

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 15796

гр. София, 02.05.2023 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 169 СЪСТАВ**, в закрито заседание на втори май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ИВАНИНА ИВ. ПЪСТРАКОВА

като разглежда докладваното от ИВАНИНА ИВ. ПЪСТРАКОВА Гражданско дело № 20221110167902 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Съдът, след като констатира, че исковата молба отговаря на изискванията на закона, предявените искове са процесуално допустими, изпълнена е процедурата по чл. 131 ГПК, и с оглед направените от страните доказателствени искания, на основание чл.140, ал.1 ГПК, чл.140, ал.3, изр.1 ГПК, вр. чл.146 ГПК,

## ОПРЕДЕЛИ:

**Изготвя следния проект за доклад по делото:**

### **I.Обстоятелствата, от които произтичат претендираните права и възражения:**

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 усиление на стоманобетонната плоча, като с възлагателно писмо № АЗ.ADM.IN.2022.12.08 – 042, 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.

## **II. Правна квалификация на правата, претендирани от ищеца:**

Предявен е конститутивен иск с правно основание чл. 43, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на Решение № 1 от 07.12.2022 г., прието от Управителния съвет на ЕС на сграда, находяща се в гр. София, бул. ....

## **III. Разпределяне на доказателствената тежест за подлежащите на доказване факти:**

**УКАЗВА** на ищеца, че в негова доказателствена тежест е да докаже по делото,

пълно и главно, правото си на собственост на самостоятелен обект в процесната сграда, в режим на ЕС, както и основанията, поради които счита, че оспорваното решение, прието от УС, е незаконосъобразно и следва да бъде отменено.

**УКАЗВА** на ответника, че в негова тежест е да докаже при условията на пълно и главно доказване, че приетото от УС на ЕС Решение № 1 е законосъобразно и в съответствие с императивната правна уредба и Правилника за вътрешния ред.

**ПРИЕМА** представените с исковата молба и отговора на исковата молба писмени документи като писмени доказателства по делото.

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** искането на ищеца по реда на чл. 190 ГПК доколкото към отговора на исковата молба е приложен протокола от заседанието на УС на ЕС.

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** искането на ищеца по реда на чл. 176 ГПК, като съдът счита, че становище по поставените въпроси е изложено с отговора на исковата молба.

**НА ОСНОВАНИЕ** чл. 145, ал. 3 ГПК приканва страните към спогодба като им указва, че съгласно чл. 78, ал. 9 ГПК при приключване на делото със спогодба половината от внесената държавна такса се връща на ищеца, като направените разноси си остават за страните, както са ги направили, ако не е уговорено друго и спорът ще се разреши в по-кратки срокове.

Съдът уведомява страните, че за намиране на решение на спора си могат да използват и процедура по медиация. Така те спестяват време, усилия и средства – отпада нуждата от събиране на доказателства, а при постигане на спогодба, ищецът може да поиска да му бъде възстановена половината от внесената държавна такса – чл. 78, ал. 9 ГПК.

Ако страните желаят да използват медиация, те могат да се обърнат към център по медиация или медиатор от Единния регистър на медиаторите, който може да бъде видян на електронен адрес: <http://www.justice.government.bg>). Медиацията е платена услуга.

Към Софийски районен съд работи Програма „Спогодби”, която предлага безплатно провеждане на процедура по медиация, от която страните също могат да се възползват.

**ПРЕПИС** от отговора на ответника да се връчи на ищеца, който може да изрази становище и да ангажира доказателства във връзка с него в първото по делото съдебно заседание.

**НА ОСНОВАНИЕ** чл. 146, вр. чл. 140, ал. 3 от ГПК, на страните да се връчи препис от настоящото определение за насрочване, ведно с проекта за доклад по делото, като те могат да вземат становище по него и дадените със същия указание, най-късно в първото по делото съдебно заседание.

**НАСРОЧВА** делото за разглеждане в открито съдебно заседание на 19.05.2023 г. от 10.00 ч., за която дата и час да се призват страните с посочените по – горе преписи.

**Определението не подлежи на обжалване.**

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