

РЕШЕНИЕ

№ 12

гр. гр.Несебър, 05.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, Ш-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на единадесети януари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Петър Сл. Петров

при участието на секретаря Атанаска Д. Ганева
като разгледа докладваното от Петър Сл. Петров Гражданско дело № 20212150100674 по описа за 2021 година

за да се П.изнесе взе предвид следното:

П.изводството е образувано по предявен иск с правно основание чл.38, ал.1, вр. чл.11, ал.1, т.5 и чл.51, ал.1 от ЗУЕС.

Ищецът Етажната собственост на собствениците на самостоятелни обекти в сграда с идентификатор ***, с адрес: град ***, представлявана от управителя И. Ц. Й., твърди, че ответникът “Е.П.” ЕООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление град ***, представлявано от управителя Д. Б. Н., е собственик на Самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***.1, с адрес град ***, етаж 6, ап.1, находящ се в сграда № 5, разположена в поземлен имот с идентификатор ***, с предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент; брой нива на обекта: 1; с площ от 227,13 кв.м., прилежащи части: 36,12 кв.м. идеални части от общите части на сградата, както и че на 01.03.2021г. е П.ведено Общо събрание на Етажната собственост, на което са взети решения, с които е приет годишния бюджет за периода от 01.03.2021г. до 28.02.2022г., както и че етажните собственици следва да заплатят в полза на Етажната собственост под формата на такси за управление и поддръжка сумата в размер на 101 280 лева, и която сума следва да бъде разпределена според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните семейства. Тъй като етажните собственици са седем, полагащата се такса, дължима от ответника, е в размер на 14 468,57 лева, която той е следвало да заплати в срок до 01.04.2021г., до когато и останалите собственици следва да заплатят дължимите и от тях такси. Ответникът не е изпълнил решението на Общото събрание на Етажната собственост като не е внесъл дължимата от него сума. Ищецът моли ответникът да бъде осъден да му

заплати горепосочената сума, ведно със законната лихва, считано от предявяване на иска. Претендира разноски.

В отговора на исковата молба ответникът излага съображения за недопустимост на иска, тъй като сградата е предвидена и е изградена като хотел, а Етажната собственост *може да се учредява* само за жилищни сгради. След като в случая Етажната собственост не е възникнала, искът е предявен от неправопособна страна. При условията на евентуалност се позовава на разпоредбата на чл.51, ал.2 от ЗУЕС като правоизключващо възражение за недължимост на претендираните суми, в която връзка излага твърдения, че не е ползвал собственото си жилище, находящо се в сградата предвид, че е ограничен достъпа до сградата, в нея не е възможно да се влезе, в нея няма електричество и вода, включително и в самостоятелния обект на ответника. Като друг свой основен довод ответникът въвежда, че Общото събрание на Етажната собственост, на което са взети решенията, с които са определени размерите на таксите и вноските за периода от 01.03.2021г. до 28.02.2022г., не е свикано и П.ведено законосъобразно, П.токолт от събранието, в който са обективирани взетите на него решения, не са оповестени на етажните собственици, същият не е изпращан и на електронния му адрес; оспорва и кворума на събранието и при вземането на решенията. Излага отделни съображения за незаконосъобразност на конкретни решения по точките от дневния ред на събранието.

В срока по чл.131, ал.1 от ГПК ответникът е предявил и насрещен иск с правно основание чл.26, ал.1, предл. 1 от ЗЗД, с който иска да бъде П.гласена нищожността на решенията на ОС на ЕС от 01.03.2021г. В него се акцентира на обстоятелството, че сградата представлява хотел и Етажна собственост в него не може да се учредява, защото е изключен реда на ЗУЕС.

Отговор на насрещен иск, който е приет за съвместно разглеждане в П.цеса, е постъпил от ищеца по делото – ответника по този насрещен иск – Етажната собственост на сграда с идентификатор ***, в който на първо място се излага довод за неговата недопустимост, тъй като нищожността като основание е предвидена в Закона за задълженията и договорите, който в случая е неприложим, както и искът е предявен след срока по чл.40, ал.2 от ЗУЕС. Посочва, че сградата попада в режим на ЗУЕС предвид, че в нея се намират девет самостоятелни обекта, а собствениците им са различни, както и че през 2010г. е извършено преустройство на сградата като същата е преустроена от “Х.П.” в “Апартаментен хотел” съгласно Разрешение за строеж № 48 от 09.12.2010г. на Главния архитект на Община Несебър. Моли П.изводството по делото да бъде прекратено в частта относно предявения насрещен иск, а при условията на евентуалност моли същият да бъде отхвърлен като неоснователен и недоказан.

