

# РЕШЕНИЕ

№ 139

гр. Балчик, 28.11.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – БАЛЧИК** в публично заседание на шести ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ГАЛИН ХР. ГЕОРГИЕВ

при участието на секретаря МАЯ М. ЕНЕВА  
като разглежда докладваното от ГАЛИН ХР. ГЕОРГИЕВ Гражданско дело № 20223210100407 по описа за 2022 година

Производството е образувано по предявена искова молба от адвокат Т. К. А. от АК-С.З., с адрес в \*\*\*, като пълномощник на Етажна Собственост на комплекс "И." в к.к.С.б., община Н., представляван от Управителя Я. Д. А. от \*\*\*\*, срещу А. Н. С., роден на \*\*\*г. в \*\*\*, с адрес в \*\*\*.

С исковата молба са предявени четири осъдителни иска за заплащане на суми. Претендират се направени деловодни разноски.

Ищцовата страна иска съдът да **осъди** А. Н. С., роден на \*\*\* г. в \*\*\*, с адрес \*\*\*, да плати на ЕС на комплекс И. в к.к. С.б., чрез управителя Я. Д. А. с ЕГН \*\*\*\*\*;

1/ Сумата **718.86 лв.** представляваща левовата равностойност на 367.55 евро, представляваща неплатена годишна вноска за ремонт и обновление на ЕС на комплекс И. в к.к. С.б. за 2021 г.

2/ Сумата **1437.73 лв.** представляваща левовата равностойност на 735.10 евро, представляваща неплатена допълнителна вноска за ремонт на фасадите на сградите от ЕС на комплекс И. в к.к. С.б..

3/ Сумата **22.36 лв.** представляваща лихва за забавено плащане върху 718.86 лв. за времето от 16.04.2022 г. до датата на подаване на исковата молба.

4/ Сумата **111.42 лв.** представляваща лихва за забавено плащане върху 1437.73 лв. за времето от 31.10.2021 г. до датата на подаване на исковата молба.

5/ **Законната лихва** върху сумата 718.86 лв. за времето от подаване на исковата молба до окончателното ѝ плащане.

6/ **Законната лихва** върху сумата 1437.73лв. за времето от подаване на исковата молба до окончателното ѝ плащане.

Моли,съдът да присъди полза на ЕС на комплекс И. в к.к. С.б., чрез управителя Я. Д. А. с ЕГН \*\*\*\*\* и **разноските и платеното възнаграждение на адвокат за образуването и воденето на настоящото дело.**

С Разпореждане№718 от 12.08.2022год.е разпоредено, съобщението по чл.131 от ГПК,ведно с исковата молба и доказателствата към нея,да се изпрати на ответника.

Ответникът С. е получил книжата по чл.131 от ГПК на 08.09.2022год.

В законоустановения срок от един месец от връчването,изтичащ на 10.10.2022г.,ответникът е подготвил и представил по делото писмен отговор на исковата молба,получен в БРС с Рег.№3619 от 05.10.2022год.

**В исковата си молба,ищецът твърди,че :**

По силата на н.а. \*\*\*\*\* на Нотариус М. Б.. с район на действие РС Н., с рег. \*\*\* на НК, А. Н. С. е закупил и е станал собственик на апартамент \*\*\*. построен в к.к. С.б., общ. Н., на 2-ри етаж в жилищната сграда построена в ПИ с идентификатор \*\*\*, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор \*\*\*, с площ ведно с общите части от 73.51 кв.м. За сградата, в която се намира описаният апартамент е учредена етажна собственост в комплекс И.. представлявана от управителя Я. Д. А., вписана с уведомление по чл.46Б от ЗУЕС до общ. Н. Н5-ЕС-148/26.07.2021.

