

РЕШЕНИЕ

№ 65

гр. Поморие, 03.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПОМОРИЕ в публично заседание на шестнадесети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ЛАЗАР К. ВАСИЛЕВ

при участието на секретаря Валентина Ат. Анджерлиева
като разгледа докладваното от ЛАЗАР К. ВАСИЛЕВ Гражданско дело № 20222160100447 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Ищецът **Етажна собственост на сграда „Сигма“ с идентификатор 57491.509.24.3, разположена в комплекс „Сънсет Ризорт“ гр. Поморие**, представляван от управителя на етажната собственост „Кондо мениджмънт“ ЕООД, чрез процесуалните представители адвокат Г. и адвокат Н., е **предявил искиове с правно основание чл. 38, ал. 1 от ЗУЕС и чл. 86, ал. 1 ЗЗД**, с които се иска ответникът **Л.К.Х.**, гражданин на Кралство Дания, роден на 29.10.1966г. в гр. Свеноборг, Кралство Дания, притежаващ Булстат 147150328, с адрес в България гр. Поморие, ул. „Княз Борис I“ № 219, блок Сигма, ет. 10, ап. 3, да бъде осъден да заплати в негова полза сумата от **2 769,75 евро, с легова равносгойност в размер на 5 417,16 лв.**, представляваща дължима вноска за фонд „Ремонт и обновяване“ за извършване на необходим ремонт на покрива и покривните тераси на сградата, съобразно влязло в сила решение на общо събрание на ЕС, проведено на 14.11.2017г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба до окончателното плащане, **както и за сумата от 1014,21 лв.** – представляваща обезщетение за забава върху вноската, за периода от 22.09.2020г. до 27.07.2022г.

Ищецът твърди, че на 14.11.2017г. е проведено ОС на ЕС на сграда Сигма. На същото било прието решение за извършване на необходим ремонт на покрива и покривните тераси на сградата, като бил създаден фонд „Ремонт и обновяване“ и били определени вноските, които се дължат от собствениците за извършването на ремонта. Ищецът сочи, че така посочените решения на ОС на ЕС са влезли в сила.

Твърди се, че ответникът е собственик на Апартамент № 3, находящ се в сграда „С“, етаж 10, със застроена площ от 143,14кв.м., ведно с 34,22кв.м. идеални части от общите части на сградата, състоящ се от антре, две спални, две бани с тоалетна, дневна, кухненски бокс, дрешник и тераса, при граници съгласно нотариален акт: на североизток - апартамент С10-4 и външен зид, на югозапад - асансьори, външен зид и сервизно помещение, на северозапад - коридор, на югоизток - външен зид, отдолу - апартаменти С9-6 и С9-7, отгоре - апартамент С11-3.

Ищецът сочи, че падежът за заплащане на сумите за вноската за ремонт на покрива и покривните тераси е настъпил на 22.09.2020г., тъй като към този момент са влезли в сила и двете Определения, с които са отменени наложените обезпечения, спиращи изпълнението на решенията на общото събрание.

Твърди, че ответникът не е заплати дължимата съобразно посоченото решение на ОС на ЕС сума от 2 769,75 евро, която левова равностойност е 5 417,16 лв. Предвид това моли съдът да постанови решение, с което да осъди ответника да заплати на ищеца сумата от 2 769,75 евро, представляваща дължима вноска за фонд „Ремонт и обновяване“, ведно със законната лихва от завеждане на исковата молба до окончателното ѝ изплащане. На основание чл. 86, ал.1 ЗЗД претендира и присъждане на обезщетение за забава за периода от 22.09.2020г. до 27.07.2022г. в размер на **1014,21** лв.

В срока по чл. 131 ГПК от ответника Л.К.Х., чрез назначения му особен представител, е постъпил отговор на исковата молба, с който исковете се оспорват. Оспорва представителната власт на ищеца, като сочи, че няма доказателства „Кондо менджмънт“ ЕООД да представлява етажната собственост в качеството на управител. На следващо място оспорва падежа и редовното уведомяване на ответника за взетите решения.

В съдебно заседание ищецът, чрез процесуалния си представител поддържа исковата молба. Уточнява, че решенията на ОС на ЕС, въз основа на които се претендират исковите суми, са влезли в сила. Соци, че по делото са представени доказателства, от които се установява, че дружеството „Кондо менджмънт“ ЕООД е управител на ЕС. Твърди, че решенията от проведеното общо събрание са обявени съобразно изискванията на ЗУЕС, като за целта е бил съставен надлежно протокол. Соци още, че в комплекса се поддържа информационна система, в която всеки собственик има профил, и в която се намира информация за всяка дължима такса. Представя молба по реда на чл. 143 от ГПК, в която подробно е описан начинът, по който е изчислена дължимата сума за всеки един самостоятелен обект. Депозира списък на сторените по делото разноси, както и доказателства за тяхното извършване.

