

РЕШЕНИЕ

№ 4910

гр. София, 19.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 82 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: АНЕТА ИЛЧ. ИЛЧЕВА

при участието на секретаря КРИСТИНА Д. НИКОЛОВА
като разгледа докладваното от АНЕТА ИЛЧ. ИЛЧЕВА Гражданско дело № 20231110138294 по описа за 2023 година

Производството е образувано по искова молба на етажните собственици на сграда в гр. София, ж. к. „.....“, част от затворен комплекс чрез домоуправителя „.....“ ООД срещу „М.....“ ЕООД, с която са предявени установителни искове по реда на чл. 422 ГПК с правно основание чл. 48, ал. 3, вр. чл. 6, ал. 1, т. 9 ЗУЕС и чл. 51, ал. 1, чр. чл. 6, ал. 1, т. 10 ЗУЕС за заплащане на сума в общ размер на 1530,90 лева за периода 01.07.2021 г. – 30.06.2023 г., дължима към ЕС за обект – магазин 2 в бл.

Ищецът твърди, че ответникът притежава самостоятелен обект в етажната собственост, а именно: магазин 2, находящ се в бл. Сочи, че с решение от 21.06.2021 г. на ОС „.....“ ООД е избрано за управител на ЕС при цена за управление и поддръжка на общите части от 8,28 лева за 1 кв. м. и 66,49 лева за паркомясто. В решение от 29.06.2021 г. е посочено, че вноските се заплащат авансово на всеки 6-месечен период. С решение от 27.09.2022 г. е приета вноска за ФРО в размер на 1% от МРЗ, дължима за обектите с най-малко ид. части, а за по-големите – пропорционална сума. Бил приет бюджет и бюджет на ОС, съгласно който за магазин 2 се дължат вноски: за периода 01.07.2021 г. – 31.12.2021 г. месечни вноски за управление и поддръжка – 39,85 лева, абонамент асансьори – 2,98 лева, изтривалки – 1,02 лева, наем за технически помещения – 1,86 лева, консумативи техническа поддръжка – 0,75 лева, режимни разходи – 4,66 лева, ФРО – 6,50 лева, общо за 6-месечие – 345,72 лева; за периода 01.01.2022 г. – 30.06.2022 г. месечни вноски за управление и поддръжка – 41,05 лева, абонамент асансьори – 3,07 лева, изтривалки – 1,06 лева, наем за технически помещения – 1,92 лева, консумативи техническа поддръжка – 0,77 лева, режимни разходи – 4,80 лева, ФРО – 6,50 лева, общо за 6-месечие – 354,98 лева; за периода 01.07.2022 г. – 31.12.2022 г. месечни вноски за управление и поддръжка – 41,05 лева, абонамент асансьори