На ОС на ЕС от 18.09.2020 г., ЕС е взела решение за фонд ремонт и обновление на общите части в ЕС за 2021 г., да се събират от собствениците еднократни ежегодни парични вноски от собствениците на самостоятелни обекти за - такси, в размер по 5€ за кв.м. /от площта заедно с общите части на самостоятелните обекти в комплекса/ за собствениците, които ползват лично своите имоти и по 7€ за кв.м. /от площта заедно с общите части на самостоятелните обекти в комплекса/' за собствениците, които отдават своите обекти за ползване от трети лица несобственици. В резултат А. Н. С. дължи за притежавания от него самостоятелен обект в ЕС на комплекс И. в С.б. - апартамент \*\*\*, на \*\*\*, с площ 73.51 кв.м., еднократна годишна парична вноска за финансовата 2021 г. по 5€ за кв.м., в размер общо на 367.55 евро. с левова равностойност 718.86 лв. С решение от същото събрание е взето решение паричните вноски да бъдат еднократни годишни и да се платят от собствениците на самостоятелни обекти в срок до 15.04.2022 г.

На ОС на ЕС от 13.08.2021 г., ЕС е взела решение да бъде извършен ремонт на фасадите на двата блока от комплекса - демонтаж на старите дървени греди по фасадата и направа на нова фасада със силиконова мазилка. За финансовото обезпечаване на този ремонт ОС на ЕС е взело решение събиране на допълнителни средства в размер на 10,00 евро на кв.м. /от площта заедно с общите части на самостоятелните обекти в комплекса/ от всеки собственик на обект в комплекс И. до 30.10.2021 г. В резултат А. Н. С., според ищцовата страна дължи за притежавания от него самостоятелен обект в ЕС на комплекс И. в С.б. - апартамент \*\*\*, на \*\*\*, с площ 73.51 кв.м., еднократна годишна парична вноска -

такса, в размер на 735.10 евро с левова равностойност 1437.73 лв.

До настоящия момент обаче А. Н. не е платил нито една от описаните вноски, твърди ищеца. В резултат той дължи и лихва за забавено плащане върху всяка от вноските от датата следваща крайната дата за плащането им до датата на подаване на искова молба, върху сумата 718.86 лв. от 16.04.2022 г. до датата на подаване на исковата молба дължи 22.36 лв. мораторна лихва, а върху сумата 1437.73 лв. от 31.10.2021 г. до датата на подаване на исковата молба дължи 111.42 лв. мораторна лихва. Дължи също така законната лихва върху всяка една от двете суми за времето от датата следваща датата на подаване на исковата молба до окончателното им плащане.

**Препис от исковата молба, ведно със приложенията са изпратени на ответника.**

**В законоустановения срок по чл.131 от ГПК е последвал писмен отговор от ответника.**

В своя писмен отговор, ответника А. Н. С. твърди, че **искът е неоснователен.**

**Твърденията на ответника за това са следните:**

Ответникът твърди, че исковата молба, подадена срещу него от Управителя на етажната собственост на комплекс „И.“, намиращ се в к.к. С.б., община Н., г-жа Я. Д. А. от гр. С.З., с адрес: \*\*\*, ЕГН \*\*\*\*\*, е напълно неоснователна и противоречи на много законодателни и нормативни актове на Р.Б..

Според ответника, същността на исковата молба представлява претенция за плащане от страна на ответника на годишна такса за поддръжка на комплекс «И.» за 2021 г. която възлиза на сума в размер от 367,55 евро и плащане за ремонта на фасадите на сградите в комплекса, което възлиза на сума в размер на 735,10 евро, както и неустойка за забава на плащанията, адвокатски хонорар и други разходи и разноси, свързани с подаването на исковата молба.

Ответната страна, твърди, че действително, през 2009 година купил в С.б. апартамент в курортен комплекс, който се състои от апартхотелите «С.Р.» - «С.Г.» - «И.», който се управлява от едно дружество. Апартаментът на ответника се намирал в отделна, двуетажна сграда, прилежаща към един от корпусите на апартхотел «И.». В комплекса влизат четири басейна, ресторант (който дава значителни отстъпки на собствениците на апартаменти във всички апартхотели), денонощна рецепция и охрана, денонощно присъствие на представител на управляващото дружество, което **на основание на Договори с всеки собственик**, гарантираше поддръжка на басейните, околните пространства, поддръжка на общите помещения, осигуряване, при необходимост, на ремонт на апартаментите, водопровода и електрическата мрежа в тях.

