

РЕШЕНИЕ

№ 2603

гр. С., 14.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 31 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и девети януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: МИРОСЛАВ В. СТОЯНОВ

при участието на секретаря ГЕРГАНА Н. БАРАКОВА
като разгледа докладваното от МИРОСЛАВ В. СТОЯНОВ Гражданско дело
№ 20231110141460 по описа за 2023 година

Предявени са искиове от Етажна собственост в сграда, находяща се в гр. С., кв. „Г.“, бл. 2, вх. Г, представлявана от П. А. М., срещу Г. О. С., ЕГН: *****, адрес: гр. С., кв. „Г.“, бл. 2, вх. Г, ет. 1, ап. 50, по чл. 6, ал. 1, т. 9 вр. чл. 48 ЗУЕС и чл. 6, ал. 1, т. 10 вр. чл. 51 ЗУЕС и чл. 86 ЗЗД за осъждане на ответника да заплати на ищеца следните вземания за имот, находящ се в адрес: гр. С., кв. „Г.“, бл. 2, вх. Г, ет. 1, ап. 50:

- сумата от **165,00 лв.** - сбор от месечни такси за поддръжка и управление на общите части за периода 01.07.2020 г. - 31.03.2023 г., ведно със законната лихва от 25.07.2023 г. до изплащане на вземането;
- мораторна лихва от **29,04 лв.** за периода 01.08.2020 г. - 24.07.2023 г.;
- сумата от **260,00 лв.** - припадащата се на ответника част от разходи за ремонт на хоризонтални щрангове за топла и студена вода, ведно със законната лихва от 25.07.2023 г. до изплащане на вземането;
- мораторна лихва от **7,30 лв.** за периода 01.05.2023 г. - 24.07.2023 г.

Ищецът твърди, че за процесния период в сграда в режим на етажна собственост, находяща се в гр. С., кв. „Г.“, бл. 2, била определена такса за управление и поддръжка на общите части в размер на 2,50 лв. за всеки обитател, платима до края на месеца за който се дължи. На 31.03.2023 г. на Общото събрание на етажните собственици било взето решение за извършване на ремонт на хоризонтални щрангове за топла и студена вода във вх. Г на сградата. Въз основа на посоченото решение на ОС на ЕС на 04.04.2023 г. бил сключен договор с „Водоснабдяване С.“ ЕООД, ремонтът бил извършен и приет без забележки, като общата му стойност била 3 600,00 лв. Твърди, че ответникът е собственик на самостоятелен обект – ап. 50, находящ се в процесната етажна собственост, но не е заплатил дължимите за процесния период такси за управление и поддръжка на общите части в общ размер на 165,00 лв., както и припадащата му се част от разходите за ремонт на хоризонтални щрангове в размер на 260,00 лв. Поради допусната забава от страна на ответника за заплащане на посочените

вземания същият дължал и мораторна лихва върху тях, както следва: върху непогасените месечни вноски за управление и поддръжка на общите части в размер на 29,04 лв. за периода от 01.08.2020 г. до 24.07.2023 г., както и върху припадащата му се част от разходите за ремонт на хоризонтални щрангове в размер на 7,30 лв. за периода 01.05.2023г. - 24.07.2023 г. Искането към съда е да уважи предявените искове. Претендира разноски.

В срока по чл. 131 ГПК Г. С. оспорва исковете по подробни съображения. Оспорва процесуалната легитимация на лицето, посочено като управител на ЕС, доколкото същото било само председател на сдружението на етажните собственици по реда на глава II, раздел III от ЗУЕС, която уредба била специална, въведена за усвояване на средства от фондовете на Европейския съюз и/или от държавния или общинския бюджет, безвъзмездна помощ и субсидии и/или използване на собствени средства с цел основен ремонт и/или основно обновяване на сгради в режим на етажна собственост – т. нар. саниране. В тази връзка сочи, че законът допуска припокриване на правомощията на органите на управление на етажната собственост и на сдружението единствено, когато същото е учредено от всички собственици на самостоятелни обекти в сградата или във входа, каквото в случая не било налице. Оспорва основателността на исковете, като твърди, че решенията, взети на 31.03.2023 г. от ОС на ЕС, са нищожни, поради допуснати нарушения на изискванията на ЗУЕС, свързани с кворума, начина на гласуване на всеки етажнен собственик, формата за съставяне на протокола, поставянето на съобщение за изготвения протокол от ОС на ЕС и др. Не оспорва, че е извършен ремонт на хоризонталните щрангове, но оспорва за него да е заплатена сумата от 3600,00 лв. в цялост. В тази връзка твърди, че качеството на материалите и положения труд не съответства на твърдяната стойност на ремонта, която счита за изключително завишена. Прави възражение за съдебно прихващане с разходите за извършения от него със собствени средства и труд необходим ремонт на общите части на сградата, за събирането на които било образувано гр.д. № 25301/2023 г. на СРС, 51-ви състав. В тази връзка прави искане за спиране на настоящото дело на основание чл. 229, ал. 1, т. 4 ГПК.

