

РЕШЕНИЕ

№ 6267

гр. София, 06.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. IV-Д СЪСТАВ, в публично заседание на девети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Здравка Иванова

Членове: Наталия П. Лаловска
 Яна Борисова

при участието на секретаря Екатерина К. Тодорова
като разгледа докладваното от Наталия П. Лаловска Въззивно гражданско дело № 20221100504173 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 258 – 273 ГПК.

Образувано е по въззивна жалба на ответника М. К. Т. срещу решение № 20004238/17.01.2022г., постановено по гр.дело № 53402/2020г. по описа на СРС, 176-и състав, **в частта**, в която са уважени предявените от Етажните собственици на сграда, находяща се в гр. София, ж.к. „Драгалевци“, ул. „*****“, искове с правно основание чл. 422, ал. 1 ГПК, вр. чл. 38, ал. 1, вр. чл. 51, ал. 1 ЗУЕС и чл. 48, ал. 1 и ал. 6 ЗУЕС, за признаване на установено че жалбоподателят дължи на етажните собственици сумата 80 лева, представляваща режийни разходи за периода от 01.11.2019г. до 30.06.2020г., сумата 40 лева, представляваща такса за управление на ЕС за периода от 01.11.2019г. до 30.06.2020г., сумата 263.70 лева, начислена за поливната система за периода от 01.06.2020г. до 30.06.2020г., сумата 124.38 лева, начислена за ремонт на ЕС за периода от 01.06.2020г. до 30.06.2020г. и сумата 67.57 лева, начислена за за други разходи на ОК на ЕС за периода от 01.06.2020г. до 30.06.2020г., ведно със законната лихва от 30.06.2020г. до погасяване на задълженията.

Жалбоподателят излага доводи за неправилност на постановеното от СРС решение в обжалваната част. Съдът не съобрази, че общото събрание от 10.09.2019г. се състояло преди той да придобие правото на собственост върху самостоятелни обекти в сградата. С писмо от 18.12.2019г. ответникът уведомил управителя, че няма да пребивава в апартамента и фактът, че имотът не бил обитаван бил установен по делото.

Ето защо ответникът не дължал разходите за управление и поддръжка на общите части на ЕС на основание чл. 51, ал. 2 ЗУЕС. Вместо изцяло да отхвърли исквете за режимни и такси за управление СРС неправилно приложил със задна дата решение по т. 2 от дневния ред на общото събрание, проведено на 09.11.2020г., а именно собствениците на апартаменти, които не се обитават, да заплащат 50% от режимните разходи. Неоснователни били и исквете за суми, начислени въз основа на решения, взети на общо събрание на етажните собственици, проведено на 14.05.2020г. По т. 3 от дневния ред решението било за събиране на сумата 2 830 лева, разпределена съобразно прилежащите идеални части на обектите в общите, за изграждане на барбекю, шатра и малки ремонти в двора, като е посочено, че конкретни оферти ще бъдат гласувани допълнително. Същото решение било неконкретизирано и неясно – за какви точно разходи, вида дейности, размер за всеки етажнен собственик, как са определени същите с оглед правилата на чл. 48, ал. 3 и чл. 51, ал. 1 ЗУЕС. По т. 5 било взето решение, на основание чл. 48, ал. 6 ЗУЕС, да бъдат събрани и възстановени суми за ремонти на общи части в ЕС, извършени от собствениците на ап. 2 и ап. 5, в общ размер 920 лева. В случая не била налице нито хипотезата на чл. 48, ал. 6 ЗУЕС – ремонтът не бил необходим, а се касаело до полезни разходи, нямало доказателства за установяване на размера им и за какви конкретни дейности същите се претендирали. При липса на предпоставките по чл. 48, ал. 6 ЗУЕС, възлагането на полезни разходи за събиране от останалите собственици по т. 3, т. 4 и т. 5 предполагало решение на общото събрание за тяхното събиране, взето по правилата на чл. 17, ал. 2, т. 3 ЗУЕС с квалифицирано мнозинство 75% идеални части от общите. Дори и да бъде прието, че решението от 14.05.2020г. е такова взето решение, то също било неясно и неконкретизирано досежно вида на дейностите, размер по отделни пера, разпределение между етажните собственици, падеж за плащане. Нарушени били и чл. 48, ал. 3 и чл. 51, ал. 1 ЗУЕС, решенията не били взети с нужното мнозинство. На следващо място в жалбата са развити подробни съображения за неспазване на нормите, свързани с провеждането на общите събрания на 10.09.2019г. и 14.05.2020г. - кворум, мнозинство, представителство и т.н. По изложените съображения моли решението да бъде отменено в обжалваната част, а вместо това предявените срещу него искове – изцяло отхвърлени. Претендира разноски.

