

# РЕШЕНИЕ

№ 197

гр. Варна, 18.02.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, I СЪСТАВ**, в публично заседание на седми февруари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Светла В. Пенева

Членове: Красимир Т. Василев  
Невин Р. Шакирова

при участието на секретаря Марияна Ив. Иванова  
като разгледа докладваното от Красимир Т. Василев Въззивно гражданско дело № 20223100500065 по описа за 2022 година

Производството е въззивно и е образувано по въззивна жалба от **Л. Д. К.**, чрез адв.Н. против Решение № 262256 от 13.07.2021 година, постановено по гр.дело № 137/2021 година, по описа на ВРС, с което съдът е осъдил въззивницата да заплати в полза на Етажна собственост „Лагуна 2“ с адрес: \*\*\*, представлявана от Д.К. – Председател, следните суми: сумата от **1 240** (хиляда двеста и четиридесет) лева, представляваща годишна парична вноска за 2019 г. за управление и поддържане на общите части на етажната собственост; ведно със законната лихва, считано от датата на предявяване на исковете – 06.01.2021 г. до окончателното изплащане на задълженията, на основание чл. 48, ал. 8, вр. чл. 51, ал. 1 ЗУЕС; както и сумата от **124** (сто двадесет и четири) лева, представляваща обезщетение за забава за заплащане на годишната парична вноска за 2019 г. за управление и поддържане на общите части на етажната собственост, начислено за периода от 02.09.2019 г. до 05.01.2021 г., на основание чл. 86 ЗЗД, вр. чл. 42 от Правилник за вътрешния ред в Етажна собственост „Лагуна 2“, както и сумата от общо 500 (петстотин) лева – разноски за настоящото производство, от която: 100 (сто) лева – внесена държавна такса и 400 (четиристотин) лева – адвокатско възнаграждение, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК.

В жалбата се излага, че решението е неправилно и не почива на адекватно тълкуване на доказателствата представени по делото. Твърди се, че въззивницата К. не живее на адреса и не ползва жилището, което обстоятелство е останало неотчетено от страна на ВРС. В тази връзка се настоява въззивната инстанция да го съобрази, като отмени атакувания съдебен акт, като неправилен.

В срока по чл.263 от ГПК въззиваемата страна – ЕС „Лагуна 2“, депозира отговор, чрез адв.П., според които жалбата се явява неоснователна, а решението – правилно, т.к. не са събрани никакви доказателства, в подкрепа на изложените в нея обстоятелства.

За да се произнесе по спора, като се запозна с материалите по делото и застъпените от страните становища, ВОС намери за установено следното:

Във вътрешното ни право обществените отношения, касаещи управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, както и правата и задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти или на части от тях, са уредени със ЗУЕС. Според чл. 6, ал. 1, т. т. 8, 9 и 10 от закона, етажните собственици са длъжни да изпълняват решенията на органите на управление на етажната собственост, да заплащат разходите за ремонт, реконструкция, преустройство, основен ремонт и основно обновяване на общите части на сградата, подмяна на общи инсталации или оборудване и вноските, определени за фонд "Ремонт и обновяване", съразмерно с притежаваните идеални части, да заплащат разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата. Съгласно чл. 11, т. 5 и т. 7 Общото събрание на етажната собственост определя размера на паричните вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата и за фонд "Ремонт и обновяване". Решенията на общото събрание на етажната собственост имат характера на многостранни сделки, приемат се при осъществяване на специална процедура и обвързват всички титуляри на право на собственост върху обекти в сградата. Те са особен вид многостранен акт, приет от неперсонифицирана група лица етажни собственици, който когато се стабилизира става задължителен за всеки етажнен собственик, независимо дали е взел участие при приемането му и дали е дал съгласието си. Съгласно чл. 23, ал. 3 председателят на управителния съвет (управителят) представлява собствениците и ползвателите при извършване на всички действия, които са във връзка с обикновеното управление на етажната собственост. Той като законен представител на етажните собствениците, изразяващ волята на тази неперсонифицирана група, сключва договорите, респективно договорите за доставка на услуги свързани с недвижим имот от вида на посочените по-горе, по поддръжката на общите части на етажната собственост, с трети лица. Общото събрание е орган на управлението на етажната собственост съгласно чл. 10, т.1 от ЗУЕС. Съгласно чл. 6, ал.1, т.8 от ЗУЕС собствениците са длъжни да изпълняват решенията на общото събрание, а съгласно чл. 6, ал.1, т.10 от ЗУЕС собствениците са длъжни да заплащат разходите за управлението и поддържането на общите части на ЕС.

От изложеното по горе става ясно, че определянето на размера на паричните вноски за разходи за управление и поддържане на която и да е етажна собственост е единствено в правомощията на общото събрание на етажната собственост. В случая решението / решенията на Общото

събрание на етажната собственост от 13.07.2017 година и от 12.07.2018 година относно начина по който следва да се изчисляват вноските.

Според Решение № 336 от 18.02.2019 г. на ВКС по т. д. № 603/2018 г., II т. о., ТК, докладчик съдията П. Х., вземанията за разходите за управление и поддържане на общите части на сградата в режим на етажна собственост са облигационни, но не са с източник потребителски договор, а възникват по силата на закона /чл. 6, ал. 1, т. 10 ЗУЕС/, като размерът на вноските се определя с решение на общото събрание на собствениците /чл. 11, ал. 1, т. 5 ЗУЕС/. Разходите за управление и поддържане на общите части на сградата в режим на етажна собственост се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите, в хипотезите на чл. 51 ЗУЕС. Когато собственик, ползвател или обитател не изпълни решение на общото събрание, управителят подава заявление по чл. 410 от ГПК (арг. от чл. 38, ал. 2 ЗУЕС).

