

РЕШЕНИЕ

№ 640

гр. София, 11.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 169 СЪСТАВ, в публично заседание на тринадесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Иванина Ив. Пъстракова

при участието на секретаря **ДИМИТРИНА Д. НИКОЛОВА**
като разглежда докладваното от Иванина Ив. Пъстракова Гражданско дело № 20221110167902 по описа за 2022 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Предявен е конститутивен иск с правно основание чл. 43, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на Решение № 1 от 07.12.2022 г., прието от УС на ЕС на сграда, находяща се в гр. София, бул. ... и издадено въз основа на него възлагателно писмо № ...

Ищецът „...“ ЕООД, ЕИК ***, извежда процесуалната си легитимация досежно предявения иск при твърдение, че е носител на право на собственост на самостоятелен обект, представляващ апартамент № ..., в сграда в режим на ЕС, находяща се гр. София, бул. ... Твърди, че на 08.12.2022 г. е получил имейл съобщение, с което е уведомен, че на 09.12.2022 г. ще започнат строително – ремонтни дейности по укрепване на стоманобетонна плоча на част от гаража на сградата. Сочи, че на проведено заседание от 07.12.2022 г. Управителният съвет /УС/ на ЕС /ЕС/, представлявана от Д.Б., приема решения за предприемане на незабавни действия във връзка с организирането на строително – ремонтни дейности за усилване на стоманобетонната плоча, като с възлагателно писмо № ..., председателят на УС е възложил извършването на необходимите действия на „...“ ООД. Сочи, че към изпратеното му имейл съобщение е приложено и възлагателното писмо, но липса копие от протокола за проведеното заседание на УС. Счита, че приетото решение за възлагане на строително – монтажни работи /СМР/, както и възлагателното писмо, изготвено от управителя на ЕС, са незаконосъобразни доколкото са взети при нарушение на

императивни норми, установени в ЗУЕС. Навежда доводи, че съгласно регламентацията по чл. 23 ЗУЕС правомощието по възлагане на СМР на общи части от сградата не попада в компетентността на УС. Счита, че посочените действия могат да бъдат предмет на обсъждане и решаване само от Общото събрание на ЕС освен в хипотезата на изрично упълномощаване на управителя на ЕС за приемане на решения за извършване на неотложни ремонтни дейности. В тази връзка твърди, че УС разполага с компетентност да приеме подобно решение само при изрично упълномощаване и наличието на неотложност. Ищецът не оспорва необходимостта от предприемане на ремонтни дейности, като твърди, че настъпилите изменения са налице от повече от година, съответно за установяването им е съставен констативен протокол от 06.10.2022 г., подписан от членовете на УС. В тази връзка, сочи че са предприети действия, посредством които проблемният участък да се укрепи с цел да не бъде допуснато допълнително провисване и компрометиране на плочата. Поради изложеното, счита че не са налице хипотезите на неотложност, като за УС е била налице възможност да организира както неотложно, така и редовно ОС, което да обсъди необходимостта от възлагане на СМР. С оглед изложеното, счита че решението, взето от УС е засегнало въпроси извън компетентността му, поради което е незаконосъобразно. Твърди, че последица от взетото решение е изготвянето на възлагателно писмо за организиране на СМР, което доколкото е обусловено от приетото решение, също е незаконосъобразно. Претендира отмяната на посочените. Обективира искане за разноски.

В срока по чл. 131 ГПК ЕС, представлявана от Д.Б., подава отговор на исковата молба. Счита предявения иск за неоснователен и недоказан, съответно изложената фактическа обстановка за представена едностранно и избирателно. Твърди, че съгласно чл. 11, ал. 1, т. 14 ЗУЕС, Общото събрание може да упълномощи УС да приеме решение за извършване на неотложни ремонти или на разходи, които не търпят отлагане. Соци, че при проведено заседание на Общото събрание на ЕС от 17.01.2018 г. е приет Правилник за вътрешния ред, в съдържанието на който е предвидена възможност при установена от професионалната компания по поддръжка на сградата необходимост от извършване на спешни ремонтни дейности на общите части, то същите да бъдат организирани от компанията без предварително съгласуване със собствениците на самостоятелни обекти в ЕС. За извършване на посочените действия било необходимо незабавно уведомяване на УС. В тази връзка сочи, че УС допуска извършването на ремонт с оглед становище от лицата, носещи гаранционна отговорност и уведомление относно задълбочаването на проблема. Твърди, че взетото решение е съобразено с тежестта на констатираните увреждания, както и обстоятелството, че ремонтът ще бъде извършен за сметка на лицата, носещи гаранционна отговорност, и предвид условията на неотложност и предстоящите метеорологични условия на сезона. Соци, че не е налице необходимост от свикване на Общо събрание за обсъждане на посочените действия предвид наличието на упълномощаване на УС, както и с оглед факта, че са налице предпоставките за неотложен и необходим ремонт в гаранционен срок, за извършването на който е подготвена нужната документация и са уведомени съответните институции. Поддържа, че професионалният домоуправител на сградата е уведомил надлежно всички собственици и ползватели за посочените действия, като е предоставил