В срока по чл. 263, ал. 1 ГПК въззиваемата страна Етажните собственици на сграда, находяща се в гр. София, ж.к. „Драгалевци“, ул. „*****“, не депозира писмен отговор и не заявява становище в хода на въззивното производство.

Съгласно чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата.

При изпълнение правомощията си по чл. 269 ГПК настоящият въззивен състав

намира обжалваното решение за валидно и допустимо.

Досежно правилността му на въведените от въззивника доводи, настоящият въззивен състав намира следното:

Поради естеството на етажната собственост ответникът, придобивайки правото на собственост върху самостоятелни обекти, находящи се в сграда в режим на етажна собственост, е обвързан от взетите до момента решения на общото събрание на етажните собственици, независимо дали е съгласен с тях. Съгласно чл. 40 ЗУЕС законосъобразността на решенията на общото събрание на етажната собственост може да се атакува в отделно съдебно производство с конститутивен иск за отмяната им. Тя не би могла да бъде разглеждана преюдициално по възражение на ответника по предявен срещу него иск на етажната собственост за изпълнение на взетите решения.

По делото не се твърди, нито са ангажирани доказателства за обжалването по чл. 40 ЗУЕС на решенията на общото събрание, проведени на 10.09.2019г. и на 14.05.2020г., с които е определен размерът на дължимите от собствениците на самостоятелни обекти месечни такси за възнаграждение по договора за професионален домоуправител, сключен с „Образцов вход“ ООД, размерът на месечната вноски за управление и поддръжка на ЕС (т. 1, и т. 4 от дневния ред по протокола от 10.09.2019г.), взето е решение за събиране на сума в общ размер 2 830 лева – целеви фонд за изграждане на барбекю, шатра и малки ремонти в двора, дължима от собствениците на самостоятелни обекти съобразно прилежащите им идеални части от общите части на сградата (т. 3 от дневния ред на общото събрание по протокола от 14.05.2020г.) , за събиране на сума в общ размер 6 000 лева – целеви фонд за изграждане на поливна система в двора на ЕС, дължима от собствениците на самостоятелни обекти съобразно прилежащите им идеални части от общите части на сградата (т. 4 от дневния ред на общото събрание по протокола от 14.05.2020г.) и за събиране на сума в общ размер 920 лева за възстановяване по реда на чл. 48, ал. 6 ЗУЕС на разходи за извършен от собствениците на ап. 2 и ап. 5 ремонт и подобряване на общите части, дължима от собствениците на самостоятелни обекти съобразно прилежащите им идеални части от общите части на сградата (т. 5 от дневния ред на общото събрание по протокола от 14.05.2020г.). По изложените мотиви представените решения на общото събрание на етажната собственост са влезли в сила като необжалвани от заинтересованите лица в указаните от закона срокове, предвид на което същите валидно обвързват страните.

По въпроса относно императивния характер на нормата на чл. 51, ал. 2 ЗУЕС (в приложимата ѝ към казуса редакция - изм. и доп. - ДВ, бр. 26/2016г.) е постановено Решение № 60181/20.10.2021г. по гр.д. № 86/2021г., IV г.о. на ВКС . В решението ВКС излага мотиви, че 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 етажa, на който живеят. Изключенията за лицата (собственици, ползватели и обитатели), във връзка със задълженията им за разноските по управление и поддръжка на общите части в етажната собственост, са предвидени в хипотезите на чл. 51, ал. 2 и 3 ЗУЕС, т.е. разходите не се заплащат за деца, ненавършили 6-годишна възраст, както и от лица, пребиваващи в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година (ал. 2), а по решение на общото събрание, разходите се заплащат частично - 50 на сто от разходите за управление и поддръжане, когато собственик, ползвател или обитател отсъства повече от 30 дни в рамките на една календарна година за времето на отсъствие (ал. 3). Тълкуването на нормите на чл. 51, ал. 2 и 3 ЗУЕС е еднозначно – решенията по управлението и поддръжането на общите части по правило се вземат от общото събрание на етажната собственост, в което е длъжен да участва всеки собственик, съразмерно на дела си в общите части, освен в предвидените от закона изключения. Общото събрание определя размера на паричните вноски за управление и поддръжане на общите части на сградата, но по отношение на кръга от лицата, които могат да бъдат освободени от заплащане на тези разходи, неговите правомощия са ограничени от повелителния характер на нормата на чл. 51, ал. 2 ЗУЕС, според която собствениците, ползвателите и обитателите са освободени от задължение за внасянето на парични вноски за управление и поддръжане на общите части, ако пребивават в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година. Следователно пребиваващите в етажната собственост лица, при наличието на предвидените в чл. 51, ал. 2 ЗУЕС предпоставки, са освободени изцяло от всички разходи (разноски и такси), във връзка с дейности по управлението и поддръжането на общите части на етажната собственост, без да е необходимо вземане на решение от общото събрание, освен при особен режим на управление на общите части (арг. от чл. 2, ал. 2 ЗУЕС). С разпоредбата на ал. 2 се урежда изключение от общото правило на чл. 51, ал. 1 ЗУЕС за разпределение на разходите между собствениците, ползвателите и обитателите, и членовете на техните домакинства, поради което следва да се тълкува стеснително, а взетите от общото събрание решения в нарушение на тези изисквания не пораждаат задължения за собствениците на обекти в етажната собственост, тъй като е извън правомощията на общото събрание да определи кръга на лицата, които не заплащат разходите за общите части.

