

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 34752

гр. София, 03.10.2023 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 51 СЪСТАВ**, в закрито заседание на трети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ИВЕТА В. И.

като разглежда докладваното от ИВЕТА В. И. Гражданско дело № 20231110108938 по описа за 2023 година

намира, че на основание чл. 140, ал. 3 ГПК, следва да съобщи на страните проекта за доклад по делото, като следва:

Предявен е от „.....“ АД, с ЕИК: ..... против останалите собственици на самостоятелни обекти в сграда в режим на ЕС с административен адрес: ....., Корпус I иск с правно основание чл. 40 ЗУЕС за отмяна като незаконосъобразни на решенията, взети от Общото събрание на етажните собственици от сградата в режим на ЕС на 24.01.2023 г.

Ищцовото дружество твърди, че е собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост, находяща се на адрес: ..... - Корпус I, като ответниците по делото са останалите собственици на самостоятелни обекти. Посочва, че на 24.01.2023 г. е проведено Общо събрание на етажните собственици, на което представители на „.....“ АД, въпреки надлежното им упълномощаване, не са допуснати да присъстват. На събраниято са взети следните решения: 1. приемане на финансовия отчет и отчет на задълженията; 2. приемане на предложение при сума за задължение над 5 000 лева етажната собственост да има право да предяви съдебен иск към длъжниците; 3. приемане на предложение сумата по договора за управление на общите части да стане 183,73 лева от месец януари 2023 г.; 4. приемане на предложение цената за почистване на общите части на сградата да се повишава с процента, с който се завишава минималната работна заплата за страната от 01.01.2023 г.; 5. приемане на предложение цената на портиерската услуга да се увеличи от 3900 лева на 4200 лева с ДДС на месец, считано от 01.01.2023 г.; 6. приемане на предложение ежемесечно разпределяната сума за разходите да се увеличи от 1 500 лева на 2 500 лева, считано от 01.01.2023 г.; т. 7. приемане на предложение за одобряване на разхода за завеждане на иск срещу „.....“ АД за дължима сума за ремонт на покрива в размер от 27 152,28 лева, представляващи държавна такса в размер от 1 086,10 лева и адвокатски хонорар в размер от 2 20 лева, както и да се заведе иска; 7.2. да се заплати от наличността в каса 2 на ЕС за монтиране на контрол за достъп на двете рампи от задната страна на сградата, с осигуряване по 3 броя чипове на фирмите – собственици. Ищецът оспорва така взетите решения като незаконосъобразни поради свикване и провеждане на общото събрание в нарушение на изискванията на ЗУЕС, конкретно относно изискуемия кворум и мнозинство. Излага, че в нарушение на разпоредбата на чл. 14, ал. 5 ЗУЕС в протокола от проведеното ОС не е отразено представителство на етажни собственици от конкретно упълномощени лица; включен е собственик – Ц.И.Ц., който обаче е починал на 07.08.2021 г.; не е включен собственикът на апартаменти 13 и 14 – М., Ц. И.. Ищецът оспорва законосъобразността на ОС и поради неоснователното му недопускане до участие в същото,

въпреки надлежното му представляване от двама пълномощници на „.....“ АД. Поддържа се, че отразените в присъствения списък идеални части от общите части на процесната сграда не формират 100 %, което е в нарушение на изискването на чл. 17, ал. 6 ЗУЕС. Излага, че за решенията е узнал на 30.01.2023 г., когато е получил препис от протокола от проведеното общо събрание на използвания от дружеството електронен адрес. С тези съображения ищецът отправя искане за отмяна на всички решения на ОС на ЕС, взети на 24.01.2023 г., като незаконосъобразни. Претендира присъждане на сторените по делото разноски.

