

# РЕШЕНИЕ

№ 12

гр. Бургас, 06.01.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, I ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,**  
в публично заседание на осми декември през две хиляди двадесет и първа  
година в следния състав:

Председател: Мариана Г. Карастанчева

Членове: Пламена К. Георгиева Върбанова  
Кристиян Ант. Попов

при участието на секретаря Ани Р. Цветанова  
като разгледа докладваното от Пламена К. Георгиева Върбанова Въззивно  
гражданско дело № 20212100501779 по описа за 2021 година

Производството по делото пред настоящата съдебна инстанция е с  
правно основание чл. 258 ГПК и сл. и е образувано по въззивна жалба на Л. С.  
А., гражданка на \*\*\*, родена на \*\*\*г. в \*\*\*, паспорт \*\*\*\*\*, изд. на  
\*\*\*г., с адрес: \*\*\*, със съдебен адрес за призовки и съобщения : гр.Бургас, ул  
А Алеко Константинов” №8, ет.1 чрез адвокат Марин Милев Милев от  
Бургаска АК, против Решение № 260149/29.06.2021г. по гр.д.№ 440/2020 г. по  
описа на РС-Несебър.

В жалбата се твърди, че обжалваното решение е неправилно и  
необосновано. Изтъква се, че още с отговора на исковата молба ответницата  
А. направила изрично възражение- че в процесния период не е била  
извършвана дейност по поддръжка на общите части и че претендираните с  
исковата молба суми не са били изразходвани за поддръжка и ремонт на  
общите части на етажната собственост.Цитира се практика на ВКС-  
Определение №124 от 17.2.2020 но гр. дело №3130/3130 на 3-то гр.  
отделение, Гражданска колегия на ВКС, че когато периодът на поддръжка е  
изминал, трябва да се изясни дали реално е извършена дейност по поддръжка  
и дали тя е реално заплатена.В случая по делото не били представени  
доказателства за това, че е осъществявана дейност и дали и на кого е  
заплащана.На следващо място се изтъква, че изводите и констатациите на  
съда противоречали на правните норми, определящи правомощията на

контролният съвет на етажната собственост, като се цитира разпоредбата на чл.24, ал.4 ЗУЕС и се твърди, че в процесната етажна собственост никога не били представяни реални отчети за получените и изразходваните пари от такси. Подробно се излагат доводи и се цитират доказателства по делото за това, че неправилно районният съд намерил, че с приемането на отчети се доказвало извършването в комплекса дейност. На 6-то място се изтъква и довод за това, че А. била лишена в процесния период от време да ползва общите части, за което се цитират съдебни решения по заведени от А. искове за това, както и приложена покана по теле-поща от 28.06.2018г. Крайният извод на въззивницата е за това, че тъй като ищецът не доказал извършването на реално осъществявана дейност по поддръжка, нито начина на изразходване на средства за процесния период от време за процесната етажна собственост, исковете му срещу ответницата/ въззивница/ били неоснователни и следвало да се отхвърлят. Моли се присъждане на направените по делото разноски. В открито съдебно заседание пред БОС въззивницата, редовно уведомена, не се явява, представлява се от адвокат М., който поддържа въззивната жалба и моли присъждане на разноските, като представя договор за правна помощ и списък на разноските.

Постъпил е писмен отговор по въззивната жалба от Етажна собственост на комплекс "РИЧ 2", с.Равда, ул."Сирена" № 10 с идентификатор № 61056.501.382.2 по кадастралната карта на с.Равда, община Несебър, представлявана от Председателя на Управителния съвет ЯНИЦА МИХАЙЛОВА ЛИПА, ЕГН \*\*\*\*\*, чрез адвокат Димитър Батаков, АК-Бургас и адвокат Бесри Карагъзов, АК-Стара Загора, със съдебен адрес: гр.Несебър, ул."Отец Паисий" № 29А, офис 5, в който се заявяват доводи за неоснователност на въззивната жалба с изтъкнати съображения и аргументи по всяко от изтъкнатите оплаквания във въззивната жалба. Моли се потвърждаване на обжалваното решение и присъждане на разноските по делото. В проведеното пред БОС открито съдебно заседание процесуалният представител на въззиваемата страна-адвокат Карагъзов, намира първоинстанционното решение за правилно и законосъобразно, като поддържа съображенията срещу въззивната жалба, изложени в писмения отговор; моли за потвърждаване на първоинстанционното решение и за присъждане на разноските по делото.