В случая страните по делото не са формирали спор и от доказателствата по делото се установява, че през процесния период ответникът бил носител на правото на собственост върху самостоятелни обекти в сградата в режим на ЕС, находяща се на адрес гр. София, ул. „*****“, а именно ап. 10 и гараж 4. Съобразно решението на общо събрание на етажната собственост от 10.09.2019г., същият следвало да заплаща месечна такса за възнаграждение по договора за професионален домоуправител, сключен с „Образцов вход“ ООД в размер на сумата 10 лева и месечната вноска за

управление и поддръжка на ЕС в размер на сумата 20 лева, и двете представляващи разходи за управление и поддръжка на общите части в сградата.

От писмените доказателства по делото – отправено от ответника уведомление по имейл от 08.12.2019г., удостовереното в протокола от общо събрание, проведено на 09.11.2020г., че в ап. 10 няма живущи лица и гласните доказателства, събрани посредством разпита на св. Д., който излага, че апартаментът на ответника бил незавършен, на шпакловка и замазка, без санитария в банята, по делото се установява твърдението на ответника, че апартаментът изобщо не бил обитаван през исковия период, предвид на което се установява наличието на предпоставките, предвидени от нормата на чл. 51, ал. 2 ЗУЕС (в приложимата ѝ към казуса редакция - изм. и доп. - ДВ, бр. 26/2016г.). В тази хипотеза (и когато имотът се обитава до 30 дни годишно) не е необходимо вземане на решение от общото събрание на етажната собственост. Такова решение е необходимо единствено в хипотезата на ал. 3 на същия текст, когато общото събрание преценява дали отсъствието трае повече от 30 дни годишно. Ето защо налице са предпоставките по чл. 51, ал. 2 ЗУЕС (в приложимата ѝ към казуса редакция - изм. и доп. - ДВ, бр. 26/2016г.) и на основание същата императивна норма ответникът не дължи разходи за управление и поддръжка на общите части на сградата.

По изложените мотиви възраженията във въззивната жалба за недължимост на сумата 80 лева, представляваща режийни разходи за периода от 01.11.2019г. до 30.06.2020г., сумата 40 лева, представляваща такса за управление на ЕС за периода от 01.11.2019г. до 30.06.2020г., са основателни.

Неоснователни са възраженията във въззивната жалба за недължимост на припадащите се на ответника дължими суми за изграждането на шатра, поливна система и възстановяване на суми за ремонт, заплатени от собствениците на ап. 2 и ап. 5 съобразно решенията по т. 3, т. 4 и т. 5 от протокола за проведеното на 14.05.2020г. общо събрание на етажните собственици. Решението на СРС в тази му част е правилно, като настоящата инстанция напълно споделя изложените от първоинстанционния съд мотиви относно същите установени вземания. За пълнота по изложените във въззивната жалба съображения следва да се добави следното:

На първо място припадащите се на ответника задължения за изграждането на шатра, поливна система и възстановяване на суми за ремонт, заплатени от собствениците на ап. 2 и ап. 5, съобразно решенията на общото събрание от 14.05.2020г., не касаят разходи за поддръжка и управление по смисъла на пар. 1, т. 11 от ДР на ЗУЕС, предвид на което чл. 51 ЗУЕС не намира приложение.

