

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 13367

гр. София, 27.03.2024 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 162 СЪСТАВ**, в закрито заседание на двадесет и седми март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: РУМЯНА З. ЗАПРЯНОВА

като разгледа докладваното от РУМЯНА З. ЗАПРЯНОВА Гражданско дело № 20231110118556 по описа за 2023 година

Производството по делото е образувано по искова молба, подадена от собствениците в етажна собственост в сграда, находяща се на адрес; \*\*\*, представлявани от професионалния домоуправител „Н.В.“ ООД, чрез адв. К. И. К., член на САК, със съдебен адрес: \*\*\* против С. С. К.М., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес в г\*\*\*

Твърди се в исковата молба, че ответницата е етажнен собствен в сградата, находяща се на адрес; \*\*\*, тъй като е притежател на самостоятелен обект в същата сграда.

На общо събрание на етажните собственици, проведено на 15.11.2021 г. за професионален домоуправител на сградата е избрано „Н.В.“ ООД, ЕИК \*\*\*, седалище и адрес на управление в \*\*\* представлявано от управителя Д.С.Ч.. На същото общо събрание са взети решения за определяне на вноса за фонд „Ремонт и обновяване“ в размер на 150 лева за вход А, като всеки апартамент дължи в съответствие с идеалните му части от общата площ на сградата, както и за режимните разходи – вноска в размер на 21 лева на апартамент за вход А, независимо от броя живущи. На 30.03.2023 г., след връчване на покана за доброволно изпълнение, ответницата е заплатила определените вноски единствено към фонд „Ремонт и обновление“ и е отказала да погаси задължението си за режимни разходи.

Към датата на подаване на исковата молба, С. К.-М. дължи режимни разходи за периода от месец ноември 2021 г. до месец март 2023 г. в общ размер на 357 лв. ( по 21. лв. месечно).

С горните фактически твърдения, ищецът обуславя правния си интерес от предявяването на осъдителен иск срещу ответницата за заплащането на сумата от 357 лв., представляваща сбор от 17 незаплатени ежемесечни задължения за поддръжка и управление на общи части на сградата за периода 01.11.2022 г. - 31.03.2023 г. за ап. № 303, ведно със законната лихва върху главницата от дата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане на вземането.

С исковата молба процесуалният представител на ищцовата етажна собственост представя писмени документи, които моли да бъдат приети като доказателства по делото.

В срока по чл. 131 от ГПК, ответницата депозира отговор, с който оспорва предявения осъдителен иск като недопустим и неоснователен. Твърди, че управителят на етажната собственост „Н.В.“ ООД не е надлежно оправомощен да предяви иска, тъй като липсва изрично решение на общото събрание на етажните собственици. По същество, С. К.-М. оспорва иска като неоснователен. Ответницата не оспорва обстоятелството, че е собственик на самостоятелен обект в сградата в режим на етажна собственост, но твърди, че този имот никога не е обитаван (което обстоятелство е известно на управителя на етажната собственост), поради което не дължи вноски за поддръжка и управление.

С отговора ответницата представя писмени доказателства. Моли, в случай, че ищецът оспорва обстоятелството, че собственият на С. К.-М. имот не е обитаван, за допускането на гласни доказателства за установяване на това обстоятелство.

Съдът, на основание чл. 140 от ГПК, преди насрочването на открито съдебно заседание следва да се произнесе по предварителните въпроси и доказателствените искания на страните, както и да съобщи на страните проекта за доклад по делото.

Писмените доказателства, представени с исковата молба са относими и допустими и следва да бъдат приобщени към доказателствения материал.

По приемането на писмените доказателства, приложени към отговора на исковата молба, съдът ще се произнесе в открито съдебно заседание след като даде възможност на ищеца да изрази становище по допускането им и му осигури процесуална възможност да оспори тяхната автентичност и/или съдържание.

По отношение на поисканите от ответницата гласни доказателства, съдът ще се произнесе след като изрично бъдат дадени указания на ищеца да посочи дали оспорва обстоятелството, че притежаваният от С. К.-М. имот не е обитаван в периода, за който се претендира заплащането на вноски към етажната собственост.

