

РЕШЕНИЕ

№ 6

гр. гр.Несебър, 18.01.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР в публично заседание на единадесети октомври през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Пламен М. Дойков

при участието на секретаря Радостина Г. Менчева
като разглежда докладваното от Пламен М. Дойков Гражданско дело № 20202150100791 по описа за 2020 година

Настоящото производство е образувано по искова молба на Етажна собственост на комплекс „Р.“, с.Равда, общ. Несебър, ул. „С.“ № 10, с идентификатор № *****, представлявано от управителя Любова Дергачова чрез адв. Б.К. и адв. Д.Б. против О.. В. В., БУЛСТАТ: *****, В. Г. В., БУЛСТАТ: ***** и ЕВГ. В. В., БУЛСТАТ: ***** – тримата с адрес за призоваване: с. Равда, общ. Несебър, ул. „С.“ № 10, комплекс „Р.“, ет. *****. Сочи се, че ответниците са собственици на недвижим имот в комплекс „Р.“, с. Равда, ул. ул. „С.“ № 10 с идентификатор № *****.112 по кадастралната карта на с. Равда, община Несебър на основание на нотариален акт № 115, том Х, рег.№ 9236, дело № 1873 от 2012г. на нотариус Стоян Ангелов, а именно: самостоятелен обект в сграда с № *****.112, по кадастралната карта на с.Равда, община Несебър, обл.Бургас, одобрена със Заповед № РД-18-58 от 16.04.2008г. на Изп. Директор на Агенцията по кадастр, представляващ жилище/апартамент, находящ се в с. Равда, местност «Юртлука», Община Несебър, Област Бургас, ет. *****, с обща застроена площ от 65.07/ шестдесет и пет цяло и седем стотни/ квадратни метра, при граници: на същия етаж - обект с идентификатор № *****.113 , под обекта - обект с идентификатор № ***** и обект с идентификатор № *****, над обекта - обекти с идентификатор № *****, ***** и *****, ведно със съответните идеални части от правото на строеж върху поземления имот, върху който е построена сградата. Претендира се, че след придобиване на собствеността ответниците не са изпълнявали решенията на ЕС. Конкретно се сочи следното. С Решение на общото събрание от 15.06.2016г. било прието всички собственици да заплащат такса поддръжка в размер на 6 евро на квадратен метър за всички самостоятелни обекти в сградата и фонд „ремонт“ 6 евро на квадратен метър за всички самостоятелни обекти в сградата. Определената такса била за две години - 2016г и 2017г. Съгласно посоченото Решение, по т.2 от Протокола от проведеното на 15.06.2016г. ОС на ЕС, собствениците били задължени да

