

РЕШЕНИЕ

№ 15663

гр. С, 28.09.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 30 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и осми март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: МАРИЯ В. КАРАГЪЗОВА

при участието на секретаря Н.ЕТА АС. БОЖКОВА
като разгледа докладваното от МАРИЯ В. КАРАГЪЗОВА Гражданско дело
№ 20211110171318 по описа за 2021 година

Производството е образувано по искова молба на Етажна собственост на етажните собственици на адрес: гр. С....., вх. А, чрез професионалния управител „Х“ ЕООД, представлявано от управителя Д А, чрез пълномощника адв. Б. К. - САК срещу В. В. К. с ЕГН ***** и В. П. К. /посочена в исковата молба с фамилно име Н./, двамата с адрес: гр. С....., с която е предявен иск по реда на чл. 422, ал. 1 от ГПК за установяване съществуването на вземанията, за които е издадена заповед № 13399/29.09.2021г. за изпълнение на парично задължение по чл. 410 ГПК по ч. гр. д. № 44871/2021г. по описа на СРС, ГО, 40-ти състав, а именно:

Да се признае за установено, че ответниците дължат на ищеца сума в размер на 165, 42 лв., представляваща незаплатени вноски към ЕС за управление, поддръжка и фонд "Ремонт и обновяване" за периода 01.11.2020г.-01.07.2021г., ведно със законната лихва от 29.07.2021г. до изплащане на вземането, както и сторените разноски.

Ищецът твърди, че ответниците са собственици на ап. ..., находящ се на ет. 7, вх. А от процесната сграда. На 17.11.2020г. било проведено ОС на ЕС, на което е прието решение за дължимите вноски към етажната собственост. Твърди се, че ответниците не са заплатили вноските за „Фонд ремонт и обновяване“ и за поддръжка и управление на ЕС, които за периода 01.11.2020г.-01.07.2021г. били в общ размер от 165,42лв., от които 10,50лв. месечно за поддръжка и управление и 7,88лв. месечно за фонд "Ремонт и обновяване" /ФРО/.

Ответниците оспорват исковете. Твърдят, че управителят не е изпълнил задължението си по чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС. Същият не е предоставил на ответниците препис от протокола, въпреки тяхното изрично искане, изпратено по имейл. С оглед на това, оспорват

законосъобразността на обективирания в протокола решения като считат, че въобще не е имало нужния кворум и не е спазена процедурата по свикването на ОС. Поддържат, че исканите в настоящото производство суми са в многократно по-нисък размер от тези, които претендират от тях извънсъдебно. Посочват, че са извършили опити да заплащат задълженията си, но системата била така направена, че можело да се извършват плащания само по предварително заложи суми, които не съответствали на предявените в настоящото производство. Излагат допълнителни съображения за неоснователност на исковите. В писмените си бележки за хода по същество излагат съображения за нищожност на протокола от ОС на ЕС от 17.11.2020г.

Ответниците инкорпорираият в отговора на исковата молба насрещен иск, който е отделен за разглеждане в друго, самостоятелно производство.

Правното основание на установителните икове е чл. 6, т. 9 и 10, във вр. с чл. 38 от ЗУЕС. Същите са предявени като кумулативно обективно съединени, по реда на чл. 422 от ГПК.

От събраните по делото доказателства съдът установи следното във фактическо и правно отношение:

Предявените икове са допустими.

Етажната собственост в сграда, находяща се на адрес: гр. С..... на 29.07.2021г. е подала в СРС заявление за издаване на заповед за изпълнение по чл. 410 от ГПК срещу длъжниците В. В. К. и В. П. Н., за които не се спори по делото, че живеят на този адрес и са собственици на апартамент Заявлението е уважено и на 29.09.2021г. е издадена заповед № 13399 за изпълнение на парично задължение по чл. 410 от ГПК, с която е разпоредено посочените длъжници, втората с фамилно име К., солидарно да заплатят на заявителя сумата от 165, 42 лв., представляваща незаплатени вноски към ЕС за управление, поддръжка и фонд "Ремонт и обновление" за периода 01.11.2020г.-01.07.2021г., ведно със законната лихва от 29.07.2021г. до изплащане на вземането, както и сторените разноски. Длъжниците са получили заповедта и са възразили срещу нея по чл. 414 от ГПК в срок, поради което на заявителя е указано да предяви иск за установяване на вземането си и същите, по които тече и настоящото производство също са предявени в срок.

