тях липсват данни за контакт – от поставяне на съобщението по чл.16, ал.7, изр.първо ЗУЕС за изготвяне на протокола. Предвид изложеното и при съобразяване на поддържаните от страните твърдения преценка относно допустимостта на иска следва да бъде направена след изясняване на спора от фактическа страна.

#### ***По доказателствената тежест на спора и направените от страните доказателствени искания, съдът намира следното:***

По предявения иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС в доказателствена тежест на ищеца е да установи при условията на пълно и главно доказване, че притежава собственост върху самостоятелен обект в сграда, находяща се в гр. С., кв. „МД“, ул. „НС“ № 4, че притежава съответните идеални части от общите части на сградата, че на 22.02.2023 г. са взети процесните решения на ОС на ЕС, че писмено е уведомил етажната собственост, че собственият му имот е необитаем и е посочил адрес в страната или електронна поща, на която да получава копие от протокола от ОС, както и че е предявил исковата претенция за тяхната отмяна в преклузивния срок по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС.

В доказателствена тежест на ответника е да установи, че е било свикано и проведено

общо събрание на етажните собственици съобразно предвидения в ЗУЕС ред, вкл., че поканата за ОС е била обявена по надлежния ред, че са спазени изискванията за кворум и мнозинство при вземане на решението, както спазването на реда за поставяне на съобщение за изготвянето на протокола по чл. 16, ал. 7 ЗУЕС. На ответника следва да бъде указано, че не сочи и не представя доказателства в подкрепа на поддържаните в отговора на исковата молба твърдения за поставяне на видно и общодостъпно място на входа на сградата на съобщение за изготвяне на протокола и датата, на която е сторено това.

Представените ведно с исковата молба документи са относими към предмета на доказване, поради което следва да бъдат приети като писмени доказателства по делото. Искането за задължаване на ответника да представи в оригинал намиращ се у него документ – протокол от процесното общо събрание на ЕС следва да бъде оставено без уважение. Разпоредбата на чл. 183 ГПК няма самоцелно приложение, а във връзка и ако има изрично оспорване истинността на документа /чл. 193 ГПК/ или наличие на чисто обективни недостатъци на представения препис, свързани с това, че копие е неясно, нечетливо или създава съмнение за външно въздействие. Доколкото представеният ведно с исковата молба препис от протокол от ОС е четлив и доводите на ищеца за незаконосъобразност на атакуваните решения по същество са свързани с пороци в процедурата по свикване и провеждане на събранията, и характера на взетите решения, представянето на оригинал от протокола е ненеобходимо. Искането за събиране на гласни доказателствени средства следва да бъде оставено без уважение като недопустимо доколкото съгласно разпоредбата на чл. 13, ал. 2 ЗУЕС за обстоятелството, че даден самостоятелен обект не се ползва, управителят на етажната собственост следва да бъде уведомен писмено.

Така мотивиран, съдът

## ОПРЕДЕЛИ:

**УКАЗВА** на ответника в срок най-късно до първото по делото открито съдебно заседание да представи пълномощно в полза на адвокат Б.К. от дата, предхождаща подаването на исковата молба, респ. да потвърди извършените без представителна власт процесуални действия, като при неизпълнение на дадените указания съдът ще приеме, че в срока по чл. 131 ГПК по делото не е постъпил отговор на исковата молба.

**СЪОБЩАВА** на страните проекта за доклад по делото, съгласно мотивната част на настоящото определение.

**ПРИЕМА** като писмени доказателства по делото представените ведно с исковата молба документи.

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** останалите доказателствени искания на ищеца.

**НАСРОЧВА** делото за разглеждане в открито заседание на 21.03.2024 г. от 10.15 часа, за когато да се призоват страните, **като им се връчи препис от настоящото определение.**

**УКАЗВА** на страните, че в случай че отсъстват повече от един месец от адреса, който са съобщили по делото или на който веднъж им е връчено съобщение, са длъжни да уведомят съда за новия си адрес. Същото задължение имат и законният представител, попечителят и пълномощникът на страната. При неизпълнение на това задължение всички съобщения се прилагат към делото и се смятат за връчени.

**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.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕТО** не подлежи на обжалване.

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