

# РЕШЕНИЕ

№ 680

гр. Бургас, 27.03.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, X ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на шести март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **ДИМАНА Г. КИРЯЗОВА  
ВЪЛКОВА**

при участието на секретаря **ИРИНА Т. МАНОЛОВА**  
като разгледа докладваното от **ДИМАНА Г. КИРЯЗОВА ВЪЛКОВА**  
Гражданско дело № 20212120102181 по описа за 2021 година  
за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по повод предявената от „Гардения-2016“ ООД, в качеството на управител на етажната собственост на сграда „\*“, находяща се в гр. С\*\*\*\*, м. \*\*\*\*\*, против П. Д. Б. и К. Ъ. Б. искова молба, с която се моли да бъде осъден всеки от ответниците да заплати на ищеца сумата от по 3 244,92 лв., представляваща неплатени разходи за поддръжка на общите части на етажната собственост, от които 672,50 лв. - дължими за периода 01.05.2016 г. – 01.04.2017 г. съгласно решение на ОС на ЕС, обективизирано в Протокол № 1 от 18.08.2017 г., и 2 572,42 лв. - дължими за периода 01.04.2017 г. – 31.10.2019 г. съгласно решение на ОС на ЕС, обективизирано в Протокол № 2 от 01.11.2019 г., ведно със законната лихва върху главниците, считано от предявяването на иска до окончателното изплащане на сумите, както и направените от ищеца разноси в производството по издаване на европейска заповед за плащане и в настоящото производство. В исковата молба се твърди, че ответниците са собственици на самостоятелен обект в сграда с идентификатор \*\*\*\*\*, находящ се в сграда идентификатор \*\*\*\*\* по КKKP на гр. С\*\*\* и представляващ апартамент № \* на ет. \* в сграда \*, със застроена площ от 76,82 кв.м., както и на 17,466 % ид.ч. от общите части на сградата, като имотът е придобит от тях с нотариален акт от \*\*\*\*\* г. Твърди се също така, че на проведеното на 18.08.2017 г. първо общо събрание на ЕС е било прието решение по т. 6 от Протокол № 1 за разпределяне между етажните собственици на направените разходи за поддръжка на общите части и съоръжения за периода 01.05.2016 г. – 01.04.2017 г., като на всеки самостоятелен обект е била разпределена сума в размер на 1 345 лв., която до момента не е платена само от ответниците. Заявено е също така, че на проведеното на 01.11.2019 г. второ общо събрание ищцовото дружество е било избрано за управител на етажната собственост, както и е било

прието решение по т. 5 от Протокол № 2 за разпределяне между етажните собственици на направените разходи за поддръжка на общите части и съоръжения за периода 01.04.2017 г. – 30.10.2019 г., като на всеки самостоятелен обект е била разпределена сума в размер на 5 144,84 лв., която е следвало да бъде платена в срок до 31.12.2019 г., но до момента ответниците не са я платили. На същото общо събрание е било прието и решение управителят да събере дължимите от етажните собственици суми за поддръжка на общите части на сградата. Ищецът твърди, че така приетите решение от общото събрание на етажната собственост са влезли в сила и подлежат на изпълнение, поради което той се е снабдил с Европейска заповед за плащане против ответниците, издадена по ч.гр.д. № 1068/2020 г. по описа на ОС-Бургас, но те са подали възражения, поради което е предявен настоящият иск. В съдебно заседание се явява процесуален представител на ищеца, който поддържа иска, ангажирани са доказателства.

Така предявените искове са с правно основание чл. 626 от ГПК, вр. чл. 6, ал. 1, т. 10 от ЗУЕС, като същите са допустими.

В законоустановения едномесечен срок по делото е постъпил отговор от ответниците, подаден чрез упълномощен процесуален представител, в който исковите са оспорени изцяло както по основание, така и по размер. В отговора не се оспорва, че ответниците са собственици на посочения в исковата молба апартамент, но се твърди, че те не дължат процесните суми, тъй като разходите за периода 01.05.2016 г. – 01.04.2017 г. са неопределени в Протокол № 1 и са неопределяеми. В тази връзка е оспорена достоверността на представения от ищеца документ, наименован „Отчет на извършените разходи за поддържане на общите части на сграда \* и сграда \* и съоръжения за 2016 година“, тъй като същият е частен документ, съставен едностранно от ищеца и до момента не е бил предявяван на ответниците. По отношение на разходите за периода 01.04.2017 г. – 30.10.2019 г. се твърди, че същите не се дължат от ответниците, тъй като „Гардения-2016“ ООД не е било оправомощено да извършва дейности по управление и поддържане на общите части на сградата, нито е доказано, че такива разходи са били извършени от него, нито са представени доказателства за начина на формиране на исковите суми. Твърди се също така, че ищцовата етажна собственост не се легитимира като кредитор на ответниците за процесните вземания за периода 01.04.2017 г. – 30.10.2019 г., тъй като на общото събрание от 01.11.2019 г. по т. 5 от дневния ред е взето решение за възстановяване на разходите, сторени от „Гардения-2016“ ООД през горепосочения период, т.е. преди избора му за управител на ЕС, поради което дори сумите да са дължими от ответниците, то същите не се дължат на етажната собственост, а на това дружество. Твърди се също така, че ответниците не живеят в обекта и не пребивават в него повече от 30 дни за една календарна година, поради което на осн. чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС не дължат разходи за управление и поддръжка на общите части. Моли се исковите да бъдат отхвърлени и на ответниците да бъдат присъдени направените разноски по делото. Процесуалният представител на ответниците не се явява в съдебно заседание, но с писмена молба е заявено поддържане на отговора, ангажирани са доказателства.

