

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 34525

гр. София, 02.10.2023 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 30 СЪСТАВ, в закрито заседание на тридесети септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: МАРИЯ В. КАРАГЪЗОВА

като разгледа докладваното от МАРИЯ В. КАРАГЪЗОВА Гражданско дело № 20221110161004 по описа за 2022 година

Ищцата Д. К. Р. с ЕГН *****, като собственик на ап. № 15, вх. А в бл. 5, в етажна собственост, регистрирана в /населено място/, с адрес: /населено място/ е предявила срещу Етажната собственост на посочения адрес искове по чл. 40, ал.1 от ЗУЕС за отмяна на решенията на общото събрание на етажната собственост от 12.10.2022г. за избор на управителен съвет и за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата на юридическо лице, което не е собственик в етажната собственост /ЕС/.

Исковата молба, ведно с приложенията ѝ и разпореждането на съда по чл. 131 от ГПК са получени от ответната ЕС и чрез пълномощник е депозиран отговор.

На осн. чл.140, ал.3 от ГПК, делото следва да бъде насрочено за разглеждане в открито съдебно заседание, за което да се призват страните, поради което, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

НАСРОЧВА делото за разглеждане в открито съдебно заседание на 14.11.2023г. от 16:00 часа, за която дата и час да се призват страните.

ПРИКАНВА страните към спогодба, медиация или извънсъдебно доброволно уреждане на спора.

ПРОЕКТ на доклад по делото:

Обстоятелства, от които произтичат претендираните права и възражения на страните:

Ищцата Р. твърди, че е собственик на жилище в етажната собственост на /населено място/, находящ се в гр. София с адрес, /населено място/, общ. Студентска и в това качество оспорва взетите решения на общото събрание на етажната собственост, организирано и проведено на 12.10.2022г., както и протоколирано от фирма ООД, ЕИК ***, като лице на

което са възложени правомощията на професионален домоуправител.

Ищцата твърди, че протоколът от събранието е предоставен на собствениците на 19.10.2022г., поради което тя го е оспорила пред съда в срок, на 10.11.2022г.

Д. Р. излага твърдения, че събранието е организирано от фирма ООД, с отправена покана до собствениците на имоти в етажната собственост, с която покана е обявен дневния ред на събранието.

В указания час на поканата не се явили нужното мнозинство за вземане на решения, съгласно чл. 15, ал.1 от ЗУЕС и същото е било отложено с един час като съгласно изготвения протокол на него са присъствали собствениците на 37,7409% ид.ч. от общите части на сградата. Ищцата сочи, че така проведеното събрание, организирано от фирма ООД, е протоколирано без избор на председател и протоколчик, съгласно чл.16, ал.4 от ЗУЕС, тъй като в протокола не е отразено каква част от общите части на етажната собственост са гласували за тези представители на фирма да ръководят и протоколират решенията на събранието. В проведеното събрание не са представени за разглеждане оферти на кандидати за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата от юридически или физически лица, които не са собственици в сградата, но до които са били отправени покани за офертиране на дейности и цени. Провеждането и протоколирането на общото събрание на етажната собственост, организирано от фирма ООД е довело до незаконосъобразни решения, които ищцата обжалва с искане да бъдат отменени. Тя се позовава на разпоредбата на чл. 17, ал.7 от ЗУЕС, съгласно която възлагането на управлението и поддръжката на общите части в етажната собственост на дружество извън собствениците на етажната собственост е допустимо с минимум 67% ид.ч. от общите части на сградата, която е в етажна собственост. Тази законова разпоредба, обаче е била пренебрегната от председателстващият събрание и така са били елиминирани останалите кандидати за сключване на договор за поддръжка и управление, като не са допуснати техните оферти за разглеждане. В протокола фирма ООД било обявено, че не се допускат до разглеждане други оферти и без необходимия кворум това дружество е било обявено за спечелило процедурата за избор на лице извършващо управлението и поддръжката на общите части на сградата.

Ищцата сочи още, че проведения избор на управителен съвет също е без необходимия кворум за избора на такъв, което не е попречило на дружеството, осъществяващо функциите на професионален домоуправител да обяви за избрани лицата в управителния съвет на етажната собственост.

С така проведеното общо събрание, без да се спазват разпоредбите на ЗУЕС, фирма е ошетило собствениците на имоти, тъй като не е дало възможност за избор на по - добра оферта от представените и събирани от представител на фирма оферти, нито за представяне на общото събрание на етажната собственост на оферта за управление и поддръжка на общите части на ЕС.

С оглед на тези съображения, моли съда да отмени незаконосъобразните решения на

общото събрание на етажната собственост по т. 2 и т.3. от протокола на /населено място/ в гр. София , /населено място/