Противно на доводите във въззивната жалба решенията на общото събрание от 14.05.2020г. и по трите точки – т. 3, т. 4 и т. 5, са ясни: набират се средства в точно определени размери, по конкретно посочен в решенията начин – съобразно прилежащите към самостоятелния обект идеални части от общите части на сградата.

Определен е и срок за събиране на задълженията – в рамките на два последователни месеца от решението.

Предвид нормата на 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.

Съобразно константната съдебна практика, обективизирана в Решение № 238/19.08.2013г. по гр.д. № 1012/2012г., IV г.о. на ВКС, Решение № 85/24.06.2014г. по гр.д. № 1157/2014г., II г.о. на ВКС, Решение № 445/11.05.2016г. по гр.д. № 2535/2015г., IV г.о. на ВКС, и др. и необходимите, и полезните разноси, са за сметка на собствениците на сградата, като принципът е участието на всеки собственик на обект в етажната собственост относно разноси да е съобразно дела му в общите части. Ролята на решението на общото събрание за необходимостта да се извършат полезни разноси не засяга задължението на всеки собственик на обект в етажната собственост да поеме съответната на дела му част от задължението, но това решение на общото събрание има значение за правно основание, на базата на което следва да бъде определен размерът на възникналото парично задължение.

Предвид изричната норма на чл. 48, ал. 6 ЗУЕС, без решение на общото събрание етажнен собственик може да извърши с негови собствени средства, материали и/или труд необходим ремонт на общи части на сградата, като останалите съсобственици му дължат част от сторените разходи, съобразно дела си. За дължимостта им е без правно значение дали етажният собственик се е съгласил с тяхното извършване, дали през този период е ползвал имота си и причините за това, тъй като самото естество на ремонта, а именно наложителността му да се възстанови, поддържа или приведе съобразно функционалното й предназначение съответната обща част, предполага, че той винаги е в полза и на неучаствалия в разхода етажнен собственик.

Дори и ремонтът да не е бил необходим, при наличие на действия на собствениците на самостоятелни обекти – ап. 2 и ап. 5 в полза на свой и в полза на чуждия интерес (на останалите собственици), и одобрение от лицето, в чийто интерес е предприетата работа (предварително по решение на общото събрание или последващо, както е в случая), отношенията се уреждат съгласно чл. 62 ЗЗД, предвид на което тези суми също са дължими от ответника.

Предвид изложеното и поради несъвпадане на крайните изводи на двете инстанции първоинстанционното решение следва да бъде отменено в частта, с която на основание чл. 422, ал. 1 ГПК, вр. чл. 38, ал. 1, вр. чл. 51, ал. 1 ЗУЕС, се признават задълженията на ответника М. К. Т. за сумите 80 лева, представляваща режимни

разходи за периода от 01.11.2019г. до 30.06.2020г., сумата 40 лева, представляваща такса за управление на ЕС за периода от 01.11.2019г. до 30.06.2020г., а вместо това същите установителни искиве следва да бъдат отхвърлени като неоснователни. В частта, в която на основание чл. 422, ал. 1 ГПК, вр. чл. 38, ал. 1, вр. чл. 48, ал. 1 и ал. 6 ЗУЕС, по исковите на Етажните собственици на сграда, находяща се в гр. София, ж.к. „Драгалевци“, ул. „*****“, са установени задължения на ответника М. К. Т., за сумата 263.70 лева, начислена за поливната система за периода от 01.06.2020г. до 30.06.2020г., сумата 124.38 лева, начислена за ремонт на ЕС за периода от 01.06.2020г. до 30.06.2020г. и сумата 67.57 лева, начислена за други разходи на ОК на ЕС за периода от 01.06.2020г. до 30.06.2020г., ведно със законната лихва от 30.06.2020г. до погасяване на задълженията, като правилно и законосъобразно, първоинстанционното съдебно решение следва да бъде потвърдено.

В частта, в която исковите на Етажните собственици на сграда, находяща се в гр. София, ж.к. „Драгалевци“, ул. „*****“, срещу ответника М. К. Т. са отхвърлени, като необжалвано, първоинстанционното съдебно решение е влязло в законна сила.

По разноските:

При този изход на делото, първоинстанционното решение следва да бъде изменено и в частта на присъдените разноски.