Като доказателство по делото е представен протокол от общо събрание на собствениците на процесната етажна собственост, проведено на 17.11.2020г., на което общо събрание, по т.2 от дневния ред е взето решение да се събира месечно сума, която да постъпва във фонд „Ремонт и обновяване“ в общ размер на 188, 44 лв. месечно, която сума да се разпределя на идеални части по обекти. Прието е разходите по поддръжка на сградата да се заплащат както следва: по 2,50 лв. на човек месечно за самостоятелен обект, разположен на ет. 1 и ет. 2. За всички останали етажи: по 4,50 лв. на човек месечно и отделно да се събира сума от по 6 лв. на апартамент месечно, представляваща възнаграждение за професионален домоуправител. Към протокола е представено и Приложение 1, за който се твърди от ищеца, че съдържа имената на присъствалите на общото събрание на ЕС и процента идеални части от общите части на сградата, които те представляват. Видно от сбора на отразените в

приложението проценти от идеалните части от общите части на сградата, на общото събрание са били представени 38, 372% ид.ч. от общите части на сградата.

Като доказателство по делото е прието сверено копие на приемо-предавателен протокол от 25-ти май 2020г., за който не се спори между страните, че е подписан от ответника В. К. и от Д Д като представител на етажната собственост, както и от свидетелката Н., от който се установява, че на тази дата В. К. като собственик на ап. 26, находящ се в бл. ... е предал сума в размер на 330 лв. за неплатени задължения от минал период за разходи за общи нужди на входа. От протокола се установява, че тази сума е само част от задължението, определена след проведена среща и отстраняване на част от констатирани неточности относно методиката за изчисляване на съответните такси. Не са посочени общо дължимата сума и методиката, по която тя е определена.

По делото са събрани гласни доказателства. Като свидетел е разпитан управителят на „Х“, който представлява ищеца като професионален домоуправител. В показанията си свидетелят Д А разказва как е проведено процесното общо събрание.

В съдебно заседание на 19.05.2022г. на осн. чл. 193 от ГПК е открито производство по оспорване истинността на Приложение 1 към протокола от ОС на ЕС от 17.11.2020г., намиращ се на л. 11 от делото, във връзка с оспорването, че материализираните изявления в протокола не са на лицата, подписали се в табличната част на Приложение 1.

При установеното във фактическо отношение съдът счита, че предявените срещу ответниците искове са неоснователни, поради следното:

Съгласно чл. 6, ал.1, т. 9 и т. 10 от ЗУЕС, собствениците в ЕС са длъжни 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. Размерът на тази разходи трябва да е определен на общо събрание на ЕС, което от своя страна да е проведено законосъобразно. По делото не се установи общото събрание от 17.11.2020г., от решението на което произтичат процесните задължения, да е взело законосъобразно решение за определяне на размера и за заплащане на процесните задължения.

На осн. чл. 11, ал.1, т.5 и т.7 от ЗУЕС общото събрание определя размера на паричните вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата, и определя размера на паричните вноски във фонд "Ремонт и обновяване".

Ищецът чрез представяне на справка от Службата по вписванията в гр. С доказва, че ответниците В. К. и В. К. на 15.12.2009г. чрез покупко-продажба са придобили собствеността на ап. 26, находящ се в бл. ..., който е част от процесната етажна собственост. Макар да не е представен нотариален акт за този имот, ответниците не спорят, че те са негови собственици, затова съдът приема това обстоятелство за безспорно установено. Не се спори между страните, че ответниците притежават и процент идеални части от общите части в сградата - 4,183% ид. ч. от общите части.

