

# РЕШЕНИЕ

№ 6418

гр. София, 09.04.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 33 СЪСТАВ**, в публично заседание на четвърти април през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ

при участието на секретаря НАДЯ Г. НАЙДЕНОВА  
като разглежда докладваното от ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ Гражданско дело № 20211110165376 по описа за 2021 година

**Предявени са кумулативно съединени осъдителни искове по чл. 51, ал. 1 вр. с чл. 6, ал.1, т.10 ЗУЕС; по чл. 48, ал. 3 във вр. с чл. 6, ал.1, т.9 ЗУЕС и по чл. 86, ал. 1 ЗЗД.**

Производството по делото е образувано по искова молба от етажните собственици при Етажна собственост на апартаментен хотел „Месемврия Палас“ чрез управителя Надежда Непша срещу „Е-КУИТИ“ ЕООД.

Предявени са кумулативно съединени осъдителни искове по: 1/ чл. 51, ал. 1 вр. с чл. 6, ал.1, т.10 ЗУЕС за сумата от 14639,62 лева – такса управление и поддръжка на ЕС за календарната 2020 г.; 2/ по чл. 48, ал. 3 във вр. с чл. 6, ал.1, т.9 ЗУЕС за сумата от 1330,84 лева, представляваща вноски към фонд „Ремонт и обновяване“ за календарната 2020 година и 3/ по чл. 86, ал. 1 ЗЗД за сумата от 1264,48 лева, представляваща лихва за забава върху главницата за периода от 28.09.2020 г. до 16.11.2021 г.

Ищците твърдят, че ответникът разполага със самостоятелни обекти в сградата ЕС – 5 апартамента и 6 нежилищни помещения. Претендират в настоящото производство заплащането на дължима такса за разходите за поддръжка и управление, както следва:

- За ап. 501, бл. М, обща жилищна площ 88,29 кв.м. - 1895,76 лева;
- За ап. 209, бл. А, обща жилищна площ 47,27 кв.м. - 1014,98 лева;
- За ап. 301, бл. А, обща жилищна площ 31,58 кв.м. - 678,09 лева;
- За ап. 306, бл. В, обща жилищна площ 49,91 кв.м. - 1071,67 лева;
- За ап. 504, бл. В, обща жилищна площ 57,23 кв.м. - 1228,86 лева.

Претендират се и следните суми за дължима такса поддръжка и управление на ЕС за другите собствени обекти на ответника, различни от апартаменти, както следва:

- За обект супермаркет, ет. 1, бл. А, обща площ 48,08 кв.м. – 1032,37 лева;

- За обект салон за красота, ет. 1, бл. А, обща площ 66,82 кв.м. – 1434,76 лева;
- За обект офис 1 рецепция, ет. 1, бл. В, обща площ 13,76 кв.м. – 295,45 лева;
- За обект офис 2, ет. 1, бл. В, обща площ 20,95 кв.м. - 449,84 лева;
- За обект пералня, склад, ет. 1, бл. В, обща площ 64,01 кв.м. - 1374,42 лева;
- За обект склад, ет. 1, бл. В, обща площ 193,9 кв.м. - 4163,42 лева.

Претендира се осъждането на ответника за заплащането и на следните суми, представляващи неплатени вноски към фонд „Ремонт и обновяване“.

- за ап. 501, бл. М, обща жилищна площ 88,29 кв.м. - 172,34 лева, представляващи вноски към фонд „Ремонт и обновяване“;
- за ап. 209, бл. А, обща жилищна площ 47,27 кв.м. - 92,27 лева, представляващи вноски към фонд „Ремонт и обновяване“;
- за ап. 301, бл. А, обща жилищна площ 31,58 кв.м. - 61,64 лева, представляващи вноски към фонд „Ремонт и обновяване“;
- за ап. 306, бл. В, обща жилищна площ 49,91 кв.м. - 97,42 лева, представляващи вноски към фонд „Ремонт и обновяване“;
- за ап. 504, бл. В, обща жилищна площ 57,23 кв.м. - 111,71 лева, представляващи вноски към фонд „Ремонт и обновяване“.

