

РЕШЕНИЕ

№ 269

гр. Пловдив, 27.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛОВДИВ, XIV СЪСТАВ, в публично заседание на четиринадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Анна Ив. Иванова

Членове: Иван Ал. Анастасов

Цвета Б. Борисова

при участието на секретаря Валентина П. Василева
като разгледа докладваното от Цвета Б. Борисова Въззивно гражданско дело
№ 20235300503079 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 258 - 273 от ГПК.

Образувано е по въззивна жалба от А. Ж. Г., ЕГН *****, чрез адв.Т.П., против Решение № 3885/26.09.2023г., постановено по гр.д.№ 18777/2022г. по описа на Районен съд Пловдив в частта, с която се отхвърля предявеният от А. Ж. Г. против Етажна собственост на сграда, находяща се в гр. *****, представлявана на М. К., иск с правно основание чл. 40 ЗУЕС в останалата му част - за отмяна на Решението на Общото събрание на Етажна собственост на сграда, находяща се в гр. *****, обективизирано в пункт 1 и пункт 2, т. 3 от Протокол от 24.11.2022 г., с което са взети следните решения:
1. „Такса „Професионален домоуправител“ е в размер на 0, 8 % от МРЗ за всеки самостоятелен обект месечно“ и 2. „Общото събрание създава „такса поддръжка“ в размер на 3 лв. ежемесечно, за всеки самостоятелен обект от ЕС. Общото събрание делегира на „БГ Домоуправител“ ЕООД правото да разходва суми от тези средства, за да извършва плащания при необходимост и възникнали нужди във връзка с поддръжката на ЕС“.
Излагат се оплаквания за неправилност на първоинстанционното решение в

обжалваната му част поради нарушение на процесуалните правила, материалния закон и неправилно тълкуване на събраните по делото доказателства. Твърди се, че неправилно районният съд е приел, че не е нарушена процедурата по свикване и провеждане на ОС на етажната собственост при изискуемите от ЗУЕС мнозинство и кворум. Сочи се, че приложената норма на чл.17, ал.3 ЗУЕС е неотносима към настоящия спор. Навеждат се доводи за нарушение на разпоредбите на чл.16, ал.6 и ал.7, чл.51, ал.2, чл.13, ал.1 и ал.2 от ЗУЕС. Искането към въззивния съд е за отмяна на решението в обжалваната му част. Претендират се разноски.

Ответникът по жалбата Етажна собственост на сграда, находяща се в гр. *****, представлявана на М. К., заявява становище за неоснователност на жалбата и моли за потвърждаване на решението в обжалваната му част. Претендират се разноски.

След преценка на събраните по делото доказателства във връзка със становищата на страните, окръжният съд приема следното:

Въззивната жалба е подадена в предвидения от закона срок от лице, имащо право на жалба и е процесуално допустима. Разгледана по същество, същата е неоснователна по следните съображения:

Съгласно чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от релевираните основания в жалбата.

Настоящият състав намира обжалваното решение за валидно и допустимо, поради което дължи произнасяне по същество на правния спор в рамките на заявените във въззивната жалба доводи.

При въззивната проверка за нарушение на императивни материалноправни норми при постановяването му и при проверка на неговата правилност по изложените в жалбата оплаквания Пловдивски окръжен съд намира следното:

Производството е образувано по иск с правно основание чл. 40 ЗУЕС за отмяна на Решението на Общото събрание, обективизирано в т. 3 от Протокол от 24.11.2022 г., с която са взети следните решения: *1. Такса „Професионален домоуправител“ е в размер на 0, 8 % от МРЗ за всеки самостоятелен обект месечно; 2. Общото събрание създава „такса*

