

РЕШЕНИЕ

№ 134

гр. С., 25.04.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – С., ВТОРИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,
в публично заседание на двадесет и четвърти април през две хиляди двадесет
и четвърта година в следния състав:

Председател: Мария Ян. Блецова Калцова

Членове: Стефка Т. Михайлова Маринова
Гергана Огн. Симеонова

при участието на секретаря Нина Б. Кънчева
като разгледа докладваното от Стефка Т. Михайлова Маринова Въззивно
гражданско дело № 20242200500164 по описа за 2024 година

Производството е въззивно и се движи по реда на чл. 258 и сл. от ГПК.

Образувано е по въззивна жалба против Решение №94/12.02.2024г. по гр.д. №1003/2023г. на С.ски районен съд, с което е осъден Т. Н. И. да заплати на Етажната собственост на сграда, находяща се в гр. С., ул. „Л. *”, както следва: сумата от 837лв., представляваща сума за фонд Ремонт и обновяване на ЕС за период от 26 месеца от 09.03.2020г. до 09.06.2022г. за апартамент №4 с идентификатор №67338.549.24.1.4 и за търговски обект с идентификатор №67338.549.24.1.9 и сумата от 2205,47лв., представляваща сума за ремонт на покрива на ЕС апартамент №4 с идентификатор №67338.549.24.1.4 и за търговски обект с идентификатор №67338.549.24.1.9. С решението са присъдени разноски на етажната собственост в размер на 812,41лв.

Въззивната жалба е подадена от ответника в първоинстанционното производство Т. Н. И. чрез пълномощника адв. М. Г. от АК – П. и с нея се обжалва първоинстанционното решение *изцяло*.

В жалбата си въззивникът Т. Н. И. чрез пълномощника адв. Г. посочва, че обжалва първоинстанционното решение изцяло като неправилно, незаконосъобразно и необосновано. Счита, че същото е постановено при недостатъчно задълбочено и обективно изследване на фактите и доказателствата, събрани в хода на съдебното

дирене, немотивирано и при допуснати процесуални нарушения. Счита, че ищецът, носещ доказателствената тежест не успял да посочи и представи доказателства за основателността на исковата си претенция. На първо място посочва, че съдът не коментирал обстоятелството, че още с отговора на исковата молба ответникът оспорил редица писмени доказателства, представени от ищцовата страна, като такива, неползващи се с доказателствена сила. Документите били с недостоверна дата, която не можела да му се противопостави. Съдът открил производство по оспорване на документите, но в решението си само посочил, че истинността им била установена, въпреки липсата на каквито й да са процесуални действия по установяването й от ищцовата страна. Не било ясно на база на какво съдът е направил този извод. На следващо място посочва, че по делото не се установило да е извършван реално ремонт на покрива на стойността, посочена в офертата. От решението на ЕС не ставало ясно какви конкретни суми дължат отделните етажни собственици от общата стойност на ремонта. Процентът от общите части на сградата, записан за въззивника не отговаряли на действително притежаваните от него, съгласно документите за собственост. Разходите за ремонта не били конкретизирани и не могли да установят подлежащо на изпълнение вземане към съсобственика. Не било ясно в какво се изразяват ремонтните работи. Липсвало решение за одобряване на разходите за извършения ремонт, тъй като такъв не бил извършван, нито за разпределение на дължимите суми от всеки собственик на самостоятелен обект. Посочва, че няма валидни писмени доказателства представляващи разходно- оправдателни документи във връзка с извършването и стойността на ремонта на покрива в посочения период. Представените по делото два броя РКО, оспорени от него, не удостоверявали надлежно плащане. Същите били съставени в нарушение на чл.3 от Закона за ограничаване на разплащанията в брой, тъй като са за плащане над 10 000лв, което е следвало да се извърши по банков път. Счита, че заключенията по двете СТЕ са неправилни и взаимно противоречиви. Заключение на в.л. Иван Х.в намира за базирано на предположения и съдържащо правни изводи. Заключение на в.л. Д.а отразявало най-точно действителността. СМР по позиции 8, 9 и 10 били извършени на стена на друга сграда, а по позиции 1 и 4 скритите работи не били извършвани въобще. Представеният приемо-предавателен протокол от 16.03.2022г. бил оспорен от него, а други доказателства за извършването на ремонта ни били ангажирани. Ищецът следвало да установи, че въпросните скрити работи са реално извършени. От заключението на вещото лице Д.а се установило точно обратното. Реално извършените работи били само тези по позиции 6 и 7 от заключението. Въззивникът посочва, че дължи заплащане само за реално извършени СМР, а не за оферирани такива. Спора бил какво е реално изпълнени и съответно следва да бъде платено, с оглед оспорването от негова страна. Намира изводите на съда относно ремонта за неправилни. Съдът не коментирал, че за ремонта всъщност на платени от касата 8000лв., т.е. сума, която вече била събрана от средства във ФРО и