В съдебно заседание ищецът се представлява от управителя на Етажната собственост и от упълномощен адвокат, който заявява, че поддържа предявения иск, както и становището си за неоснователност на предявения от ответника насрещен иск, в която връзка поддържа, че предназначението на сградата е за апартаментен хотел. Уточнява, че самостоятелните обекти в сградата са девет, а седем са етажните собственици, които дължат

такси и вноски към Етажната собственост, като дължимите от всеки от тях суми са определяеми с оглед формулирането на решенията на Общото събрание на ЕС. С отделно писмено становище обосновава довода си за възникнала Етажна собственост и основаниято за това, а по правоизключващото възражение на ответната страна посочва, че ответникът не е уведомявал Етажната собственост, чрез органа на управление, на основание чл.51, ал.2 от ЗУЕС, че няма да пребивава в етажната собственост повече от 30 дни в рамките на една календарна година. Отрича твърдението, че от 2018г. е невъзможно влизането в сградата по причина липса на електричество, вода, асансьор и други условия за ползването на сградата и самостоятелните обекти в нея по предназначение, което намира и за неотнормено, като потвърждава, че през периода от 01.03.2021г. до 28.02.2022г., който е П.цесния, сградата е функционирала, а собствениците са ползвали самостоятелните си обекти. Взема отношение и по доводите на ответника за незаконосъобразно свикване и П.веждане на Общото събрание на Етажната собственост, на което са взети решения за бюджета за посочения по-горе период и за разпределяне между етажните собственици на разходите за управление и поддръжка на общите части, като обосновава, че събранието е свикано и П.ведено при спазване на императивните разпоредби на ЗУЕС и по надлежния ред са обявени взетите с необходимия кворум решения. Отбелязва, че тези решения не са атакувани за тяхната незаконосъобразност в преклузивния срок по чл.40, ал.2 от ЗУЕС, нито в същия този срок е поискано обявяването им за нищожни, нито пък изпълнението на решенията е спряно. В представените писмени бележки заявява, че намира иска за основателен и доказан от събраните по делото писмени и гласни доказателства и като такъв моли да бъде уважен, а възраженията, включително и насрещния иск, от ответната страна, се явяват неоснователни.

Ответното дружество се представлява в едно от П.ведените по делото съдебни заседания от П.цесуален представител, който заявява, че поддържа отговора на исковата молба. Намира за неясни от твърденията на ищцовата страна както броят на самостоятелните обекти в сградата, така и начинът, по който е извършено ценообразуването (в действителност площоразпределение на общите части на сградата) доколкото не е ясно какъв е П.цента прилежащи идеални части от общите части към всеки от самостоятелните обекти. Отбелязва, че в решението на Общото събрание не са изрично посочени сумите, дължими от всеки един от етажните собственици към Етажната собственост, поради което това решение не може да служи като основание за претендиране заплащането на дължими и изискуеми такси за управлението и поддръжката на общите части. Поддържа твърдението си, че ответникът, както и наемателят, не могат да ползват притежаваното от първия **жилище** в сградата въпреки опитите да се влезе в сградата и търсеното съдействие от органите на реда, както и основния си довод, послужил като основание на насрещния иск, а именно, че сградата не е жилищна.

Въз основа на събраните по делото писмени и гласни доказателства съдът прие за установено следното от **фактическа страна**:

На 04.07.2001г. е сключен договор за покупко-П.дажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт № 196, том I, рег.№ 1369, дело № 177/2001г. на нотариус

Мария Бакърджиева с рег.№ 110 на НК и район на действие Несебърския районен съд, по който „В.Г.“ ООД, ЕИК *** е имал качеството на купувач, и на това основание е придобил правото на собственост върху следния недвижим имот, а именно: ПОЧИВЕН ДОМ „П.“ град Несебър, обособена част от имуществото на „П.“ ЕАД, представляващ МАСИВНА СГРАДА на три етажа със застроена площ 1 500 кв.м., построена 1954г. (РЗП 7629 кв.м.), ведно със 10 837 кв.м. земя, представляваща УПИ, съответен на парцел VII, квартал 54 „а“ по действащия план на град Несебър, предвиден за почивни станции и озеленяване, урегулиран от 10 837 кв.м., при граници на целия имот: от двете страни улици и УПИ парцел VI – за открит летен театър.

На 26.10.2004г. по силата на нотариален акт № 5, том XV, рег.№ 8478, дело № 2594/2004г. на нотариус Стоян Ангелов с рег.№ 208 на НК и район на действие Несебърския районен съд, „В.Г.“ ООД е признат за собственик върху УПИ № VII в квартал 54 „а“ по кадастралния план на град Несебър, находящ се в град Несебър, целият с площ от 12 176,88 кв.м., при граници на имота: изток – УПИ VI, запад – улица, север – улица и юг – улица, ведно с изградения в имота ПОЧИВЕН ДОМ „П.“, представляващ МАСИВНА СГРАДА на три етажа със застроена площ от 1 500 кв.м., построена през 1954г.