Бургаският окръжен съд, след като взе предвид твърденията на страните и обсъди събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Ищецът Етажна собственост на комплекс „Рич 2“ – с.Равда твърди, че предвид взетите решения, ответникът, в качеството си на етажен собственик дължи следните суми: сумата от 1176,91 евро, сбор от дължими суми за такса поддръжка и фонд „Ремонт“ за периода 2016г. – 2019г. (след приспадане на надвнесена сума от 1,28 евро за 2016г.), от които 634,19 евро – остатък за плащане за 2017г., 272 евро – остатък за плащане за 2018г. и 272 евро – остатък за плащане за 2019г.

Ответницата оспорва исковата молба. Твърди, че за периода 2016г. – 2019г. не са извършвани поддръжка и ремонт в комплекса. Излага

съображения, че ищецът не е извършвал дейности, касаещи поддръжката и управлението на общите части, поради което не му се дължат претендираните суми. Заявява, че етажната собственост предявява претенциите си изборително спрямо отделни етажните собственици. Твърди, че с влязло в сила съдебно решение е признато за установено, че в процесния период ответницата била лишена от ползване на общите части, като в тази насока представя съдебните решения и заявява, че е пребивавала в друг комплекс, а не в процесната етажна собственост. Твърди, че за 2016г. и 2017г. таксите били по 4 евро за всеки фонд, а не по 6 евро. Счита, че таксите за 2018г. и 2019г. са с неправилно посочен размер. Отделно е това твърди, че е заплатила 1478,85 евро, което надвишава сумите, които могат да се претендират от нея. Отправя възражение по чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС като сочи, че е руски гражданин и през 2017г., 2018г. и 2019г. е пребивавала не повече от 30 дни в комплекса, за установяване на което си твърдение чрез съдебно удостоверение представя друго такова от Служба „Миграция“ при МВР. С тези доводи до съда се отправя искане да отхвърли претенцията на ищеца. Представя писмени доказателства. Претендират се разноси.

Не се спори, че с договор за покупко – продажба, сключен с нотариален акт №\*\*\*г. по описа на нотариус Стоян Ангелов, с район на действие – район на РС Несебър, ответникът Л.С. А. е придобил правото на собственост на апартамент № \*\* на ет.1, с площ 72,69 кв.м., ведно с 13,87 кв. м. в идеални части от общите части на сградата, съставляваща жилищен комплекс – апартаментен хотел, „Рич 2“, находящ се в с.Равда, Бургаска област.

Видно от представените протоколи:

- на 15.06.2016г., е проведено Общо събрание на етажната собственост (ОСЕС), на което са взети решения, влезли в сила, съгласно които всеки от собствениците следва да заплаща такса за управление и поддръжане (ТУП) в размер на 6 евро на кв.м. и вноска за фонд „Ремонт и обновяване“ (ФРО), в размер на 6 евро на кв.м., които такси са определени за 2016 и 2017 година;

- на 16.07.2018г. е проведено ОСЕС, на което са взети решения, влезли в сила, Видно от инкорпорираната в протокола от 16.07.2018г. таблица, процента идеални части от общите части в сградата, притежаван за апартамента на ответницата с № 22 е 0,792 %. Посоченото площообразуване

е одобрено с решение по т. 1 от протокола. По т. 3 от дневния ред общото събрание определило финансовата година 2018г. с период 01.01.2018г. – 31.12.2018г. и срок за плащане на задълженията за 2019г. – до 31.12.2018г. Приело бюджет на ЕС за 2018г. По т. 4 от дневния ред били определени размерите на паричните вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ за 2018г. и 2019г. Била определена вноска за 1% идеална част от общите части на сградата в размер на 176,88 лв., т.е. за притежаваните от ответницата идеални части – 140,82 лв. По т. 5 от дневния ред била определена парична вноска за управление и поддръжка за 2018г. и 2019г. – по 200 евро на апартамент. Видно от цитирания протокол от общото събрание от 16.07.2018г. – по т. 2 от дневния ред е приет отчетът на УС за периода октомври 2016г. – 12.06.2018г.