поддръжка“ в размер на 3 лв. ежесечно, за всеки самостоятелен обект от ЕС. Общото събрание делегира на „БГ Домоуправител“ ЕООД правото да разходва суми от тези средства, за да извършва плащания при необходимост и възникнали нужди във връзка с поддръжката на ЕС“; 3. трайно необитаемите апартаменти се освобождават от месечни разходи съгласно чл. 51, ал. 2 и заплащат само такса „Професионален домоуправител“ и такса „Поддръжка“. Твърди се, че на 24.11.2022 г. е проведено ОС на ЕС, на което били взети 4 решения. Излагат се подробни съображения за незаконосъобразност на решенията по т. 3, с което са взети решения за размера на месечните такси и задължените лица за тяхното заплащане. Ищцата твърди, че е собственик на самостоятелен обект, представляващ апартамент № 10, който не обитава, тъй като живее в Република Германия и ползва имота не повече от 30 дни годишно. Сочи, че е допуснато нарушение на чл. 51 ЗУЕС. Поддържа, че е декларирала отсъствието си от страната пред предишния управител на Етажната собственост, както и пред „Професионален домоуправител“ ООД, като книгата на етажната собственост апартаментът е вписан като такъв, който не се ползва. Излагат се съображения за допуснати формални нарушения при взимане на решението на Общото събрание. Сочи, че вписаните в протокола 3, 096 % ид.ч. не отговарят на действително притежаваните от ищцата общи части, а именно вписаните в нотариалния акт 0,522 %. Оспорва обстоятелството, че М. К. Н. е присъствала на Общото събрание, както е записано в протокола, поради което е налице друг кворум на събранието, който не отговаря на записания в протокола. Оспорва, че П. Ст. П.а е ***** на ОП „Жилфонд“. Оспорва, че на събранието е била надлежно представена собствеността на апартамент 13, като на събранието не е присъствал никой от собствениците, поради което положеният подпис не е на С. С. М.. Поддържа, че припадащите се ид.ч. на апартамент 13 са 0,525 %, а не както са записани в протокола – 3,102 %. По така изложените съображения се моли за уважаване на предявения иск.

Ответникът оспорва иска като счита същия за неоснователен. Сочи, че е спазена процедурата по свикване на ОС на ЕС, като поканата отговаряла на изисквания на чл. 13 ЗУЕС и била поставена в законовия срок преди провеждане на събранието. Твърди, че ответната страна е била надлежно представлявана на Общото събрание от трето лице – П. Т. К.. Поддържа, че ищцата не е уведомила управителя на Етажната собственост, че не ползва

обекта. Оспорва твърдението на ищцата, че следва да намери приложение разпоредбата на чл. 17, ал. 7 ЗУЕС, като твърди, че решенията са взети при приложение на общата разпоредба на чл. 17, ал.3 ЗУЕС. Сочи, че решенията са взети с единодушие от представените идеални части от 45,288 %, като със „за“ е гласувала и пълномощницата на ищцата. Твърди, че не е налице нарушение на чл. 16, ал.6 ЗУЕС, като съобщение за проведеното Общо събрание е поставено в законоустановения срок на 01.12.2022 г. Поддържа, че ищцата не е оспорила съдържанието на протокола в срока по чл. 16, ал. 9 ЗУЕС, поради което последният се е стабилизирал и в производството не следва да се доказват обстоятелствата, свързани с броя на явилите се лица и представените идеални части. Твърди, че в нотариалните актове за собственост процентните идеални части са от блок 1037, в който има шест самостоятелни сгради с различни номера и самостоятелен вход, поради което всяка сграда представлява самостоятелна Етажна собственост и с решение от 23.01.2018 г. е взето решение за приравняване на идеалните части към 100. Оспорва твърдението на ищцата, че приетите решения на Етажната собственост са в противоречие с разпоредбата на чл. 51, ал. 2 ЗУЕС, тъй като с посочените решения не са определени задължения за текущи консумативни разходи. Твърди, че собствениците на самостоятелни обекти, които не обитават трайно, не са освободени от задължение за заплащане на такса за поддръжка, а единствено от заплащането на текущи разходи. По така изложените съображения моли за отхвърляне на предявения иск.

С постановеното по спора Решение № 3885/26.09.2023г., постановено по гр.д.№ 18777/2022г. по описа на Районен съд Пловдив, първостепенният съд е отменил Решението на Общото събрание на Етажна собственост на сграда, находяща се в гр. *****, обективизирано в пункт 3, т. 3 от Протокол от 24.11.2022 г., с което е взето следното решение: *„Трайно необитаемите апартаменти се освобождават от месечни разходи съгласно чл. 51, ал. 2 и заплащат само такса „Професионален домоуправител“ и такса „Поддръжка“, като е отхвърлил искът в останалата му част - за отмяна на Решението на Общото събрание на Етажна собственост на сграда, находяща се в гр. *****, обективизирано в пункт 1 и пункт 2, т. 3 от Протокол от 24.11.2022 г., с което са взети следните решения: 1. „Такса „Професионален домоуправител“ е в размер на 0, 8 % от МРЗ за всеки самостоятелен обект месечно“ и 2. „Общото събрание създава „такса поддръжка“ в размер на 3*

лв. ежесечно, за всеки самостоятелен обект от ЕС. Общото събрание делегира на „БГ Домоуправител“ ЕООД правото да разходва суми от тези средства, за да извършва плащания при необходимост и възникнали нужди във връзка с поддръжката на ЕС“.