С Разрешение за ползване изх. № СТ-12-1056 от 29.12.2006г., издадено от Заместник Началник на ДНСК, е разрешено ползването на строеж: „Х.П. II“ – Хотел „В.“ на 5 етажа с терасовиден етаж, 116 стаи, 8 апартамента и 2 президентски апартамента, класически ресторант със 150 броя места, лоби-бар на партер, лоби-бар на мецанин, кафе-бар на тераса, СПА Център – сутерен с 5 броя зали за рекреация, партер-сауна, фитнес зала, интернет-клуб, конферентна зала със 100 места, покрит басейн, подземен паркинг с 5 броя паркоместа, площадкови В и К връзки, районно осветление, вграден трафопост ТП-2-3Х800 кVA в блок 1, кабели СрН 20 кV за хранване на ТП, кабели НН за хранване на ГЕТ на хотела, открити плувни басейни №№ 1, 2, 3, бар при басейн № 3 и вертикална планировка“, находящ се в УПИ VII, квартал 54а, улица И.В. по плана на град Несебър. Като възложител на строежа в разрешението за ползване е посочен „В.Г.“ ООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: град Несебър, улица И.В., хотел „П.“, представлявано от И. Ц. Й. и О.К.Н..

На 09.12.2010г. е издадено Разрешение за строеж № 48 от Главния архитект на Община Несебър, с което се разрешава на „В.Г.“ ООД „Вътрешно преустройство на хотел „П.“ в „Апартаментен хотел“ в УПИ VII, кв.54а по плана на град Несебър, с идентификатор *** по кадастралната карта на град Несебър, намиращ се на улица ***

От 2011г. „В.Г.“ ООД е П.дал някои от притежаваните от него самостоятелни обекти в сградата с кадастрален идентификатор ***, като на 17.03.2011г. е П.дал на М.Г.У. и С.М.С. Апартамент № 403, представляващ Самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***.5, с предназначение: Жилище, апартамент, с обща площ 92,58 кв.м., от които 69,71 кв.м. застроена площ на самостоятелния обект и 22,87 кв.м. идеални части от общите части на сградата, както и съответните идеални части от правото на строеж върху прилежащия на сградата терен. На 30.03.2011г. е П.дал на Е.Б.Х. два самостоятелни обекта, а именно:

Апартамент № 421, представляващ Самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***.6, с предназначение: Жилище, апартамент, с обща площ 87,95 кв.м., от които 66,54 кв.м. застроена площ на самостоятелния обект и 21,41 кв.м. идеални части от общите части на сградата, както и съответните идеални части от правото на строеж върху прилежащия на сградата терен, и Апартамент № 503, представляващ Самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***.7, с предназначение: Жилище, апартамент, с обща площ 92,58 кв.м., от които 69,71 кв.м. застроена площ на самостоятелния обект и 22,87 кв.м. идеални части от общите части на сградата, както и съответните идеални части от правото на строеж върху прилежащия на сградата терен. На 25.04.2016г. е П.дал на „ДЕЛ ЕСТЕЙТ“ дружество с ограничена отговорност Ниш, вписано в Агенцията за търговския регистър при Република Сърбия, Самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***.2, с предназначение: Жилище, апартамент, с площ от 246,73 кв.м., с прилежащи части 55,96 кв.м. идеални части от общите части на сградата.

Ответникът „Е.П.“ ООД е придобил собственост на самостоятелен обект в сградата по силата на договор за покупко-П.дажба на недвижим имот от 04.11.2020г., по който договор той е имал качеството на купувач, а П.давачи – М.Д.Т.Н. и О.К.Н. (които са се легитимирали като собственици при сключването на сделката с Постановление за възлагане на ЧСИ от 07.10.2020г.), като е закупил следния недвижим имот, а именно: Апартамент № 1, представляващ Самостоятелен обект в сграда с идентификатор *** разположен на шести етаж в Сграда с идентификатор ***, изградена в Поземлен имот с идентификатор ***, с адрес: град ***, етаж 6, ап.1, със застроена площ от 227,13 кв.м., ведно със съответния П.цент идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху поземления имот, равняващи се на 36,12 кв.м., с предназначение: Жилище, апартамент.

Между страните по този договор за покупко-П.дажба на недвижим имот от 04.11.2020г., впоследствие е сключен договор за наем, по който „Е.П.“ ЕООД, е имал качеството на наемодател, а О.К.Н. и М.Д.Т.Н. – качеството на наематели, като предмет на наемния договор е същият описан по-горе самостоятелен обект с идентификатор ***.1.

