

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 44328

*****, 11.12.2023 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 31 СЪСТАВ, в закрито заседание на
единадесети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния
състав:

Председател: МИРОСЛАВ В. СТОЯНОВ

като разгледа докладваното от МИРОСЛАВ В. СТОЯНОВ Гражданско дело
№ 20231110141460 по описа за 2023 година

Производството е по чл. 140 ГПК.

Предявени са искове от *****, кв. *****, представлявана от П. А.
М., срещу Г. О. С., ЕГН: *****, адрес: *****, кв. *****, *****, по чл. 6, ал.
1, т. 9 вр. чл. 48 ЗУЕС и чл. 6, ал. 1, т. 10 вр. чл. 51 ЗУЕС и чл. 86 ЗЗД за осъждане на
ответника да заплати на ищеца следните вземания за имот, находящ се в адрес:
*****, кв. *****, *****.

- сумата от 165,00 лв. - сбор от месечни такси за поддръжка и управление на
общите части за периода 01.07.2020 г. - 31.03.2023 г., ведно със законната лихва
от 25.07.2023 г. до изплащане на вземането;
- мораторна лихва от 29,04 лв. за периода 01.08.2020 г. - 24.07.2023 г.;
- сумата от 260,00 лв. - припадащата се на ответника част от разходи за ремонт на
хоризонтални щрангове за топла и студена вода, ведно със законната лихва от
25.07.2023 г. до изплащане на вземането;
- мораторна лихва от 7,30 лв. за периода 01.05.2023 г. - 24.07.2023 г.

Ищецът твърди, че за процесния период в сграда в режим на етажна собственост,
находяща се в *****, *****, била определена такса за управление и поддръжка на
общите части в размер на 2,50 лв. за всеки обитател, платима до края на месеца за
който се дължи. На 31.03.2023 г. на Общото събрание на етажните собственици било
взето решение за извършване на ремонт на хоризонтални щрангове за топла и студена
вода във ***** на сградата. Въз основа на посоченото решение на ***** на
04.04.2023 г. бил сключен договор с „Водоснабдяване София“ ЕООД, ремонтът бил
извършен и приет без забележки, като общата му стойност била 3 600,00 лв. Твърди, че
ответникът е собственик на самостоятелен обект – *, находящ се в процесната етажна
собственост, но не е заплатил дължимите за процесния период такси за управление и
поддръжка на общите части в общ размер на 165,00 лв., както и припадащата му се
част от разходите за ремонт на хоризонтални щрангове в размер на 260,00 лв. Поради
допуснатата забава от страна на ответника за заплащане на посочените вземания същият
дължал и мораторна лихва върху тях, както следва: върху непогасените месечни
вноски за управление и поддръжка на общите части в размер на 29,04 лв. за периода от
01.08.2020 г. до 24.07.2023 г., както и върху припадащата му се част от разходите за
ремонт на хоризонтални щрангове в размер на 7,30 лв. за периода 01.05.2023г. -

24.07.2023 г. Искането към съда е да уважи предявените искове. Претендира разноски.

В срока по чл. 131 ГПК Г. С. оспорва исковете по подробни съображения. Оспорва процесуалната легитимация на лицето, посочено като управител на ЕС, доколкото същото било само председател на сдружението на етажните собственици по реда на глава II, раздел III от ЗУЕС, която уредба била специална, въведена за усвояване на средства от фондовете на Европейския съюз и/или от държавния или общинския бюджет, безвъзмездна помощ и субсидии и/или използване на собствени средства с цел основен ремонт и/или основно обновяване на сгради в режим на етажна собственост – т. нар. саниране. В тази връзка сочи, че законът допуска припокриване на правомощията на органите на управление на етажната собственост и на сдружението единствено, когато същото е учредено от всички собственици на самостоятелни обекти в сградата или във входа, каквото в случая не било налице. Оспорва основателността на исковете, като твърди, че решенията, взети на 31.03.2023 г. от *****, са нищожни, поради допуснати нарушения на изискванията на ЗУЕС, свързани с кворума, начина на гласуване на всеки етажнен собственик, формата за съставяне на протокола, поставянето на съобщение за изготвения протокол от ***** и др. Не оспорва, че е извършен ремонт на хоризонталните щрангове, но оспорва за него да е заплатена сумата от 3600,00 лв. в цялост. В тази връзка твърди, че качеството на материалите и положения труд не съответства на твърдяната стойност на ремонта, която счита за изключително завишена. Прави възражение за съдебно прихващане с разходите за извършения от него със собствени средства и труд необходим ремонт на общите части на сградата, за събирането на които било образувано гр.д. № 25301/2023 г. на СРС, 51-ви състав. В тази връзка прави искане за спиране на настоящото дело на основание чл. 229, ал. 1, т. 4 ГПК.

Съдът, след служебна проверка по чл. 140 ГПК намира следното:

Ищецът следва да докаже:

1. по исковете за главници:

- че ответникът е собственик на самостоятелен обект в процесната сграда в режим на етажна собственост и притежаваните от него идеални части от общите части на сградата;

- наличието на валидно взети решения на общото събрание на етажните собственици за заплащане на вноски за поддържане и управление на етажната собственост в твърдения размер, както и размерът на частта от разходите, дължима от ответника, съобразно броя на собствениците, ползвателите и обитателите;

- наличието на валидно взети решения на общото събрание на етажните собственици за ремонт на общите части на сградата и разходите, които ответникът следва да направи в тази връзка съобразно притежаваните от него идеални части от общите части на сградата;

- че решенията на ***** подлежат на изпълнение;

2. по исковете за мораторни лихви: съществуване на главен дълг в съответен размер, изпадане на ответника в забава и размер на лихвите.