А така също и следните суми за другите собствени обекти, различни от апартаменти, както следва:

- За обект супермаркет, ет. 1, бл. А, обща площ 48,08 кв.м. - 93,85 лева, представляващи вноски към фонд „Ремонт и обновяване“;
- За обект салон за красота, ет. 1, бл. А, обща площ 66,82 кв.м. - 130,43 лева, представляващи вноски към фонд „Ремонт и обновяване“;
- За обект офис 1 рецепция, ет. 1, бл. В, обща площ 13,76 кв.м. - 26,86 лева, представляващи вноски към фонд „Ремонт и обновяване“;
- За обект офис 2, ет. 1, бл. В, обща площ 20,95 кв.м. - 40,89 лева, представляващи вноски към фонд „Ремонт и обновяване“;
- За обект пералня, склад, ет. 1, бл. В, обща площ 64,01 кв.м. - 124,94 лева, представляващи вноски към фонд „Ремонт и обновяване“;
- За обект склад, ет. 1, бл. В, обща площ 193,9 кв.м. - 378,49 лева, представляващи вноски към фонд „Ремонт и обновяване“.

Сочи се, че с решение, обективизирано в т. 9 от протокол за проведено ОС на 14.09.2020 г. е прието, че дължимата държавна такса за поддържане на общите части е в размер от 12 евро за 1 кв. м. от общата площ на всеки самостоятелен обект, включващ в себе си чистата площ на обекта и общите части към него. Сумата от 12 евро на кв. м. включвала 11 евро за поддръжка и управление и 1 евро за фонд „Ремонт и обновяване“. Соци се, че падежът за изпълнение на всички задължения е настъпил на 28.09.2020 г., от който момент ответникът е изпаднал в забава, поради което претендира и заплащането на мораторна лихва.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът „Е-КУИТИ“ ЕООД, чрез управителя си Николай Ламбуров, като собственик на самостоятелни обекти в Етажната собственост, подава отговор на исковата молба, с който оспорва изцяло предявените искове като неоснователни и недопустими поради липса на правен интерес у ищеца. Соци, че цитираното от ищеца решение на ОС на Етажната собственост, на което е решено

дължимата такса да е по 12 евро на кв.м. от общата площ за всеки самостоятелен обект (т.9 от Решение на ОС на ЕС от 14.09.2020 г.) е отменено по съдебен ред съгласно Решение на РС-Несебър по гр.д. № 931/2021 г. Посочва, че т. 4 от Решение на ОС на ЕС от 14.09.2020 г., на което се позовава ищецът също е отменено по съдебен ред с Решение на РС-Несебър по гр.д. №931/2021 г. Твърди, че е собственик на ПИ 51500.507.616, върху който е изграден апарт хотел „Месемврия палас“, поради което теренът не е етажна собственост и общото събрание на ЕС не може да взема решение за начина на ползването му. Счита, че дължимостта на сумите се претендира въз основа на отмененото решение на ОС на ЕС. Моли исквете да бъдат отхвърлени като неоснователни.

Съдът, като взе предвид становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от **фактическа и правна страна**:

**По правната квалификация на предявените искове:**

След депозиране на исковата молба съдът, след указания до ищите, е приел, че е сезиран с искове по: 1/ **чл. 59, ал. 1 ЗЗД** за сумата от 15970,46 лева, представляваща сума, с която ответникът неоснователно се е обогатил за сметка на ищеца през календарната 2020 г. до във връзка със заплатени разходи за поддръжка и управление /14639,62 лв./ и вноски към фонд „Ремонт и обновяване“ /1330,84 лв./ за процесните имоти, находящи се в курортен комплекс Слънчев бряг, общ. Несебър, апартamentен хотел „Месемврия палас“; 2/ **чл. 86, ал. 1 ЗЗД** за сумата от 1264,48 лева, представляваща лихва за забава върху главницата за периода от 28.09.2020 г. до 16.11.2021 г. И в **условията на евентуалност** на иска по чл. 59, ал. 1 ЗЗД с предявен иск по **чл. 61, ал. 2 ЗЗД**.