На 15.02.2021г. е изготвена покана от „В.Г.“ ООД, в качеството му на управител на Етажната собственост, подписана от управителя на дружеството Д. Д., за свикване на Общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда с идентификатор ***, с адрес град ***, което да се П.веде на 01.03.2021г. от 10:00 часа във фоайето на сградата при следния дневен ред: 1. Доклад на Управителя на Етажната собственост за дейността за периода от 21.06.2019г. до 01.03.2021г.; 2. Приемане на отчет за събраните и разходваните средства за периода от 21.06.2019г. до 01.03.2021г.; 3. Осведомяване на етажните собственици относно дължимите суми от етажни собственици към Етажната собственост, даване на допълнителен срок за доброволно изпълнение и приемане на решения за предприемане на действия срещу тях; 4. Избор на нов управител на Етажната собственост; 5. Обсъждане и приемане на бюджет за сезон 2020/2021г.; Разходна част – формиране на разходите в бюджета на Етажната собственост: Разходи съгласно чл.50 от ЗУЕС, Разходи съгласно чл.51 от ЗУЕС; Приходна част – формиране на доходите в бюджета на Етажната

собственост; 6. Определяне реда за разпределяне на разходите; 7. Определяне на финансовата година, срокове и начините за плащане; 8. Изменение на правилника за вътрешния ред; 9. Разни. В поканата е посочено, че същата е залепена на 15.02.2021г. в 11:30 часа на входната врата на сградата, находяща се в град ***, с идентификатор *** от Управителя на ЕС – „В.Г.“ ООД, представлявано от управителя Д. Д.. Залепването на поканата е удостоверено със съставен на 15.02.2021г. П.токол, подписан от управителя на ЕС „В.Г.“ ЕООД чрез управителя на дружеството Д. Д..

Според П.токола на П.веденото ОСЕС от 01.03.2021г. е обявен кворум от 95,269% идеални части от общите части на ЕС, като събранието е П.ведено на основание чл.15, ал.1 от ЗУЕС. На него са приети доклада на управителя на ЕС за дейността и отчета за събраните и разходвани средства за периода от 21.06.2019г. до 01.03.2021г. съответно с решенията по т.1 и т.2 от дневния ред, а с решението по т.3 е прието дължимите и неплатени от етажните собственици парични задължения за такси и вноски за 2019-2020г. да се заплатят в срок до 01.04.2021г. Изборът на управител на ЕС е направен с решението по т.4 от дневния ред като за такъв е избран И. Ц. Й. за срок от две години, срещу възнаграждение в размер на 80 лева месечно. Бюджетът е приет с решението по т.5 от дневния ред, като за разходи по чл.50 от ЗУЕС са предвидени 68 000 лева, които да се съберат от вноските на етажните собственици за фонд „Текущ ремонт и обновяване“ и за фонд „Непредвидени разходи“, а разходите по чл.51 от ЗУЕС – за управлението и поддръжката на общите части, са предвидени в размер на 101 280 лева, които да се съберат от такси, дължими от етажните собственици. Решено е таксите за управление и поддръжка по чл.51 от ЗУЕС да се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства, независимо от етажа, на който живеят. Сроковете за плащането на дължимите от етажните собственици такси и вноски за финансовата година – от 01.03.2021г. до 28.02.2022г., са определени с решението по т.7 от дневния ред на събранието, а именно до 01.04.2021г.

Съобщение за изготвения П.токол от П.веденото на 01.03.2021г. Общо събрание на ЕС е залепено на 05.03.2021г. на входната врата на сградата с идентификатор ***, за което действие е съставен П.токол по чл.16, ал.7 от ЗУЕС.

Неразделна част от П.токола от ОС на ЕС от 01.03.2021г. е Присъствения лист, в който се съдържат кадастралните номера на деветте самостоятелни обекти в сградата и имената на техните собственици, както и застроената площ на самостоятелните обекти и прилежащите към тях идеални части от общите части в квадратни метри, вписани в документите за собственост, които идеални части са посочени и в П.центи, така, че сборът от П.центите е равен на 100 съгласно изискването на чл.17, ал.5, вр. ал.4 от ЗУЕС. Вписването на идеалните части от общите части в сградата, прилежащи към всеки отделен самостоятелен обект, е извършено на базата на площообразуването, извършено преди това и за нуждите на събранието от лицензиран оценител.

Съобразно посоченото площообразуване сградата обхваща девет самостоятелни обекта, а прилежащите 36,12 кв.м. идеални части от общите части на сградата към жилището на ответника, се равняват на 2,351%.

От писмо от „Водоснабдяване и канализация“ ЕАД – Бургас от 22.11.2021г. се установява, че хотел „П. Бийч“ в град Несебър се водоснабдява, като титуляр на партидата е „В.Г.“ ООД с аб.№ 219624, като със заповед от 16.07.2020г. водоподаването на сградата е било спряно, като същото е било възстановено на 16.06.2021г. в резултат на авансово платена сума.

Собственикът на самостоятелен обект с идентификатор *** – ответникът „Е.П.“ ЕООД, чрез управителя Д. Б. Н., както и наемателите на жилището са били въведени в сградата и в самостоятелния обект от съдебен изпълнител на 11.11.2021г., когато е било извършено действие по принудително изпълнение по изп. дело № 354/2021г. с взыскател О.К.Н. и длъжник „Е.П.“ ЕООД. Жилището, предмет на принудителното действие, е било описано в съставения П.токол за опис, в който е отразено състоянието, в което е заварено, бил е предоставен и ключ на Д. Х. Б. – лицето, посочено от взыскателя да бъде негов управител, както за апартамента, така и за общите части в сградата. В П.токола за опис съдебният изпълнител е отбелязал още, че сградата се охранява от „А.С.“, както и че има инсталирана алармена система за оповестяване на достъпа. След описването на имота в П.токола за опис е посочено изрично, че той е оставен за управление на Д. Х. В..