– 3,07 лева, изтривалки – 1,06 лева, наем за технически помещения – 1,92 лева, консумативи техническа поддръжка – 0,77 лева, режимни разходи – 4,80 лева, ФРО – 7,10 лева, общо за 6-месечие – 358,58 лева; за периода 01.01.2023 г. – 30.06.2023 г. месечни вноски за управление и поддръжка – 41,05 лева, абонамент асансьори – 3,07 лева, изтривалки – 1,06 лева, наем за технически помещения – 1,92 лева, консумативи техническа поддръжка – 0,77 лева, режимни разходи – 4,80 лева, ФРО – 11,71 лева, общо за 6-месечие – 386,24 лева. Дължими били още следните суми: 20,70 лева – вноски за изграждане на система за контрол на достъп, 52,20 лева – еднократна вноски за неотложни и аварийни ремонти от 01.10.2022 г., 10,68 лева – вноски доплащане за ФРО за периода 01.10.2022 г. – 31.2022 г., 1,80 лева – донасяне за ФРО промяна МРЗ 04-06.2022 г. Поради неплащане на дължимите вноски към бюджета на ЕС се възпрепятствало покрИ.ето на разходите на ЕС и изпълнението на бюджета.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът е депозирал отговор на исковата молба, с който оспорва иска като неоснователен. Сочи, че е придобил магазин 2 на 18.10.2021 г., с оглед на което намира за неоснователно претендирането на суми за периода 01.07.2021 г. – 18.10.2021 г. Сочи, че няма право на ключове и чип-карта за достъп до комплекса, доколкото търговският обект има само вход/изход с лице към улицата. Сочи, че не е бил наясно, че има задължения за комплекса към ЕС. Сочи, че от придобИ.ето на имота същият е необитаем и не се използва, поради което и не се дължат претендираните суми за вноски за управление и поддръжка на комплекса. Намира, че са налице предпоставките на чл. 51, ал. 2 ЗУЕС и е освободен от заплащането на такива вноски. Оспорва претенцията за дължимост на суми за ФРО, доколкото определянето на вноските към ФРО е от компетенцията на ОС, а не с договор за управление и поддръжка. Оспорва по основание и размер определените допълнителни вноски. Сочи, че до него не са достигали никакви уведомления, съобщения или покани за плащане.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства и обсъди доводите на страните, с оглед разпоредбата на чл. 235, ал. 2 ГПК, приема за установено следното:

По предявените искове в тежест на ищеца е да докаже, че са взети валидни и стабилизирани по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС решения на общото събрание за събирането на тези суми, качеството на собственик на ответника, както и размера на дължимите от ответника месечни вноски за управление и поддръжка на общите части в сградата.

Съдът е обявил за безспорно и ненуждаещо се от доказване обстоятелството, че „М.....“ ЕООД е собственик на магазин“, част от комплекс

Възражения срещу законосъобразността на провеждането на общите събрания са неотнормирани към предмета на делото. Същите е следвало в рамките на преклузивния срок по чл. 40 ЗУЕС да бъдат релевираны в производство по отмяна решенията на ОС. Заявените в срока за писмен отговор по чл. 131 ГПК възражения от ответницата относно неспазване на реда за свикване, провеждане, гласуване и вземане на решения, неуведомяването □ за ОС, както и че присъствалите на ОС лица не са собственици на самостоятелни обекти в ЕС са такива по законосъобразността на взетото решение. Законодателят е уредил специален ред и преклузивен срок, в който етажният собственик може да потърси от съда защита като

предяви иск по чл. 40 ЗУЕС и поиска отмяна на незаконосъобразните решения на ОС на ЕС. По делото не са представени доказателства ответникът да е упражнил правото си на иск по чл. 40 ЗУЕС, поради което и взетите решения са се стабилизирани и ответникът е обвързан от тях и дължи изпълнението им. В решение № 4028 от 23.11.1959 г. по гр. д. № 5667/1959 г. Върховният съд е приел, че с пропускането на срока за отмяна на решението на ОС се погасява възможността да се оспорват правилността на неговото свикване, неговият състав, гласуването и изобщо всичко, което образува изискванията за формална валидност на решението като волеизявление на етажната собственост. Що се отнася обаче до фактите, спрямо които решението се явява като констатация и акт на тяхната преценка, т. е. относно правилността на решението на ОС, тези въпроси са предмет на съдебна проверка. Задълженията чл. 6, ал. 1, т. 9 и т. 10 ЗУЕС са за собственика на имота.