В депозирания в срока по чл. 131, ал. 1 ГПК писмен отговор ответната страна – останалите етажни собственици от процесната жилищна сграда, представлявани от управителя В. В., чрез пълномощника си адв. М.К., оспорва изложените в исковата молба твърдения относно допуснати нарушения при провеждане на процесното Общо събрание. Не се оспорва, че ответниците - .....“ ЕООД, .....“ ЕООД, .....“ ЕООД, ЕТ .....“ , .....“ ЕООД, .....“ ООД, ЕТ .....“ , .....“ ООД, .....“ ООД, .....“ ООД, .....“ ЕООД, .....“ АД, .....“ ООД, .....“ ООД, .....“ АД, .....“ АД, К. Х. А., Р. Х. Г., .....“ ЕООД и Д. Д. С. са собственици на самостоятелни обекти в процесната сграда в режим на етажна собственост, като се отрича М. Ц. И. да притежава право на собственост върху такива. Излагат се доводи, че процедурата по свикване и провеждане на ОС е в съответствие с императивните правила, следващи от ЗУЕС. Конкретно се поддържа, че в протокола от проведеното ОС, изготвен на 27.01.2023 г. и в приложения към него списък на присъстващите и пълномощниците са отразени всички необходими рекви.....и, в т.ч. упълномощените лица. Излага се, че .....“ ООД, .....“ ООД, .....“ АД и .....“ ООД са представлявани от надлежно упълномощени лица. Процентът на представените идеални части – 68,16 % е правилно отразен. В тази връзка посочва, че в присъствения списък идеалните части са отразени с цяло число и два знака след него, докато в актовете за собственост с три знака след цялото число, като именно това е причината за известна разлика в посочените идеални части, която е незначителна и не рефлектира върху действителния кворум. Ответната страна оспорва на процесното ОС за .....“ АД надлежно упълномощени представители, като твърди, че явилите се две лица не са се легитимирали и не представили никакви пълномощни. Взетите решения са законосъобразни и приети с необходимото мнозинство. Съобразени са изискванията на чл. 50 и чл. 51 ЗУЕС при определяне на вноските за управление и поддръжка и за фонд „Ремонт и обновяване“. Оспорва се твърдението на ищцовото дружество, че етажният собственик Ц.Ц. е починал. С тези доводи ответната страна отправя искане за отхвърляне на иска и за присъждане на разноските по делото.

Съобразно разпоредбата на чл. 154 ГПК съдът разпределя между страните **доказателствената тежест за подлежащите на доказване факти по предявения конститутивен иск с правно основание чл. 40 ЗУЕС**, както следва:

В тежест на ищеца е да установи, при условията на пълно и главно доказване, че притежава правото на собственост върху самостоятелен обект в процесната сграда в режим на етажна собственост с административен адрес: ....., Корпус I, провеждането на Общото събрание, взетите решения на събранието, които претендира да бъдат отменени. В тежест на ищеца е да установи твърденията си, че преди започване на процесното ОС е бил надлежно представляван за участие в същото, но представителите му не са допуснати до същото. В тежест на ищеца е да установи, че е предявил исковата си претенция в преклузивния срок по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС.

В тежест на ответната страна е да докаже спазване на законоустановените предпоставки за провеждане на събранието (че решенията са взети при надлежно свикано и проведено общо събрание), както и, че взетите решения не противоречат на императивни материалноправни норми.

С оглед становищата на двете страни и на основание чл. 146, ал. 1, т. 4 ГПК съдът отделя за **безспорни и ненуждаещи от доказване** обстоятелствата, че процесната сграда с административен адрес: ....., Корпус I е в режим на етажна собственост, както и, че на 24.01.2023 г. е било проведено Общо събрание на собствениците от сградата в режим на ЕС, на което са взети процесните, оспорени от ищеца решения.

#### **По доказателствата:**

Представените от страните – от ищеца към исковата молба и от ответната страна – с отговора на исковата молба, писмени материали следва да бъдат приети като доказателства по делото, като въпрос по същество е как ще бъдат ценени от съда при постановяване на крайния съдебен акт - с оглед относимостта им към предмета на спора и носената информационна стойност. Приложената към отговора на исковата молба Наредба № 1 от 09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения в редакцията ѝ от 04.11.2022 г., доколкото се касае за подзаконов нормативен акт, следва единствено да бъде приложена по делото.

Искането на ищеца за задължаване на ответната страна да представи заверено копие от книгата на ЕС с отразени в същата данни относно собствениците на самостоятелните обекти в жилищната сграда, следва да бъде оставено без уважение – като ненеобходимо, с оглед представените към отговора документи относно собствеността върху имоти, предвид това, че именно в доказателствена тежест на ответната страна е да установи законосъобразното провеждане на ОС, в т.ч. участие в последното на лица, които имат право на това.