Ответникът твърди, че през 2016 г., г-жа Я. Д. А., собственик на един от апартаментите в апартхотел «И.», решила да го «приватизира», като с тази цел организираща събрание на собствениците. Възползвайки се от невладеенето на български език и непознаването на законодателството на Р.Б. от страна на по-голямата част собственици на апартаменти (които освен българи, са граждани на Г., А., П., Н., Р. и др. държави, които

използват своите помещения само през летните месеци и, по правило, за кратък период от време) и с помощта на незначителна група станала председател, прекратила отношенията с управляващото дружество, оградила апартхотел «И.» с ограда, като по този начин лишила останалите жители от правото да използват всички услуги на общия комплекс (басейни, отстъпки в ресторанта, целодневна и целогодишна охрана, поддръжка от сервизните служби и т.н.).

Ответникът бил категорично несъгласен с такава политика и отказал да изпълнява решенията на Събранието на собствениците.

Ответникът твърди, че Апартхотел «И.» се състои от два корпуса, «А» и «В». неговият апартамент се намирал в отделно крило, до корпус «В», но без да има дори обща стена с него, което е доказано според ответника от Съдебно-техническа експертиза - гр. Д. от 10.06.2019 г. и от Справка с кадастралната карта на Службата по геодезия, картография и кадастр - гр. Б. от 03.06.2019 г. Според ответната страна, апартаментът му се намира в отделна сграда.

Апартаментът е с отделен вход от улицата и според ответника той не ползва общите помещения и оборудването на корпуси "А" и «В» (асансьори, стълбища, вътрешно осветление и др.) и със собствени сили и за своя сметка осигурявам почистване, поддръжка и ремонт (при необходимост) на неговото помещение (включително покрива и външните стени. Въпреки това, ответникът твърди, че бил готов да плаща услугите по поддръжка на басейна, околблоковото пространство, охраната, осветлението на участка пропорционално на площта на неговия апартамент на основание на отделен договор. Г-жа А. отказала, според ответника дори да обсъди този въпрос, без да го внесе, по негова молба, в дневния ред на три годишни събрания на собствениците в периода 2018-2020 година.

Ответникът твърди, че съгласно разпоредбите на Глава 2, Раздел 1, член 8, ал. 2 от Закона на Р.Б. за управление на етажната собственост, „Когато сградата е с повече от един вход, управлението може да се осъществява във всеки отделен вход.“ Според ответника именно този член от Закона му дава право да управлява неговата недвижима собственост, независимо от Събранието на собствениците на корпуси «А» и «В», доколкото входът в неговия апартамент всъщност се явява отделен вход.

Според ответната страна, на основание на член 51 ал. 2 от Закона на Р.Б. за управление на етажната собственост, „...собственик, ползвател и обитател, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година, не заплащат разходите по ал. 1 (Потребителски разходи и разходи за обслужване на общите части от етажната собственост...“С оглед на това ответника счита, че той също **не е длъжен да плаща годишна такса за обслужване на комплекса**, доколкото не ползва апартаментът през последните четири години, което, според него е видно и се потвърждава от отсъствието на сметки за електричество и вода.

По отношение на исканията за плащане на ремонта на фасадите, в размер на 735,10 евро, то, в допълнение на гореизложеното ответникът обоснова своя отказ и със следните аргументи:

Заявеният ремонт предвижда демонтаж на дървената обшивка на фасадите на корпуси «А» и «В» и нейната замЯ. с обикновена мазилка. Крилото, в което се намира неговия апартамент, няма дървена обшивка на външните стени и не се нуждае от какъвто и да е ремонт.

Решението за ремонта,според ответната страна, също така се е приело с множество нарушения на законодателството на България, а именно:

На Събранието на собствениците не са представени: акт за независима експертиза за аварийното състояние на фасадите; проект за реконструкция със скици на новия вид на сградата, съгласуване на измененията на външния вид на фасадите със службата на главния архитект на гр. Н.; документи за проведен търг за избор на изпълнител; проекто-сметка за изпълнение на ремонтните работи.

