

# РЕШЕНИЕ

№ 218

гр. Шумен, 24.03.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ШУМЕН, IV-ТИ СЪСТАВ**, в публично заседание на първи март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Людмила Д. Григорова-Митева

при участието на секретаря Димитринка В. Христова  
като разгледа докладваното от Людмила Д. Григорова-Митева Гражданско дело № 20223630101968 по описа за 2022 година

Предявени са обективно съединени осъдителни иски, с правно основание чл.6, ал.1, т.9 и т.10 от ЗУЕС във вр. чл.50, ал.2, т.1 от ЗУЕС, във вр. чл.51, ал.1 от ЗУЕС, и чл.55, ал.1 от ЗУЕС.

В исковата си молба до съда, ищецът Етажна собственост, \*\*\*, вписана от професионален домоуправител „Даная ДМ Консулт“ ЕООД, ЕИК 204926499, адрес: гр. Шумен, \*\*\*, с управител и представляващ Д.И.М., ЕГН \*\*\*\*\*, излага, че ответникът С. Н. В., ЕГН \*\*\*\*\*, с поС.ен адрес: \*\*\*, ет.2, ап. 22, притежава наследствен имот, представляващ апартамент №22, находящ се в сграда, в режим на етажна собственост в гр. Шумен, кв.Т., ул. „Д.“ № 4, вх.4, ет.2, с идентификатор 83510.668.74.4.22. В този имот ответникът живеел заедно със съпругата си Я. В.а. Твърди се в молбата, че от години етажната собственост изпитвала сериозни затруднения при разрешаването на проблеми, касаещи собствеността. Поради това, на 17.03.2022 г. било проведено Общо събрание на ЕС, на което било взето решение за избор на професионален домоуправител „Даная ДМ Консулт“ ЕООД, ЕИК 204926499, респ. сключване на договор с него. Договорът бил сключен на същата дата, като в чл.2 от същия било предвидено възнаграждение за професионалния домоуправител в размер на 8.00 лева на месец за всеки самостоятелен обект в сградата. Професионалният домоуправител предприел правни и фактически действия по вписване на

сградата в режим на етажна собственост /ЕС/ в регистъра на Община Шумен, като последната е вписана под рег.№668.74.1-4/01.04.2022 г. На общото събрание от 17.03.2022 г. било взето и решение всеки собственик да заплаща по три лева за създадения фонд „Ремонти“. На 28.05.2022 г. било проведено Общо събрание на ЕС, на което било взето решение за увеличение на тази сума от 3. 00 лева на 10.00 лева, считано от 01.06.2022 г. Горепосочените решения не били атакувани по съответния законоустановен ред, поради което били задължителни за всички съсобственици в ЕС. Ответникът не изпълнявал така взетите решения, като не заплащал дължимите вноски за фонд „Ремонти“ и такса „Домоуправител“. Единственото плащане, извършвано от ответника било в размер на 3, 00 лева месечно, което представлявало такса за двама човека за хигиенист в ЕС /по 1, 80 лева на човек в отделния самостоятелен обект/. Разликата от 0, 20 лева представлявала сума, с която се покривали разходите за ел. енергия на ЕС, която не била достатъчна. Ответникът бил канен многократно да заплати задълженията си към ЕС, но същият отказвал. За това му неизпълнение бил съставен Констативен протокол от 21.07.2022 г. за установяване на нарушение и му бил съставен акт от 11.08.2022 г., с който му била наложена глоба в размер на 50.00 лева. Поради изложеното, моли съда да постанови решение, по силата на което да бъде осъден ответникът да заплати на ищеца сумата 129, 38 лева, представляваща сбор от неизплатени задължения към ЕС за периода 01.04.2022 г. - 07.09.2022 г., както следва: 40,00 лв. - сбор от неиздължени възнаграждения за предоставена услуга „Професионален домоуправител“ - за месеците Април, Май, Юни, Юли и Август 2022 г.; 36,00 лв. - сбор от неиздължени, но дължими ежемесечни вноски от собствениците, определени с решение на общото събрание на ЕС за фонд „Ремонти“ /за м. Април, м. Май, м.Юни, м.Юли и м.Август 2022 г./; 0,48 лв. - неиздължен остатък по текущи разходи по управление и поддръжка на етажната собственост - за ел. енергия за периода 01.04.2022 г. – 07.09.2022 г.; 2,80 лв. - дължима сума за „Хигиенист“, определена според броя на живущите /2x1,40 лв./ за месец Август 2022 г. и 50,00 лв. - наложена глоба по АКТ 11.08.2022 г. Претендира се и обезщетение за забава, в размер на законната лихва върху главницата от датата на депозиране на исковата молба до окончателното ѝ изплащане. Претендира и разноски.

