

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 36215

гр. С., 12.10.2023 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 85 СЪСТАВ**, в закрито заседание на дванадесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **ДЕСИСЛАВА Г. И.А ТОШЕВА**

като разгледа докладваното от **ДЕСИСЛАВА Г. И.А ТОШЕВА** Гражданско дело № 20231110115321 по описа за 2023 година

Делото е образувано по искова молба /уточнена с молба с вх. № 120087/18.05.2023 г./ на Б. В. Г. и Я. А. И. срещу етажните собственици в сграда с административен адрес: гр. С., кв. „М. Л.-3.“, ул. „АДРЕС“, представлявани от управителя на етажната собственост Е. З. Д., която отговаря на изискванията за редовност, а предявеният с нея иск е допустим.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК е подаден отговор на исквата молба от ответниците чрез управителя на етажната собственост Е. З. Д..

Налице са предпоставките за насрочване на делото за разглеждане в открито съдебно заседание.

Страните са представили документи, които са допустими, относими и необходими за изясняване на делото от фактическа страна, поради което следва да се приемат като писмени доказателства.

Така мотивиран, съдът

## ОПРЕДЕЛИ:

**НАСРОЧВА** открито съдебно заседание за **09.11.2023 г. от 10:50 часа**, за когато **ДА СЕ ПРИЗОВАТ** страните, като им се изпрати препис от настоящото определение, а на ищците – и препис от отговора на исквата молба и приложенията към него.

**ПРИЕМА** представените от страните документи като писмени доказателства.

**ИЗГОТВЯ** следния проект за доклад на основание чл. 140, ал. 3 вр. чл. 146, ал. 1 и ал. 2 ГПК:

Б. В. Г. и Я. А. И. са предявили иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на решенията по т. 2, т. 3 и т. 4 от Протокол за проведено на 11.02.2023 г. Общо събрание на етажните собственици в сграда с административен адрес: гр. С., кв. „М. Л.-3.“, ул. „АДРЕС“. Претендират разноските по делото.

Ищците твърдят, че са съсобственици на самостоятелни обекти, находящи се в сградата в режим на етажна собственост – апартамент № 5, апартамент № 8, магазин № 2, магазин № 3, гараж № 2, гараж № 8 и гараж № 7, заедно с прилежащите им идеални части от общите части на сградата. Сочат, че на 11.02.2023 г. е проведено Общо събрание на етажните собственици, като на 21.02.2023 г. е поставено съобщение, че протоколът е

изготвен, и на същата дата им е изпратен по имейл. Оспорват взетите решения по т. 2, т. 3 и т. 4 от Протокола на Общото събрание от 11.02.2023 г. като незаконосъобразни. Излагат, че решението по т. 2 касае приемане на доклада на домоуправителя за 2020 г., но докладът е отменен от съда, поради което решението не може да бъде преразглеждано на следващо Общо събрание. Считат, че това решение е в противоречие с чл. 23, ал. 1, т. 3 и ал. 2 ЗУЕС. Сочат, че решението по т. 3 се отнася за приемане на доклада на домоуправителя за 2022 г. и е незаконосъобразно, защото финансовият отчет е изготвен от лице, което не е касиер, като нарушени се явяват разпоредбите на чл. 24, ал. 4, ал. 5 и ал. 7 ЗУЕС. Твърдят, че решението по т. 4 касае приемане на бюджета на етажната собственост за 2023 г. Намират го за незаконосъобразно поради неспазване на изискуемия кворум и поради нарушение на чл. 11, т. 5 вр. § 1, т. 11 ЗУЕС, защото незаконно освен разходи по чл. 50 и чл. 51 ЗУЕС са включени и извънредни разходи, включително за съдебни разходи, както и поради нарушение на чл. 11, ал. 1, т. 4 ЗУЕС, тъй като са неясни паричните задължения на етажните собственици. Считат, че приетият бюджет е изчислен произволно, без да са представени разходно-оправдателни документи и финансови документи за плащания от и на етажната собственост и не кореспондира с действително направените разходи.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК е подаден отговор на исковата молба. Ответната страна излага, че процесното Общо събрание отговаря на всички изисквания на ЗУЕС относно свикването, провеждането и вземането на решения. Твърди, че решението по т. 2 е взето при съобразяване на съдебното решение, с което са констатирани допуснати нарушения на предходното Общо събрание, на което е поставен за обсъждане отчетът за 2020 г., като има за цел да преодолее всички констатирани от съда процедурни пропуски във връзка с приемането на представения доклад, които са довели до отмяна на предходното решение за приемането му. Излага, че е предоставена възможност на всеки етажнен собственик да се запознае с годишните отчети на управителя за 2020 г. и за 2022 г. и с всички разходно-оправдателни документи. Изтъква, че законът не поставя изискване отчетът да е подписан от касиера. Релевира възражение, че правото на ишците да атакуват решението за приемането на бюджета на етажната собственост е преклудирано с изтичането на срока по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС, защото такова оспорване е направено едва с уточнителната молба от 18.05.2023 г. Оспорва решението по т. 4 да е взето при липса на изискуемия кворум, като посочва, че за приемането на бюджета на етажната собственост по чл. 11, ал. 1, т. 4 ЗУЕС не се изисква квалифицирано мнозинство, а в случая представени на събранието са били 69.228 % ид. ч. от общите части на етажната собственост, а за приемането на решението по т. 4 са гласували 54.118 % ид. ч. от представените идеални части, т.е. 37.465 % ид. ч. от общите части на етажната собственост. Счита, че това решение не подлежи на съдебен контрол по същество /извън спазването на законовите изисквания за свикването и провеждането на Общото събрание/, защото съдържанието на бюджета на етажната собственост се определя по свободната преценка на Общото събрание. Излага, че информация за отделните компоненти в бюджета се съдържа в самото решение и тя е представена пред и обсъждана от присъствалите на Общото събрание етажни собственици. По отношение на включения в бюджета компонент „съдебни разноски и правна помощ“ посочва, че сумата е свързана с реално направените разходи за процесуално представителство по дела за отмяна на решения на Общото събрание и срещу действия на управителя, които дела са образувани от ишците, както и с предстоящите разходи за предприемане на действия по принудително събиране на суми от длъжници на етажната собственост, сред които са и ишците, като счита, че се касае именно за дейности по управлението на етажната собственост. Излага, че тези разходи следва да бъдат разпределени между етажните собственици чрез включването им в разходите по управление на етажната собственост, защото не съществува друг ред. Твърди, че приетите като част от бюджета извънредни разходи в размер на 120 лв. годишно целят създаване и съществуване на минимален резерв в бюджета на етажната собственост за посрещането на непредвидими разходи, свързани с управлението и поддръжката на общите