Според ответникът се изисква средствата за изпълнение на ремонта на фасадите, по решение на Събранието, да се превеждат на обща сметка на комплекса, открита на името на г- жа А. (като физическо лице) като председател на Събранието на собствениците, в нарушение на изискванията на член 50, ал. 3 от Закона на България за управление на етажната собственост за откриване на **специална отделна сметка „Фонд Ремонт и обновяване“**

Самите събрания,според ответникът също се провеждали с нарушение на член 13, параграф 8, ал. 1 от Закона на България за управление на етажната собственост:

= събранието през 2020 г. е проведено на 18 септември по време на забраната за събирания в България, свързана с коронавирусната пандемия;

= събранието през 2021 г. е проведено на 13 август, което противоречи пряко на член 13 от посочения закон, с който се забранява тяхното провеждане в периода от 15 юли до 15 септември;

= съгласно протоколите за поставяне на съобщенията за свикване на събрания както в 2020 г., така и в 2021 г., като места за поставянето им се посочват само входовете в блок «А» и в блок «В», като входът в моя апартамент отсъства и в двата случая, което,според ответника А. С. е нарушение на разпоредбите на ал. 3, ал. 4 и ал. 5 от член 13 от Закона за управление на етажната собственост.Ответникът твърди,че може да се смята, че не е получавал уведомления за свикване на тези събрания.

С оглед изложеното,ответникът моли съда да **отхвърли предявените искове,като неоснователни.**

В насроченото първо съдебно заседание,ищцовата страна ,редовно призована се представлява от процесуален представител-адвокат Т. А. от АК-С.З.. От името на ищцовата страна,той заявява,че поддържа исковата претенция.сочи доказателства и прави доказателствени искания. В първото съдебно заседание е допусната корекция на исковата молба,в резултат на техническа грешка. Процесуалният представител на ищеца представя редица писмена становища относно хода на делото,като чрез тях изразява и становище по същество. Моли съда да уважи изцяло исковата молба,като осъди ответника да заплати

претендираните от ищеца суми ведно със съответните лихви. Претендира и направени деловодни разноски. Представя списък на направените деловодни разноски на обща стойност от 1884лв.

Ответната страна,редовно призована не се явява в съдебно заседание. Представя се от процесуален представител-адвокат К. К.. От името на своя подзащитен,адвокат К. оспорва изцяло исковата молба. Представя доказателства и прави доказателствени искания. Пледира да бъдат отхвърлени исковете на ищеца,като неоснователни. Не претендира деловодни разноски.

По делото е назначена съдебно –счетоводна експертиза,с вещо лице М. В. Г.,която е приета от съда.

Съдът след преценка на всички събрани доказателства поотделно и в тяхната съвкупност,съобрази следните обстоятелства:

Предявени са осъдителни искове.

По делото,като писмени доказателства са приети следните документи:

-покана за провеждане на ОС на ЕС И. на 17.09.2020 г.,

-протокол от 09.09.2020 г. за разлепване на мястото за съобщения в ЕС И., на поканата за провеждане на ОС на ЕС И. на 17.09.2020 г.

-протокол от ОС на ЕС И. от 18.09.2020 г.,

-протокол по чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС от 21.09.2020 г. за поставяне на съобщение за изготвен протокол от ОС на ЕС, насрочено за 17.09.2020 г. и проведено по реда на чл. 15, ал. 2 и 3 от ЗУЕС на 18.09.2020 г.,

-покана за провеждане на ОС на ЕС И. на 13.08.2021 г.,

-протокол от 05.08.2021 г. за разлепване на поканата на мястото за съобщения в ЕС И., за провеждане на ОС на ЕС И. на 13.08.2021 г.,

-протокол от ОС на ЕС И. от 13.08.2021 г.,

-протокол по чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС от 14.08.2021 г. за поставяне на съобщение за изготвен протокол от ОС на ЕС И. от 13.08.2021 г.

Изброените писмени доказателства не са оспорени от ответната страна.