Особеният представител на ответника поддържа депозирания отговор, като моли да бъде постановено решение, с което исковите претенции бъдат отхвърлени.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства и

съобрази нормата на чл. 12 ГПК намира за установено от фактическа и правна страна следното:

По предявения иск с правно основание чл. 38, ал. 1 от ЗУЕС:

В тежест на ищеца по предявения иск с правно основание чл. 38, ал. 1 от ЗУЕС е да докаже, че ответникът е собственик при равни квоти през процесния период на Апартамент № 3, находящ се в сграда „С“, етаж 10, със застроена площ от 143,14кв.м., ведно с 34,22кв.м. идеални части от общите части на сградата, разположен в комплекс „Сънсет ризорт“ гр. Поморие, който се намира в режим на етажна собственост. Следва да докаже, че с влязло в сила решение на общото събрание в етажната собственост от 14.11.2017г. е прието решение за извършване на ремонт на покрива и покривните тераси на сградата, да установи размера на претенцията си, както и че е настъпила изискуемостта на вземането. При доказването на тези факти в доказателствена тежест на ответника е да докаже погасяване на вземането или другите факти и обстоятелства, на които основава възраженията си.

От нотариален акт № 100, том X, рег. № 3099, дело №1844/2008г. на нотариус Х. Р. (на л. 8 - л. 9 от делото) се установява, ответникът е придобил собствеността върху Апартамент № 3, находящ се в сграда „С“, етаж 10, със застроена площ от 143,14кв.м., ведно с 34,22кв.м. идеални части от общите части на сградата, състоящ се от антре, две спални, две бани с тоалетна, дневна, кухненски бокс, дрешник и тераса, при граници съгласно нотариален акт: на североизток - апартамент С10-4 и външен зид, на югозапад - асансьори, външен зид и сервизно помещение, на северозапад - коридор, на югоизток - външен зид, отдолу - апартаменти С9-6 и С9-7, отгоре - апартамент С11-3, находящ се в жилищна структура за временно обитаване с обекти на КОО в комплекс „Сънсет Ризорт“. **Собствеността на обекта не е спорна между страните по делото.**

Видно от протокол (на л. 25 - л. 41 от делото), на 14.11.2017г. е било проведено общо събрание на етажната собственост на сграда С „Сигма“ в комплекс „Сънсет Ризорт“, гр. Поморие. По предвидените в т. 2 от дневния ред въпроси, ОС е взело решение за извършване на необходим ремонт на сградата и за създаване на фонд „Ремонт и обновяване“. С решение по точка 3 от дневния ред, ОС е приело бюджет за извършване на ремонта на сградата, а с решение по т. 4 от дневния ред, ОС е взело решение вноската за поддържането на фонд „Ремонт и обновяване“ на сградата да е съобразно приетия бюджет, изчислена за всеки обект.

От представения по делото Бюджет на сграда Сигма (лист 58-61) се установяват дължимите от всеки собственик вноски. Видно от същия, вноската за апартамента на ответника е под № 305 в бюджета, а нейният размер е 2 769,75 евро.

По делото са представени преписи от Решение № III-76/22.04.2020 г. по в. гр. дело № 343/2020 г., по описа на ОС – Бургас (л. 46), с което е потвърдено решение № 161/30.08.2019 г. по гр. дело № 862/2017 г., по описа на РС – Поморие и Решение № III-75/22.04.2020 г. по в. гр. дело № 1593/2019 г., по описа на ОС – Бургас (л. 50), с което е потвърдено решение №

157/30.08.2019 г. по гр. дело № 856/2017 г., по описа на РС – Поморие, с които първоинстанционни актове са отхвърлени искове по чл. 40 ЗУЕС за отмяната на решенията на процесното ОС.

Представен е и препис от определение от 10.09.2020 г., постановено по гр. дело № 862/2017 г. на ПРС, с което е отменено допуснатото обезпечение на предявения иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, чрез спиране изпълнението на решенията, приети ОС, проведено на 14.11.2017 г. Видно от самото определение (л. 45), същото е влязло в законна сила на 22.09.2020 г., от която дата решенията на ОС на ЕС, проведено на 14.11.2017 г., подлежат на изпълнение от собствениците на СОС в ЕС.