С оглед приетата квалификация, съдът е дал неколккратно указания на ищите за отстраняване нередовностите на исковата молба във връзка с предявените искове по чл. 59 ЗЗД. Поради неотстраняването им, с Разпореждане № 124126/15.12.2022 г. /л. 191 - 193/ съдът е върнал исковата молба. **С Определение № 3377/16.03.2023 г. по в. ч. гр. дело № 2500/2023 г.**, съставът на СГС е отменил разпореждането за връщане и е върнал делото за продължаване на съдопроизводствените действия. С отменителното определение СГС е посочил, че **правната квалификация на спора е по реда на ЗУЕС, а не по ЗЗД, като последващите уточнителни молби от ищите след 17.12.2021 г. не следва да се вземат предвид от съда, доколкото представляват други искове, а не уточнение на вече предявените. Посочено е и че последващото въвеждане на незаявена с исковата молба евентуална претенция – водене на чужда работа без основание, е процесуално недопустимо.**

След връщането на делото съставът на СРС е дал нови указания на ищите във връзка с уточняване на исковите претенции, като същите са продължили да поддържат, че се касае за искове по чл. 59 ЗЗД, като са посочили поименно кои лица са ищци в производството, както и размера на предявените от всекиго от тях искове. Тъй след двукратно дадено указание с разпореждане № 58427/11.05.2023 г. /л. 209/ и разпореждане № 71239/08.06.2023 г. /л. 265-266/ ищите не са представили доказателство за внесена държавна такса съобразно предявените искове, съдът, с Разпореждане № 84194/06.07.2023 г. /л. 320/ е върнал исковата молба. **С Определение № 1559/06.02.2024 г. по в. ч. гр. дело № 11539/2023 г.**, съставът на СГС е отменил разпореждането за връщане и е върнал делото за продължаване на съдопроизводствените действия. С отменителното определение СГС е посочил, че първоинстанционният съд, след първото връщане на делото от друг състав на СГС, неправилно е продължил да дава указания на ищите за отстраняване на нередовностите. **Посочил е освен това, че с исковата молба и с първата уточнителна молба от 17.12.2021 г. предявените искове са били изяснени в**

достатъчна степен, за да може всеки съд да определи правната квалификация, както е направил и СГС в свое Определение № 3377/16.03.2023 г. по в. ч. гр. дело № 2500/2023 г., а именно – квалификация по реда на ЗУЕС, а не по ЗЗД. Отражено е, че действително след 17.12.2021 г. от страна на ищите са били заявявани нови факти, които не са били заявени с исковата молба. Тези факти обаче е посочено, че не биха довели до допустимо изменение на иска, а до предявяването на нов иск, което е недопустимо, поради което СРС не е следвало да ги взема предвид. СРС е следвало да съобрази единствено исковата молба и уточнителната молба от 17.12.2021 г. и да разгледа предявените искове по ЗУЕС.

Поради гореизложеното, и след като два въззивни състава са посочили, че квалификацията на предявените искове е изяснена още с исковата молба и първата уточнителна молба от ищите от 17.12.2021 г., а именно – такава по ЗУЕС, а не по ЗЗД, както и че последващите уточнителни молби не е следвало да бъдат вземани предвид от първоинстанционния съд, настоящият състав, съобразявайки задължителните указания е изготвил доклад по делото и е разгледал спора с правна квалификация по реда на ЗУЕС, без да взема предвид всички последващи след 17.12.2021 г. уточнителни молби от ищите. При предявен иск по реда на ЗУЕС ищци са всички етажни собственици, без да е необходимо поименното им посочване.

**По иска по чл. 51, ал. 1 вр. с чл. 6, ал.1, т.10 ЗУЕС:**

Предявен е иск за осъждането на ответника да заплати сумата от 14639,62 лева, представляваща такса управление и поддръжка на ЕС за календарната 2020 година.

В тежест на ищите по предявения иск е да докажат при условията на пълно и главно доказване, че сградата, в която се намира процесният апартамент е в режим на Етажна собственост; че ответникът е собственик на самостоятелен обект в сградата; че е взето решение на Общо събрание на ЕС за заплащане на задължения за управление и поддържане на общи части в твърдения размер.