Пред настоящата инстанция не се повдига спор относно обстоятелството, че ищцата е собственик на самостоятелен обект в Етажната собственост, представляващ апартамент № 10, за което е представен Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № *****, том 36, дело № *****Г.

От материалите по делото се установява, че за общото събрание на 24.11.2022 г. е залепена покана, в която е посочено, че общото събрание ще се проведе на 24.11.2022 г. от 18: 00 часа във входа на етажната собственост при дневен ред: *1. отчет на каса на ЕС; 2. избор на управител, контролър и сключване на договор с фирма „БГ Домоуправител“ ЕООД с предмет услугата „професионален домоуправител“; 3. определяне на метод за разпределяне на разходи за поддръжане и управление на общите части на сградата. Създаване на Фонд „Ремонт и обновяване“; 4. текущи проблеми, предстоящи инициативи, ремонтни дейности и начин на тяхното финансиране.*

Не се спори от страните, че на 24.11.2022г. ОС е проведено във входа на етажната собственост (ЕС), гр.*****. По делото е представен съставеният протокол от Общо събрание, в който е отразено, че са присъствали собственици, или *****ите им, притежаващи 45, 288 % от общите части. Общото събрание е отложено с един час, поради липса на кворум и е проведено в 19:05 часа с посочения кворум.

От общото събрание са взети следните оспорени от ищеца решения по т. 3 от дневния ред: *1. Такса „Професионален домоуправител“ е в размер на 0, 8 % от МРЗ за всеки самостоятелен обект месечно; 2. Общото събрание създава „такса поддръжка“ в размер на 3 лв. ежесечно, за всеки самостоятелен обект от ЕС. Общото събрание делегира на „БГ Домоуправител“ ЕООД правото да разходва суми от тези средства, за да извършва плащания при необходимост и възникнали нужди във връзка с поддръжката на ЕС“; 3. трайно необитаемите апартаменти се освобождават от месечни разходи съгласно чл. 51, ал. 2 и заплащат само*

такса „Професионален домоуправител“ и такса „Поддръжка“. Протоколът е подписан от присъстващите собственици на обекти.

Не се спори, че копие от протокола е изпратен на ищцата по електронна поща на 12.12.2022г.

Исковата претенция е предявена в преклузивния за това срок, доколкото исковата молба е депозирана в съда на 22.12.2022 г. - преди изтичане на тридесетдневния срок от съобщаването на протокола на ищцата по електронна поща, което извлечение не е оспорено от ответника.

В хода на първоинстанционното производство е извършен разпит на свидетеля Т. М. Т.ов. Същият заявява, че ищцата е собственик на апартамент в гр. *****, но живее в Германия над 10- 15 години. Твърди, че ищцата и управителят на Етажната собственост си комуникират. Сочи, че около 11.12.2022 г. получил обаждане от ищцата, която го помолила да отиде до апартамента и да провери дали има оставено съобщение с протокол. Отишъл до сградата и видял съобщение, не си спомня неговото съдържание, но нямало приложен протокол. Снимал съобщението и го изпратил на ищцата.

Спорен пред настоящата инстанция е въпросът за процесуалната законосъобразност на оспорените решения на ОС по отношение на свикване на събранието, неговия кворум и мнозинство при гласуване. В тази връзка настоящата инстанция приема следното:

С изменението на ЗУЕС /дв бр. 57/2001 г./ е променен редът за свикване на общото събрание. Вместо лично връчване на поканата на всеки собственик или ползвател, законът предвиди поканата да се постави на видно и общодостъпно място на входа на сградата не по-късно от 7 дни, а в неотложни случаи - не по-късно от 24 часа, като върху поканата се отбелязват датата и часът на поставянето ѝ, за което се съставя протокол. За да гарантира правото на участие в общото събрание на собствениците или ползвателите, които не ползват самостоятелния си обект или ще отсъстват повече от 1 месец, законът предвиди възможността същите да уведомят за това писмено управителя или председателя на управителния съвет, като посочат електронна поща и адрес, на които да им бъдат изпращани поканите за свикване на общото събрание, както и телефонен номер- чл. 13, ал. 2 и ал.3 от ЗУЕС. При изпълнение на това условие за лицата, свикващи общото събрание, се поражда задължение да уведомят собственика за свикването на посочения

адрес или устно по телефона. Когато обаче собственикът или ползвателят не са се възползвали от тази възможност, законът презюмира, че същите са били уведомени за свикване на общото събрание по реда на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС - чрез поставената на видно и общодостъпно място покана, което означава, че те не могат да възразяват, че не са били редовно уведомени. Този ред за свикване на общото събрание на собствениците е приложим след 29.07.2011 г., когато влиза в сила изменението на ЗУЕС, публикувано в дв бр. 57 от 26.07.2011г. /Решение № 161 от 29.10.2015 г. по гр. д. № 6875/2014 г., г. к., і г. о. на ВКС/.