претенцията следвало да е за заплащане. По отношение на претенцията за заплащане на вноски във фонд ремонт и обновяване, посочва, че в представения протокол вноските му били неправилно определени. В протокола от 10.03.2022г. въззивникът бил посочен като собственик на апартамент №4, но не и като собственик на магазин, поради което протоколът не отразява решение на ЕС относно претенцията за суми и като собственик на магазин. Неправилно бил определен и процента му ид.ч. в протокола от 23.07.2017г., нито за апартамента, нито за магазина. Общите части посочени за ап.9 не съответствали на неговите за магазина, освен това собственика на ап.9 било търговско дружество. С оглед изложеното, въззивникът моли съда да отмени обжалваното решение и да постанови ново, с което да отхвърли исковите претенции изцяло като неоснователни. Претендира присъждане на направените по делото разноски.

С въззивната жалба не са направени доказателствени искания за въззивната фаза на производството.

В срока по чл.263, ал.1 от ГПК е подаден отговор на въззивната жалба от насрещната страна Етажната собственост на сграда, находяща се в гр. С., ул. „Л. * чрез пълномощника адв. М. П., отговарящ на изискванията на чл.260 и чл.261 от ГПК.

С отговора се оспорват изцяло твърденията във въззивната жалба. Направен е подробен анализ на установените по делото факти и на мотивите на първоинстанционния съд и са изложени съображения относно тяхната правилност и законосъобразност. Въззиваемата страна посочва, че и от заключенията на двете експертизи се установило, че ремонта е извършен. Начинът на ремонт бил избор на възложителите. Посочва, че при всички ремонтни дейности с недостатъци в сила са гаранционни срокове, които обаче не са предмет на настоящото производство. Заявява, че Иконом БГ няма задължение да води счетоводство на етажните собственици и няма задължение за подава справки по чл.73 от ЗДДФЛ, а само администрира процеса на събиране на сумите за съответната ЕС. Посочва, че решението от 23.07.2017г. е влязло в сила като неоспорено. Влязло в сила е и решението от 10.03.2022г. В хипотезата на предявен иск за осъждане на ответника да заплати парични суми, представляваща дължими вноски за управление и за ремонт, било необходимо да бъде доказано, че са взети съответните решения на общото събрание относно определяне размера на дължимите парични суми. В рамките на това производство съдът не разполагал с правомощия да извършва преценка дали приетите решения за определяне размера на дължимите суми за поддръжка и ремонт се явяват законосъобразни. С изтичането на преклузивния срок по чл.40 от ЗУЕС за предявяване на иск за отмяна на решенията, същите се стабилизират и в по-късен момент било недопустимо да бъдат обсъждани доводи дали са законосъобразни. Въпросните решения не били оспорени от ответника и съдът правилно приел за недопустимо да се обсъжда дали ремонт е извършван и правилно ли е определен размера на същия. Установено било, че ремонта е заплатен на изпълнителя. Ирелевантно било дали той е декларирал получената сума. Ответникът бил собственик на имоти в сградата и не погасил задълженията си към ЕС. Поради това намира исковите претенции за основателни и доказани. С оглед изложеното, въззиваемата страна моли въззивния съд да потвърди обжалваното решение като правилно и законосъобразно. Претендира присъждане на направените по делото

разноски. Няма направени доказателствени искания.