плащат такса поддръжка за общите части и фонд „ремонт и обновление“ по 12 евро/кв.м., като срокът за плащане на задълженията бил както следва: за 2016г. - до 30.07.2016г. и за 2017г. - до 31.12.2016г. Сочи се, че за 2016г. семейство В. дължали 657,48 евро на етажната собственост, такса „поддръжка“ и фонд „ремонт“ за имота си, като са заплатили 502,90 евро през 2016г., като им остават за доплащане 154,58 евро. За 2017г. семейство В. дължали 657,48 евро на етажната собственост, такса „поддръжка“ и фонд „ремонт“ за имота си, като били заплатили 328,74 евро през 2017г. и оставали за доплащане 328,74 евро. С Решение на общото събрание от 16.07.2018г. било прието всички собственици да плащат такса „поддръжка“ в размер на 200 евро за самостоятелен обект в сградата и фонд „Ремонт“ съобразно идеалните им части в общите части на сградата, но не по-малко от един процент от минималната работна заплата месечно за всички самостоятелни обекти в сградата. Така определената такса била дължима за две години- 2018г. и 2019г. Съгласно това Решение, по т. 3, т.4 и т.5 от Протокола от проведеното на 16.07.2018г. ОС на ЕС, собствениците били задължени да плащат такса „поддръжка“ за общите части - по 200 евро на апартамент и за фонд „ремонт и обновление“ - 1 % от МРЗ, като срокът за плащане на задълженията бил определен както следва: за 2018г. - до 31.12.2017г. и за 2019г. - до 31.12.2018г. Твърди се, че за 2018г. семейство В. дължали 200,00 евро такса „поддръжка“ и 45,00 евро за фонд „Ремонт“ на етажната собственост, за имота си, като били заплатили 45,00 евро през 2018г. и оставало за доплащане 200,00 евро. За 2019г. семейство В. дължали 200,00 евро такса „поддръжка“ и 45,00 евро за фонд „Ремонт“ на етажната собственост за имота си, като били заплатили 94,99 евро през 2019г. и оставала сумата от 150,01 евро за доплащане. Посочените задължения били ликвидни и изискуеми, но незаплатено от ответниците. Общият размер на дължимите суми за периода 2016г.- 2019г. се сочи, че е 833.33евро. За осигуряване нормалното функциониране на етажната собственост и комплекса, избраният управител Л.Д. била изпратила покани за доброволно изпълнение на задълженията си към етажната собственост, вкл. и към ответниците по делото. След изтичане на срока за доброволно изпълнение Дергачова сезирала Районен съд гр. Несебър, като за събиране на вземането било образувано ч.гр.д. № 1287/ 2019г. и издадена Заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 от ГПК. Поради връчване на заповедта по реда на чл. 47, ал. 5 от ГПК е образувано и настоящото производство. Ищецът иска от съда да се постанови решение, с което да се приеме за установено по отношение на О.. В. В., В. Г. В. и ЕВГ. В. В., че дължат на Етажна собственост на комплекс „Р.*“ , представлявана от председателя на управителния съвет на етажната собственост Л.Д., въз основа на решения на Общото събрание следните суми - за 2016г. сумата в размер на 154,58 евро, за 2017г. сумата в размер на 328,74 евро, за 2018г. сумата в размер на 200,00 евро, за 2019г. сумата в размер на 150,01 евро, или че общо за периода 2016-2019г. ответниците дължат на етажната собственост сумата в размер на 833, 33 евро/ осемстотин тридесет и три евро тридесет и три евроцента/, за което е издадена Заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 от ГПК. Представени са писмени доказателства. Прави се искане за присъждане на разноски.

Ответниците О.. В. В., В. Г. В. и ЕВГ. В. В. се представлява по делото от адв. М.М., АК гр. Бургас. Предявеният иск се счита за неоснователен. На първо място се твърди, че липсва процесуална легитимация на ищеца да води

иска. Твърди се, че според Протокол от общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в жилищна сграда с адрес: с. Равда, ул."С." №10, с идентификатор ***** по кадастралната карта на с.Равда, община Несебър, за проведено общо събрание на 20.06.2019г., с решение по точка 3 от Дневния ред е избран управителен съвет в състав - Л.Д., М.В. и М.К.. Към отговора на исковата молба бил приложен и Протокол от общо събрание на собствениците в етажната собственост в жилищна сграда „Р.“, с адрес: с. Равда, общ. Несебър, ул. „С.“ №10, с идентификатор *****, за проведено общо събрание на 01.07.2019г. От този протокол било видно, че председателят на УС към онзи момент М.А. била обяснила на присъстващите, че на 20.06.2019г. е било проведено ОС на ЕС, но същото е организирано и проведено от Котролният съвет, въпреки насроченото от Управителния съвет ОС за 01.07.2019г. В дневния ред на събранията от 20.06.2019г. била включена точка, предвиждаща избор на нов УС. А. била съобщила, че бил избран нов УС, в състав от 3 собственика - Л.Д., М.В. и М.К.. Поради направен самоотвод от М.К., за което била подадена от него молба, заседание на новия УС не се е състояло и нямало избран нов председател на УС. Присъстващите били уведомени, че предвид тези обстоятелства, се налагало на посочената дата Общото събрание да избере друг член на УС на мястото на М.К.. Поради създалата се ситуация било невъзможно да се състои заседание на новия УС и избор на негов председател. На това общо събрание по точка 2 от Дневния ред било взето само решение за избор на Ц.Г. за член на УС на мястото на М.К.. Сочи се също, че решенията на предходното общо събрание от 20.06.2019г. са били атакувани пред РС – Несебър и с Решение № 52 от 17.02.2020г. по гр.д. № 731/2019г. по описа на Несебърски районен съд всички взети решения на общото събрание от 20.06.2019г. са били отменени. Това решение не било обжалвано и е влязло в законна сила. Поради отмяната на всички решенията на общото събрание от 20.06.2019г. е отменено и решението по точка три за избор на управителен съвет и по-конкретно на Л.Д. и М.В.. Третия член М.К. е бил заменен с Ц.Г. на събранията от 01.07.2019г. След като бил отпаднал избора на двама от членовете на УС Л.Д. и М.В., се прави извод, че нямало надлежно избран управителен съвет и Л.Д. не може да бъде представляваща етажната собственост. От фактическа страна се излагат и други съображения : Ответната страна твърди, че през изтеклия процесен период (2016г. до 2019г.) реално не била извършвана дейност по поддръжка и ремонт, която да е осигурила нормално и спокойно пребиваване в комплекса. Налице били проблеми по поддръжката, които били предизвиквани от строителя на комплекса и собствениците на поземления имот, в който е построена сградата в режим на етажна собственост. Сочат се и конкретни лица - Д.К.К., В.С.Н., Д.Г.К., „С.“ ООД, ЕИК: *****, „Ш.К.“ ЕООД, ЕИК: ***** и „И.“ ЕООД, ЕИК: *****. Според ответника посочените притежавали голяма част, около половината от самостоятелните обекти в етажната собственост и никога не били заплащали за такси за поддръжка и управление, за ремонт за техните собствени самостоятелни обекти. Ответната страна твърди, че тези лица отдавали под наем през летния сезон голяма част от техните имоти и въпреки това отказвали да заплащат такси за поддръжка и ремонт. Основната причина за проблемите в комплекса била, че една част от собствениците, сред които и посочените по-горе не заплащали таксите, а останалите собственици със заплащаните от тях такси трябвало да издържат комплекса. Претендира се, че горепосочените лица обикновено провеждали общи събрания на етажната собственост, когато това било удобно за тях и