части – напр. разходи за осветителни тела. Сочи, че определените в бюджета за 2023 г. общи суми за очаквани приходи от месечни такси за поддръжка и управление на етажната собственост и месечни вноски във фонд „Ремонт и обновяване“ се разпределят между етажните собственици съгласно чл. 51, ал. 1 и чл. 50, ал. 2, т. 1 ЗУЕС, като се вземат предвид размерите на тези такси, определени с решения на Общото събрание от 01.04.2022 г. Акцентираща, че приетият бюджет е прогнозен документ, изготвен на база направените през предходните години разходи, и предвидените в него приходи и разходи невинаги съвпадат с тези, които реално ще бъдат осъществени. Моли за отхвърляне на иска. Претендираща разноски.

По иска с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС **в тежест на ишците** е докажат: че са съсобственици на самостоятелни обекти в процесната етажна собственост; че са взети от Общото събрание на етажните собственици в сграда с административен адрес: гр. С., кв. „М. Л.-З.“, ул. „АДРЕС“, решенията, чиято отмяна се иска; спазване на срока по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС.

При установяване на горните факти **в тежест на ответната страна** е да докаже: спазването на императивните изисквания за провеждането на Общото събрание на етажните собственици на 11.02.2023 г. и за вземането на оспорените решения, по отношение на които изисквания в исковата и уточнителната молби са наведени доводи за допуснати нарушения; съответствието на оспорените решения с императивните материалноправни норми.

**ОБЯВЯВА за безспорни** и ненуждаещи се от доказване следните обстоятелства: притежаване от ишците на самостоятелни обекти в сградата в режим на етажна собственост; провеждане на Общо събрание на етажните собственици на 11.02.2023 г., на което са взети оспорените от ишците решения; поставяне на 21.02.2023 г. на съобщение за изготвянето на протокола от Общото събрание.

**УКАЗВА** на страните, че следва най-късно в първото по делото заседание да изложат становището си във връзка с дадените указания и доклада по делото, както и да предприемат съответните процесуални действия, като им **УКАЗВА**, че ако в изпълнение на предоставената им възможност не направят доказателствени искания, те губят възможността да направят това по-късно, освен в случаите по чл. 147 ГПК.

**УКАЗВА** на страните, че ако отсъстват повече от един месец от адреса, който са съобщили по делото или на който веднъж им е било връчено съобщение, са длъжни да уведомят съда за новия си адрес, като такова задължение имат страните и когато те са посочили електронен адрес за връчване. При неизпълнение на това задължение, 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 ще бъдат приложени към делото и ще се смятат за редовно връчени.

**ПРИКАНВА** страните към спогодба, в който случай половината от внесената държавна такса се връща на ищеца. **УКАЗВА** на страните, че за приключване на делото със спогодба е необходимо лично участие на страните или на изрично упълномощен за целта процесуален представител, за който следва да се представи надлежно пълномощно.

**УКАЗВА** на страните, че за извънсъдебно разрешаване на спора при условията на бързина и ефективност може да бъде използван способът медиация. Ако страните желаят да използват медиация, те могат да се обърнат към център по медиация или медиатор от Единния регистър на медиаторите към Министерство на правосъдието (<http://www.justice.government.bg/MPPublicWeb/default.aspx?id=2>).

**Определението не подлежи на обжалване.**

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