- на 01.07.2019г. е проведено ОСЕС, на което по т. 1 от дневния ред от събранието е приет отчет на УС за периода 13.06.2018г. – 01.07.2019г. за извършената от него дейност по време на управлението му

- на 08.09.2020г. е проведено ОСЕС, на което по т. 1 от дневния ред е приело отчета на УС за периода 01.07.2019г. – 01.07.2020г., одобрило е извършените разходи през отчетния период в размер на 11 591,69 евро .

На л. 115 от делото на районния съд се съдържа уведомление, изпратено по електронна поща за това, че ответницата възнамерява да пребивава в комплекса не повече от 30 дни през 2019г. и през 2020г.

Представено е удостоверение от сектор „Миграция“ към ОД на МВР Бургас (на л. 211 от делото от НРС, установяващи периодите на пребиваване на ответницата в РБългария. Видно е, че в периода 2016г. – 2018г. ответницата е пребивала в пределите на Република България за повече от 30 дни. През 2019г. е влизала в пределите на Република България 3 пъти (на 18.06, 11.09 и 15.09), но няма данни за излизането ѝ от пределите на Република България след 18.06.2019г. (т.е. не може да се направи категоричен извод за периода на пребиваването ѝ през 2019г.).

По делото са приети като доказателства представени от ЕВН и ВИК справки (вж. л. 255 – л. 258 от делото на НРС), установяващи начислена за периода 30.06.2019г. – 30.09.2019г. консумация на електроенергия за притежавания от ответницата апартамент общо от 1307 квтч, а така също за периода 28.05.2019г. – 19.09.2019г. - 22 куб.м. изразходено количество вода.

Районният съд е приел, че представените по делото/изброени по-горе/ решения на ОСЕС са влезли в сила и като такива са задължителни за всички етажни собственици. По тази причина за ответницата възникнало задължение да заплаща на Етажната собственост определените с решенията такси. Районният съд е намерил за неоснователни възраженията на ответницата за това, че тези суми не се дължат с оглед твърдението поради липса на доказателства за реалното им извършване, като е приел, че доказателство за извършването им е приемане с влезли в сила решения от Общото събрание на ЕС на отчетите за дейността, извършвана в комплекса. Районният съд приел за неоснователни възраженията на ответницата за това, че фактически е пребивавала в апартамента си не повече от 30 дни по съображения, че данните от Сектор "Миграция" – МВР и доказателствата за консумирана ел. енергия и вода за собствения ѝ апартамент за процесния период от време опровергавали това. По тези си съображения и изчислявайки претендираните от ищеца задължения на ответницата районният съд е уважил иска до размера от 1109,71 евро, а над тази сума до претендираните 1176,91 евро е отхвърлил иска.

Бургаският окръжен съд, при служебната проверка на обжалваното решение, извършена на основание чл.269 ГПК, не установи съществуването на основания за нищожност или недопустимост на същото, поради което намира, че то е валидно и допустимо.

При преценка на събраните по делото доказателства и с оглед въведените от въззивника доводи настоящата съдебна инстанция намира решението в обжалваната част за правилно и законосъобразно, като изцяло споделя мотивите на първоинстанционния съд, поради което и на основание чл.272 ГПК препраща към тях.

С оглед въведените във въззивната жалба доводи настоящата съдебна инстанция намира за необходимо да изтъкне следното:

Практиката на ВКС е категорична относно доказателствената сила на протокола ,обективиращ провеждането на общото събрание на етажната собственост/чл.16,ал.4 ЗУЕС/. В случай, че същият не е оспорен в предвидения от законодателя срок и ред, същият се стабилизира и има обвързваща доказателствена сила, подобна на официалните свидетелстващи документи спрямо етажните собственици, третите лица и съда./вж. Решение

№8/24.02.2015г. по гр.д.№ 4294/2014г. ВКС, I-во г.о./Нещо повече- в случая не се твърди и установява приетите решения на ОСЕС, обективирани в представените по делото протоколи за провеждането им, да са били отменени-т.е. налага се категоричния извод, че същите решения, приети от ОСЕС и обективирани в представените протоколи за провеждането им, са влезли в сила. След влизането им в сила решенията на етажните собственици са задължителни за всички етажни собственици. Както вече бе посочено по-горе, на проведените на 01.07.2019г. и на 08.09.2020г. ОСЕС, съгласно правомощията, регламентирани от нормата на чл.11, ал.1, т.6 ЗЕУС, етажните собственици са взели решения за приемане отчета на УС за периода 13.06.2018г. – 01.07.2019г. и за периода 01.07.2019г. – 01.07.2020г., което означава, че са приели, че за този период са били извършени дейностите по управление и поддържане на общите части. Тези решения не са били атакувани от етажните собственици (няма твърдения и доказателства в тази насока), поради което са влезли в сила и в настоящето производство съдът не е допустимо да преразглежда този въпрос чрез нова проверка на отчетите, още повече, че за първи пред въззивната инстанция в тази насока се изтъкват нови доводи и обстоятелства.