пренебрегвали факта, че почти всички останали собственици са чужденци и фактически не могли да присъстват на тези общи събрания. Според ответниците така се избирали управители, които никога не предявявали към тях претенции за незаплатените суми. Искови претенции за задължения за такси се предявявали избирателно само против някои от собствениците, както било и в настоящия случай. Според ответната страна плащане за задълженията им имало. Оспорва се и това, че средствата за поддръжка и ремонт не се изразходват реално по предназначение. Нямаło ясни правила за събиране и отчитане на таксите. Ответната страна твърди, че са били отправяни указания за заплащане на таксите по лични сметки или в брой. Сочат се и се представят електронни писма до собствениците от управителя за заплащане на таксите в брой на Д.К.К. или по негова лична сметка, но посоченият е бил член на управителния съвет, но никога не е бил управител на етажната собственост. Твърди се, че такси са събирани по лични сметки и на други лица. В тази връзка не било ясно за какво са разходвани сумите, а Д.К. отказвал да даде информация за получените от него суми. Същото се отнасяло и за другите лица, които са получавали пари по личните си сметки. Собствениците в комплекса многократно били искали от управителите, включително и на провежданите общи събрания, да бъдат представени документи за конкретни разходи, за целия процесен период, председателите на управителния съвет не давали реален и пълен отчет за събраните суми и начина на тяхното изразходване. Представени са писмени доказателства - електронните писма между собствениците и управителите на етажната собственост, с които се иска информация за изразходваните средства, както и за това, че не е била осъществявана поддръжка в комплекса - неработещи асансьори, липса на почистване и други. Сочи се също, че в процесния период са водени и дела от собственици на самостоятелни обекти за това, че в етажната собственост не се осъществява поддръжка и не работят съоръжения. В подкрепа на това твърдение се прилага електронна поща от 25.05.2017г., в което управителят М.А. ясно и конкретно била заявила до всички собственици, включително и ответниците, че електронните чипове за достъп до общите части на комплекса се намират в Д.К. и той щял да ги дава само на тези собственици, които оттеглят исковете си в съда. Сочи се кореспонденция от 28.06.2018г. до председателя на УС на ЕС от ответника и други собственици в етажната собственост, с която собствениците искат от председателя на УС на ЕС да им предостави, в това число и на ответниците, чипове и ключове за достъп до общите части на комплекса - етажната собственост, но въпреки нея чипове не са им били предоставени.