В чл. 11, ал. 1, т. 7 ЗУЕС е предвидено, че в компетентността на общото събрание на етажната собственост е приемането на решения за определяне размера на паричните вноски във фонд "Ремонт и обновяване". За да бъде законосъобразно решението на общото събрание за определяне на размера на тези разходи, които следва да бъдат заплатени от отделния етажнен собственик, то следва да е взето при спазване на разпоредбата на чл. 50, ал. 2, т. 1 ЗУЕС, в която е уреден начина за разпределяне на тези задължения между всички етажни собственици. В чл. 50, ал. 2, т. 1 ЗУЕС е предвидено, че средствата във фонд "Ремонт и обновяване" се набират от ежемесечни вноски от собствениците в размер, определен с решение на общото събрание съобразно идеалните части на отделните собственици в общите части на етажната собственост, но не по-малко от един процент от минималната работна заплата за страната. Съгласно чл. 48, ал. 3 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 приложение към протокола от ОС, проведено на 27.09.2022 г. е посочено разпределението на отделните суми за всеки обект от ЕС. Взето е решение вноските към ФРО да се заплащат от апартаментите с най-малък % ид. части от общите части на сградата в размер на 1% о МРЗ, а по-големите апартаменти да заплащат пропорционално по-висока сума. Така съдът приема, че е спазено изискването на закона и вноските за фонд "Ремонт и обновяване" са определени съобразно идеалните части на отделните собственици в общите части на етажната собственост.

В чл. 11, т. 5 ЗУЕС е предвидено, че в компетентността на общото събрание на етажната собственост е приемането на решения за определяне размера на паричните вноски, които етажните собственици следва да заплащат за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата. За да бъде законосъобразно решението на общото събрание за определяне на размера на разходите за поддържане на общите части, които следва да бъдат заплатени от отделния етажнен собственик, то следва да е взето при спазване на разпоредбата на чл. 51 ЗУЕС, в която е уреден начина за разпределяне на тези задължения между всички етажни собственици. В посочената правна норма е предвидено, че

разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите.

Съгласно чл. 51, ал. 1 ЗУЕС разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етаж, на който живеят. В протокол от ОС, проведено на 21.06.2021 г., е взето решение председателя на УС на ЕС да сключи договор за поддръжка и управление с „..... Представен е Договор за управление и поддръжка на общите части и прилежащите площи на сградата в режим на ЕС в комплекс от 29.06.2021 г., в който е определено месечното възнаграждение за осъществяване на дейности по административно управление и финансово обслужване, техническа поддръжка на общите части, почистване на общите части, машинно почистване на подземен паркинг, поддръжка на зелени площи, снегочистиране на прилежащи площи, портиерска услуга. В приложение 1 е посочено, че вноската за управление и поддръжка е 8,2871 лева на кв. м. годишно за жилищна и търговска площ, а за фонд "Ремонт и обновяване" – съобразно решенията на ОС на ЕС, но не по-малко от 78 лева на година на обект.

Ответникът е направил възражение, че не следва да дължи каквито и да е суми за за периода 01.07.2021 г. – 18.10.2021 г., доколкото е придобил процесния магазин на 18.10.2021 г. Видно от справка от АВ по партидата на „М.....“ ЕООД покупко-продажбата на магазин 2 в гр. София, жб. к. „М.....и“, бл. ет. 1, е осъществена на 18.10.2021 г., с оглед на което и съдът намира, че ответникът не е отговорен за задължения към ЕС преди тази дата.

Ответникът е релевирал и възражение, че процесният магазин е необитаем още от закупуването му, поради което и не се дължат вноски за управление и поддръжка на комплекса. Съгласно чл. 51, ал. 2 ЗУЕС преди изменението с ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2023 г., не се заплащат разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост от собственик, ползвател и обитател, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година. Предпоставката, при която собственик, ползвател или обитател на обект в сграда ЕС не дължи плащане на разходи за управление и поддържане на общите части, е лицето да не е пребивавало в имота повече от 30 дни в една календарна година. Заинтересованият, в чийто интерес законът допуска възможността да се освободи от задължението си за заплащане на текущите разходи за управление и поддръжка на ЕС, носи доказателствената тежест да установи с всички допустими доказателствени средства фактът, че е пребивавал в съответния имот за „не повече от 30 дни в една календарна година“.