В с.з., въззивникът Т. Н. И., редовно призован, не се явява и не се представлява. По делото е постъпила молба от процесуален представител по пълномощие адв. М. Г. от АК - П., която посочва, че поддържа подадената жалба и моли за уважаването ѝ по изложените в нея съображения. Претендира присъждане на направените по делото разноски. Излага подробни съображения в писмена защита.

В с.з. въззиваемата страна Етажната собственост на сграда, находяща се в гр. С., ул. „Л. *“, редовно призована, се представлява от процесуален представител по пълномощие адв. М. П., който посочва, че оспорва въззивната жалба като неоснователна. Намира обжалваното първоинстанционно решение за правилно и законосъобразно и моли съда да го потвърди. Претендира присъждане на направените във въззивното производство разноски.

Въззивният съд намира въззивната жалба за допустима, отговаряща на изискванията на чл. 260 и чл. 261 от ГПК, същата е подадена в законовия срок, от процесуално легитимиран субект, имащ интерес от обжалването, чрез постановилия атакувания акт съд.

Съдът извърши служебна проверка на обжалваното решение по реда на чл.269 от ГПК и констатира, че обжалваното съдебно решение е *валидно и допустимо*.

При извършване на въззивния контрол за законосъобразност и правилност върху първоинстанционното решение, в рамките, поставени от въззивната жалба, настоящата инстанция, след преценка на събраните пред районния съд доказателства, намира, че обжалваното решение е *частично незаконосъобразно и неправилно*.

Този състав на въззивния съд счита, че формираната от първоинстанционния съд фактическа обстановка, така, както е изложена в мотивите на решението, е пълна, правилна и кореспондираща с доказателствения материал, и с оглед разпоредбата на чл. 272 от ГПК, **ПРЕПРАЩА** своята към нея.

Първоинстанционният С.ски районен съд е сезиран с предявени от Етажната собственост на сграда, находяща се в гр. С., ул. „Л. *“ против Т. Н. И., при условията на обективно кумулативно съединяване искове, както следва: иск за заплащане на сумата от 837лв., представляваща сума за фонд „Ремонт и обновяване на ЕС“ за периода от 09.03.2020г. до 09.06.2022г., намиращ правното си основание чл. 50 от ЗУЕС, вр. с чл.6, ал.1, т.9 от ЗУЕС и иск за заплащане на сумата от 2205,47лв., представляваща сума за ремонт на покрива на ЕС, намиращ правното си основание в чл. 48, ал. 1 и ал.3 от ЗУЕС, във вр. чл. 6, ал. 1, т. 9 ЗУЕС.

Института на етажната собственост е специален правен режим, на който се подчиняват правоотношенията по повод притежаването на самостоятелен обект в сграда, в която етажи или части от етажи, заедно с придадените към тях помещения в

тавана или зимника принадлежат на отделни собственици. Управителният съвет /управителят/ е изпълнителен орган - чл. 19 ЗУЕС, който представлява етажните собственици в отношенията им с органите на местната власт и с други правни субекти - чл. 23, ал. 1, т. 5 ЗУЕС, при извършването на всички действия, които са във връзка с обикновеното управление на общите части - чл. 23, ал. 3 ЗУЕС.

I. По иска по чл.50, ал.1 от ЗУЕС:

Предявеният иск е основателен и доказан по следните съображения:

По предявен иск с правна квалификация чл.50, ал.1 от ЗУЕС в доказателствена тежест на ищеца е да установи, че ответникът е собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост и е взето решение на Общото събрание на етажната собственост относно вноската във фонд "Ремонт и обновление".

Според чл.50, ал.1 и ал.2 от ЗУЕС, Общото събрание на собствениците или на сдружението създава и поддържа фонд "Ремонт и обновяване"; средствата във фонда се набират от: 1. 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; 2. други източници. Общото събрание на етажните собственици определя размера на паричните вноски за фонд "Ремонт и обновяване", съгласно чл.11, ал.1, т.7 от ЗУЕС, като това решение на ОС обвързва всички етажни собственици, включително и тези, които не са гласували за него /арг.чл.11, ал.4 от ЗУЕС/.