Не е спорно между страните, че Решението/решенията на Общото събрание от 13.07.2017 година и от 12.07.2018 година не са били атакувано по съдебен ред, т.е. те са влезли в сила и е дало основание на дружеството – ищец да претендира правата си, съобразно същите тях. За процесния период ответницата не е заплащала дължимите такси и разноски съгласно горесцитираните решения.

По възражението, че са били налице обстоятелствата по чл. 51, ал. 2 ЗУЕС и заплащане на разходи за управление и поддръжка на общите части не се дължи, тъй като собствениците не са пребивавали в апартаментите си повече от 30 дни в рамките на една календарна година е прието, че ответницата не е доказала твърдените факти. Прието е правилно, че в тежест на въззивницата е било да установи основателността на възражението си по чл. 51, ал. 2 ЗУЕС, за да са налице условията за освобождаване от задължението за плащане на разноски за управлението и поддържането на сградата. Обсъждайки всички представени по делото писмени и гласни доказателства – или по скоро липсата на такива от страна на въззивницата К., доводите и възраженията на страните, съдът в настоящия си състав също приема, че липсват доказателства за изследваното време ответницата да е ползвала имота си лично или чрез друго в рамките на срока по чл. 51, ал. 2 ЗУЕС; или да са уведомили по някакъв друг начин (и при липса на

данни в книгата на ЕС) управителя на ЕС, че няма да пребивават в апартаментите и за какъв период. Още с доклада си по делото ВРС правилно е разпределил доказателствената тежест във връзка с твърденията и възраженията на страните и същите са били наясно с предмета на делото и фактите, които следва да доказват, респ. процесуални нарушения във връзка с доклада не са допуснати. В заключение е направен извод, че предявените иски са изцяло основателни и са уважени. Нормата на чл. 51, ал. 2 ЗУЕС е ясна, точна по смисъл и не се нуждае от тълкуване. Предпоставката, при която собственик, ползвател или обитател на обект в сграда ЕС не дължи плащане на разходи за управление и поддържане на общите части, е лицето да не е пребивавало в имота повече от 30 дни в една календарна година. Заинтересованият, в чийто интерес законът допуска възможността да се освободи от задължението си за заплащане на текущите разходи за управление и поддръжка на ЕС, носи доказателствената тежест да установи с всички допустими доказателствени средства фактът, че е пребивавал в съответния имот за "не повече от 30 дни в една календарна година". Негово е задължението и за вписване на тези обстоятелства в книгата на ЕС, съгласно разпоредбите на чл. 7, ал. 3, вр. с ал. 2, т. 5 и чл. 13, ал. 2 ЗЕУС. По въпроса за разпределението на доказателствената тежест, последиците от недоказването на правнорелевантните факти, както и начина за доказване на отрицателни факти и обръщане на доказателствената тежест е налице значителна по обем съдебна практика на ВКС, с която обжалваното решение не влиза в противоречие и която не се нуждае от изоставяне или актуализиране. Безпротиворечиво в практиката на ВКС е приемано, че всяка страна следва да докаже фактите, от които черпи изгодни за себе си правни последици (чл. 154, ал. 1 ГПК), защото ако не ги докаже, съдът е длъжен да приеме, че твърдяните от страната правни последици не са се осъществили. Именно до последното се свежда и задължението на съда да разпредели доказателствената тежест между страните - да не зачете правните последици на фактите, които са останали недоказани в процеса. Коя страна и кои факти доказва се определя от материалноправната норма, чиито изгодни правни последици страната

претендира. Доказването на отрицателни фактически твърдения може да се извърши чрез съвкупност от положителни факти (индиции), за да се приеме, че отрицателният факт не се е осъществил (вж. - мотиви към ТР № 6/15.07.2014 г. по тълк. д. № 6/2013 г. на ОСГК на ВКС). Твърденията, основани на отрицателни правнорелевантни факти поначало не обръщат доказателствената тежест, защото противното би означавало страната, която не претендира спорното право да доказва, че то съществува. В конкретния случай, законодателната формулировка на разпоредбата на чл. 51, чл. 2 ЗУЕС изисква лицето "да е пребивавало" в имота "не повече от 30 дни за една календарна година". Когато в тази хипотеза страната се позовава на правната възможност да не заплаща разходи за управление и поддръжка на ЕС, в нейна тежест е да установи и докаже обстоятелствата, които твърди, в т. ч. - както личното си отсъствие от обекта, така и това на други ползватели и/или обитатели за правно релевантното време, като ангажира доказателства, изключващи възможността обектът да е бил обитаван.

С оглед изложеното, ВОС,

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** Решение № 262256 от 13.07.2021 година, постановено по гр.дело № 137/2021 година, по описа на ВРС, петдесет и трети състав.

**ОСЪЖДА** Л. Д. К., ЕГН \*\*\*\*\*, да заплати в полза на Етажна собственост „Лагуна 2“ с адрес: \*\*\*, представлявана от Д.К. – Председател, сумата от общо 300 /триста/ лева, представляващи разноски в настоящото производство – адвокатски хонорар.

Решението е окончателно.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_