С тях се доказва безспорно, че срокът за съдебно обжалване на решенията на ОС на ЕС И. от 18.09.2020 г. и от 13.08.2021 г. изтича съответно на 21.10.2020 г. и на 13.09.2021 г. По делото няма нито твърдения, нито доказателства, че г-н А. Н. или който и да било друг етажен собственик от ЕС И., се е възползвал от правото по чл. 16, ал. 8 или чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС. Следователно решенията на ОС на ЕС И. от двете събрания са влезли в сила, считано на 22.10.2020 г. за ОС на ЕС И. от 18.09.2020 г. и на 13.09.2021 г. за ОС на ЕС И. от 13.08.2021 г.

Чрез изброените по-горе писмени доказателства,съдът приема за установено,че е налице законосъобразно свикване, провеждане и оповестяване на изготвените протоколи от

ОС на ЕС И. от 17.09.2020 г. и 13.08.2021 г. С протоколите от двете ОС безспорно се доказва, какви решения са взети от ОС на ЕС, сроковете за тяхното изпълнение от отделните собственици на самостоятелни обекти, и съответно момента, в който настъпва забавата, при неизпълнение на решенията.

В хода на процеса,ответната страна прави редица възражения.

Относно тях,съдът съобразява следното:

Първото възражение на г-н А. Н. е, че сградата, в която се намира самостоятелния му обект е самостоятелна ЕС и не е част от ЕС И.. Този спор между ЕС и г-н Н. е решен с влязло в сила решение на ОС Д. по предходно дело между страните - гр.д. 626/2018 г. на РС Балчик и в.гр.д. 654/2019 г. на ОС Д..съдът приема,че възражението несъстоятелно и поради това,че с експертизата по цитираното гр.д. 626/2018 г. на РС Балчик, на която се позовава ответникът, се установява, че сградата, в което се намира обекта на г-н Н. и блок Б имат общи части, и това е именно част от покривът на сградата, в която е самостоятелния обект на г-н Н., който се явява тераса на друг самостоятелен обект от блок Б,съдът приема,че за да има отделна Етажна собственост тя трябва да бъде учредена по надлежния ред на ЗУЕС. Но такова учредяване нито се твърди, че е извършено, нито са събрани доказателства за него.

Второто възражение на ответника е, че вноските не били дължими на основание чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС. Също е несъстоятелно възражение. Така е, защото чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС се отнася за вноски за управление, а дължимите вноски от ответника, видно от решенията на Общото събрание на ЕС от двете събрания, са за фонд ремонт и обновление. Освен това, макар да не е свързано със задължението за вноски към фонд резервен,съдът приема,че никой от собствениците на самостоятелни обекти в комплекс И. не живее постоянно в него. Комплексът е сезонен, туристически, и самостоятелните обекти в него ползват сезонно - преобладаващо през лятото. А ЗУЕС не е въвел задължение за ЕС да води отчет, кой собственик, колко пъти в годината, по колко дни пребивава в самостоятелния си обект, нито е създадена такава система за наблюдение на посещенията на собствениците. Нещо повече,преобладаващата част от самостоятелните обекти са съсобствени на повече от едно лица. които на практика сами и/или съвместно с техни гости, и/или само от техни гости се ползва в различни интервали от време през летния сезон, и по този начин един обект на практика се ползва непрекъснато през целия сезон, но отделните съсобственици го ползват за по-малко от 30 дни в годината, и освобождаването им от задълженията им към ЕС е заобикаляне на закона. Според съда,смисъла и целта на ЗУЕС е да създаде задължение за съсобствениците в общите части на сгради с етажна собственост, да поддържат за своя сметка непрекъснато общите части.

Третото възражение на г-н А. Н., е, че не дължи плащане за ремонта на фасадите, защото на тялото, в което е самостоятелния му обект, нямало дървена обшивка, а освен това ОС на ЕС, на което е взето решение за допълнителна вноска за фасадите било проведено незаконосъобразно. И това възражение е несъстоятелно,според съда. ЗУЕС не ограничава създаването на ЕС от сгради с повече входове, както е в случая. ЕС И. се състои от двата

блока А и Б, като част от блок Б е и пристройката, в която е самостоятелния обект на ответника. Съответно, фасадите на жилищните сгради са общи части. В случая, дървената обшивка не обхваща целите фасади, нито частично или изцяло фасадите на всички самостоятелни обекти от блок А и блок Б, ведно с пристройката със самостоятелния обект на ответника, а само отделни самостоятелни обекти и само част от тях. В резултат задължението за поддръжката и ремонта им, като общи части, е на цялата

ЕС, която включва всички собственици на самостоятелни обекти, в т.ч. и г-н А. Н.. И това задължение е без връзка, коя част от общите части следва да се ремонтират и дали те обслужват конкретен самостоятелен обект. Съгласно ЗУЕС в разходите за ремонта участват всички собственици.