След съвкупна преценка на събраните по делото доказателства, доводите на страните и разпоредбите на закона, съдът намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Видно от приложения по делото нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № \*\*, т. \*, рег. № \*\*\*\*, дело № \*\*\* от \*\*\*\* г., П. Д. Б. и К. Ъ. Б. са собственици на апартамент № \* на трети жилищен етаж в сграда\*, построена в УПИ \*\*\*\*, находящ се в м. „\*\*\*\*\*“, в земл. на гр. С\*\*\*\*, с площ от 76,82 кв.м., ведно със 17,466 % ид.ч. от общите части на сградата и 86,09 кв.м. ид.ч. от правото на строеж.

По делото е представен Протокол № 1 от проведено на 18.08.2017 г. общо събрание на собствениците на жилища и обекти в жилищна сграда, находяща се в гр. С\*\*\*\*, м. „\*\*\*\*\*“,

ул. „\*\*\*\*\*“ № \*\*\*, сграда „\*“ с идентификатор \*\*\*, от който е видно, че с решението по т. 5 от дневния ред е приет отчетът за извършените разходи за поддържане на общите части на сградата и съоръженията за периода 01.05.2016 г. – 30.04.2017 г., а по т. 6 от дневния ред е прието решение за заплащане на извършените разходи за поддържане на общите части на сградата и съоръженията за горепосочения период от всички собственици, съобразно броя на притежаваните от тях обекти, в срок до 31.10.2017 г. Представен е и отчет за извършените разходи за поддържане на общите части на сградата „\*“ и сграда „\*“ и съоръженията за 2016 г. от съсобственика „ГАРДЕНИЯ-2016“ ООД, съгласно който тези разходи са в общ размер от 32 280 лв., които са разделени на 24 апартамента – по 1 345 лв. на апартамент.

Като доказателство по делото е представен и Протокол № 2 от проведеното на 01.11.2019 г. общо събрание на етажната собственост – сграда „\*“ с идентификатор \*\*\*, видно от който с решението по т. 2 от дневния ред за управител на етажната собственост е било избрано „ГАРДЕНИЯ-2016“ ООД, по т. 5 от дневния ред е било взето решение за разпределяне на направените от „ГАРДЕНИЯ-2016“ ООД разходи през периода 01.04.2017 г. – 31.10.2019 г. между всички етажни собственици по равно – по 5 144,84 лв. на самостоятелен обект, която сума е следвало да бъде платена в срок до 31.12.2019 г., а по т. 10 от дневния ред е било взето решение срещу неизрядните платци да бъдат предприети действия – съдебни и/или извънсъдебни за събиране на дължимите към етажната собственост суми, както и да се събират по съдебен ред от управителя на ЕС дължими суми по решения, взети на предходното общо събрание, в това число заплащане на извършените разходи за поддържане на общите части на сградата и съоръженията за периода 01.05.2016 г. – 30.04.2017 г. от всички собственици, съобразно притежавания брой самостоятелни обекти, които разходи възлизат на 1 345 лв. на самостоятелен обект, съобразно приетия отчет на извършените разходи.

Видно от представените Съобщение за изготвяне на протокол и Протокол за обявяване на протокол от общо събрание, на 07.11.2019 г. в 12,00 ч. на входа на етажната собственост на сградата „\*“ е било поставено съобщение за изготвяне на протокол от проведеното общо събрание на 01.11.2019 г., а в самото съобщение е посочено, че протоколът е изготвен на 07.11.2019 г. и копие от него се предоставя на собствениците, ползвателите или обитателите на етажната собственост при поискване.

По делото е приложено Определение № 2605/13.05.2022 г. по гр.д. № 8294/2021 г. по описа на РС-Бургас, от което е видно, че М. Й. А., К. Т. Б. и С. Л. Б. са предявили иски за отмяна на всички решения на ЕС, приети на проведеното на 01.11.2019 г. общо събрание на етажната собственост, но производството по това дело е било прекратено, поради недопустимост на исквете, а с Определение № 1842/05.08.2022 г. по възз.ч.гр.д. № 1032/2022 г. на БОС прекратителното определение на БРС е било потвърдено.