Следва да се има предвид, че същите биха подлежали на изпълнение на посочената в тях дата, но изпълнението на решенията е било спряно с допуснато обезпечение и приложена обезпечителна мярка.

По делото е представен протокол от общо събрание на ЕС на сграда Сигма в комплекс „Сънсет Ризорт“ гр. Поморие, проведено на 22.06.2021г., от което е видно, че за управител на етажната собственост в сграда е избрано дружеството „Кондо Мениджмънт“ ЕООД – собственик на апартамент С7-27. Същото се установява и от депозирано в Община Поморие уведомление по чл. 46, ал. 1 от ЗУЕС (лист 64 от делото). **Предвид това въведеното от процесуалния представител на ответника възражение, че дружеството „Кондо Мениджмънт“ ЕООД не е надлежно избран управител на ЕС, е неоснователно.**

По делото е представена покана за плащане на вноската във фонд „Ремонт и обновяване“, дължима от ответника и изпратена до него на 03.10.2019 г., от която се установява, че същият е уведомен за дължимата сума и за банковата сметка на управителя ЕС към датата на вземане на решенията на ОС от 14.11.2017 г. и към датата на поканата – „Двора“ ЕООД, поради което възражение за недължимост на исковата претенция, поради липса на покана за плащане, респективно ненастъпил падеж, е неоснователно. Представена е и покана, съдържащи последно предупреждение до ответника за заплащане на дължимите суми, изпратена до личния му електронен адрес на 09.02.2022г. Поканата е изпратена от действащия към момента избран управител на етажната собственост – „Поморие Мениджмънт 2“ ЕООД.

Следва да се има предвид и обстоятелството, че с протокол от 20.11.2017г. е удостоверено на основание чл. 15, ал. 7 от ЗУЕС, че на същата дата в 16:30ч. на входната врата на сграда С „Сигма“ в комплекс „Сънсет Ризорт“ в гр. Поморие, е било залепено съобщение, че протоколът от проведеното на 14.11.2017г. ОС на ЕС е изготвен, както и че всеки собственик може да се запознае с него. По делото е представено и самото съобщение. Не са ангажирани обаче възражения, респективно и доказателства, сочещи че ответникът е уведомил писмено управителя или председателя на управителния съвет, че не ползва самостоятелния си обект или ще отсъства повече от един месец, като му посочи електронна поща или друг адрес, на които да бъде уведомяван за общи събрания.

След като по делото е безспорно установено, че ответникът е собственик

на СОС в сграда в режим на ЕС, на основание чл. 6, ал. 1, т. 8 ЗУЕС, то съдът намира, че същият дължи изпълнение на решенията на ОС на ЕС, както и че дължи заплащане на вноските, определени за фонд "Ремонт и обновяване", на основание чл. 6, ал. 1, т. 9 ЗУЕС.

В съдебната си практика върховната инстанция (Решение № 39 от 19.02.2013г. по гр.д. № 657/2012г. по описа на I гр. о. на ВКС) е имала повод да се произнесе в насока, че Етажната собственост се управлява от общото събрание на етажните собственици чрез решения, които се формират от успоредни волеизявления на мнозинството от присъстващите на събраниято, насочени за постигане на определена цел. 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. Следователно за собствениците в етажната собственост е възникнало задължение да направят съответните вноски съобразно гласуваното от общото събрание.

Както беше посочено по-горе, по делото се установи, че решенията на общото събрание са влезли в сила. Същите са разгласени по надлежния ред, предвиден в ЗУЕС, а в допълнение на това ответникът е уведомен за взетите решения и на електронен адрес. В тази връзка възраженията, че ответникът не е присъствал на общото събрание, са непротивопоставими на претенциите на ищеца. Както вече беше посочено, по делото не се установи ответникът да е уведомил управителя на ЕС за отсъствието си по реда на чл. 13, ал. 2 от ЗУЕС, поради което и ищецът няма ангажимент да го кани за общо събрание отделно от останалите собственици на самостоятелни обекти, респективно да го уведомява за проведените събрания и за взетите решения, отделно и лично, на посочен от него адрес или електронна поща.

С оглед изложеното съдът намира, че така посочените в исковата молба суми, представляващи вноската за фонд „Ремонт и обновление“ са дължими от ответника. Претенцията на ищеца се основава на влезли в сила решения на общото събрание на етажната собственост, които са годно основание за събиране на вземания по смисъла на чл. 38 ЗУЕС. Предвид това следва изводът, че за ответника са възникнали задължения да заплати сумата от **2 769,75 евро, с левова равностойност в размер на 5 417,16 лв.**, считано от 22.09.2020г., поради което и предявеният иск е основателен и като такъв следва да бъде уважен.