По делото не е спорно, че ответникът Т. Н. И. е собственик на два самостоятелни обекта в сграда в режим на ЕС, находяща се в гр. С., ул. „Л. *”, в процесния период от 09.03.2020г. до 09.06.2022г. – апартамент №4 с идентификатор №67338.549.24.1.4 и търговски обект с идентификатор №67338.549.24.1.9.

От приетото по делото и неоспорено от ответника писмено доказателство – протокол от проведено на 23.03.2017г. общо събрание на ЕС, се установява, че ОС на ЕС е взело решение /т.2/ за разпределението на вноските към Фонд „Ремонт и обновяване“ на база притежаваните общи части от живущите, като е определено, че собственикът на апартамент №4 дължи месечна вноска за Фонд „Ремонт и обновяване“ в размер на сумата от 20 лв., а за апартамент - обект №9 – сумата от 11лв. месечна такса.

При провеждането на това ОС е присъствал ответника Т. И., който безспорно е собственик на апартамент №4 и на търговския обект №9 /от м.12.2012г./ и като такъв, според решението, дължи общо месечна вноска към ФРО в размер на 31лв. месечно.

Във връзка с възраженията във въззивната жалба относно отразяването на търговския обект в протокола, следва да се посочи, че същият е посочен под №9, което съвпада с идентификатора му в КККР, респ. апартамента е под №4, също съвпадащ с

идентификационния номер по КККР. Посоченото име на собственика на търговския обект е вероятно на стария собственик отпреди доброволната делба, когато обекта става индивидуална собственост на ответника, но според съда това отбелязване е ирелевантно. Безспорно собственикът на обекта под №9 в таблицата към решение по т.2 от 23.03.2017г. на ОС на ЕС дължи месечна вноски във ФРО в размер на 11лв. и този собственик към момента на приемане на решението и към процесния период е ответника Т. Н. И.. Същият безспорно е собственик и дължи вноски и за апартамент №4 в размер на 20лв. месечно. Следва да се посочи, че вноските са определени като точна сума, дължима ежемесечно.

Няма твърдения и ангажирани доказателства, че това решение е било оспорено от някой от съсобствениците по реда на чл.40 от ЗУЕС. Същото е влязло в сила и подлежи на изпълнение от всички съсобственици в ЕС.

Следва да се отбележи, че след влизането им в сила решенията на етажните собственици са задължителни за всички етажни собственици, включително за тези които са гласували против, за неучаствалите във вземането им и за лицата, които по-късно ще станат етажни собственици или обитатели. Същевременно задължителността им отпада за лицата, които вече не са етажни собственици или обитатели, дори да са гласували за тях. В този смисъл те са особен вид многостранни актове, взети от неперсонифицирана група лица, насочени към постигане на обща цел. Законът - ЗС, ЗУЕС урежда 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. ЗС и ЗУЕС не урежда специални основания за нищожност на решенията на общото събрание на етажната собственост. Отликите между вземането на решенията от сключването на сделките, дори и многостранните са съществени, което е основание да се приеме, че решенията на етажната собственост не са сделки и за тях няма да се прилага ЗЗД. Законосъобразността на тези решения се определя от правилата за тях в ЗС и ЗУЕС, а не от ЗЗД. Специфичен е и контрола за спазването им. 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 съдебен, ограничен е със срок за предявяване на иска, който като процесуален е преклузивен и тече от узнаването на решението, извършено по реда за уведомяването за събранията по чл.40, ал.2 от ЗУЕС. Ограничена е активната процесуална легитимирани, като е предоставена такава само на собствениците на обекти от етажната собственост.

В случая, при неустановяване, че пред съответния съд по реда на чл.40, ал.1 от ЗУЕС е предявен иск за отмяна на решението по т. 2 от ОС на ЕС от 23.03.2017г., както и че процесното решение на Общото събрание на етажните собственици е било

отменено, то това решение подлежи на изпълнение.

Ответникът не е въвел твърдение за погасяване на задължението.