Ищецът е направил пред първата инстанция разноски в размер 25 лева за държавна такса, и 75 лева -разноски в заповедното производство. С оглед изхода на спора ищецът има право на разноски за производството пред СРС в размер на сумата 16.37 лева, а по ч.гр.д. № 27851/2020г. по описа на СРС, 176-и състав - в размер на 49.12 лева. Обжалваното съдебно решение следва да бъде отменено в частта, в която на Етажните собственици на сграда, находяща се в гр. София, ж.к. „Драгалевци“, ул. „*****“, са присъдени суми за разноски над сумата 16.37 лева за исковото производство и над сумата 49.12 лева за заповедното производство.

Ответникът М. К. Т. не е претендирал разноски в производството по установителните искиве пред СРС, предвид на което такива не му се дължат. Пред въззивния съд претендира и доказва разноски за дължимо заплатена държавна такса в размер на сумата 25 лева. Не са представени доказателства за реално заплатено възнаграждение на адвокат. На основание чл. 78, ал. 3 ГПК следва да му бъдат присъдени разноски в размер на сумата 5.21 лева.

Воден от горните мотиви, Софийски градски съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение № 20004238/17.01.2022г., постановено по гр.дело № 53402/2020г. по описа на СРС, 176-и състав, **в частта**, в която е признато за установено

по предявените искиове с правно основание чл. 422, ал. 1 ГПК, вр. чл. 38, ал. 1, вр. чл. 51, ал. 1 ЗУЕС, че М. К. Т., ЕГН *****, дължи на Етажните собственици на сграда, находяща се в гр. София, ж.к. „Драгалевци“, ул. „*****, сумата 80 лева, представляваща режийни разходи за периода от 01.11.2019г. до 30.06.2020г., сумата 40 лева, представляваща такса за управление на ЕС за периода от 01.11.2019г. до 30.06.2020г., за които суми е издадена заповед за изпълнение на парично задължение по ч.гр.д. № 27851/2020г. по описа на СРС, 176-и състав, **и в частта**, в която на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, М. К. Т. е осъден да заплати на Етажните собственици на сграда, находяща се в гр. София, ж.к. „Драгалевци“, ул. „*****, разноски над сумата 16.37 лева за исковото производство и над сумата 49.12 лева за заповедното производство, като **ВМЕСТО ТОВА ПОСТАНОВЯВА:**

ОТХВЪРЛЯ предявените от Етажните собственици на сграда, находяща се в гр. София, ж.к. „Драгалевци“, ул. „*****, срещу М. К. Т., ЕГН *****, искиове с правно основание чл. 422, ал. 1 ГПК, вр. чл. 38, ал. 1, вр. чл. 51, ал. 1 ЗУЕС за установяване на вземания в размер на сумата 80 лева, представляваща режийни разходи за периода от 01.11.2019г. до 30.06.2020г., и сумата 40 лева, представляваща такса за управление на ЕС за периода от 01.11.2019г. до 30.06.2020г., за които суми е издадена заповед за изпълнение на парично задължение по ч.гр.д. № 27851/2020г. по описа на СРС, 176-и състав.

ПОТВЪРЖДАВА решение № 20004238/17.01.2022г., постановено по гр.дело № 53402/2020г. по описа на СРС, 176-и състав, **в частта**, в която е признато за установено по предявените искиове с правно основание чл. 422, ал. 1 ГПК, вр. чл. 38, ал. 1, вр. чл. 48, ал. 1 и ал. 6 ЗУЕС, че М. К. Т., ЕГН *****, дължи на Етажните собственици на сграда, находяща се в гр. София, ж.к. „Драгалевци“, ул. „*****, сумата **263.70 лева**, начислена за поливната система за периода от 01.06.2020г. до 30.06.2020г., сумата **124.38 лева**, начислена за ремонт на ЕС за периода от 01.06.2020г. до 30.06.2020г. и сумата **67.57 лева**, начислена за за други разходи на ОК на ЕС за периода от 01.06.2020г. до 30.06.2020г., ведно със законната лихва от 30.06.2020г. до погасяване на задълженията, а които е издадена заповед за изпълнение на парично задължение по ч.гр.д. № 27851/2020г. по описа на СРС, 176-и състав.

ОСЪЖДА, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, „Етажните собственици на сграда, находяща се в гр. София, ж.к. „Драгалевци“, ул. „*****, да заплатят на М. К. Т., ЕГН *****, сумата **5.21 лева** – разноски, сторени пред СГС.

В останалата необжалвана част, в която СРС е отхвърлил установителните искиове по чл. 422, ал. 1 ГПК, като необжалвано, първоинстанционното съдебно решение е влязло в законна сила.

Решението не подлежи на касационно обжалване на основание чл. 280, ал. 3

ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____