По настоящото дело, обаче, ищецът не доказва наличието на законосъобразно взети от етажните собственици решения за определяне размера на разходите за поддържане и управление на общите части, и на месечната вноска за фонд „Ремонт и обновяване“ в сочените размери. За да са законно взети решенията на общото събрание самото то следва да е законосъобразно проведено. Това означава, че следва да е спазен реда за свикването му, съгласно чл. 13 от ЗУЕС, че собствениците и/или ползвателите в съответната ЕС трябва да присъстват на общото събрание лично или чрез упълномощен пълнолетен член от домакинството му. Собствениците и/или ползвателите трябва да са вписани в книгата на етажната собственост, както и пълнолетните лица от домакинството им, които ги представляват на общото събрание – изискване съгласно чл. 14, ал.1 от ЗУЕС. Ищецът не представи книгата на етажната собственост, поради което по делото остана недоказано дали в общото събрание, проведено на 17.11.2020г. са присъствали собственици и/или ползватели на обекти, които са част от процесната етажна собственост. По тази причина, не бяха доказани и процентите от идеалните части от общите части, които се притежават и/или ползват в процесната етажна собственост. Цитираните правни норми са императивни, затова неспазването им води до незаконосъобразност на взетите на общото събрание решения.

След като не се установи дали в съответствие с изискването на чл. 14, ал.1 от ЗУЕС в общото събрание на 17.11.2020г. са участвали собственици и/или ползватели на самостоятелни обекти, следва да се счете, че законосъобразността на проведеното на 17.11.2020г. общо събрание не бе доказана. Затова и взетите на него и оспорени от ответниците решения в т.2 относно дължимите разходи за поддържане и управление на общите части, и на месечната вноска за фонд „Ремонт и обновяване“ в сочените размери са незаконосъобразни.

Приетата в протокола от общото събрание от 17.11.2020г. сума за заплащане, която да постъпва във фонд „Ремонт и обновяване“ в общ размер на 188, 44 лв. месечно, която да се разпределя на идеални части по обекти, не дава информация за задължението на ответниците. То не е конкретизирано по размер в протокола и решението нито относно ответниците, нито относно другите задължени лица. Посочването, че размера му ще зависи от идеалните части по обекти не го конкретизира по законосъобразен начин, тъй като не е ясен и не е посочен, и размера на идеалните части, които ще служат за изчисленията.

Изложената по - горе преценка за незаконосъобразно проведено на 17.11.2020г. общо събрание определя изхода на делото, а именно предявените искове да бъдат отхвърлени като неоснователни. Затова не се налага да се излагат други съображения, вкл. дали е спазена процедурата по чл. 16, ал. 7 ЗУЕС за поставяне на съобщение за изготвяне на процесния протокол.

Относно искането на ответниците К.и процесния протокол да се обяви за нищожен:

При решенията на етажната собственост няма насрещни права и задължения, както при сделките. Субективните предели на действие на решенията на общото събрание на етажната собственост са по широки от тези на многостранните сделки. След влизането им в сила решенията на етажните собственици са задължителни за всички етажни собственици,

включително за тези, които са гласували против, за неучаствалите във вземането им и за лицата, които по-късно ще станат етажни собственици или обитатели. Същевременно задължителността им отпада за лицата, които вече не са етажни собственици или обитатели, дори да са гласували за тях. В този смисъл те са особен вид многостранни актове, взети от неперсонифицирана група лица, насочени към постигане на обща цел. Законът - ЗС, ЗУЕС-урежда специална процедура за вземането на тези решения като регламентира начина на свикване, състав, представителна власт, гласуване, предметна компетентност. Спазването на тези правила е основание за действителността на решението. ЗС и ЗУЕС не урежда специални основания за нищожност на решенията на общото събрание на етажната собственост. Отликите между вземането на решенията от сключването на сделките, дори и многостранните са съществени, което е основание да се приеме, че решенията на етажната собственост не са сделки и за тях не се прилага ЗЗД. Законосъобразността на тези решения се определя от правилата за тях в ЗС и ЗУЕС, а не от ЗЗД. Специфичен е и контрола за спазването им. За разлика от нищожността на сделките, на която може да се позове всяка страна и заинтересовано лице безсрочно, контролът за законосъобразност на решенията на етажната собственост е ограничен със срок за предявяване на иска, който като процесуален е преклузивен и тече от получаване на решението по чл. 16, ал.7 от ЗУЕС. Правомощията на съда са ясно дефинирани. Отмяната на решението на етажната собственост може да се иска при нарушаване на процедурата и при неспазване на императивни правни норми. Предмет на отмяна могат да бъдат само позитивни решения, т.е. такива с които е прието позитивно решение. Не подлежат на отмяна решенията, е които се отхвърля предложение, тъй като съдът не може да вземе решение вместо общото събрание. Ограничението на срока за съдебен контрол кореспондира на това, че и изпълнението на решенията е свързано със срок /чл. 38, ал.1 от ЗУЕС/. Определянето на срок за предявяване на иска, с който се оспорват решенията на общото събрание на етажната собственост е съобразен и с това, че тези решения засягат широк кръг лица и отношения, включително и е трети лица, което изисква сигурност, налага се бързина, включително и при изпълнение на решенията. Неспазването на различни правила от предвидените за свикване и провеждане на общото събрание и за вземане на решенията не е равностойно, но законът не определя кои пороци водят до нищожност и кои до незаконосъобразност, като е оставил тази преценка на съда в рамките на съдебното производство. Тук е неприложим и принципа, че нищожност може да се установява без срок. Когато се твърди, че изобщо не е взето решение, ще се установява липсата на възникнало правоотношение между етажната собственост и етажните собственици и обитатели чрез установителен иск. В изложения смисъл е решение № 39/19.02.2013г. по гр.д. № 657/2012г. на ВКС, постановено по реда на чл. 290 от ГПК, поради което тази съдебна практика е задължителна за съдилищата.