Поради това, съдът намира исковата претенция по чл.50, ал.1 от ЗУЕС за дължимост на вноски към Фонд „Ремонт и обновяване“ за основателна и доказана в пълния претендиран размер от 837лв. /27 мес. х 31лв. на месец/ за процесния период от 09.03.2022г. до 09.06.2022г. /27 месеца/.

Следва да се посочи, че исковия период обхваща 27 месеца, като в диспозитива първоинстанционният съд е допуснал ЯФГ в посочването на броя месеци при верен исков период /посочени 26 месеца/, която грешка може да бъде отстранена впоследствие, като не влияе на произнасянето на въззивният състав по иска.

Като е достигнал до същия краен правен извод по отношение иска по чл.50, ал.1 от ЗУЕС, районният съд е постановил правилно и законосъобразно решение в тази му част, което следва да бъде потвърдено.

II. По иска за заплащане на принадлежаща се сума за извършени разходи за ремонт на обща част – покрив в размер на 2205,47лв., с правно основание чл. 48, ал. 1 и ал.3, във вр. чл. 6, ал. 1, т. 9 ЗУЕС:

Съгласно чл.48, ал.1 и ал.3 от ЗУЕС, ремонт, основно обновяване, реконструкция и преустройство на общите части или подмяна на общи инсталации и оборудване се извършва по решение на общото събрание на собствениците. 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. Според разпоредбата на чл.11, ал.1, т. 10, б. „а“ от ЗУЕС, общото събрание приема решения и за извършване на разходи, които са необходими или неотложни за поддържането или за възстановяването на общите части, за извършване на полезни разходи, както и за определяне на размера на разходите за изпълнението на указанията в техническия паспорт.

От гореизложената нормативна уредба следва заключението, че за да възникне вземане на етажната собственост спрямо определен етажнен собственик за заплащане на вноски за ремонт на общите части, е необходимо да е налице взето решение на общото събрание за извършване на съответния ремонт, определяне на стойността му и разпределяне на разходите за ремонта измежду етажните собственици, респективно да е налице решение на общото събрание, с което се одобряват вече извършени разходи за извършване на необходим ремонт.

Видно от представения протокол от ОС на ЕС от 10.03.2022г., е прието решение по т. 2 за извършване ремонт на покрива по предложена оферта за сумата от 11157,70 лв., която да се раздели на база % общи части. Прието е сумата за ремонта да се

заплати до 15.03.2022г., като за целта се използва сумата от 8000лв. от Фонд „Ремонт и обновление“.

Както бе посочено вече по-горе във връзка с иска по чл.50, ал.1 от ЗУЕС, 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 ограничен със срок за предявяване на иска, който преклузивен и тече, считано от узнаването на решението, извършено по реда за уведомяването за събранието, съгласно чл.40, ал.2 от ЗУЕС. След изтичането му протоколът се стабилизира и има обвързваща етажните собственици, третите лица и съда доказателствена сила. В този смисъл – Решение №8/24.02.2015г. по гр.д. №4294/2014г. на ВКС, Решение №39/19.02.2013г. по гр. д. №657/2012г. на ВКС. Възраженията за незаконосъобразност на взетите решения на общото събрание на етажната собственост не могат да се разглеждат в настоящото производство по реда на инцидентния съдебен контрол.

В случая, ответникът не е ангажирал доказателства и не навел и доводи, че е оспорил решението на ОС на ЕС от 10.03.2022г. и съдът приема, че същото е стабилизирано, подлежи на изпълнение и обвързва ответника.

Предвид изложените съображения решението на ОС на ЕС обвързва ответника в качеството му на етажен собственик по отношение на взетото решение за ремонт на покрива. Задължението на етажните собственици да изпълняват решенията на органите на управление на етажната собственост, да заплащат разходите за ремонт, реконструкция, преустройство и обновяване на общите части на сградата, подмяна на общи инсталации или оборудване и вноските, определени за фонд „Ремонт и обновяване“, съразмерно с притежаваните идеални части, и да заплащат разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата, са посочени в т. 9-10 на чл. 6 ЗУЕС.