При установяване на горното, в тежест на ответника е да докаже по делото, че е заплатил процесните суми, респ. да докаже факта, на който основава възражението си, а именно, че решение на ОС на ЕС, предвиждащо заплащане на процесните суми, е отменено по съдебен ред.

С проекта за доклад по делото, обективиран в Определение № 8844 от 26.02.2024 г. на осн. чл. 146, ал. 1, т. 3 ГПК като безспорни и ненуждаещи се от доказване между страните по делото са отделени фактите, че: ответникът е собственик на посочени в исковата молба самостоятелни обекти в сградата етажна собственост, находяща се в апартаментен хотел „Месемврия Палас“ к.к. Слънчев бряг, както и че решенията по т.4, т. 5, т. 6, т. 9 и т. 10, взети на Общо събрание на собствениците на процесната ЕС, проведено на 14.09.2020 г., са отменени с влязло в сила съдебно решение по гр. дело № 931/2020 г. по описа на РС Несебър. В проведеното открито съдебно заседание от 04.04.2024 г. проектът за доклад е приет за окончателен доклад по делото, без възражения от страните. Процесуалният представител на ответника е заявил, че не възразява срещу изготвения проект на доклад по делото. Процесуалният представител на ответника, с депозирано становище с вх. № 111127/04.04.2024 г. /докладвано след приключване на устните състезания по делото/, също е заявил, че няма възражения срещу доклада по делото.

С решения по т. 4 и по т. 9 от ОС на ЕС, проведено на 14.09.2020 г., етажните собственици са взели решение за размера на дължимата такса управление и поддръжка на ЕС /11 евро за всеки кв. м. площ/. Решенията по т. 4 и по т. 9 са отменени с влязло в сила решение от 30.08.2021 г. по гр. дело № 931/2020 г. по описа на РС Несебър, което е безспорно между страните. Същото се установява и от приетия препис от

постановеното съдебно решение. Налага се извод, че не е налице взето решение на Общо събрание на ЕС за заплащане на задължения за управление и поддържане на общи части в твърдения размер. Поради недоказаност на третия елемент от фактическия състав на спорното материално право, предявеният иск по реда на ЗУЕС следва да бъде отхвърлен като неоснователен, без да е необходимо да бъдат обсъждани останалите събрани в производството доказателства.

**По иска по чл. 48, ал. 3 във вр. с чл. 6, ал.1, т. 9 ЗУЕС:**

Предявен е иск за осъждането на ответника да заплати сумата от 1330,84 лева, представляваща вноски към фонд „Ремонт и обновяване“ за календарната 2020 година.

В тежест на ищите по предявения иск е да докажат при условията на пълно и главно доказване, че сградата, в която се намира процесният апартамент е в режим на Етажна собственост; че ответникът е собственик на самостоятелен обект в сградата; че е взето решение на Общо събрание на ЕС за извършването на ремонтни дейности в процесния период, респ. за заплащането на вноски във „Фонд ремонт и обновяване“ или респ. че са извършени конкретни ремонтни дейности, както и че претендираната сума се равнява на припадащата се на ответника част съобразно притежаваните от него идеални части от общите части на сградата.

При установяване на горното, в тежест на ответника е да докаже, че е заплатил процесната сума, респ. да докаже факта, на който основава възражението си, а именно, че решение на ОС на ЕС, предвиждащо заплащане на процесните суми, е отменено по съдебен ред.

С решение по т. 9 от ОС на ЕС, проведено на 14.09.2020 г., етажните собственици са взели решение за размера на дължимата вноска към фонд „Ремонт и обновяване“ /1 евро за всеки кв. м. площ/. Решението по т. 9 е отменено с влязло в сила решение от 30.08.2021 г. по гр. дело № 931/2020 г. по описа на РС Несебър, което е безспорно между страните. Същото се установява и от приетия препис от постановеното съдебно решение. Налага се извод, че не е налице взето решение на Общо събрание на ЕС за определяне размера на вноските към фонд „Ремонт и обновяване“. Неоснователно е направеното от ищите искане в условията на евентуалност със становище с вх. № 111127/04.04.2024 г., в случай че съдът приеме за неоснователна претенцията за заплащане на такса за поддръжка и управление, то да уважи иска за вноските към фонд „Ремонт и обновяване“ поради факта, че се дължи на законово основание и не зависи от волята на етажните собственици. Така направеното искане е неоснователно. Съобразно разпоредбите на чл. 48, ал. 3 във вр. с чл. 6, ал.1, т. 9 ЗУЕС задължението за заплащане на вноски към фонд „Ремонт и обновяване“ е поставено в зависимост от взето решение на етажните собственици, които следва да определят и дължимия размер от всеки етажнен собственик. Поради недоказаност на третия елемент от фактическия състав на спорното материално право, предявеният иск по реда на ЗУЕС следва да бъде отхвърлен като неоснователен, без да е необходимо да бъдат обсъждани останалите събрани в производството доказателства.