Накрая, последното възражение на г-н А. Н. е, че свикването, провеждането и решенията на ОС на ЕС са незаконосъобразни. Видно от писмените доказателства, съдът приема, че това възражение е невярно и несъстоятелно. Освен това, то не може да се прави в това производство. То може да се направи единствено в производството по чл. 40 от ЗУЕС. Но тази възможност е преклудирана. Сроктът за обжалване на решенията на ОС от г-н А. Н. отдавна е изтекъл, и той не може да прави възражения относно незаконосъобразност на свикване, провеждане и вземане на решения от ОС на ЕС.

Видно от заключението на вещото лице, исковите са доказани и по размер.

Не е направено искане за изменение на исковите по размер, поради което съдът макар и да отчита малката разлика в изчисляването на вещото лице относно лихвите, не може да се произнесе по повече от това за което е сезиран.

С оглед изложеното, съдът приема, че исковите като основателни и доказани както по основание, така и по размер, следва да бъдат уважени изцяло.

Ответникът следва да бъде осъден да заплати претендираните от ищеца суми.

С оглед изхода на делото, ответната страна следва да заплати и направените деловодни разноски, в полза на ищеца, а именно 1884 лева.

Водим от гореизложеното и на основание чл. 235 от ГПК, съдът,

## **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА А. Н. С.**, роден на \*\*\* г. в \*\*\*, с адрес \*\*\*, **ДА ЗАПЛАТИ** в полза на **ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ** на комплекс И. в к.к. С.б., чрез управителя Я. Д. А. с ЕГН \*\*\*\*\* сумите:

1/ Сумата **718.86 лв.**/седемстотин и осемнадесет лева и 86 стотинки/ представляваща левовата равностойност на 367.55 евро, представляваща неплатена годишна вноска за ремонт и обновление на ЕС на комплекс И. в к.к. С.б. за 2021 г.

2/ Сумата **1437.73 лв.**/хиляда четиристотин тридесет и седем лева и 73 стотинки/ представляваща левовата равностойност на 735.10 евро, представляваща неплатена допълнителна вноска за ремонт на фасадите на сградите от ЕС на



комплекс И. в к.к. С.б..

3/ Сумата **22.36 лв.**/двадесет и два лева и 36 стотинки/ представляваща лихва за забавено плащане върху 718.86 лв. за времето от 16.04.2022 г. до датата на подаване на исковата молба/11.08.2022г./.

4/ Сумата **111.42 лв.**/сто и единадесет лева и 42 стотинки/ представляваща лихва за забавено плащане върху 1437.73 лв. за времето от 31.10.2021 г. до датата на подаване на исковата молба/11.08.2022г./.

5/ **Законната лихва** върху сумата 718.86 лв. за времето от подаване на исковата молба/11.08.2022г./ до окончателното ѝ плащане.

6/ **Законната лихва** върху сумата 1437.73лв. за времето от подаване на исковата молба/11.08.2022г./ до окончателното ѝ плащане.

**ОСЪЖДА А. Н. С.**,роден на \*\*\* г. в \*\*\*, с адрес \*\*\*, **ДА ЗАПЛАТИ** в полза на **ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ** на комплекс И. в к.к. С.б., чрез управителя Я. Д. А. с ЕГН \*\*\*\*\*,сумата от **1884лева**/хиляда осемстотин осемдесет и четири лева/,представляващи деловодни разноси.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване в двуседмичен срок пред Окръжен съд-Добрич,от съобщението му до страните.

**Съдия при Районен съд – Балчик:** \_\_\_\_\_