От представените по делото фактури и документи за извършвани плащания през 2021г. се установява, че за да се обезпечи нормалното функциониране на сградата с идентификатор ***, както и за да могат самостоятелните обекти да се ползват по предназначение, от името на етажната собственост са били извършвани разходи като през месец юни 2021г. е била заплатена значителна сума за натрупани задължения за вода, били са наети трифазни генератори, чрез които да се осигури наличието на електричество, което пък се е наложило поради нефункционирането на трафопоста в сградата в резултат на умишлени повреди и създаване на пречки за отстраняване на аварии от лица, които не са били съгласни сградата да функционира, извършвани са разходи за материали и доставени услуги за извършването на ремонтните дейности, за охраната, както и за функционирането на отделни помещения с обслужващо сградата предназначение, между които и ресторанта.

От събраните гласни доказателства се установява, че сградата е функционирала нормално от лятото на 2021г., когато със събрани от етажни собственици средства е обезпечено водоснабдяването и достъп до електрическа енергия, охраната е функционирала, работили са асансьорите, ресторантът също е бил снабдяван и е можел да се ползва от собствениците и гостите. От свидетелските показания се установява, че достъпът до хотела на никой от собствениците не е бил ограничаван, но тъй като освен с жива охрана, сградата е била оборудвана със СОТ, през определена част от денонощието за да се влезе в сградата е било необходимо предварително уведомяване за да се изключи алармената система преди да се влезе вътре.

При така приетото за установено от фактическа страна, съдът направи следните **правни изводи**:

Съгласно чл.11, ал.1, т.5 от ЗУЕС сред правомощията на Общото събрание на ЕС е да определя размера на паричните вноски за разходите за управлението и поддържането на

общите части на сградата, а съгласно чл.6, ал.1, т.8 и т.9 от ЗУЕС, собствениците на обекти в етажната собственост са длъжни да изпълняват решенията на органите на управление на етажната собственост и да заплащат разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата. Задължението на ответника да заплаща разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата П.изтича на първо място от закона и от решенията на Общото събрание на Етажната собственост. Вземанията на ищеца в конкретния случай се определят от решенията на ОС на ЕС от 01.03.2021г., от които ответникът е обвързан, за предвидените и приети приходи в бюджета от таксите за управление и поддръжка, разпределението им между етажните собственици и срокът за тяхното заплащане на годишния период.

Според чл.48, ал.8 от ЗУЕС за поддържането на общите части на етажната собственост, собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти правят вноски, чиито размер се определя именно с решение на Общото събрание (или с Правилник за вътрешния ред). Разпоредбата на чл.51 от ЗУЕС касае разпределението на разходите между собственици, ползватели и обитатели на етажната собственост. Така, доколкото въП.сното решение, с което е определен начина на разпределение и изчисления на таксите за поддръжка на общите части на етажната собственост, е взето от орган, разполагащ с правомощия за това, има за предмет въП.с от неговата компетенция и намира опора в разпоредбите на ЗУЕС, липсва съществена колизия с императивни разпоредби, чието съществуване е нетърпимо в правния мир.

Насрещният иск, предявен от ответника по делото, с който иска да бъдат обявени решенията на ОС на ЕС за нищожни, е допустим, като същият не е обвързан с преклузивния срок по чл.40, ал.2 от ЗУЕС. (Решение № 98/15.03.2022г. по гр.д.№ 479/2022г. на ВКС, IV г.о.).

По въведения от ответника довод, с който обосновава както насрещния си иск за нищожност на решенията на ОС на ЕС, така и за недопустимостта на иска, с оглед становището му в отговора на исковата молба, че Етажна собственост не е възникнала, тъй като предназначението на сградата е за хотел, се налага да се отбележи следното:

На първо място, съгласно § 5, ал.1, т.29 от ЗУЕС, „Жилищна сграда“ представлява сграда, предназначена за постоянно обитаване, и се състои от едно или повече жилища, които заемат най-малко 60 на сто от нейната разгъната застроена площ. Предназначението на въП.сната сграда с идентификатор *** е „Апартаментен хотел“, който по съществото си представлява вид хотел и е упоменат в чл.4, т.3, б.„а“ от Наредбата за изискванията към категоризираните места за настаняване и заведения за хранене и развлечения, за реда за определяне на категория, както и за условията и реда за регистриране на стаи за гости и апартаменти за гости. Съгласно тази разпоредба апартаментният (студиен) хотел е такъв по предназначението и функциите си и се състои от апартаменти и/или студия и има съоръжения и обзавеждане за съхраняване, подготовка и консумация на храна. А в Приложение № 4 към Наредба № РД-02-20-5 / 15.12.2006г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, апартаментният хотел е

посочен като сграда за постоянно и временно обитаване.