**По иска по чл. 86, ал. 1 ЗЗД:**

Предявен е осъдителен иск за сумата от 1264,48 лева, представляваща лихва за забава върху главницата за периода от 28.09.2020 г. до 16.11.2021 г.

В тежест на ищите е да докажат наличието на главен дълг и настъпването на изискуемостта на везмането – уговорен падеж или отправена и получена от ответника покана за заплащане на дължимите суми преди образуване на настоящото производство, за което не сочи доказателства.

При доказване на горните факти, в тежест на ответника е да докаже погасяване на задължението в срок, за което не сочи доказателства.

Съдът достигна до извод за неоснователност на предявените главни претенции, поради което като неоснователен следва да бъде отхвърлен и искът за акцесорно задължение.

#### **По разноските:**

При този изход на спора право за присъждане на разноски възниква за ответната страна. На осн. чл. 78, ал. 3 ГПК в полза на ответника следва да бъдат присъдени сторените по делото разноски в размер на 1300 лева, представляваща адв. възнаграждение съобразно представен списък и доказателство за извършване на разноските /л. 147 – л. 149/. Направеното от ишците със становище с вх. № 111127/04.04.2024 г. възражение за прекомерност на адв. възнаграждение е неоснователно. Претендираното възнаграждение е под минимално предвидения размер съобразно чл. 7, ал. 2, т. 3 от Наредба № 1/2004 г. на ВАДС. Отделно следва да се посочи, че делото се отличава с фактическа сложност, процесуалният представител на ответника е извършил множество процесуални действия, депозирани молби, становища, участие в проведените открити съдебни заседания и анализ на събраните по делото доказателства, поради което не са налице предпоставки за определяне на възнаграждение в по-нисък от претендирания размер.

Така мотивиран и на осн. чл. 235 ГПК, съдът

### **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявените от етажните собственици при Етажна собственост на апартаментен хотел „Месемврия Палас“, БУЛСТАТ 177469577, с адрес: к.к. Слънчев бряг, общ. Несебър, чрез управителя Н, срещу „Е-КУИТИ“ ЕООД, ЕИК 201503615 искове, както следва: 1/ по чл. 51, ал. 1 вр. с чл. 6, ал.1, т.10 ЗУЕС за осъждане на ответника да заплати на ишците сумата от 14639,62 лева, представляваща такса управление и поддръжка на ЕС за календарната 2020 г.; 2/ по чл. 48, ал. 3 във вр. с чл. 6, ал.1, т.9 ЗУЕС за осъждане на ответника да заплати на ишците сумата от 1330,84 лева, представляваща вноски към фонд „Ремонт и обновяване“ за календарната 2020 година и 3/ по чл. 86, ал. 1 ЗЗД за осъждане на ответника да заплати на ишците сумата от 1264,48 лева, представляваща лихва за забава върху главниците за периода от 28.09.2020 г. до 16.11.2021 г.

**ОСЪЖДА** на осн. чл. 78, ал. 3 ГПК етажните собственици при Етажна собственост на апартаментен хотел „Месембрия Палас“ с БУЛСТАТ 177469577, с адрес: к.к. Слънчев бряг, общ. Несебър да заплатят на „Е-КУИТИ“ ЕООД, ЕИК 201503615 сумата от **1300 лева** разноски по делото.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

**Съдия при Софийски районен съд:** \_\_\_\_\_