Твърди се също, че неоснователно се претендират такси за фонд „поддръжка и управление” и за фонд „ремонт и обновление” в размер на 12 евро на квадратен метър, или по 6 евро за всеки фонд за 2016г. и за 2017г. От 2016г. до предявяване на настоящата претенция от ищеца за 2016г. и за 2017г. от всички собственици са събирани такси по 8 евро на квадратен метър, или по 4 евро за всеки фонд. В потвърждение на това твърдение е представено ел. писмо от 19.01.2017г. от председателя на УС на ЕС М.А. до всички собственици, в което писмо изрично се сочело, че въпреки взетото решение за размер на таксата от 12 евро, за процесния период се събира такса от 8 евро. В него се казвало също, че въпросът за размера на таксите се прехвърля за решаване на събраниято, което следвало бъде проведено през летния сезон на 2017г. Всички справки, които са пращани до собствениците за дължими суми били за 8 евро за 2016г и 2017г. В тази връзка се прави доказателствено

искане. Представени са и други ел. писма, от които било видно, че таксата е 8евро, а не 12 евро. Поради това неоснователно било с нова дата да се преизчисляват таксите за 2016г. и 2017г. Според ответната страна неправилно е посочен размера на таксата за фонд „Ремонт и обновление” за 2018г. и 2019г.

Взема се становище, че алтернативно на изложеното в предходния абзац, евентуално ако се приеме и се докаже, че са извършвани някакви дейности по поддръжка и ремонт, че да се присъди, че ответникът не дължи на етажната собственост претендираните суми поради факта, че той е заплатил за процесния период на етажната собственост обща сума, която надвишава сумите, които могат да се претендират реално от него. В тази връзка в отговора се казва, че според исковата молба се признава, че ответникът е заплатил в процесния период 502.90 евро през 2016г., 328.74 евро през 2017г., 45.00 евро през 2018г. и 94.99 евро през 2019г., или общо платените суми възлизат на 971.63 евро. Тримата ответници през процесния период от 2016г. до 2019г. са пребивавали през всяка от годините по-малко от 30 дни в България и етажната собственост - В. Г. В. въобще не е бил в България през 2017г. и 2018г., а през останалите години е бил по-малко от 30дни; ЕВГ. В. В. въобще не е бил в България през 2017г. и 2019г., а през останалите години е бил по-малко от 30дни; О.. В. В. въобще не е била в България през 2017г. и 2018г., а през останалите години е бил по-малко от 30дни. За пребиваването си в България и етажната собственост по-малко от 30 дни през годините ответниците са уведомили управителя на етажната собственост неколkokратно – сочат се уведомления, изпращани по пощата и с електронни писма от 18.12.2018г. и 25.08.2019г. Сочи се нормата на чл. 51, ал.2 от ЗУЕС - не се заплащат разходите по ал. 1 за деца, ненавършили 6-годишна възраст, както и от собственик, ползвател и обитател, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година. През 2016г. ответниците са пребивавали не повече от 30 дни по смисъла на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС и поради това за тази година не дължали разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост. За 2016г. тримата биха дължали разходи само за фонд „ремонт и обновление“, и то при условие, че са извършвани такива дейности, в размера от 4евро. При площ на апартамента от 86.98кв.м. то евентуалната сума за фонд „ремонт и обновление“, според защитата би била 65.07кв.м. x 4евро или 260.28евро. Според ответната страна за 2016г. те са заплатили тази сума. От представените три електронни писма - Електронно писмо от 26.03.2017г., Електронно писмо от 12.04.2017г. и Електронно писмо от 23.05.2017г., изпратени от председателя на управителния съвет на етажната собственост до етажните собственици, с приложен списък на собствениците, които не са платили таксите за 2016г., тримата ответници не били посочени. Относно претенцията за 2017г. Отново се прави позоваване на чл. 51, ал.2 от ЗУЕС и че не дължали разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост, а разходите само за фонд „ремонт и обновление“, и то при условие, че са извършвани такива дейности, в размера на 4евро - 260.28евро. Относно претенцията за 2018г. се прави същото позоваване на чл. 51, ал.2 от ЗУЕС. Наред с това се твърди, че тримата са били лишени от възможност да ползват общите части в етажната собственост- сочи се покана по телепоща от 28.06.2018г. до председателя на УС на ЕС от ответника и други собственици в етажната собственост. С нея се искало от председателя на УС на ЕС да предостави на собствениците, в това число и на ответниците,