На следващо място, неоснователно е възражението на ответницата по чл.51, ал.2, предл.2 ЗУЕС: че е пребивавала в апартамента си в комплекса-етажна собственост не повече от 30 дни на календарна година за процесния период от време. Това обстоятелство не бе установено от ответницата, носеща тежестта за доказване на факти, от които извлича благоприятни правни изводи за себе си/ чл.154 ГПК/. Нещо повече- това твърдение на ответната страна изцяло се опровергава от представените по делото доказателства/ справки от ЕВН и ВиК/ и удостоверение от сектор „Миграция“ –МВР. В тази връзка съдът изцяло споделя изложеното от районния съд съображение, основаващо се на разпоредбата на чл.51, ал.2 ЗУЕС, а именно: че за да се ползва от привилегията на чл.51, ал.2 ЗУЕС, на първо място етажния собственик следва да е уведомил управителя за това, както и фактически да изпълни намеренията си да пребивава не повече от 30 дни в апартамента-етажна собственост.

На следващо място, действително от представеното от ответницата

влязло в сила Решение № V-7 от 07.02.2019г. по в.гр.д. № 1908/2018г. по описа на Окръжен съд Бургас се установява, че лицето Д. К. е бил осъден да заплати на ответницата сумата от 500 лв., представляваща обезщетение за причинени неимуществени вреди, вследствие ограничаване достъпа на ищцата до частите за общо ползване на комплекс „Рич 2“, построен в поземлен имот с идентификатор № 61056.501.382, находящ се в с. Равда, община Несебър, ведно със законната лихва върху сумата, начина от 20.02.2018г. до окончателното ѝ изплащане. Както правилно е отбелязал районния съд, ищцовата Етажна собственост не е била страна по това дело и по тази причина не е обвързана с постановеното с това съдебно решение и при липса на данни: ответницата да е била ограничавана от самата етажна собственост да ползва общите части на комплекса, не може да обоснове извод за недължимост на сумите, претендирани от ищеца като такси за поддръжка и фонд „Ремонт“ за процесния период от време, уважени с обжалваната част от съдебно решение № 260149/ 29.06.2021г., постановено по гр.д.№ 440/2020г. по описа на РС-Несебър.

По изложените съображения и като препраща на основание чл.272 ГПК към мотивите на първоинстанционния съдебен акт, като по този начин въззивната инстанция ги прави и свои такива, решението в обжалваната част като правилно, законосъобразно и обосновано, следва да се потвърди.

С оглед изхода по спора и на основание чл. 78, ал.3 ГПК в полза на въззиваемата страна следва да се присъдят направените във въззивното производство разноски в размер на 400 лева заплатено адвокатско възнаграждение.

Мотивиран от изложеното Бургаският Окръжен съд

## **РЕШИ:**

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 260149/29.06.2021г. по гр.д.№ 440/2020 г. по описа на РС-Несебър в обжалваната му част.

ОСЪЖДА Л. С. А., гражданка на \*\*\*, родена на \*\*\*г. в \*\*\*, паспорт \*\*\*\*\*, изд. на \*\*\*г., с адрес: \*\*\*, **със съдебен адрес за призовки и съобщения** : гр.Бургас, ул А Алеко Константинов” №8, ет.1 **чрез** адвокат Марин Милев Милев от Бургаска АК, да заплати на Етажната собственост на комплекс „Рич 2“ адрес: с Равда, ул.“Сирена“№10, с идентификатор №61056.501.382.2, представлявана от управителя Яница Михайлова Липа, съдебно-деловодни разноски в настоящето производство в размер на 400 лева/

четиристотин лева/.

Решението е окончателно на основание чл.280,ал.3,т.1,предл.1 ГПК.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_