Във връзка с оспорването на протокола от 10.03.2022г. с отговора на исковата молба и откритото от районния съд производство по чл.193 от ГПК, следва да се посочи, че според настоящия състав процедирането на първоинстанционният съд е погрешно. В случая не е оспорено авторството на протокола, който всъщност отразява приети от ОС на ЕС решения, които са особен вид многостранни актове, поради което и производство по оспорване на истинността /авторството/ по чл. 193 от ГПК не е следвало да се открива. Доказателствената стойност на този протокол следва да се прецени от съда по вътрешно убеждение в съпоставка с останалия доказателствен материал по делото. Както бе посочено вече, при липса на доказано оспорване по чл.40 от ЗУЕС и отмяна на приетите от ОС решения, отразени в протокола, той се стабилизира и има обвързваща всички етажни собственици доказателствена сила, като приетите решения подлежат на изпълнение, в т.ч. и от ответника.

Следва да се посочи, във връзка с откритото производство по оспорване и на останалите документи, отнасящи се до извършения ремонт на покрива на сградата в ЕС /договор, приемо-предавателен протокол, разпределение и 2 бр. РКО/, че и спрямо тях производство по чл.193 от ГПК не е следвало да се открива, като процедирането на районния съд е неправилно. И по отношение на тези доказателства не е налице оспорване автентичността им, а само тяхната доказателствена стойност за обстоятелствата, които отразяват. Именно в тази връзка е и възражението за липса на достоверна дата. Тази преценка обаче съдът извършва не по реда на производство по чл.193 от ГПК, а тъй като се касае за диспозитивни частни документи, то съдът разполага с правото да формира свободно вътрешно убеждение на база събрания по делото доказателствен материал.

Ответникът с отговора на исковата молба е изложил доводи за липса на извършен ремонт въобще, а с въззивната жалба са изложени съображения за некачествен ремонт, за неизвършени в цялост ремонтни работи по офертата на изпълнителя.

На първо място следва да се отбележи, че от събраните по делото доказателства – писмените такива и заключенията по двете СТЕ, се установява по категоричен начин, че ремонт на покрива е извършен. Макар че реалното осъществяване на ремонта не е елемент от правопоараждащия фактически състав.

Във връзка с възраженията във въззивната жалба за некачествено изпълнение на ремонтните работи следва да бъде посочено, че същите са недопустими при липса на наведени такива с отговора на исковата молба /те са за изцяло липсващ ремонт/. Недопустимо е едва с въззивната жалба във второинстанционното производство да се въвеждат нови възражения, които са преклудирани. Въпреки това обаче съдът следва да отбележи, че лошото качество на извършения ремонт не е основание за освобождаване на собственика на самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост от задължение за участие при набиране на средствата за същия този ремонт. По претенциите за некачествени или неизпълнени строителни работи следва да отговаря изпълнителят по договора за изработка, като са приложими и уговорените гаранционни срокове и условия, но това е въпрос извън предмета на настоящото производство и не освобождава ответника от задължението му да участва в набирането на средствата за ремонт. Следва да се посочи, че по този договор възложител са всички етажни собственици, дори и тези, които не са подкрепили или са били против решението на общото събрание за извършване на ремонта. Предмет на договора е обща част на етажната собственост и целеният резултат е въздействие според уговореното върху тази обща част. Във всички случаи приемането на работата, съответно възражението, че се дължи нещо различно, не може да се прави само от част от съсобствениците, в защита само на тяхната идеална част от общата част, при

положение, че мнозинството е приело нещо различно.

Както е посочил и първоинстанционният съд, ирелевантно е и дали изпълнителят по договора за ремонт на покрива е регистриран по ДДС и дали е подал съответната декларация за получен доход по ЗДДФЛ.

Както бе посочено, по делото е безспорно установено реалното извършване на ремонтните дейности, тяхното заплащане и приемането на работата от етажните собственици, независимо от обстоятелството, че за основателността на предявения иск горните обстоятелства са принципно ирелевантни, доколкото самият факт на вземане на решението за извършване на ремонт на определена стойност, поражда задължение за етажните собственици за извършване на плащане, съобразно процента на притежаваните от тях идеални части.