В хода на делото е допуснато изменение на част от исковете, като искът за заплащане на сума от 36,00 лв., представляваща сбор от неиздължени, но

дължими ежесечни вноски от собствениците, определени с решение на общото събрание на ЕС за фонд „Ремонти“ /за м. април, м. май, м.юни, м. юли и м. август 2022 г./, се счита предявен за сума от 9.00 лева, представляваща сбор от неиздължени, но дължими ежесечни вноски от собствениците, определени с решение на общото събрание на ЕС за фонд „Ремонти“ /за м. юни, м. юли и м. август 2022 г./. За остатъка, до първоначално предявения размер, производството е прекратено, поради оттегляне на претенцията.

В останалата част поддържа претенциите си.

В законния едномесечен срок, предвиден в разпоредбата на чл.131 от ГПК, ответникът депозира отговор, в който заявява, че счита исковете за недопустими, неоснователни и недоказани, излагайки правни и фактически доводи, и възражения. Претендира и разноски.

При повторна преценка допустимостта на исковете, съдът съобрази следното:

Касателно иска по чл.55, ал.1 от ЗУЕС, съобрази следното:

Съгласно разпоредбите на чл.55, ал.1 от ЗУЕС, собственик, ползвател или обитател в сграда или отделен вход в режим на етажна собственост, който не изпълни задължение по този закон, се наказва с глоба от 20 до 100 лв., когато е физическо лице, или с имуществена санкция от 150 до 350 лв., когато е юридическо лице. Нормата на чл.57 от ЗУЕС предвижда процедурата по установяване на нарушението и налагане на наказанието. Според текста на цитираната разпоредба, установяването на нарушенията се описва в протокол, съставен от управителния съвет. Когато в етажната собственост няма избран управителен съвет, протоколът се съставя от управителя и двама собственици и/или ползватели, а при отказ от страна на управителя, протоколът се съставя от трима собственици и/или ползватели. Констативният протокол съдържа данни за лицето, извършило нарушението, описание, време и дата или период и място на извършеното нарушение /ал.1/. Алинея трета гласи, че констативният протокол се съставя в три еднообразни екземпляра, по един за председателя на управителния съвет (управителя) или един от собствениците, участвали в съставянето му, нарушителя и общинската или районната администрация. След съставянето на протокола председателят на управителния съвет (управителят) незабавно го предоставя на общинската или районната администрация. Според ал.4, актът за установяване на

нарушението се съставя от общинската или районната администрация, а наказателното постановление се издава от кмета на общината или района или от оправомощено от него длъжностно лице. Установяването на нарушенията, издаването, обжалването и изпълнението на наказателните постановления се извършват по реда на Закона за административните нарушения и наказания /ал.6/. Следвайки смисъла на цитираните разпоредби се стига до извода, че в случая административно-наказателната отговорност за неизпълнение задължение по ЗУЕС се реализира от съответната общинска /районна/ администрация, като административно-наказващ орган е кметът на съответната община, която е активно легитимирана да търси заплащане на глобата. Ето защо заключава, че в разглежданата хипотеза ищецът не е надлежна страна, тъй като не притежава право на иск за заплащане на наложена по реда на горесцитираните разпоредби глоби /имуществени санкции/. Поради изложеното, счита, че касателно тази претенция липсва една от задължителните процесуални предпоставки за възникване правото на иск за ищеца и така предявеният иск е недопустим, като производството по него следва да бъде прекратено.

По отношение на другите претенции, съдът счита същите за допустими и като такива следва да бъдат разгледани по същество.