В настоящия случай от показанията на св.Т.ов се установява, че ищцата от години не живее в България, респ. не пребивава в ап.10 от процесната ЕС за повече от 30 дни годишно.

По делото обаче липсват доказателства за изпълнение на условията в чл.13, ал.2 ЗУЕС от страна на ищцата. Представената кореспонденция чрез имейл **** и Книгата на Етажната собственост не установяват предварителното писмено уведомяване на управителя или председателя на управителния съвет за необитаването на апартамента. Следователно не са налице нарушения на чл. 13, ал.2 ЗУЕС.

Съгласно разпоредбата на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС в 7-дневен срок от провеждането на събранието председателят на управителния съвет (управителят) поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата съобщение за изготвянето на протокола. За поставяне на съобщението се съставя протокол от председателя на управителния съвет (управителя) и един собственик, ползвател или обитател, в който се посочва датата, часът и мястото на поставяне на съобщението. Копие от протокола от провеждане на общото събрание, заверен с надпис "Вярно с оригинала", и приложенията към него се предоставят на собствениците, ползвателите или обитателите, а в случаите по чл. 13, ал. 2 се изпраща на посочената електронна поща или адрес в страната. Когато в случаите по чл. 13, ал. 2 лицето не е посочило електронна поща или адрес в страната, на които да се изпращат копия на протоколи, то се смята за уведомено с поставяне на съобщението. В случая 7-дневният срок за изготвяне на Протокола и поставяне на съобщение за неговото съставяне е спазен – представено е съобщение за изготвяне на Протокола от проведеното на 24.11.2022 г. Общо събрание, в което е удостоверено, че съобщението е

залепено на 01.12.2022 г. на входа на информационното табло, като съобщението е подписано от управителя и още двама етажни собственици и не е оспорено от ищцата.

На следващо място, за провеждане на общото събрание на етажната собственост се води протокол от избран от него протоколчик - чл. 16, ал. 4 ЗУЕС. Изискуемото съдържание на протокола е нормативно установено в следващата ал. 5 на същия текст - дата, място на провеждане, дневен ред, присъстващите лица и идеалните части от общите части, които представляват, същността на изявленията, предложенията и взетите решения. С това съдържание протоколът е свидетелстващ документ, установяващ извършените от общото събрание действия и взетите решения. Законодателят е предвидил специален ред за съставяне и оповестяване на този протокол - съставя се в 7-дневен срок, подписва се от председателя и протоколчика. Те удостоверяват верността на вписаните обстоятелства. Изготвянето на протокола се съобщава на етажните собственици чрез обявление на видно място в етажната собственост, за поставянето на което също се изготвя протокол от председателя на управителния съвет, респективно управителя и един етажен собственик, ползвател, или обитател, в който също се посочва датата, часът и мястото на поставяне на съобщението - чл. 16, ал. 7 ЗУЕС, а при поискване се предоставя и копие от протокола. Смисълът на тази процедура е в две насоки. Проверява се още веднъж съдържанието му освен от подписалия го председател и от етажен собственик, респективно обитател, или ползвател и се оповестява съдържанието му на всички. Предвиден е кратък срок - 7 дни от оповестяване на протокола за присъствалите и от узнаването за отсъстващите, в който етажен собственик, ползвател, или обитател може да оспори съдържанието на протокола, респективно достоверността на взетите решения. Наличието на специални изисквания към изготвянето и съдържанието на протокола, удостоверяване на съдържанието му от изрично натоварени лица за това, определен начин за оповестяването му и срок за оспорване на съдържанието му придават доказателствена сила на протокола, подобна на официалните свидетелстващи документи. След изтичане на срока за оспорване на съдържанието му, протоколът се стабилизира и има обвързваща етажните собственици, третите лица и съда доказателствена сила. В производство по чл. 40 ЗУЕС при оспорване законосъобразността на взетите решения, съдържанието им се удостоверява

със стабилизиращия протокол. В това производство, в тежест на оспорващия е да докаже, че е оспорил съдържанието в определения в чл. 16, ал. 9 ЗУЕС срок, че въпреки това протоколът не е поправен и че представеният препис от протокола не отразява достоверно извършените действия и взетите решения от общото събрание, включително и факта, че такова изобщо не е проведено /Решение № 8 от 24.02.2015 г. на ВКС по гр. д. № 4294/2014 г., I г. о., ГК/.