Съдът, като обсъди събраните доказателства и доводите на страните, приема за установено следното от фактическа и правна страна:

По допустимостта на производството

Неоснователен е отводът на ответника за недопустимост на производството поради липса на качеството „управител“ у П. М., посочен като управител на процесната етажна собственост, като същият не бил и председател на сдружението на собствениците по чл. 46а ЗУЕС.

Както бе констатирано изрично с протоколно определение от 29.01.2024 г. по делото производството е допустимо, тъй като това дали управителят е регистриран в съответен регистър, изискването за което впоследствие е отменено, със съответна отменителна разпоредба на Закона за управление на етажната собственост, няма касателство и може да служи само като косвено доказателство за това дали лицето е управител и фактически упражнява управителни функции, както се установява и от доказателствата по делото.

Съгласно разпоредбите на чл. 21, ал. 1 и 2 ЗУЕС избор на нов управителен съвет (управител) се провежда не по-късно от датата на изтичането на мандата по чл. 19, ал. 2 ЗУЕС, но вече избраният управителен съвет (управител) продължава да изпълнява функциите си до избора на нов управителен съвет (управител). По делото няма данни

след приетото решение на Общото събрание на ЕС от 08.12.2014 г. да е проведено ново общо събрание и да са избрани други управителни органи (Решение № 60167 от 6.01.2022 г. на ВКС по гр. д. № 2800/2021 г., I г. о.; Определение № 23 от 2.02.2021 г. на ВКС по гр. д. № 120/2021 г., II г. о.; Определение № 319 от 23.09.2014 г. на ВКС по ч. гр. д. № 4933/2014 г., II г. о.; Определение № 232 от 14.04.2014 г. на ВКС по гр. д. № 865/2014 г., I г. о.).

Не се спори между страните и се установява от Нотариален акт от 11.03.1974 г., че ответникът е собственик на процесния апартамент, съответно материално легитимиран да отговаря за задължения, касаещи общите части на процесната етажна собственост.

Не се спори между страните и се установява от протокол от 15.12.2014 г. на общото събрание, че е взето решение за събиране на вноски за етажната собственост в размер на 2,50 лв. на човек - за апартаментите от първите два етажа, поради което дължимата сума за ответника е била по 5 лв. на месец, имайки предвид, че процесния апартамент се намира на първия етаж.

Решението на ОС на ЕС не е обжалвано от ответника, като няма данни по делото да е атакувано от друг собственик в етажната собственост, респ. да е отменено от съда. За атакуване на решенията на ОС е предвиден специален ред - този по чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, уреждащ съдебният надзор върху решенията на Общото събрание, които противоречат на закона. Искът по чл. 40 от ЗУЕС е конститутивен и до влизане в сила на решение по него, с което атакуваното решение да се отменя, това решение се ползва със стабилитет и подлежи на изпълнение по реда на чл. 38 ЗУЕС. При това положение задължителната сила на тези решения следва да бъде зачетена и следва да се приложат съответните правни последици. След като оспорените от ответника решения не са били обжалвани в законоустановения срок или тяхното изпълнение не е било спряно от съда, те обвързват всички етажни собственици, включително и ответника. (Решение № 155 от 21.06.2017 г. на ВКС по гр. д. № 4451/2016 г., IV г. о.). Поради това е неоснователно възражението на ответника за нищожност на горепосоченото решение на общото събрание, след като такова възражение се явява просрочено и е следвало да бъде заявено с оглед оспорване нищожността а същото решение по реда и в срока по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, тоест в в 30-дневния срок от оповестяването на протоколното решение по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС.