чипове и ключове за достъп до общите части на комплекса - етажната собственост, но това не се изпълнило. Евентуално би се дължала такса за 2018г. за разходи само за фонд „ремонт и обновление“ при условие, че са извършвани такива дейности. Относно претенцията за 2019г. – пак се прави позоваване на чл. 51, ал.2 от ЗУЕС. И в този период са били лишени да ползват общите части в етажната собственост и се сочи поканата по телепоща от 28.06.2019г. , с която се иска от председателя на УС на ЕС да предостави на собствениците чипове и ключове за достъп до общите части на комплекса - етажната собственост, което също не се изпълнило. За 2019г. ответниците биха дължали разходи само за фонд „ремонт и обновление“, при условие, че са извършвани такива дейности, но неправилно бил посочен размера на таксата за фонд „ремонт и обновление“ за 2019г. В исковата молба било посочено, че ответниците са заплатили сума от 971.63 евро, която надвишавала евентуално дължими сума. Прави се искане за отхвърляне на иска поради неоснователност и недоказаност. Правят се доказателствени искания. Претендират се разноски.

Предявените искиове са с материалноправно основание в чл. 422, ал. 1 вр. чл. 415, ал. 1, т. 2 вр. чл. 124, ал. 1 от ГПК във вр. чл. 6, ал.1, т. 9 и т. 10 от ЗУЕС.

В съдебно заседание ищецът се представлява от адв. Д.Б., АК гр. Бургас и адв. Б.К., АК гр. Стара Загора. Исковата молба се поддържа. Представят се писмени доказателства. Претендира се за уважаване на предявения иск и присъждане на разноски.

Ответниците, редовно призовани, не се явява за съдебно заседание, представляват се от адв. М.М., АК гр. Бургас. Подадения писмен отговор се поддържа. Иска се отхвърляне на предявения иск. Претендират се разноски.

Настоящият състав , след като се запозна с делото, приема за установено следното.

На първо място неоснователно е възражението на ответната страна, че Л.Д. не притежава представителна власт и не е оправомощена от името на управителния съвет на ЕС да предяви настоящия иск. Видно от протоколите за проведените общи събрания и конкретно това от 01.07.2019г. Л.Д. е избрана за член на управителния съвет. На 04.07.2019г. управителният съвет е избрал Дергачова за председател.

Между страните не се спори, че ответниците са собственици на недвижим имот в комплекс „Р.“, с. Равда, ул. ул. „С.“ № 10 с идентификатор № *****.112 по кадастралната карта на с. Равда, община Несебър на основание на Нотариален акт № 115, том X, рег.№ 9236, дело № 1873 от 2012г. на нотариус Стоян Ангелов, а именно : самостоятелен обект в сграда с № *****.112, по кадастралната карта на с.Равда, община Несебър, обл.Бургас, одобрена със Заповед № РД-18-58 от 16.04.2008г. на Изп. Директор на Агенцията по кадастър, представляващ жилище/апартамент, находящ се в с. Равда, местност „Юртлука“, Община Несебър, Област Бургас, ет. *****, с обща застроена площ от 65.07/ шестдесет и пет цяло и седем стотни/ квадратни метра, при граници: на същия етаж - обект с идентификатор № *****.113 , под обекта - обект с идентификатор № ***** и обект с идентификатор № *****, над обекта - обекти с идентификатор № *****, ***** и *****, ведно със съответните идеални части от правото на строеж върху поземления имот

върху който е построена сградата. Посоченият нотариален акт е представен като копие по делото.

Представен е Протокол от проведено на 15.06.2015г. ОС на собствениците на самостоятелни обекти в жилищна сграда с адрес: с. Равда, общ. Несебър, комплекс „Р.“, с идентификатор № *****, по КKKP на с. Равда, общ. Несебър. В посочения протокол се вижда, че е прието решение по т. 2, с което се определя да се заплаща от всички собственици в етажната собственост такса за поддръжка и управление на комплекса в размер на 12евро на кв.м. за притежаваните от собствениците апартаменти, вкл. и общите части към площта на апартамента. Допълнително е прието, че таксата се разделя на две части – по 6 евро за управление и поддръжка и за фонд «Ремонт и обновяване». Определен е срок за внасяне на дължимата такса – за 2016г. до 31.07.2016г. и за 2017г. до 31.12.2016г. По делото няма данни решенията на ОС да се били оспорени по реда на ЗУЕС и отменени.