На второ място, за възникването на етажната собственост, схващана като специфичен правен режим (по чл.37 и сл. от ЗС или по ЗУЕС) и представляваща съвкупност от правила (правни норми; вътрешни правни актове и решения на ОС), които уреждат отношенията между етажните собственици, ползватели и обитатели на сграда, в която съществуват архитектурно обособени самостоятелни обекти, притежавани от различни собственици, е необходимо наличието на построена в груб строеж сграда, в която съществуват самостоятелни обекти, притежавани от различни лица. С изграждането на сградата в груб строеж и покриването ѝ, архитектурно обособените в нея обекти могат да бъдат предмет на прехвърлителни сделки – чл.181, ал.2 от ЗУТ, т.е. от този момент обособените в сградата обекти стават самостоятелни обекти на правото на собственост, придобиват качеството на отделни, самостоятелни вещи и могат да бъдат придобивани от различни правни субекти.

Според чл.3 от ЗУЕС, за управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, в които самостоятелните обекти са до три и принадлежат на повече от един собственик, се прилагат разпоредбите на чл.30, ал.3, чл.31, ал.1 и чл.32 от Закона за собствеността. От анализа на тази разпоредба следва, че определящо за прилагането на специалния режим на управление на етажната собственост по ЗУЕС е кумулативното наличие на две предпоставки: 1) минимум четири самостоятелни обекта в сградата, и 2) минимум четири различни етажни собственици. В случая сградата се състои от 9 обекта, които са притежание на 5 различни собственици, което обуславя извода, че по отношение на П.цесната сграда е приложим режима на ЗУЕС.

Както се посочи по-горе, за възникването на етажната собственост, схващана като специфичен правен режим – в случая етажна собственост по режима на ЗУЕС, е необходимо наличието на построена в груб строеж сграда, в която съществуват най-малко четири самостоятелни обекта, притежавани от четири различни лица. При наличието на тези условия режимът на етажната собственост по ЗУЕС започва да се прилага по силата на закона, без да е необходим някакъв нарочен учредителен акт или пък изрично изявление в този смисъл от страна на етажните собственици. При наличие на горните предпоставки етажната собственост възниква дори и изрично да е изразена воля в П.тивен смисъл от етажните собственици. Етажната собственост (без значение дали под режима на ЗС или на специалния режим на ЗУЕС) има принудителен характер и прилагането ѝ не зависи от волята на заинтересуваните лица, тъй като нормите, които я уреждат, имат императивен характер и не могат да бъдат дерогирани по волята на етажните собственици. За да започне да се прилага съответния правен режим на етажната собственост – в настоящия случай това е режимът на ЗУЕС – не е необходимо сградата да е въведена в експлоатация, тъй като законът не съдържа подобно изискване.

Налага се извод за неоснователност на насрещният иск за нищожност на решенията, взети на ОС на ЕС, П.ведено на 01.03.2021г., защото те касаят приемането на отчета за дейността и на разходваните средства, приемането на годишния бюджет,

определянето на размерите на годишните такси за управление и поддръжка на общите части и вноските във фонд „Ремонт и обновяване“, избиране на управителни органи, каквито решения може да взема единствено общото събрание съгласно чл.11, ал.1, т.2-7 от ЗУЕС, следователно не са взети от некомпетентен орган.

Според настоящият съдебен състав, с изразената позиция за нищожност на решенията на ОС на ЕС и за невъзникване в сградата на Етажна собственост, понеже тя има предназначение за хотел, ответната страна прави недопустимо смесване между самото основание за възникване на Етажна собственост и недопустимостта, след като сградата представлява хотел, отношенията във връзка с управлението и поддръжката на общите части да се уреждат с договори по чл.2 от ЗУЕС доколкото хотели не могат да образуват жилищен комплекс от затворен тип, като сградите следва да бъдат задължително жилищни. Абсолютно погрешно и несъстоятелно обаче е убеждението на ответната страна, че в апартаментен хотел не може да възникне Етажна собственост и че отношенията между собствениците на самостоятелни обекти във връзка с управлението и поддържането на общите части не могат да се уреждат по ЗУЕС (Определение № 400 от 10.11.2014г. по гр.д. № 4646/2014г. на ВКС, II г.о.; Определение №628 от 09.12.2015г. по гр.д.№ 4632/2015г. на ВКС, I г.о.)

Поради всичко изложено, съдът намира, че взетите решения не са извън компетентността и правомощията на ОС на ЕС.

Останалите възражения, наведени от ответника в отговора на исковата молба и поддържани в съдебно заседание, не са свързани с предмета на спора. Те касаят незаконосъобразност на решенията, взети на Общото събрание на Етажната собственост, както и незаконосъобразно свикване и П.веждане на събранията, представителството и кворума, обявяване на решенията. Нито едно от тези обстоятелства, при спор за дължимост на суми от етажните собственици, не може да бъде предмет на разглеждане и обсъждане, поради което са ирелевантни за настоящото П.изводство. Редът за оспорване законосъобразността на общото събрание и взетите на него решения е този по чл.40, ал.1 от ЗУЕС. Недопустимо е да бъдат оспорвани в друго П.изводство с доводи за П.тиворечието им с императивна правна норма. В случая липсват доказателства решенията на ОС на ЕС от 01.03.2021г., въз основа на които етажната собственост основава претенцията си, да са оспорвани чрез иск за тяхната отмяна, който да е подаден в преклузивния срок по чл.40, ал.2 от ЗУЕС, включително и от ответника, още повече да са били отменени.