С оглед изхода на делото, разноски се дължат на ответниците. Те претендират такива в общ размер на 600 лв., по 300 лв. за всеки от тях. Същите представляват заплатено адвокатско възнаграждение и следва да им се присъдят за заплащане от ищеца на осн. чл. 78, ал.1 от ЗУЕС.

На осн. чл. 194, ал.3 от ГПК съдът следва да се произнесе във връзка с допуснатото оспорване на истинността на Приложение 1. Въпреки изложените в решението аргументи, че съставянето на Протокол 1 като част от реда за провеждане на процесното общо събрание не обосновава неговата законосъобразност, този протокол не се доказва да е неистински. По делото не се събраха доказателства, че лицата, които са го подписали са участвали в общото събрание на 17.11.2020г., но това не го прави неистински документ. Никъде в Приложение 1 не е записано, че е част от протокола от 17.11.2020г. Това е само твърдение на ищеца, което остана недоказано.

Мотивиран от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен иска с правно основание чл. 38, ал.2, във вр. с чл. 6, ал.1, т.9 и т.10 от ЗУЕС, предявен по реда на чл. 422, ал. 1, във вр. с чл. 415, ал.1, т.1 от ГПК от Етажна собственост в сграда, находяща се на адрес: гр. С....., вх. А, чрез професионалния домоуправител „Х“ ЕООД, с ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. С, ж.к. Н 1, ул. К № 81, ет.3, представлявано от управителя Д А, чрез пълномощника адв. Б. К. - САК срещу В. В. К. с ЕГН ***** и В. П. К., с ЕГН *****, двамата с адрес: гр. С, ж.к., за признаване за установено, че В. В. К. и В. П. К. дължат на Етажната собственост сума в размер на 165, 42 лв., представляваща дължими вноски към ЕС за управление, поддръжка и фонд "Ремонт и обновяване" за периода 01.11.2020г. - 01.07.2021г., ведно със законната лихва от 29.07.2021г. до изплащане на вземането, за която сума е издадена заповед № 13399/29.09.2021г. за изпълнение на парично задължение по чл. 410 ГПК по ч. гр. д. № 44871/2021г. по описа на СРС.

ОСЪЖДА Етажна собственост в сграда, находяща се на адрес: гр. С....., вх. А, чрез професионалния домоуправител „Х“ ЕООД, с ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. С, ж.к. Н 1, ул. К № 81, ет.3, представлявано от управителя Д А да заплати на В. В. К. с ЕГН ***** и В. П. К., с ЕГН *****, двамата с адрес: гр. С, ж.к., на осн. чл. 78, ал.1 от ГПК, разноси по делото в общ размер на 600 лв. – по 300 лв. за всеки от тях.

ПРИЗНАВА на осн. чл. 194, ал.3 от ГПК, че оспорването на истинността на Приложение 1 към протокола от общото събрание на Етажната собственост от 17.11.2020г., не е доказано.

Решението подлежи на обжалване от страните с въззивна жалба пред Софийски градски съд в 2-седмичен срок от съобщаването му.

Съдия при Софийски районен съд: _____