Видно от представеното копие на Протокол от ОС на собствениците на самостоятелни обекти в жилищна сграда с адрес: с. Равда, общ. Несебър, ул. «С.» № 10, с идентификатор № *****, по КKKP на с. Равда, общ. Несебър, проведено на 16.07.2018г., по т. 1 е прието решение за определяне по реда на чл. 17, ал. 4 и ал. 5 от ЗУЕС площиобразуването на сградата, като размера на притежаваните от собствениците ид. части от общите части на сградата да е съобразно площта на притежаваните от тях самостоятелни обекти. По т. 4 е прието решение за определяне на размера на паричната вноса за фонд «Ремонт и обновяване» за 2018г. и 2019г. Прието е било средствата да бъдат събирани от собствениците, съобразно идеалните им части в общите части на сградата, но не по – малко от един процент от МРЗ месечно, като вноските са годишни. Прието е, че към датата на решението МРЗ е 510лева. По следващата т. 5 е взето решение, че от собствениците ще се събира у такса за управление и поддръжка на общите части на сградата за 2018г. и 2019г. в размер на 200евро на собственик.

Представено е и копие на Протокол от ОС на собствениците на самостоятелни обекти в жилищна сграда с адрес: с. Равда, общ. Несебър, ул. «С.» № 10, с идентификатор № *****, по КKKP на с. Равда, общ. Несебър, проведено на 01.07.2019г. В него се вижда, че по т. 5 е взето решение за определяне на вноската за фонд «Ремонт» за бюджетната 2019г.- 2020г. Решено е това да става по начина указан в чл. 50, ал. 2, т. 1 от ЗУЕС, съобразно ид. части в общите части на сградата, но не по – малко от 1% от МРЗ месечно, като вноските са годишни. С решение по т. 6 е определена парична вноса за управление и поддръжка на общите части на сградата за бюджетната 2019г. – 2020г. в размер на 200евро, разпределена поравно на всеки апартамент. На това общо събрание е прието решение за одобряване на план за ремонтни работи – ремонт и пускане в експлоатация на асансьора и ремонт на фасадата на сградата.

По делото ответниците са представили изрични уведомления отправени до УС на ЕС, за това, че: за 2016г. планират да пребивават в етжната собственост по – малко от 30дни; за 2017г. планират да пребивават в етжната собственост по – малко от 30дни; за 2018г. планират да пребивават в етжната собственост по – малко от 30дни. Също така са представени и удостоверения, че тримата от 01.01.2016г. до 31.12.2020г. са влезли в Република България, но са пребивавали в страната по – малко от 30 дни за календарните години в този период. Конкретно О.В. е била в България за

периода 24.07.2016г. до 08.08.2016г. и от 02.09.2019г. до 06.09.2019г. Ответникът В.В. е бил в България от 24.07.2016г. до 01.08.2016г. и от 02.09.2019г. до 06.09.2019г. Ответникът Е.В. е бил в България за периодите от 02.07.2016г. до 16.07.2016г. и от 18.08.2018г. до 29.08.2018г. Следва също да се отбележи, че по искане на ищцовата страна са предоставени две справки – едната от «Водоснабдяване и канализация» ЕАД, гр. Бургас и втората от «ЕВН България Електроснабдяване» ЕАД, гр. Пловдив. Двете сочат потребените вода и електроенергия в имота на ответниците. Вижда се, че след 29.09.2016г. в имота на ответниците е отчетено минимално количество вода – общо четири кубически метра, като първите 3куб.м. вода са за периода 28.04.2018г. до 27.09.2018г., а другият един куб.м. вода е ползван в периода 28.05.2019г. до 19.09.2019г. Сходна е справката от доставчика на електроенергия, като след 24.08.2016г. са отчетени минимални количества консумирана електроенергия, а в периода до 24.07.2018г. няма потребление. Липсва такова и за периода 23.09.2018г. до 22.08.2019г. и след това не е отчетено ползване след 23.09.2019г. до датата на изготвяне на справката.

Въз основа на събраните по делото доказателства може да се направят следните изводи.