По делото липсват твърдения и доказателства друг етажнен собственик да е оспорил приетите решения на горепосочените две общи събрания на етажната собственост в законоустановения срок, съответно някои от приетите решения на тези общи събрания да са били отменени по реда на чл. 40 от ЗУЕС, поради което съдът намира, че същите са влезли в сила и подлежат на изпълнение. Следва да се посочи, че в настоящото производство е недопустимо да се ревизират така приетите от ОС на ЕС решения, тъй като тяхната законосъобразност подлежи на проверка единствено по специалния ред на чл. 40 от ЗУЕС, но не и в настоящото производство, а настоящият съд следва да се съобрази с така приетите от ОС на ЕС решения, поради липсата на доказателства същите да са били отменени по съдебен ред.

С оглед на горното не следва да бъдат разглеждани възраженията на ответниците досежно недължимостта на процесните суми, тъй като тези възражения касаят изцяло законосъобразността на решенията на общото събрание на ЕС, което не е предмет на настоящото дело.

Видно от представените по делото два протокола, на проведеното на 18.08.2017 г. общо събрание на ЕС е било прието решение извършените разходи за поддържане на общите части на сградата и съоръженията през периода 01.05.2016 г. – 30.04.2017 г. да бъдат заплатени от всички собственици, съобразно броя на притежаваните от тях обекти, в срок до 31.10.2017 г. В това решение действително липсва конкретен размер на дължимите от всеки собственик суми за горепосочения период, но този размер е посочен в решението по т. 10 от дневния ред на проведеното на 01.11.2019 г. общо събрание на етажната собственост, а именно по 1 345 лв. на самостоятелен обект, като на същото общо събрание е решено също така, че дължимите от собствениците суми за поддържане на общите части през периода 01.04.2017 г. – 31.10.2019 г. са в размер на 5 144,84 лв. на самостоятелен обект. С оглед на това съдът намира, че за периода 01.05.2016 г. – 31.10.2019 г. етажните собственици дължат по общо 6 489,84 лв. на самостоятелен обект в сградата, съответно всеки от ответниците, в качеството им на собственици на такъв обект, дължи по 3 244,92 лв. С оглед на това и тъй като ответниците не са представили доказателства за плащане на тези задължения или за погасяване на същите по друг предвиден в закона способ, съдът намира, че предявените искове са основателни и доказани и следва да бъдат уважени.

С оглед основателността на иска, ответниците следва да заплатят на ищеца и направените разноски по делото, които са в общ размер от 1 041,60 лв., както и направените от него разноски в производството по издаване на европейска заповед за плащане, които са в общ размер от 860 лв., или общо 1 901,60 лв., като сумата следва да бъде разделена по равно между двамата ответници.

Мотивиран от гореизложеното, Бургаският районен съд

## **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА** П. Д. Б., гражданка на В\*\*\*, родена на \*\*\*\*\* г., Булстат: \*\*\*\*\*, с адрес: И\*\*\*\*, гр. А\*\*\*, п.к. \*\*\*\*, \*\*\*\*\*, да заплати на Етажната собственост на сграда „\*“, находяща се в гр. С\*\*\*\*, м. Б\*\*\*\*, ул. \*\*\*\*\*, представлявана от управителя „ГАРДЕНИЯ-2016“ ООД, сумата от 3 244,92 лв. (три хиляди двеста четиридесет и четири лв. и деветдесет и две ст.), представляваща неплатени разходи за поддръжка на общите части на етажната собственост за периода 01.05.2016 г. – 31.10.2019 г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от 21.05.2020 г. до окончателното ѝ изплащане, както и сумата от 950,80 лв. (деветстотин и петдесет лв. и осемдесет ст.), представляваща половината от направените от ищеца деловодни разноски в настоящото производство и в производството за издаване на европейска заповед за плащане.

**ОСЪЖДА** К. Ъ. Б., гражданин на В\*\*\*, роден на \*\*\*\*\* г., Булстат: \*\*\*\*\*, с адрес: И\*\*\*\*, гр. А\*\*\*, п.к. \*\*\*\*, \*\*\*\*\*, да заплати на Етажната собственост на сграда „\*“, находяща се в гр. С\*\*\*\*, м. \*\*\*\*\*, представлявана от управителя „ГАРДЕНИЯ-2016“ ООД, сумата от 3 244,92 лв. (три хиляди двеста четиридесет и четири лв. и деветдесет и две ст.), представляваща неплатени разходи за поддръжка на общите части на етажната собственост за периода 01.05.2016 г. – 31.10.2019 г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от 21.05.2020 г. до окончателното ѝ изплащане, както и сумата от 950,80 лв. (деветстотин и петдесет лв. и осемдесет ст.), представляваща половината от направените от ищеца деловодни разноски в настоящото производство и в производството за издаване на европейска заповед за плащане.

Присъдените суми могат да бъдат платени от ответниците по следната банкова сметка:

IBAN: \*\*\*\*\*,

BIC: \*\*\*\*\*,

с титуляр „ГАРДЕНИЯ-2016“ ООД.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред ОС-Бургас в двуседмичен срок от връчването му на страните.

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