В тази връзка, представеният по делото и неоспорен по чл.16, ал.9 ЗУЕС протокол от проведеното ОС има обвързваща доказателствена сила, която в случая не е оборена от ищеца.

По делото е представена Покана на Общо събрание на Етажната собственост, поставена на 14.11.2022 г. с обявление за провеждане на общо събрание на 24.11.2022 г. от 18:00 часа във входа на етажната собственост. В поканата е посочен дневният ред на Общото събрание, като последната е подписана от управителят на ЕС. Представен е и протокол за залепяне на поканата, подписан от управителят и двама свидетели, от който се установява, че съобщението за провеждане на Общото събрание е поставено на информационното табло в сградата на Етажната собственост на 14.11.2022г. в 17:30 часа. Ето защо, с оглед липсата на оспорващи доказателства, не е налице нарушение на чл.13, ал.1 ЗУЕС.

Настоящата инстанция не споделя направените възражения за нарушения на изискванията на кворум и мнозинство при гласуване. Както бе посочено по-горе, доказателствената сила на представения протокол от ОС не е оборена. Същият удостоверява, че ОС е проведено по реда на чл. 15, ал. 2 ЗУЕС, съгласно която разпоредба, ако събранието не може да се проведе в посочения в поканата час поради липса на кворум по ал. 1, събранието се отлага с един час, провежда се по предварително обявения дневен ред и се смята за законно, ако на него са представени не по-малко от 33 на сто идеални части от общите части на етажната собственост. Видно от протокола, след отлагане на събранието с един час, последното е проведено при кворум от 45, 288 % от ид.ч.

Предвид доказателствената тежест, която носи ищецът, твърденията му за ненадлежно *****ство на някои собственици на ОС, включително на П. П.а като ***** на ОП „Жилфонд“, остават недоказани.

Дяловете на етажните собственици в общите части на сградата се

определят по правилото на чл. 40, ал. 1 ЗС като съотношение между стойностите на отделните помещения, които те притежават, изчислени при учредяване на етажната собственост. Правилото е императивно и се прилага за всички самостоятелни реално обособени обекти в етажната собственост, независимо от тяхната площ, функционално предназначение, нивото на сградата, на което са разположени и пр. По изключение, когато в документите за собственост на съответните самостоятелни обекти в етажната собственост не са посочени припадащите се към тях идеални части от общите части на сградата, или когато са неправилно определени, или когато управлението се осъществява във всеки отделен вход, а сборът от процентите от общите части на собствениците във входа не е равен на 100, е допустимо за нуждите на ЗУЕС техният размер да се определи от съотношението между площта на самостоятелните обекти и придадените към тях складови помещения и общата площ на всички самостоятелни обекти и складови помещения към тях- чл. 17, ал. 4 ЗУЕС. Във всички случаи обаче сборът от процентите на идеалните части от общите части на сградата за всички самостоятелни обекти в една етажна собственост следва да бъде равен на 100 /Решение № 43 от 07.04.2016 г. по гр. д. № 4172/2015 г., г. к., і г. о. на ВКС/.

Неоснователно е наведеното от въззивника оплакване за вписаните в протокола на ОС притежавани идеални части от общите части на ап.10 и ап.13. При провеждане на ОС на етажните собственици само от един вход, каквато възможност е предвидена от чл. 8, ал. 2 ЗУЕС, идеалните части на съсобствениците следва да се изчисляват само за въпросния вход. Съгласно чл. 17, ал. 5, т. 2, вр. чл. 17, ал. 4 от ЗУЕС в такива случаи идеалните части се изчисляват като съотношение между сбора на площта на самостоятелния обект и складовите помещения, припадени към обекта, разделен на сбора от площта на всички самостоятелни обекти и придадените складови помещения, като така полученото число се преобразува в проценти. Съгласно чл.17, ал.6 ЗУЕС определените идеални части по реда на ал. 4 и 5 се одобряват с решение на общото събрание с мнозинство не по-малко от две трети от самостоятелните обекти в сградата или входа. По делото са представени писмени доказателства във връзка с проведено на 23.01.2018г. ОС на ЕС с дневен ред, който включва *„Вземане на решение за приравняване процентите идеални части от общите части на ЕС във връзка чл.17, ал.5 от ЗУЕС“*. Това решение е взето единодушно. В случая, тъй като сборът на

ид.части от общите части не е равен на 100, е извършено такова приравняване. От приложение 2 към Протокол от ОС на ЕС, проведено на 23.01.2018г., се установяват процентите ид.части от общите части на ап.10 и ап.13, които за целите на ЗУЕС се различават от тези, записани в нот.актове. Именно на базата на тези приравнени проценти ид.части са сформирани кворум и мнозинство на процесното ОС от 24.11.2022г.