Извършването на ремонта се установява, както от писмените доказателства, така и от заключенията и по двете съдебно-технически експертизи. Плащането на сумата по приетото решение в размер на 11157,70лв. се установява от приетите като доказателство РКО, като е ирелевантно дали е допуснато нарушение по Закона за ограничаване на разплащанията в брой, което може да доведе до административно-наказателна санкция за съответните лица, но не опорочава факта на реално извършено плащане и не прави документа негоден да докаже извършването му.

С оглед на това и при наличието на прието решение от ОС за извършване на ремонт на покрива и за заплащане на сумата от 11157,70лв., за етажните собственици, сред които е и ответника, е възникнало задължение за заплащане на част от разходите, съразмерна с идеалната част, които притежават от сградата, поради което съдът намира претенцията на ищеца за доказана по основание.

По отношение на размера, до който претенцията на ищеца се явява основателна, въззивният съд намира следното:

Както бе посочено по-горе, към момента на приемане на решението за ремонт на покрива, както и към момента на сключване на договора за ремонт, ответникът Т. И. е бил собственик на два самостоятелни обекта в сградата етажна собственост – апартамент №4 и търговски обект с идентификатор №67338.549.24.1.9.

С процесното решение от 10.03.2022г. е прието, че сумата по оферта за ремонт на покрив от 11157,70лв. следва да бъде заплатена от етажните собственици, съобразно притежавания от тях % от ид.ч. от общите части.

Следва да се посочи, че съдът намира за неоснователно възражението на въззивника, че преди да се определи сумата за неговото участие в ремонта, следва да се приспадне сумата от 8000лв., платена от събраната такава във ФРО. Тази сума не може да бъде съобразена при определяне на задължението на ответника, доколкото видно от събраните по делото доказателства и изводите на съда по иска по чл.50, ал.1 от ЗУЕС,

въззивникът не е заплащал дължимите суми към Фонд „Ремонт и обновяване“ и първата искова претенция съдът е намерил за основателна и доказана. В този смисъл с т. 3 от Решение на Общото събрание на Етажната собственост от 10.03.2022г. е взето решение за събиране на задълженията за заплащане на вноските към Фонд „Ремонт и обновяване“ по отношение на апартамент №4 и търговски обект на партера под №9 по съдебен ред. Следователно, доколкото е установено, че ответникът не е участвал за набиране на средства във фонда, последният не може да се възползва от приетото решение на Общото събрание на Етажната собственост, като отговаря съобразно притежаваните от него общи части за заплащане на задължението по приетата оферта.

При определяне на размера на задължението на ответника – въззивник следва да бъдат взети предвид притежаваните от него идеални части от общите части на сградата към апартамент №4 и към търговския обект, съгласно нотариалните актове – съответно 9,62% за апартамент №4 и 5,16% за търговския обект, или общо 14,78% ид.ч. от общите части на сградата.

Видно от приложения по делото списък на разпределението на ид.ч. от общите части на сградата между собствениците на самостоятелни обекти по отношение на ремонта на покрива, за апартамент №4, собственост на ответника, са посочени 10,03% ид.ч., а за търговския обект – 5,38%, които не отговарят на посочените в нотариалния акт идеални части от общите части на сградата.

Разпределението на сумата за ремонта /11157,70лв./ между собствениците на самостоятелни обекти в Етажната собственост, съгласно разпоредбата на чл.48, ал.3 от ЗУЕС и решението на ОС на ЕС, следва да бъде съобразно притежаваните ид.ч. от общите части на сградата. Ответникът Т. Н. И., съобразно притежаваните общо 14,78% ид.ч. от общите части /видно от нотариалните актове за собственост, като други документи, установяващи различни идеални части няма представени/ дължи сумата от 1649,11лв., до който размер предявеният иск по чл.48, ал.3 от ЗУЕС е основателен и доказан и следва да бъде уважен, а в останалата част до пълния претендиран размер от 2205,47лв. се отхвърли, като неоснователен и недоказан.