От събраните по делото доказателства, преценени поотделно и в тяхната съвкупност, се установи следното от фактическа и правна страна:

Няма спор, а се установява и от събраните по делото писмени доказателства, че ищецът притежава право на собственост върху недвижим имот, представляващ апартамент №22, находящ се в гр. Шумен, кв. Т., ул. „Д.“ № \*\*\* с идентификатор 83510.668.74.4.22, който имот се намира в сграда, в режим на етажна собственост, имаща административен адрес: гр. Шумен, кв.Т., ул. „Д.“ № 4, вх.4. Няма спор, че ищецът заедно със съпругата си обитава горепосочения недвижим имот /апартамент/. Безспорно, съгласно разпоредбата на чл.48, ал.3 от ЗУЕС, разходите за ремонт, основно обновяване, реконструкция и преустройство на общите части, за които има прието решение на общото събрание на собствениците, се разпределят между собствениците на самостоятелни обекти съразмерно с притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата. В разглеждания казус, видно от представените по делото документи /частно заверени преписи от покана за свикване на общо събрание от контролния съвет на ЕС с административен

адрес: \*\*\*; протокол за проведено общо събрание на собствениците на жилища и обекти в жилищна сграда, находяща се в гр. Шумен, \*\*\*/, се установи, че на 17.03.2022 г. е проведено общо събрание на ЕС, ищец в настоящото производство, при което са взети решения за избор на домоуправител-„Даная ДМ Консулт“ ЕООД, ЕИК 204926499 и избор на касиер. На същото събрание е взето решение /с 80% ид.ч. от общите части/ да се събират по 3.00 лева месечно на домакинство за фонд „Ремонт“, като е взето и решение да се събират суми за текущи задължения /асансьор, чистачка, домоуправител и касиер/. Видно от представения по делото Договор за управление на процесната етажна собственост, се установи, че в следствие на така взетото на 17.03.2022 г. решение, между собствениците на самостоятелни обекти в ЕС и „Даная ДМ Консулт“ ЕООД, ЕИК 204926499 е сключен договор за управление на етажната собственост, по силата на който соченото дружество е поело задължения да извършва в полза на етажната собственост определен вид услуги, описани в Приложение 3 към договора /юридическа консултация, свързана със ЗУЕС, провеждане на общо събрание, водене на целия обем от документация, съгласно ЗУЕС, извършване на процедурата по вписване на ЕС в общинския регистър на жилищата в режим на ЕС, събиране на такси за погасяване на задълженията на ЕС за електричество, вода и др./. Насрещното задължение на етажната собственост е заплащане възнаграждение на професионалния домоуправител в размер на 8, 00 лева месечно за всеки един самостоятелен обект. Няма данни за атакуване на това решение пред съда по реда на чл.40 от ЗУЕС, поради което същото се счита за задължително за всички собственици при ЕС. Видно от представения по делото препис от Решение №880/29.11.2022 г., постановено по гр.д. №1379/2022 г. по описа на ШРС, влязло в законна сила на 15.12.2022 г., съдът е отменил като незаконосъобразни решенията на Общото събрание на ЕС, находяща се в \*\*\*, проведено на 28.05.2022 г., както следва: по т.1- да се върнат събраните пари за ремонт на покрива на собствениците след ревизия на касата; по т.2- да се събират по 10.00 лева за каса „Ремонт“ и по т.3- да се събират по 50.00 лева месечно наем за обща изба, като средствата се внасят в каса „Ремонт“. От заключението по извършената ССЕ, което съдът възприема като обективно и компетентно дадено, се установи, че при процесната ЕС има водена касова книга, която е заведена и попълнена с данни за прихода и разхода на ЕС. Съгласно приетите решения на Общото събрание на ЕС

фондовете за събиране на средствата в ЕС, по които задължени лица са собствениците на самостоятелни обекти са за такси асансьор, ел. енергия за стълбище, ел. енергия за асансьор, за ремонт, за домоуправител и хигиенист. ВЛ посочва, че поради факта, че имотът на ответника се намира на втория етаж за него не се събирали такса за асансьор и за ел. енергия за асансьор. В заключението е посочено, че до датата на подаване на исковата молба, касателно процесния период, за апартамента на ответника са заплащани таксите за хигиенист и ел.енергия за стълбище общо в размер на 15, 20 лева, като е останала дължима сума в размер на 0,08 лева- за ел. енергия за стълбище. ВЛ дава заключение за размера на неплатената сума за каса ремонт към датата на подаване на исковата молба и към датата на изготвяне на експертизата, като се позовава на решението на общото събрание на ЕС, взето на 28.05.2022 г., което по съдебен ред е отменено като незаконосъобразно /36.00 лева- до датата на подаване на молбата и 30.00 лева- към датата на изготвяне на експертизата/, като сочи, че след завеждане на исковата молба ответникът е заплатил сума в размер на 6.00 лева за фонд „Ремонт“ за месеците април и май. ВЛ посочва, че към датата на изготвяне на заключението ответникът не е заплатил сумата от 40.00 лева, представляваща такси за домоуправител за процесния период. Поради изложеното, съдът стига до извода, че искът за заплащане на сума от 40.00 лева, представляваща сбор от задължения за такса „Домоуправител“, считано за периода от месец април 2022 г. до месец август 2022 г. /по 8.00 лева месечно/, е основателен и доказан, и следва да се уважи в пълен размер. Касателно претенцията за заплащане на сума от 9.00 лева, представляваща сбор от ежемесячните вноски от собствениците, определени с решение на общото събрание на ЕС за фонд „Ремонти“ /за м. юни, м. юли и м. август 2022 г./, съдът също счита същата за основателна и доказана. Безспорно се установи, че месечната вноска за фонд „Ремонт“ е определена чрез законосъобразно взето решение на ОС на ЕС, което по силата на закона е задължително за собствениците на самостоятелни обекти в ЕС. Искът за заплащане на сума за ел. енергия за стълбище съдът намира, че е частично основателен, а именно за сума от 0, 08 лева. За последния извод съдът се съобрази с приетото по делото заключение по извършената ССЕ. От последното се установява също, че за процесния период ответникът е заплатил всички, дължими от него суми за „Хигиенист“ на ЕС, поради което тази претенция следва да се отхвърли като