Относно възражението в отговора на исковата молба, че не са били извършвани дейности по поддръжка и ремонт. На първо място, настоящият състав счита, че дейностите по поддръжка са текущи и същите следва да се предоставят периодично по отношение общите части на сградата. Приложенияте по делото протоколи за проведени общи събрания касаят и приемане на докладите за отчитане дейността на управителния съвет в предходния период. Същите са приети, от което следва, че по време на ОС са приети за изпълнение тези дейности. Това се отнася и за планираните ремонтни дейности. В двата посочени протокола от 2018г. / т. 6/ и 2019г. / т. 7/ са залегнали такива дейности, които са били обсъдени по време на ОС, а след това е приет и отчет. Вижда се също, че в протокола за ОС на ЕС от 16.07.2018г. е бил гласуван план за ремонт на покрива и изграждане на ограда около поземления имот. На ОС на ЕС от 01.07.2019г. е прието решение за одобряване на план за ремонтни работи – ремонт и пускане в експлоатация на асансьора и ремонт на фасадата на сградата. Що се касае до възражението, че таксата за управление и поддръжка на общите части, която според ответниците трябвало да бъде не 12 евро на кв.м., а 8 евро на кв.м. се установява, че по време на ОС на ЕС от 16.07.2018г. е направено предложение за опрощаване на дължимите от собствениците суми за 2017г. в размер на 1/3 от общата вноски. Това решение не е проето поради липса на кворум, но ясно е отбелязано, че всички решения след 2015г., взето за намаляване на тази вноски от 12 евро на 8 евро на кв.м. са били отменени от съда и таксата е запазила размера си. Размерът е бил определен на ОС на ЕС от 15.06.2015г.

Като отделни писмени доказателства са представени и приети Доклад за работата на УС на ЕС «Р.*» за периода 01.07.2019г. до 01.07.2020г., Отчет на УС за периода от 13.06.2018г. до 01.07.2019г. за финансово – стопанската дейност на ЕС в сграда «Р.*» с адрес: с. Равда, общ. Несебър, Акт на контролния съвет от извършената проверка на финансово – стопанската дейност на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на ЕС, комплекс «Р.*» за периода 21.09.2016г. до 12.06.2018г., Акт на контролния съвет от извършената проверка на финансово – стопанската дейност на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на ЕС, комплекс «Р.*» за периода 16.06.2016г. до 19.09.2016г.

Възражението, че други лица не са заплащали посочените суми за поддръжка и управление и фонд «Ремонт», няма как да изключи задължението на ответниците за тази сума. По възражението, че събраните суми не се ползвали по предназначение. Следва да се посочи отново, че на проведените ОС са приети отчетите за дейността на УС и управителя. Наред с това ЗУЕС предвижда и реализиране отговорност по реда на чл. 56 от ЗУЕС. Възраженията и в насока, че сумите са заплащани по сметки на физически лица, а не на етажната собственост, са неотнормими към предмета на делото. В исковата молба се сочи, че ищецът признава за плащания от страна на ответниците към него. Други плащания, на други лица и по непосочени от ЕС сметки няма как да бъдат обсъждани в настоящото производство. Това се отнася и за други отношения между собствениците и трети лица, неучастващи в процеса.

Що се касае до размера на таксата за фонд «Ремонт», същата е била определена от ОС на ЕС и твърдението за това, че с изпратени електронни писма от управител до собствениците се сочел друг размер, няма как да промени размера на определената сума. Единствено в правомощията на ОС на ЕС е да определи дължимите суми. Наред с това се възражава, че неправилно е определен размера на дължимите суми за 2018г. и 2019г. Решението от 16.07.2018г., с което е определена тази сума не е обжалвано по реда на чл. 40 от ЗУЕС и е влязло в сила. В настоящото производство не могат да се правят възражения, основани на неправилност или незаконосъобразност на решенията на ОС, които не са били направени по реда на чл. 40 от ЗУЕС за отмяна на това решение в законоустановения срок.