Решенията на общото събрание на етажната собственост се формират от успоредни волеизявления на мнозинството от присъстващите на събранията, насочени за постигане на определена цел. Не са многостранна сделка, защото такава не може да се сключи от лице, което не е съгласно с общо формираната воля, а за вземане решение на общото събрание на етажната собственост е достатъчно да е гласувало определеното в закона мнозинство. 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, защото след влизането им в сила те са задължителни за всички етажни собственици, включително за тези които са гласували против, за не участвалите във вземането им и за лицата, които по-късно ще станат етажни собственици или обитатели. В този смисъл те са особен вид многостранни актове, взети от неперсонифицирана група лица, насочени към постигане на обща цел, а не са сделки и за тях не се прилагат основанията за нищожност по ЗЗД. Специалните закони – ЗС, ЗУЕС уреждат 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 на общото събрание. Неспазването на различни правила от предвидените не е равностойно, но специалният закон /ЗУЕС/ не определя кои пороци водят до нищожност и кои до незаконосъобразност, като е оставил тази преценка на съда в рамките на съдебното производство по чл. 40 ЗУЕС, което включва специфични правила. 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 само съдебен, ограничен е със срок за предявяване на иска, който като процесуален е преклузивен – чл. 40, ал. 2 ЗУЕС. Тази специфика е съобразена с това, че тези решения засягат широк кръг от лица и отношения, включително и с трети лица, което изисква сигурност, но и бързина, включително и при изпълнение на решенията (Решение № 39 от 19.02.2013 г. на ВКС по гр. д. № 657/2012 г., I г. о.; Определение № 157 от 25.09.2020 г. на ВКС по ч. гр. д. № 2621/2020 г., I г. о.; Определение № 210 от 28.11.2019 г. на ВКС по ч. гр. д. № 3670/2019 г., I г. о.; Определение № 99 от 29.05.2019 г. на ВКС по ч. гр. д. № 20/2019 г., II г. о.; Определение № 472 от 10.10.2018 г. на ВКС по ч. гр. д. № 3504/2018 г., IV г. о.). Поради това е неоснователен доводът на ответника, че решенията на общото събрание на етажната собственост могат да бъдат атакувани безсрочно при наличие на „абсолютна недействителност“, като с изтичането на срока по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС и при липса на данни по делото в противоположен смисъл се приема, че горното протоколно решение от 31.03.2023 г. относно подмяна на хоризонтални щрангове в процесната етажна собственост валидно обвързва ответника и поражда правни последици спрямо него като етажнен собственик, което обстоятелство бе отделено като безспорно по делото, но се установява и от представения по делото нотариален акт за собственост на апартамента на ответника.

Ответникът прави отвод за недопустимост на производството, който бе разгледан по-горе, както и единствено възражение по същество на спора относно втората главна претенция, че посочената в протокола от общото събрание и в договора за възлагане на подмяна на хоризонтални щрангове сума от 3600 лв. не била заплатена в цялост, респективно била частично присвоена от управителя на процесната етажна собственост.

Не се спори между страните и се установява от протокол от 31.03.2023 г. на общото събрание на процесната етажна собственост, че е взето решение за неотложен ремонт на хоризонтални щрангове за топла и студена вода и рециркулация с определяне на общата необходима за ремонта сума, в каквата връзка е сключен договор от 04.04.2023 г. между етажната собственост и изпълнителя, като с разписка от същата дата съответна сума е преведена на дружеството изпълнител.

Неотносим и носещ изцяло житейски характер е доводът на ответника, че за дружеството изпълнител имало изключително негативна публична информация, след като процесната етажна собственост е взела обвързващо и ответника решение за подмяна на хоризонталните щрангове за сумата от 3600 лв., в каквата връзка е сключен договор от 04.04.2023 г. между етажната собственост на процесния адрес и „Водоснабдяване С. 2000“ ЕООД, ЕИК: *****, за подмяна на водопроводни тръби в процесната сграда за сумата от 3600 лв. Видно от неоспорената от ответника разписка от 04.04.2023 г. лицето П. Н. Л. – управител и едноличен собственик на капитал на горното дружество видно от служебно извършена справка на основание чл. 23, ал. 6 ЗТТРЮЛНЦ, е получил сумата от 3600 лв., представляваща цялостно плащане по процесния договор от 04.04.2023 г.

Ответникът неоснователно сочи още, че не били представени, съпоставени и обсъждани конкурентни оферти за извършване на същата ремонтна дейност, но както бе посочено по-горе, същият е обвързан от процесното решение на общото събрание от 31.03.2023 г., което не предвижда такова задължение за процесната етажна собственост да обсъждат конкурентни оферти на други изпълнители за предприетат впоследствие подмяна на водопроводни тръби.