Като относимо към предмета на спора и необходимо за правилното му разрешаване следва да бъде уважено искането на ищеца за допускане на гласни доказателства чрез разпит на посочените двама свидетели при режим на довеждане, както и искането на ответната страна за разпит на един свидетел по отношение опровергаване на твърденията на ищеца за неоснователно недопускане на негови представители на процесното ОС. По отношение на втория свидетел на ответната страна следва да бъдат дадени указания по реда на чл. 145 ГПК за уточняване на конкретните обстоятелства относно свикването и провеждането на ОС, за които ще бъдат разпитвани поисканите свидетели, за преценка на тяхната допустимост.

Делото следва да бъде насрочено за разглеждане в открито съдебно заседание, за което да се призоват страните.

Така мотивиран и на основание чл. 140 ГПК, вр. чл. 146, ал. 1 и ал. 2 ГПК, съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ДОКЛАДВА** делото съгласно мотивите на настоящото определение.

**НАСРОЧВА** делото за разглеждане в открито съдебно заседание на **04.12.2023 г.** от **11:00 часа**, за която дата и час да се призоват страните, **на които да се връчи** препис от настоящото определение, обективизиращо проекта за доклад по делото, а на ищеца – с препис от писмения отговор.

**ПРИЕМА** и **ПРИЛАГА** като писмени доказателства по делото представените от страните писмени материали, с изключение на приложената към отговора на исковата молба Наредба № 1 от 09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения в редакцията ѝ от 04.11.2022 г., като **ПРИЛАГА** същата по делото.

**ДОПУСКА** по искане на ищеца събирането на гласни доказателства чрез разпит на посочените в исковата молба **двама свидетели, при режим на довеждане**, за установяване на изложените в т. 1 б.) г. в исковата молба обстоятелства.

**ДОПУСКА** по искане на ответната страна събирането на гласни доказателства чрез

разпит на **един свидетел, при режим на довеждане**, за опровергаване на изложените в т. 1 б.) г. в исковата молба твърдения. **УКАЗВА на ответната страна** останалите етажни собственици от сграда в режим на ЕС с административен адрес: ....., Корпус I в **двуседмичен срок** от получаване на съобщението с препис от настоящото определение, с писмена молба, да уточни за какви конкретно обстоятелства относно свикването и провеждането на ОС е доказателственото му искане за разпит на втори свидетел, като при липсата на уточнение в срок искането ще бъде оставено без уважение.

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** искането на ищеца за задължаване на ответната страна по реда на чл. 190, ал. 1 ГПК за представяне на заверено копие от книга на етажната собственост.

**УКАЗВА** на страните, че могат да уредят спора помежду си чрез **МЕДИАЦИЯ**, като ги **ПРИКАНВА** към постигане на **СПОГОДБА**. При постигане на такава длъжимата държавна такса за разглеждане на делото е в половин размер. **КЪМ СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД** действа програма „Спогодби“, която предлага безплатно провеждане на медиация.

**УКАЗВА** на страните, че могат да вземат становище по дадените указания и проекта – доклада най-късно в първото по делото заседание.

**УКАЗВА** на страните, че:

- съгласно чл. 40, ал. 1 ГПК ако живее или замине за повече от един месец в чужбина е длъжен да посочи лице в седалището на съда, на което да се връчват съобщенията – съдебен адресат, ако няма пълномощник по делото в Република България; същото задължение имат законният представител, попечителят и пълномощникът на страната, а съгласно ал. 2 когато лицата по ал. 1 не посочат съдебен адресат, всички съобщения се прилагат към делото и се смятат за връчени.

- съгласно чл. 41 ГПК ако отсъства повече от един месец от адреса, който е съобщил по делото или на който веднъж му е връчено съобщение, е длъжен да уведоми съда за новия си адрес; такова задължение има страната и когато тя е посочила електронен адрес за връчване; същото задължение имат и законният представител, попечителят и пълномощникът на страната, а съгласно ал. 2 при неизпълнение на задължението по ал. 1, 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 се прилагат към делото и се смятат за връчени.

- съгласно чл. 50, ал. 1 и 2 ГПК мястото на връчване на търговец и на юридическо лице, което е вписано в съответния регистър, е последният посочен в регистъра адрес, а ако лицето е напуснало адреса си и в регистъра не е вписан новият му адрес, всички съобщения се прилагат по делото и се смятат за редовно връчени.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕТО** не подлежи на обжалване.

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