неоснователна.

На основание чл.78, ал.1 от ГПК, ответникът следва да заплати на ищеца сумата от 191, 72 лева, представляваща извършените по делото разноси съразмерно уважената част от исковете.

На основание чл.78, ал.3 от ГПК, ищецът следва да заплати на ответника сумата от 186, 11 лева, представляваща извършените по делото разноси съразмерно отхвърлената част от исковете.

Водим от горното, съдът

## **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА** С. Н. В., ЕГН \*\*\*\*\*, с поС.ен адрес: \*\*\*, ет.2, ап. 22, **ДА ЗАПЛАТИ** на Етажна собственост, \*\*\*, вписана от професионален домоуправител „Даная ДМ Консулт“ ЕООД, ЕИК 204926499, адрес: гр. Шумен, \*\*\*, с управител и представляващ Д.И.М., ЕГН \*\*\*\*\*, сумата от 49, 08 лева /четиридесет и девет лева и осем стотинки/, представляваща сбор от неизплатени задължения към ЕС, както следва: 40,00 лева - сбор от неиздължени възнаграждения за предоставена услуга „Професионален домоуправител“ - за месеците Април, Май, Юни, Юли и Август 2022 г.; 9,00 лв. - сбор от ежемесечни вноски от собствениците, определени с решение на общото събрание на ЕС за фонд „Ремонти“ /за м.Юни, м.Юли и м.Август 2022 г./; 0,08 лв. - неиздължен остатък по текущи разходи по управление и поддръжка на етажната собственост - за ел. енергия за периода 01.04.2022 г. – 07.09.2022 г., ведно със законната лихва, считано от 07.09.2022 г. до окончателното ѝ изплащане, както и да ѝ заплати сумата от 191, 72 лева /сто деветдесет и един лева и седемдесет и две стотинки/, представляваща извършените по делото разноси съразмерно уважената част от исковете, като отхвърля искът за заплащане на остатък от разходи за ел. енергия за ЕС в останалата му част, до пълния предявен размер като неоснователен, както и иска за заплащане на такса „Хигиенист“, в размер на 2, 80 лева /два лева и осемдесет стотинки/ за месец август 2022 г., като неоснователен.

**ПРЕКРАТЯВА** производството в частта касателно иска по чл.55, ал.1 от ЗУЕС, за заплащане на сума от 50.00 лева /петдесет лева/, представляващи наложена глоба по АКТ от 11.08.2022 г., като недопустимо.

**ОСЪЖДА** Етажна собственост, \*\*\*, вписана от професионален

домоуправител „Даная ДМ Консулт“ ЕООД, ЕИК 204926499, адрес: гр. Шумен, \*\*\*, с управител и представляващ Д.И.М., ЕГН \*\*\*\*\*, да заплати на С. Н. В., ЕГН \*\*\*\*\*, с поС.ен адрес: \*\*\*, ет.2, ап. 22, сумата от 186, 11 лева /сто осемдесет и шест лева и единадесет стотинки/, представляваща извършените по делото разноски съразмерно отхвърлената част от исковете.

Решението може да се обжалва пред Шуменски окръжен съд в двуседмичен срок от уведомяване на страните, а в частта му касателно прекратяване на производството- подлежи на обжалване с частна жалба в едноседмичен срок, считано от уведомяването.

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