За доказване твърдението, че магазин не е обитаван и не е бил ползван, са събрани гласни доказателства чрез разпит на свид., който сочи, че ответникът е закупил магазин в процесния комплекс през 2021 г., който не бил използван предвид състоянието, в което се намирал. Ответникът е представила и фактури от „..... АД за процесния магазин, от които действително е видно, че е отчетено минимално количество потребена ел. енергия в имота за процесния период, а на потребена вода – нулево потребление. В резултат на събраните гласни и писмени доказателства съдът намира за доказано възражението на ответника, че

приложение следва да намери разпоредбата на чл. 51, ал. 2 ЗУЕС в редакцията преди ДВ, бр. 82 от 2023 г., доколкото се касае за вземания за периода 01.07.2021 г. – 30.06.2023 г. и следва да се приеме, че ответникът не дължи вноски за управление и поддръжка на комплекса.

По изложените съображения и предвид основателността на възражението по чл. 51, ал. 2 ЗУЕС съдът намира, че предявените искове са основателни и следва да бъдат уважени до размера от 163,98 лева, представляващи вноски за фонд "Ремонт и обновяване" за периода 19.10.2021 г. – 30.06.2023 г.

Съдът намира за неоснователно наведеното от ответника възражение за недължимост на суми за ФРО, доколкото определянето на вноските към ФРО е от компетенцията на ОС, а не чрез договор за управление и поддръжка, доколкото на ОС, проведено на 21.06.2021 г., е взето решение председателят на УС на ЕС да сключи договор за поддръжка и управление с „.....“ с оглед на което и е налице воля на ОС в тази насока, а на ОС, проведено на 27.09.2022 г., е посочено разпределението на вноските за фонд "Ремонт и обновяване" за всеки обект от ЕС.

При този изход на спора право на разноски имат и двете страни. Ищецът има право на разноски съразмерно с уважените част от предявените искове на основание чл. 78, ал. 1 ГПК в размер на 102,35 лева, като е претендирал следните разноски: 61,24 лева – държавни такси за исковото и заповедното производства и 900 лева – адвокатски възнаграждения за исковото и заповедното производства. Ответникът има право на разноски съразмерно с отхвърлената част от предявените искове на основание чл. 78, ал. 3 ГПК в размер на 446,75 лева, като е претендирал разноски в размер на 500 лева за адвокатско възнаграждение. Определени по компенсация разноски се дължат на ответника в размер на 344,40 лева.

Воден от горното, Софийски районен съд, 82 състав

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по предявените от етажните собственици на сграда в гр. София, ж. к. „.....“, част от затворен комплекс „.....“ чрез домоуправителя „.....“ ООД, ЕИК „.....“ срещу „М.....“ ЕООД, ЕИК „.....“ по реда на чл. 422, ал. 1 ГПК искове, че „М.....“ ЕООД дължи на етажните собственици на сграда в гр. София, ж. к. „.....“, част от затворен комплекс „.....“, на основание чл. 48, ал. 3, вр. чл. 6, ал. 1, т. 9 ЗУЕС и чл. 51, ал. 1, чр. чл. 6, ал. 1, т. 10 ЗУЕС сума в размер на 163,98 лева, представляваща дължими вноски за фонд "Ремонт и обновяване" за периода 19.10.2021 г. – 30.06.2023 г. за обект – магазин „.....“, за която сума е издадена Заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК по ч. гр. д. № 27442/2023 г. на СРС, 82 състав, като **ОТХВЪРЛЯ** исковете над сумата 163,98 лева до пълния претендиран общ размер от 1530,90 лева и за периода 01.07.2021 г. – 18.10.2021 г.

ОСЪЖДА етажните собственици на сграда в гр. София, ж. к. „.....“, част от затворен комплекс „.....“ чрез домоуправителя „.....“ ООД, ЕИК „.....“ да заплатят на „М.....“ ЕООД, ЕИК „.....“, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата от 344,40 лева – разноски по делото.

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

Съдия при Софийски районен съд: _____