

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 9118

гр. София, 28.02.2024 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 173 СЪСТАВ**, в закрито заседание на двадесет и осми февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: БОГДАН Р. РУСЕВ

като разгледа докладваното от БОГДАН Р. РУСЕВ Гражданско дело № 20231110170289 по описа за 2023 година

Производството е по реда на гл. XIII ГПК.

Делото е образувано въз основа на Искова молба, вх. № 369833/21.12.2023г. на СРС, уточнена с Молба, вх. № 63225/26.02.2024г. на СРС. Ищецът С. С. С. иска да бъдат отменени като незаконосъобразни всички решения на ОС на ЕС на сградата, находяща се в град София, ж.к. „Фондови жилища“, бл. 216, взети на заседание на 20.11.2023г. В случай, че съдът приемел, че липсват основания за това, то се иска да бъде прогласено за нищожно решението за деактивиране на чиповете за асансьора за всички апартаменти, които не са заплатили своите задължения. Във връзка с последното и на основание чл. 40, ал. 3 ЗУЕС се иска да бъде спряно изпълнението на това конкретно решение.

Съдът, основавайки се и на практиката на Върховния касационен съд, намира, че решенията на общото събрание на етажната собственост се формират от успоредни волеизявления на мнозинството от присъстващите на събранието, насочени за постигане на определена цел. Многостранна сделка не може да се сключи от лице, което не е съгласно с общо формираната воля, аргумент за което е уредбата в материята на гражданското дружество, според която решенията за учредяване на гражданско дружество и за работите на дружеството се вземат "със съгласие на всички съдружници"- чл. 357 и чл. 360 ЗЗД. При решенията на етажната собственост няма насрещни права и задължения, както при сделките. Субективните предели на действие на решенията на общото събрание на етажната собственост са по-широки от тези на многостранните сделки. След влизането им в сила решенията на етажните собственици са задължителни за всички етажни собственици, включително за тези които са гласували против, за неучаствалите във вземането им и за лицата, които по-късно ще станат етажни собственици или обитатели. Същевременно задължителността им отпада за лицата, които вече не са етажни собственици или обитатели, дори да са гласували за тях. В този смисъл те са особен вид многостранни актове, взети от неперсонифицирана група лица, насочени към постигане на обща цел. ЗУЕС урежда специална процедура за вземането на тези решения, като регламентира начина на свикване, състава, представителната власт, гласуването, предметната компетентност. Спазването на тези правила е основание за действителността на решението. ЗУЕС и ЗС не уреждат специални основания за нищожност на решенията на общото събрание на етажната собственост. Отликите между вземането на решенията от сключването на сделките са съществени, което е основание да се приеме, че решенията на етажната собственост не са сделки и за тях няма да се прилага ЗЗД. Законосъобразността на тези решения се определя от правилата за тях в ЗС и ЗУЕС, а не от ЗЗД. Специфичен е и контролът за спазването им. За

разлика от нищожността на сделките, на която може да се позове всяка страна и заинтересовано лице безсрочно, контролът за законосъобразност на решенията на етажната собственост е съдебен, ограничен е със срок за предявяване на иска, който като процесуален е преклузивен и тече от узнаването на решението, извършено по реда за уведомяването за събранието - чл. 40, ал. 2 ЗУЕС. Ограничена е активната процесуална легитимация, като е предоставена такава само на собствениците на обекти от етажната собственост - чл. 40, ал. 1 ЗУЕС. Правомощията на съда са ясно дефинирани. Отмяната на решението на етажната собственост може да се иска при нарушаване на процедурата и при неспазване на императивни правни норми (р.39/19.02.2013г.-гр.д.657/2012г.-Іг.о.).

При това положение предявеният при условията на евентуалност иск за прогласяване нищожността на решението за деактивиране на чиповете се явява недопустим. Исковата молба в тази си част следва да бъде върната, а производството по делото – частично прекратено. Доколкото производството в тази си част се прекратява, то отпада необходимостта съдът да се произнесе по искането по чл. 40, ал. 3 ЗУЕС, защото то е заявено във връзка с евентуално предявения иск.

Водим от горното, съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ВРЪЩА Искова молба, вх. № 369833/21.12.2023г. на СРС , уточнена с Молба, вх. № 63225/26.02.2024г. на СРС, досежно предявения иск за прогласяване за нищожно решението на ОС на ЕС на сградата, находяща се в град София, ж.к. „Фондови жилища“, бл. 216, взето на заседание на 20.11.2023г., за деактивиране на чиповете за асансьора за всички апартаменти, които не са заплатили своите задължения.**

**ПРЕКРАТЯВА производството по гр.д. № 70289/2023г. на Софийския районен съд, І ГО, 173 състав, в тази му част.**

Определението подлежи на обжалване пред Софийския градски съд с частна жалба, подадена чрез Софийския районен съд в едноседмичен срок от съобщението.

Определението да се съобщи на ищеца чрез Любка С.а – Видолова по електронна поща.

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