Ответникът неоснователно възразява, че видно от приемо-предавателния протокол подмяната на тръбите била извършена за половин работен ден на 04.04.2023 г., като качеството на материалите и положения труд не съответствали на „посочената абсурдно висока сума“, платежни документи за която, както и остойностяване на дейностите не били приложени, след като в процесното протоколно решение на общото събрание не са предвидени конкретни параметри, при които да се извърши ремонтната дейност, освен стойността на договора, равняваща се на същата сума, определена в процесното протоколно решение за ремонтната дейност – нито за колко време да бъде извършен ремонтът, нито какво точно да бъде качеството на влаганите при ремонта материали, нито да има остойностяване на бъдещата ремонтна дейност от страна на изпълнителя, имайки предвид, че отнапред общото събрание е определило глобално стойността на ремонтната дейност. Самото общо събрание е взело решение за „неотложен ремонт“ на водопроводните тръби за топла и студена вода, вследствие на което ремонтът е бил извършен в рамките на деня, на който е сключен договорът за тяхната подмяна с дружеството изпълнител видно от представения приемо-предавателен протокол.

Ответникът неоснователно допълва, че в процесния договор бил посочен адрес, различен от този в Търговския регистър, след като дружеството изпълнител надлежно е индивидуализирано със своето ЕИК, независимо че в неговото наименование липсва цифрата „2000“, а дали даден контрагент ще посочи адрес в съответен договор, различен от адреса, посочен в Търговския регистър, е негово право като част от онази особена категория професионалисти, наречени търговци, за които не съществува законова забрана да посочват онзи адрес във връзка с дадена търговска сделка, който считат за удобен, а не който е вписан в Търговския регистър. Поради това се явява неоснователен и доводът на ответника, че в договора, протокола и печата била посочена различна фирма (наименование).

Неоснователно ответникът възразява, че като страна по договора в самия договор и в приемо-предавателния протокол не било посочено лицето, което представлява изпълнителя. Няма законово изискване в тази насока, а и с оглед процесната разписка от 04.04.2023 г. се установява, че именно управителят на дружеството изпълнител е сключил процесния договор, подписал се е в приемо-предавателния протокол като „предал“ готовата ремонтна дейност - подмяната на водопроводните щрангове.

Липсват други заявени оспорвания по делото от страна на ответника, включително относно размерите на заявените претенции по първия главен иск и по двата акцесорни иска за мораторни лихви, с изключение на размера на втория главен иск, възразенията относно чийто размер бяха разгледани по-горе.

Предвид изложеното, следва уважаване на исквете.

По разностите

С оглед изхода на делото и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК ищецът има право на

разноски от **444,60 лв.**, от които 44,60 лв. за държавна такса и 400 лв. за адвокатско възнаграждение за настоящото производство съгласно представен договор за правна защита и съдействие от 06.11.2023 г. и разпечатки от онлайн разплащания от 13.11.2023 г. и 05.01.2024 г. за сумата в общ размер на 400 лв.

По изложените съображения, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА на основание чл. 6, ал. 1, т. 9 вр. чл. 48 ЗУЕС и чл. 6, ал. 1, т. 10 вр. чл. 51 ЗУЕС и чл. 86 ЗЗД Г. О. С., ЕГН: *****, адрес: гр. С., кв. „Г“, бл. 2, вх. Г, ет. 1, ап. 50, да заплати на Етажна собственост в сграда, находяща се в гр. С., кв. „Г“, бл. 2, вх. Г, представлявана от П. А. М., следните вземания за имот, находящ се в адрес: гр. С., кв. „Г“, бл. 2, вх. Г, ет. 1, ап. 50:

- сумата от **165,00 лв.** - сбор от месечни такси за поддръжка и управление на общите части за периода 01.07.2020 г. - 31.03.2023 г., ведно със законната лихва от 25.07.2023 г. до изплащане на вземането;
- мораторна лихва от **29,04 лв.** за периода 01.08.2020 г. - 24.07.2023 г.;
- сумата от **260,00 лв.** - припадащата се на ответника част от разходи за ремонт на хоризонтални щрангове за топла и студена вода, ведно със законната лихва от 25.07.2023 г. до изплащане на вземането;

мораторна лихва от **7,30 лв.** за периода 01.05.2023 г. - 24.07.2023 г.

ОСЪЖДА Г. О. С., ЕГН: *****, адрес: гр. С., кв. „Г“, бл. 2, вх. Г, ет. 1, ап. 50, да заплати на Етажна собственост в сграда, находяща се в гр. С., кв. „Г“, бл. 2, вх. Г, представлявана от П. А. М., сумата от **444,60 лв.** - разноски по делото.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването.

Съдия при Софийски районен съд: _____