Оспорените по делото решения – за такса „Професионален Домууправител“ и такса „Поддръжка“- са за определяне на дължимите такси за управление и поддръжка на общите части на сградата в режим на Етажна собственост, които съгласно разпоредбата на чл. 17, ал. 3 ЗУЕС се приемат с мнозинство, повече от 50 на сто от представените идеални части от общите части на етажната собственост. Видно от приложения по делото протокол, решенията са взети с 45, 288 % ид.ч. от общите части, т.е. със 100 % от представените на Общото събрание идеални части. Правилно районният съд е приел, че разпоредбата на чл. 17, ал. 3 ЗУЕС е императивна и установява мнозинство за взимане на решенията на Етажната собственост, с изключение на случаите по чл. 17, ал. 2 ЗУЕС. Не се споделя възражението на въззивника за приложение на чл.17, ал.2, т.8 ЗУЕС. Същата разпоредба е влязла в сила 2023г., а в процесния случай следва да се приложи редакцията на ЗУЕС, приложима (действаща) към момента на вземане на решенията на ОС – 2022г.

Във връзка с материалната законосъобразност на оспорените решения настоящата инстанция приема следното:

Съгласно чл.51, ал.2 ЗУЕС не се заплащат разходите по ал. 1 на същия член (разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост) 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. Независимо дали е било взето решение на общо събрание на етажните собственици, лицата по чл. 51, ал. 2 ЗУЕС са освободени от задължението да участват в разходите по управление и поддържане на общите части на етажната собственост, тъй като нормата е с императивен характер / Решение № 60181 от 20.10.2021 г. по гр. д. № 86/2021 г., г. к., iv г. о. на ВКС/. Видно от § 1, т.11 от ДР ЗУЕС „Разходи за управление и поддържане“ са разходите за консумативни материали, свързани с управлението, за възнаграждения на членовете на управителните и

контролните органи и за касиера, както и за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноси, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата.

По делото се установява от показанията на св.Т.ов, че ищцата отговаря на изискването да не пребивава повече от 30 дни годишно в апартамента си в процесната ЕС. Чрез атакуваните пунктове на т.3 от решенията на ОС обаче, декларативно се постига съгласие за това в какъв размер ще бъдат такса „Професионален домоуправител“ и такса „Поддръжка“. В случая не се вменява задължение за ищцата-жалбоподател да заплаща тези такси в противоречие на предвиденото в закона. Такава материална незаконосъобразност на решенията на ОС е констатирана от районния съд по отношение на третия пункт от т.3, който не представлява предмет на настоящия спор. Ето защо не е налице основание за отмяна на оспорените решения по т.3, а именно: 1) *Такса „Професионален Домоуправител“ е в размер на 0.8 % от МРЗ за всеки самостоятелен обект месечно и 2) Общото събрание на ЕС създава Такса „Поддръжка“ в размер на 3.00 лв. ежемесечно, за всеки самостоятелен обект от ЕС. ОС на ЕС делегира на „Бг Домоуправител“ ЕООД правото да разходва суми от тези средства, за да извършива плащания при необходимост и възникнали нужди във връзка с поддръжката на ЕС.*

Поради гореизложеното, първоинстанционното решение следва да бъде потвърдено в обжалваната му част, а жалбата – оставена без уважение.

Изходът на спора налага присъждане на разноси в полза на въззиваемата страна в размер на 1 000 лв. - адвокатско възнаграждение за въззивното производство.

По изложените съображения съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 3885/26.09.2023г., постановено по гр.д.№ 18777/2022г. по описа на Районен съд Пловдив в обжалваната му част.

ОСЪЖДА А. Ж. Г., ЕГН *****, да заплати на Етажна

собственост на сграда, находяща се в гр. *****, сумата от 1 000 лв. – разноси, представляващи адвокатско възнаграждение, сторени пред въззивната инстанция.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____