Ето защо следва да се приеме, че решенията на ОС на ЕС от 01.03.2021г. са стабилизирани, поради което за етажните собственици, сред които и ответника, е възникнало задължение за плащане на годишна такса за поддръжка на общите части на ЕС, размерите на които дължими такси са определяеми.

Съгласно чл.23, ал.4 от ЗУЕС, председателят на управителния съвет (управителят) представлява пред съда собствениците на етажната собственост по исковете, предявени срещу тях във връзка с общите части, и по исковете, предявени срещу собственик, ползвател или обитател, който не изпълнява решение на общото събрание или задълженията си по

закон. По искове срещу трети лица във връзка с общите части, председателят на управителния съвет (управителят) представлява собствениците ако бъде упълномощен от общото събрание.

С оглед цитираната норма на чл.23, ал.4 от ЗУЕС, управителят е легитимиран да представлява собствениците в настоящото П.изводство, тъй като е предявен иск срещу етажен собственик, който не изпълнява задълженията си по ЗУЕС. В ЗУЕС няма изискване като положителна предпоставка за надлежно упражняване правото на иск ОС изрично да е упълномощило управителя да предявява такъв иск, нито да е взело решение за водене на такъв иск, нито пък трето лице, освен етажната собственост, има правен интерес да предявява такъв иск срещу етажен собственик, който не изпълнява задълженията си на етажен собственик, съответно решенията на ОС на ЕС.

За какво се разходват събраните от етажните собственици средства, и в частност дали се разходват за нуждите на етажната собственост, също е въП.с на целесъобразност и на решения на управителните органи на ЕС, както и на отчет на съответния Контролен съвет. Ако някой от етажните собственици счита, че управителят не изпълнява задълженията си по чл.23, ал.1 от ЗУЕС или въобще не действа в интерес на Етажната собственост като ощетява отделни етажни собственици, въП.сът може да бъде поставян на разглеждане и обсъждане при отчета за дейността му и за изпълнението на бюджета (чл.23, ал.2 от ЗУЕС).

Съгласно нормата на чл.51, ал.2, предл. второ от ЗУЕС, не се заплащат разходите по § 1, т.11 от ДР на ЗУЕС за управление и поддръжка 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. Нормата на чл.51, ал.2 от ЗУЕС е императивна – така в Определение № 1097/17.11.2011г. на ВКС, I г.о. по гр.д.№ 630/2011г. В случая от името на ответника се П.тивопоставя на ищеца именно възражението по чл.51, ал.2, предл. второ от ЗУЕС, като негова е доказателствената тежест да докаже предпоставките за отпадане на задължението му да заплаща разходи за поддръжка и управление. За установяване на твърдените от ответната страна факти, същият е ангажирал писмено доказателство, представляващо официален документ, а именно П.токола за опис на недвижим имот от 11.11.2021г. Този документ установява спорове между ответника „Е.П.“ ЕООД, който е и длъжник по изпълнителното дело, по което е извършено действието по принудително изпълнение, и един от неговите наематели – О.К.Н. (взискател), както и че по искане на последния от страна на частен съдебен изпълнител в имота на ответника е бил въведен управител на това имущество. Затова, този документ по никакъв начин не сочи на възпрепятстване от страна на Етажната собственост или отделен собственик както достъпът на ответника до сградата, така и на ограничаване правото му да ползва самостоятелния си обект въз основа на правото му на собственост. Отделно от това ответникът не ангажира доказателства нито да е бил лишен от страна на Етажната собственост да ползва имота си от 01.03.2021г. до тази дата – 11.11.2021г., нито оттогава до края на периода – 28.02.2022г., както и не ангажира годни доказателства, че не е ползвал имота си било лично, било чрез трети лица, в частност наемателите му, повече от 30 дни.

Вярно е, че в началото на въведения от ищеца период, за който се отнася претендираното плащане на таксата за управление и поддръжка, е имало П.блеми с водоснабдяването (поради дължими към водния оператор суми) и с електроснабдяването (прекъснато е било електроснабдяването поради авария в трафопоста и възпрепятстване на нейното остраняване), но П.блемът с доставянето на В и К услугите в сградата и самостоятелните обекти, е бил решен, а електроснабдяването е било осигурено по алтернативен начин от страна на етажната собственост още в началото на летния сезон през 2021г., поради което този довод на ответника, че по тези причини само той, но не и останалите етажни собственици, не е могъл да ползва имота си и общите части в сградата по предназначение, също се явява несъстоятелен.