Ответната страна, чрез упълномощен представител изпраща отговор на исковата молба, с който оспорва иска като недопустим и неоснователен, като излага твърдения, че комплекс /населено място/ се състои от шест сгради - отделни архитектурни тела, построени в УПИ 1-1088, 1724, 1291 - кв. 10Б, СО - Студентски, застроени върху общ фундамент и общ подземен паркинг на три нива така, че всички входи са свързани с подземни нива и коридори, обща ограда, обща озеленена градина, както и общ портиер /иконом/ и общ контрол на достъп в двора. Счита, че поради тази причина целият строеж може да се разглежда и като една етажна собственост, сочи решение № 53 от 11.03.2016г. по гр. д. № 4753/2015г. на ВКС. Ответникът счита, че комплексът не е такъв по см. на чл. 2 от ЗУЕС и няма сключени индивидуални договори с инвеститора. Затова управлението на комплекса е конструирано чрез института на Съвместното Общо Събрание /СОС/ по реда на чл. 18 от ЗУЕС, което има компетентност по всички общи въпроси, които касаят сградите в комплекса. Затова счита, че въпросите за общо управление и поддръжка на общите части в комплекса, както и за определяне на бюджет и парични вноски са общи и са от компетентността на Съвместното ОС по чл. 18 от ЗУЕС, когато се касае за съвместно управление и поддръжка на затворен комплекс, състоящ се от повече от една сграда. От името на ответника се представя протокол от СОС по реда на чл. 18 от ЗУЕС, проведено от представителите на ЕС - бл.2, 3, 4, 5, 6, на което единодушно е взето решение договорът между Етажната собственост на комплекс /населено място/ и фирма ООД да бъде подновен. Соци решение от 2018г., по силата на което общите части на комплекс /населено място/ се управляват и поддържат от фирма ООД. Прилагат се и договори от 2018г. и 2020г. По изложените съображения се счита, че уважаването на предявения иск не би внесло правна промяна по отношение на избора на дружество за управление и поддръжка на Етажната собственост, поради което се счита, че по отношение на иска за отмяна на решението от общото събрание от 12.10.2022г., в частта за избор на дружество за управление и поддръжка, ищцата няма правен интерес. Счита, че искът е недопустим и поради липса на интерес от отмяната на решенията на ОС. Интересът от обжалване на решенията не следва да се предполага, а е налице тогава, когато с оспорените решения се накърняват права и законни интереси или се създават задължения за ищеца. Соци че, решенията на общото събрание не накърняват правата и законните интереси на ищцата, нито му създават конкретни задължения. Основанията, изложени в обстоятелствената част на исковата молба за незаконосъобразност се отнасят до процедурни нарушения, от които не е ясно как са нарушени правата на собственика или какви задължения му създават приетите решение. Счита, че ищцата не е спазила чл. 16, ал. 9 от ЗУЕС и не е оспорила достоверността, нито съдържанието на отразените в протокола решения. Счита, че липсата на оспорване пред Управителния съвет прегражда възможността за оспорване на решенията на ОС по съдебен ред. Оспорването на достоверността и съдържанието е задължителна предпоставка за предявяването на иск за отмяна на решението. Излага съображения, че при липсата на оспорване на протокола, той се стабилизира и има обвързваща доказателствена сила за

етажните собственици, трети лица и съда относно отразените обстоятелства.

Ответникът счита иска да неоснователен, при спазени процедурни правила за организацията, свикването и провеждането на общи събрания, както и за приемането на конкретни решения - минимален изискуем кворум и съответно мнозинство. Счита, че оспорените решения са приети на редовно общо събрание, свикано с надлежна покана по чл. 13 от ЗУЕС. Твърди, че не е имало оспорване от участниците на събранието на самото заседание, не са правени искания, изявления, процедурни предложния извън дневния ред. Гласуването с „против“ на ищцата е надлежно документирано в протокола. Счита, че е налице мнозинство при гласуването, съгласно правилото на чл. 17, ал. 3 от ЗУЕС. Не се споделя твърдението, че не е била спазена разпоредбата на чл. 16, ал. 4 от ЗУЕС, която постановява, че протоколчика се предлага от председателят на събранието. Счита за обективизирано в протокола от проведеното събрание, че на първо място е предложен и избран председател на събранието, след което е предложен и избран протоколчик. Събранието е свикано на основание договорното правомощие, делегирано на фирма ООД и поканата е подписана от дружеството. Такова правомощие е било възложено с договора и събранието е легитимно. Оспорва се твърдението на ищцата за липса на представени оферти от конкурентни фирми. Такива оферти са били представени предварително и управителният съвет, както и всеки собственик е имал право да изиска от съответни изпълнители и да ги представи на събранието. Съгласно чл. 17, ал. 7 от ЗУЕС делегирането на правомощията се осъществява с писмен договор със съответното мнозинство на етажната собственост. В случая се касае за комплекс от отделни сгради, като всяка сграда приема отделно решение за делегиране на правомощията по отношение на общите части, а по отношение на терена и общите за всички сгради инсталации, правомощията се делегират с решение на съвместното общо събрание по чл. 18 от ЗУЕС, затова се счита, че нормата на чл. 17, ал. 7 от ЗУЕС не се прилага по отношение на комплекса от сгради в /населено място/.

Предявеният иск е с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС.

Кои права и обстоятелства се признават: Ищцата Д. Р. е собственик на апартамент 15, находящ се в комплекс /населено място/ в гр. София, кв. Студентски на /населено място/.

Обстоятелства, които не се нуждаят от доказване: Признатото по-горе.

Разпределение на доказателствената тежест: Всяка страна е длъжна да установи фактите, на които основава своите искания и възражения.

Ответникът следва да докаже законосъобразно провеждане на общото събрание на 12.10.2022г., вкл., че то е проведено като съвместно общо събрание по чл. 18 от ЗУЕС, както и че комплекс /населено място/ е „жилищен комплекс от затворен тип“ по смисъла на пар. 1, т. 3 от ДР на ЗУЕС.

ДА СЕ ВРЪЧАТ на страните преписи от настоящото определение, а на ищцата и от отговора на исковата молба.

Определението не подлежи на самостоятелно обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____