пълна информация и необходимите разяснения. Твърди, че към настоящия момент дейностите по укрепване на плочата са приключили. Моли съда да отхвърли предявения иск.

-

-

След преценка доводите на страните и доказателствата по делото настоящият съдебен състав намира за установено следното от фактическа

Представен по делото е нотариален акт за продажба на недвижим имот.

Представен е констативен протокол от 06.10.2022 г.

Представени са протокол от проведено на 18.10.2022 г. ОС на ЕС ведно със списък на присъствалите.

Представено е писмо изх. №100/16.11.2022 г. от „...“ООД, с което ответникът е уведомен от строителя относно необходимостта от спешни мероприятия за укрепване на плочата.

Представен е протокол от заседание на УС от 08.12.2022 г.

Представен е имейл от 08.12.2022 г.

Представено е възлагателно писмо №A3.ADMIN...

Представен е имейл от „...“ООД.

Представено е решение на ответника за приемане Правилник за вътрешния ред.

Представена е проектна документация за усилване на съществуваща стомано бетонова плоча на кота +1.50 м. между оси Y5-Y7/X1-X4 на жилищна сграда с магазини и подземен гараж на две нива на процесния адрес.

Представени са и решения на УС от заседания на 10.04.2022 г. на ЕС за избор на председател н УС, за провеждане на заседания на УС, както и протокол за извършени СМР от 16.02.2023 г.

Представени са и други неотнормими към предмета на делото писмени доказателства.

Софийски районен съд, като прецени доводите на страните и събраните по делото доказателства, намира от правна страна следното:

Не се оспорва, а и от представения по делото нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот е видно, че ищецът е станал собственик на апартамент № ..., в сграда в режим на ЕС, находяща се гр. София, бул. ...

Съдът обаче намира исковата претенция за неоснователна поради следното:

В настоящия казус се касае за извършване на строителни дейности, възникнали от

гаранционно задължение на строителя на сградата за отстраняване на появили се скрити дефекти и некачествени смр- дейности, които следва да са изцяло за негова сметка. При настоящия гаранционен ремонт не се засяга и целостта на имотите. При него разходи от собствените в сградата ЕС не се правят, поради което този ремонт не попада в хипотезата на предвидения в чл. 11, ал. 1 т. 8 ЗУЕС „необходим“ ремонт, нито „непредвиден“ по т. 9, нито „неотложен“ по т. 10 б. „а“, нито „основен“ по т. 10 б. „в“, за чието извършване е необходимо решение на ОС на ЕС. Поради изложеното за извършването му не се изисква взимане на решение от ОС.

Уведомлението до строителя пък за появили се в строителния обект дефекти е винаги в интерес на собствениците на, касае по своята същност действия на обикновено управление и може да се извърши от председателя на ЕС, съобразно предоставените му в чл. 23, ал. 3ЗУЕС правомощия.

От всичко това става ясно, че развитите в исковата молба доводи за незаконосъобразност на взето от УС решение и издадено възлагателно писмо са несъстоятелни и неоснователни и исковата молба следва да се остави без уважение.

По разноските.

С оглед изхода на спора и на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК на ответника следва да бъдат присъдени и направените разноски за исковото производство, в размер на 1215 лв.

При тези мотиви съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявено от „...“ ЕООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „...“ искане за отмяна на Решение № 1 от 07.12.2022 г., прието от УС на ЕС на сграда, находяща се в гр. София, бул. .. и издадено въз основа на него възлагателно писмо № ...

ОСЪЖДА „...“ ЕООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „...“ да заплати на Собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на ЕС, находяща се в гр. София, гр. София, .., на основание чл. 78, ал.3 ГПК сумата от 1215 лв. разноски.

Решението е окончателно съобразно разпоредбата на чл. 43, ал. 5 ЗУЕС.

Съдия при Софийски районен съд: _____