Като е уважил изцяло иска по чл.48, ал.3 от ЗУЕС, районният съд е постановил неправилно и незаконосъобразно решение в частта, с която е присъдена сума над определения от въззивния съд като дължим размер от 1649,11лв. до пълния претендиран размер. Като такова в тази му част решението следва да се отмени и вместо него да се постанови ново, с което иска по чл.48, ал.3 от ЗУЕС се отхвърли над размера от 1649,11лв. до пълния претендиран размер от 2205,47лв., като неоснователен и недоказан.

В останалата част първоинстанционното решение следва да се потвърди, като правилно и законосъобразно.

По отношение на разноските:

С оглед изхода на спора и на основание чл.78, ал.1 от ГПК, на ищеца в първоинстанционното производство /ЕС/ следва да се присъдят разноски, с оглед уважената част от исковите претенции в размер на 663,85лв., при присъдени такива от районния съд в размер на 812,41лв. Решението на районния съд над този размер до присъдения такъв следва да се отмени като неправилно и незаконосъобразно.

С оглед изхода на спора и на основание чл.78, ал.3 от ГПК на ответника в първоинстанционното производство Т. И. следва да се присъдят разноски, съразмерно с отхвърлената част от исковата претенция в размер на 420,60лв. Следва да се посочи, че направеното в тази връзка възражение по чл.78, ал.5 от ГПК е неоснователно. Адвокатското възнаграждение на пълномощника на ответника е в минималния размер по НМРАВ, съобразно броя, вида и размера на исковите претенции.

По съразмерност следва да се присъдят и сторените от страните разноски за въззивното производство, с оглед частичната основателност на въззивната жалба, както следва: 122,40лв. на въззивника И. и 494,40лв. на въззиваемата страна.

Ръководен от гореизложеното съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ първоинстанционно Решение №94/12.02.2024г., постановено по гр.д. №1003/2023г. по описа на С.ски районен съд **в частта**, с която Т. Н. И. с ЕГН ***** от гр. С., м. „А.ч. ** е осъден да заплати на Етажната собственост на сграда, находяща се в гр. С., ул. „Л. * сума за ремонт на покрива на ЕС за апартамент №4 с идентификатор №67338.549.24.1.4 и за търговски обект с идентификатор №67338.549.24.1.9, *над размера от 1649,11лв.* до присъдения размер от 2205,47лв., **както и в частта**, с която Т. Н. И. е осъден да заплати на Етажната собственост на сграда, находяща се в гр. С., ул. „Л. * разноски *над размера от 663,85лв.* до присъдения размер от 812,41лв. **и ВМЕСТО ТОВА ПОСТАНОВЯВА:**

ОТХВЪРЛЯ предявения от Етажната собственост на сграда, находяща се в гр. С., ул. „Л. * против Т. Н. И. с ЕГН ***** от гр. С., м. „А.ч. ** иск по чл.48, ал.3 от ЗУЕС за заплащане на сума за ремонт на покрива на ЕС за апартамент №4 с идентификатор №67338.549.24.1.4 и за търговски обект с идентификатор №67338.549.24.1.9, *над размера от 1649,11лв.* до пълния претендиран размер от 2205,47лв., **като неоснователен и недоказан.**

ПОТВЪРЖДАВА първоинстанционно Решение №94/12.02.2024г., постановено по гр.д.№1003/2023г. по описа на С.ски районен съд в останалата обжалвана част.

ОСЪЖДА Етажната собственост на сграда, находяща се в гр. С., ул. „Л. * **ДА ЗАПЛАТИ** на Т. Н. И. с ЕГН ***** от гр. С., м. „А.ч. ** **сумата от 420,60лв.,** представляваща съразмерна част от направените в първоинстанционното производство разноси **и сумата от 122,40лв.,** представляваща съразмерна част от направените пред въззивната инстанция разноси.

ОСЪЖДА Т. Н. И. с ЕГН ***** от гр. С., м. „А.ч. ** **ДА ЗАПЛАТИ** на Етажната собственост на сграда, находяща се в гр. С., ул. „Л. * **сумата от 494,40лв.,** представляваща съразмерна част направените пред въззивната инстанция разноси.

Решението е окончателно и не подлежи на касационно обжалване, с оглед нормата на чл.280, ал.3, т.1 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____