По иска по чл. 86, ал. 1 ЗЗД :

В тежест на ищеца е да докаже възникването на главен дълг, както и изпадането на ответника в забава за периода от 22.09.2020г. до 15.08.2022г. .

По делото се установи наличието на главен дълг, както и настъпването на падежа на същото – 22.09.2020г. – датата на влизане в сила на Определение

№ 260032/10.09.2020г., постановено по ч.гр.д. № 862/2017г. по описа на РС Поморие. Не се установи извършено плащане от страна на ответника, поради което и претендираната лихва от **1014,21** лв. следва да бъде присъдена в полза на ищеца.

По разноските:

При този изход на спора в полза на ищеца следва да бъдат присъдени сторените по делото разноски. Същият е представил списък по чл. 80 от ГПК, съобразно който претендира сумата от 2 333,26 лв., от която 266,69 лв. държавна такса за първоинстанционното производство, 500 лв. адвокатско възнаграждение в обезпечителното производство, 15 лв. държавна такса за вписване на обезпечителна заповед, 651,57 лв. за внесено възнаграждение за особен представител, както и 900 лв. адвокатско възнаграждение за един адвокат в настоящото исково производство. Доколкото така посочените разноски и техните размери не са оспорени от ответната страна, същите следва да бъдат присъдени в цялост.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА Л.К.Х., гражданин на Кралство Дания, роден на 29.10.1966г. в гр. Свеноборг, Кралство Дания, притежаващ Булстат 147150328, с адрес в България гр. Поморие, ул. „Княз Борис I“ №219, блок Сигма, ет. 10, ап. 3, **да заплати на Етажната собственост на сграда с идентификатор 57491.509.24.3 по КККР на гр. Поморие, С (Сигма)**, разположена в комплекс „Сънсет ризорт“, гр. Поморие, представлявана от управителя на ЕС „Кондо Мениджмънт“ ЕООД с ЕИК 206315706, представлявано от управителя М.Р.М., **сумата от 5 417,16 лв. (пет хиляди четиристотин и седемнадесет лева и шестнадесет стотинки)**, представляваща дължима вноска за фонд „Ремонт и обновяване“ на ЕС за извършване на ремонт на покрива и покривните тераси на сградата, определена с решение на общото събрание на ЕС, взето на 14.11.2017 г., ведно със законната лихва върху тази сума, считано от 28.07.2022 г., до окончателното ѝ изплащане, **на основание чл. 38, ал. 1 от ЗУЕС.**

ОСЪЖДА Л.К.Х., гражданин на Кралство Дания, роден на 29.10.1966г. в гр. Свеноборг, Кралство Дания, притежаващ Булстат 147150328, с адрес в България гр. Поморие, ул. „Княз Борис I“ №219, блок Сигма, ет. 10, ап. 3, **да заплати на Етажната собственост на сграда с идентификатор 57491.509.24.3 по КККР на гр. Поморие, С (Сигма)**, комплекс „Сънсет ризорт“, гр. Поморие, представлявана от управителя на ЕС „Кондо Мениджмънт“ ЕООД с ЕИК 206315706, представлявано от управителя М.Р.М., **сумата от 1 014,21 лв. (хиляда и четиринадесет лева и двадесет и една стотинки)**, представляваща мораторна лихва за забава, за периода от 22.09.2020г. до 27.07.2022г., **на основание чл. 86 от ЗЗД.**

ОСЪЖДА Л.К.Х., гражданин на Кралство Дания, роден на 29.10.1966г. в гр. Свеноборг, Кралство Дания, притежаващ Булстат 147150328, с адрес в България гр. Поморие, ул. „Княз Борис I“ №219, блок Сигма, ет. 10, ап. 3, **да заплати на Етажната собственост на сграда с идентификатор 57491.509.24.3 по КKKP на гр. Поморие, С (Сигма)**, комплекс „Сънсет ризорт“, гр. Поморие, представлявана от управителя на ЕС „Кондо Мениджмънт“ ЕООД с ЕИК 206315706, представлявано от управителя М.Р.М., сумата от **2 333,26 лв. (две хиляди триста тридесет и три лева и двадесет и шест стотинки)**, представляваща сторените от ищеца разноси по делото, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК.

Решението може да бъде обжалвано пред Бургаски окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Поморие: _____