Водим от горното и на основание чл. 140 вр. чл. 146 ал. 1 от ГПК, съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ПРИЕМА и ПРИОБЩАВА** като доказателства по делото представените с исковата молба документи.

**ДАВА** възможност на ищеца да изрази становище по приемането на писмените доказателства, приложени към отговора на исковата молба в срок до приключване на първото по делото редовно открито съдебно заседание.

**УКАЗВА** на ищеца процесуалната му възможност да оспори автентичността и/или съдържанието на приложените към отговора писмени доказателства в срок до приключване на първото по делото редовно открито съдебно заседание.

**ПОСТАНОВЯВА**, че по искането на ответницата за разпит на свидетели, съдът ще се произнесе в първото по делото редовно открито съдебно заседание.

### **Съобщава на страните проекта за доклад по делото:**

1. Обстоятелства, от които произтичат претендираните от ищеца права – а) ответницата е етажен собствен в сградата, находяща се на адрес в \*\*\*, тъй като е притежател на самостоятелен обект в същата сграда; б) на общо събрание на етажните собственици, проведено на 15.11.2021 г. за професионален домоуправител на сградата е избрано „Н.В.“ ООД, ЕИК \*\*\*, седалище и адрес на управление в \*\*\* представлявано от управителя Д.С.Ч. и са взети решения за определяне на вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ в размер на 150 лева за вход А, като всеки апартамент дължи в съответствие с идеалните му части от общата площ на сградата, както и за режимните разходи – вноски в размер на 21 лева на апартамент за вход А, независимо от броя живущи.; в) на 30.03.2023 г., след връчване на покана за доброволно изпълнение, ответницата е заплатила определените вноски единствено към фонд „Ремонт и обновление“ и е отказала да погаси задължението си за режимни разходи; г) С. К.-М. дължи режимни разходи за периода от месец ноември 2021 г. до месец март 2023 г. в общ размер на 357 лв. (по 21 лв. месечно).

2. Обстоятелства, от които произтичат възраженията на ответника – а) „Н.В.“ ООД не е оправомощено с надлежно решение на общото събрание на етажните собственици да предявява иски срещу етажни собственици; б) самостоятелният обект, находящ се в сградата в режим на етажна собственост не е обитаван в периода от месец ноември 2021 г. до

месец март 2023 г., нито преди него, което обстоятелство е известно на управителя на етажната собственост.

3. Правната квалификация на предявените иски: чл. 51 ал. 1 от ЗУЕС и чл. 11 ал. 1 т. 5 вр. чл. 17 ал. 7 т. 4 от ЗУЕС.

4. Правната квалификация на насрещните права и възражения на ответницата: чл. 23 ал. 4 от ЗУЕС и чл. 51 ал. 2 от ЗУЕС (редакцията на разпоредбата ДВ бр. 14 от 17.02.2021 г.).

5. В тежест на ищеца е да установи следните обстоятелства: избор на „Н.В.“ ООД за управител на ищцовата етажната собственост; с решение на общото събрание на етажните собственици от 15.11.2021 г. е прието за всеки апартамент във вход А да се заплащат режийните разходи в размер на 21 лева месечно, независимо от броя живущи; имотът на ответницата в етажната собственост е обитаван в периода от месец ноември 2021 г. до месец март 2023 г. повече от 30 дни в календарна година.

6. В тежест на ответницата е установяването на следните обстоятелства: на управителя на етажната собственост е известно обстоятелството, че имотът на С. К.-М. не се ползва и не се обитава.

7. Ищецът и ответникът не признават права, претендирани от другата страна.

8. Не се спори между страните, че С. К.-М. притежава самостоятелен обект в сградата в режим на етажна собственост.

9. Не са налице основания за приложение на разпоредбата на чл. 154 ал. 2 и чл. 155, т.е. определяне на обстоятелства, които не се нуждаят от доказване.

НАСРОЧВА открито съдебно заседание за 09.05.2024 г., 13.20 часа, за която дата и час да бъдат призовани ищеца и ответницата.

Препис от определението да се приложи към призовките на страните по делото, а препис от отговора и приложенията към него – към призовката за ищеца.

Определението не подлежи на обжалване.

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