Настоящият състав счита, че ответниците успяха да докажат с представените от тях доказателства, че са пребивавали в имота си по – малко от 30 дни за всяка една от календарните години 2016г., 2017г., 2018г. и 2019г. По делото са представени уведомления до УС на ЕС за това, че тримата няма да обитават имота повече от този период. Същите обаче не са придружени с категорични доказателства за връчването им. Представени са копия на известия за доставяне, пощенски плик и системен бон, но от тях не може да се заключи категорично, че уведомленията са стигнали до УС на ЕС. Има обаче копие на ел. поща за 2019г. Отсъствието на тримата ответници се доказва от справките от МВР и частично от тези изготвени от «Водоснабдяване и канализация» ЕАД, гр. Бургас и втората от «ЕВН България Електроснабдяване» ЕАД, гр. Пловдив. От трите справки от МВР се вижда, че ответниците не са били в България повече от 30 дни за всяка една от посочените години. Справките от двете търговски дружества не оборват този извод, независимо, че има отчетена ползвана ел. енергия за периодите 25.07.2016г. до 23.08.2016г., 24.07.2018г. до 23.08.2018г., 24.08.2018г. до 22.09.2018г. и 23.08.2019г. до 22.09.2019г. На първо място, това са периодите за отчитане на ел. енергия, въведени от оператора. На следващо място справката не индикира непременно присъствие на собственика в имота, доколкото е възможно да работят електроуреди и без присъствието на човек в имота. Още по – малко извод за ползването на имота може да се направи от справката за отчетената и фактурирана вода. Известно е, че отчитането на ползваната вода в имоти като процесния често се върши на няколко месеца, което е видно и от периодите посочени в справката и няма как от нея да се направи категоричен извод. Настоящият състав счита, че ответниците попадат в изключението на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС и не дължат такса за поддръжка и управление за процесните периоди. В случая следва да се приеме

възражението на ответниците, че са заплатили дължимите към етажната собственост суми. Ищецът признава за направени плащания през годните в размер на общо 971.63евро, която надвишава исковата сума, след приетите за недължими такси за поддръжка и управление за процесните периоди. В случая претенцията на ищеца е неоснователна и следва да се отхвърли изцяло.

Следва на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК на ответниците да се присъди сумата от 990.00лева за направените по делото разноски, представляваща сбор от сумата 900.00лева за адвокатско възнаграждение и 90.00лева за удостоверения , издадени от МВР.

Воден от изложеното и на основание чл. 236 вр. чл. 235 от ГПК, Несебърският районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ иска на Етажна собственост на комплекс „Р.*“, с.Равда, общ. Несебър, ул. „С.“ № 10, с идентификатор № *****, представлявана от управителя Я.Л., за ПРИЗНАВАНЕ ЗА УСТАНОВЕНО, че О.. В. В., БУЛСТАТ: *****, В. Г. В., БУЛСТАТ: ***** и ЕВГ. В. В., БУЛСТАТ: ***** – тримата с адрес за призоваване: с. Равда, общ. Несебър, ул. „С.“ № 10, комплекс „Р.*“, ет. *****, на основание чл. 422, ал. 1 вр. чл. 415, ал. 1, т. 2 вр. чл. 124, ал. 1 от ГПК във вр. чл. 6, ал.1, т. 9 и т. 10 от ЗУЕС, ДЪЛЖАТ СОЛИДАРНО на Етажна собственост на комплекс „Р.*“, с.Равда, общ. Несебър, ул. „С.“ № 10, с идентификатор № *****, представлявано от управителя Я.Л., сумата в размер на 833, 33 евро / осемстотин тридесет и три евро тридесет и три евроцента/, представляваща неплатена такса за поддръжка, ремонт и обновление на общите части за периода 2016г. – 2019г., съгласно решения на Общите събрания на Етажната собственост, проведени на 15.06.2016г., 16.07.2018г. и 01.07.2019г., от която за 2016г. сумата в размер на 154,58 евро, за 2017г. сумата в размер на 328,74 евро, за 2018г. сумата в размер на 200,00 евро, за 2019г. сумата в размер на 150,01 евро за което е издадена Заповед № 7/ 09.01.2020г. за изпълнение на парично задължение по чл. 410 от ГПК по ч.гр.д. № 1287/ 2019г. по описа на Районен съд гр. Несебър, като неоснователен.

ОСЪЖДА Етажна собственост на комплекс „Р.*“, с.Равда, общ. Несебър, ул. „С.“ № 10, с идентификатор № *****, представлявано от управителя Я.Л., на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, да заплати на О.. В. В., БУЛСТАТ: *****, В. Г. В., БУЛСТАТ: ***** и ЕВГ. В. В., БУЛСТАТ: ***** – тримата с адрес за призоваване: с. Равда, общ. Несебър, ул. „С.“ № 10, комплекс „Р.*“, ет. *****, сумата от общо 990.00лева/ деветстотин и деветдесет лева/ съдебно – деловодни разноски.

Решението подлежи на обжалване пред Бургаския окръжен съд, в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Несебър: _____