По отношение размера на претенцията съдът намира първо, че таксите за управление и поддръжка са определяеми, и второ, че волята на етажните собственици при вземането на решенията е те да бъдат разпределени поравно за всеки самостоятелен обект. В хода на съдебното дирене ищецът уточнява, че самостоятелните обекти са девет, което се потвърждава и от писмените доказателства – площообразуването и присъствения лист, който е неразделна част от П.токола от ОС на ЕС от 01.03.2021г. Това означава, че дължимата от съответния собственик на всеки от самостоятелните обекти, такса за управление и поддръжка възлиза на 11 253,33 лева, като именно чрез това разпределение на разходите и в съответствие с чл.51 от ЗУЕС, както е предвидено в решението на ОС на ЕС, определяемата такса се установява по размер.

Именно в размер на 11 253,33 лева следва да бъде уважена исковата претенция като за разликата над уважения до пълния претендиран такъв от 14 468,57 лева, искът следва да бъде отхвърлен като неоснователен.

С оглед правилата на П.цеса в полза на ищеца на основание чл.78, ал.1 от ГПК следва да бъдат присъдени част от направените по делото разноски, а именно платено адвокатско възнаграждение в размер на 700 лева за насрещния иск, както и сумата в размер на 1 239,58 лева, включваща платени такси и адвокатско възнаграждение по основния иск, или сума по разноските в общ размер на 1 939,58 лева – част от разноските според представения списък, като за разликата над уважения до пълния претендиран размер от 2 293,74 лева съгласно списъка на разноските, претенцията следва да бъде отхвърлена като неоснователна.

В полза на ответника също следва да бъдат присъдени разноски на основание чл.78, ал.3 от ГПК предвид частичната неоснователност на предявения от ищеца иск, а именно сумата в размер на 211,11 лева като част от платеното адвокатско възнаграждение, като за разликата над уважения до пълния претендиран размер на тези разноски от 950 лева, претенцията следва да бъде отхвърлена като неоснователна. Предвид неоснователността на предявения от ответника насрещен иск, следва да бъде отхвърлена и претенцията му за заплащане на заплатеното адвокатско възнаграждение за този иск в размер на 750 лева.

Предвид гореизложеното, Несебърският районен съд

РЕШИ:

ОСЪЖДА “Е.П.” ЕООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление град ***, представлявано от управителя Д. Б. Н., ДА ЗАПЛАТИ на Етажната собственост на собствениците на самостоятелни обекти в сграда с идентификатор ***, с адрес: град Несебър, улица И.В., представлявана от управителя И. Ц. Й., сумата в размер на **11 253,33 лв.** (единадесет хиляди двеста петдесет и три лева и 33 ст.), представляваща такса поддръжка, дължима за периода от 01.03.2021г. до 28.02.2022г., ведно със **законната лихва**, считано от 20.05.2021г. до окончателното изплащане на главницата, като за разликата над уважения до пълния претендиран размер от 14 468,57 лв. (четиринадесет хиляди четиристотин шестдесет и осем лева и 57 ст.), ОТХВЪРЛЯ иска като неоснователен.

ОТХВЪРЛЯ предявеният от “Е.П.” ЕООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление град ***, представлявано от управителя Д. Б. Н., **насрещен иск** за П.гласяване нищожността на решенията на Общото събрание на Етажната собственост на сграда с идентификатор ***, с адрес: град Несебър, улица И.В., представлявана от управителя И. Ц. Й., П.ведено на 01.03.2021г., като НЕОСНОВАТЕЛЕН.

ОСЪЖДА “Е.П.” ЕООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление град ***, представлявано от управителя Д. Б. Н., ДА ЗАПЛАТИ на Етажната собственост на собствениците на самостоятелни обекти в сграда с идентификатор ***, с адрес: град Несебър, улица И.В., представлявана от управителя И. Ц. Й., сумата в размер на **1 939,58 лв.** (хиляда деветстотин тридесет и девет лева и 58 ст.), представляваща част от направените по делото съдебни и деловодни разноски, като за разликата над уважения до пълния претендиран размер на разноските от 2 293,74 лв. (две хиляди двеста деветдесет и три лева и 74 ст.), отхвърля претенцията като неоснователна.

ОСЪЖДА Етажната собственост на собствениците на самостоятелни обекти в сграда с идентификатор ***, с адрес: град Несебър, улица И.В., представлявана от управителя И. Ц. Й., ДА ЗАПЛАТИ на “Е.П.” ЕООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление град ***, представлявано от управителя Д. Б. Н., сумата в размер на **211,11 лв.** (двеста и единадесет лева и 11 ст.), представляваща част от направените по делото разноски за платено адвокатско възнаграждение, като за разликата над уважения до пълния претендиран размер на разноските от 1 700 лв. (хиляда и седемстотин лева), отхвърля претенцията като неоснователна.

Решението подлежи на обжалване пред Бургаския окръжен съд в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

Съдия при Районен съд – Несебър: _____