В тежест на ответника е при установяване на горните обстоятелства да докаже погасяване на дълга.

Приложените към исковата молба и нейния отговор доказателства следва да бъдат приети като относими към предмета на спора.

Съдът намира, че с оглед преценка на допустимостта на релевираното от

ответника възражение за прихващане и преценка на основателността на искането за спиране на настоящото дело до приключване на гр.д. № 25301/2023 г. на СРС, 51-ви състав, с влязъл в сила съдебен акт, следва служебно да бъде изискана справка по посоченото дело за страни, предмет, висиящност на производството, препис от исковата молба, по която е образувано, както и ако е постановен краен съдебен акт – препис от същия с отбелязване дали е влязъл в сила. По исканията на ответника за приемане за съвместно разглеждане на възражението за съдебно прихващане и за спиране на основание чл. 229, ал. 1, т. 4 ГПК съдът ще се произнесе след постъпване на изисканата справка.

По възражението на ответника за недопустимост на предявените искове съдът намира следното:

В чл. 23, ал. 4 ЗУЕС е предвидено, че председателят на управителния съвет (управителят) представлява пред съда собствениците в етажната собственост по исковите, предявени срещу тях във връзка с общите части, и по исковите, предявени срещу собственик, ползвател или обитател, който не изпълнява решение на общото събрание или задълженията си по този закон.

Съгласно чл. 34, ал. 11 ЗУЕС, когато сдружението е учредено от всички собственици на самостоятелни обекти в сградата или входа, управителният съвет (управителят), контролният съвет (контрольорът) и касиерът на сдружението изпълняват правомощията на управителния съвет (управителя), контролният съвет (контрольора) и касиера на етажната собственост.

От цитираните разпоредби се налага извод, че управителят на сдружението на етажните собственици представлява пред съда собствениците в етажната собственост по исковите, предявени срещу собственик, който не изпълнява решение на общото събрание или задълженията си по ЗУЕС, какъвто е настоящият случай, когато сдружението е учредено от всички етажни собственици. Видно от приложеното към исковата молба удостоверение за регистрация на сдружение по чл. 46а ЗУЕС, в същото са представени 81,90% ид.ч. от етажната собственост. С оглед изложеното на ищеца следва да бъдат дадени указания да представи по делото доказателства за избор на П. А. М. за управител на етажната собственост към датата на депозиране на исковата молба или за избор на друго лице, в който случай същото да потвърди извършените до момента от П. А. М. процесуални действия, в т.ч. по подаване на исковата молба, въз основа на която е образувано настоящото дело.

С оглед процесуална икономия делото следва да бъде насрочено за разглеждане в открито съдебно заседание.

Воден от горното, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

УКАЗВА на ищеца в срок до ОСЗ да представи по делото следните доказателства относно:

- избор на П. А. М. за управител на етажната собственост към датата на депозиране на исковата молба или за избор на друго лице, в който случай същото да потвърди извършените до момента от П. А. М. процесуални действия, в т.ч. по подаване на исковата молба, въз основа на която е образувано настоящото дело;
- надлежно учредена представителна власт от етажната собственост в полза на

същия управител към датата на подаване на исковата молба относно претендиране на процесните задължения;

- доказателства за решение на общото събрание на етажните собственици за претендиране на процесните суми съгласно чл. 38, ал. 2 ЗУЕС.

Неизпълнението на указанията в цялост и в срок влече връщане на исковата молба.

НАСРОЧВА ОСЗ на **08.01.2024** г. от **11,30** ч, за когато да се призоват страните с връчване на препис от настоящия акт, а на ищеца - и препис от отговора на ответника.

ДА СЕ ИЗИСКА от СРС, ГО, 51-ви състав по гр.д. № 25301/2023 г., справка за страни, предмет, висиящност на производството, препис от исковата молба, ведно с уточнителни молби, както и ако е постановен краен съдебен акт – препис от същия акт с отбелязване дали е влязъл в сила.

ОТЛАГА произнасянето по искането за приемане за съвместно разглеждане в настоящото производство на възражението за съдебно прихващане и искането за спиране на настоящото производство след постъпване на гореизисканата справка.

УКАЗВА на ищеца, че не сочи доказателства за наличието на валидно взети решения на ***** за заплащане на вноски за поддържане и управление на етажната собственост в твърдения размер, както и размерът на частта от разходите, дължима от ответника, съобразно броя на собствениците, ползвателите и обитателите.

ОТДЕЛЯ ЗА БЕЗСПОРНО, че ответникът е собственик на самостоятелен обект – ***, в процесната сграда в режим ан етажна собственост, находяща се в *****, кв. *****.

ПРИЕМА доказателствата към исковата молба и нейния отговор.

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 при неизпълнение на това задължение всички съобщения ще бъдат приложени към делото и ще се смятат за редовно връчени.

СЪДЪТ НАПЪТВА СТРАНИТЕ КЪМ СПОРАЗУМЕНИЕ И МЕДИАЦИЯ.

УКАЗВА на съдебния секретар в деня на всяко ОСЗ да изготвя справки дали са живи всички страни - физически лица по делата.

Определението е окончателно.

Съдия при Софийски районен съд: _____