

РЕШЕНИЕ

№ 3725

гр. София, 11.11.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 124 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и първи октомври през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: И.Н.П.

при участието на секретаря С.С.Ц.

като разгледа докладваното от И.Н.П. Гражданско дело № 20211110131028 по описа за 2021 година

Предявени са искове с правна квалификация чл.6, ал. 1, т.9 и т.10 ЗУЕС - да бъде осъден ответникът да заплати сума за фонд „Ремонт и обновление“ и сума за управление и поддържане на общите части, както и законната лихва върху главницата от датата на подаване на исковата молба в съда - 01.06.2021 г. до окончателното плащане на сумите.

В исковата молба се твърди, че ответникът е собственик на два обекта в сграда - Етажна собственост, като не е изпълнил задълженията си за заплащане на сума за Фонд „Ремонт и обновление“ и сума за управление и поддържане на общите части, чиито размери са определени от ОС. Претендират се разноси по делото.

Ответната страна оспорва предявените искове. Твърди, че такива решения не са вземани. Бил нарушен редът за свикване и оповестяване ред за провеждане на събранието. Не можело да се съди за налице на кворум. Не била уведомявана и никога не била виждала залепена обява с информация, че протоколът е изготвен. Отказано й било предоставянето на банкова сметка на етажната собственост, за да плати задължението си, касиерът не отварял, за да плати в брой. Оспорва иска по основание. Не било ясно как е калкулирана сумата за задълженията. Оспорва протоколите и тяхното съдържание. Претендира разноси.

Съдът, като прецени относимите доказателства и доводите на страните, приема за установено следното:

Не се спори между страните че ответницата е собственик на обекти – апартамент № 7 и апартамент № 8 в етажната собственост, поради което съгласно чл.6, ал.1, т.8 ЗУЕС е длъжна да изпълнява решенията на органите на управление на ЕС, както и да заплащат разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата – чл.6, ал.1, т.10 от ЗУЕС.

Установено е по делото, че на 24.01.2020г. е проведено общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сградата. На събранието са били представени 72.762 % и.ч. от общите части на сградата, поради което събранието е проведено редовно.

По т.3 от предварително обявения дневен ред общото събрание е взело решение месечните вноски за управление и поддържане на общите части да бъдат в размер на 9.00 лева за всеки живущ в апартамент 4 до 17. По т. 4 от предварително обявения дневен ред събранието е взело решение месечно във фонд „Ремонт и обновяване“ да се събира сумата от 150.00 лева, която да бъде разпределена между собствениците съобразно притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата, като за яснота дължимите от всеки собственик вноски са посочени в табличен вид. Цитираните решения са взети с единодушие от всички гласували.

На 23.03.2021г. е проведено общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сградата. На събранието са били представени 72.762 % и.ч. от общите части на сградата, поради което събранието е проведено редовно. По т.2 от предварително обявения дневен ред общото събрание е взело решение за избор на К.Н.К. за управител на етажната собственост. По т.4 от предварително обявения дневен ред общото събрание е взело решение месечните вноски за управление и поддържане на общите части за 2021г. да бъдат в размер на 9.00 лева за всеки живущ в апартамент 4 до 17. Тъй като в апартамент № 7 живеят общо четирима обитатели, но и се дава за краткосрочно настаняване чрез платформата Airbnb, Общото събрание е приело освен за постоянните му обитатели, да се начислява и вноска за управление и поддържане в петкратен размер в съответствие с чл. 51, ал. 5 от ЗУЕС, в следствие на което считано от 01.04.2021г. вноската за апартамент № 7 да бъде в размер на общо 81.00 лева. По т. 5 от предварително обявения дневен ред събранието е взело решение месечно във фонд „Ремонт и обновяване“ да се събира сумата от 150.00 лева, която да бъде разпределена между собствениците съобразно притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата, като съобразявайки разпоредбата на чл. 5, ал. 2, т. 1 от ЗУЕС вноската на всеки собственик не може да бъде по- малка от 1% от минималната работна заплата или 6.50 лева. Решенията са взети с единодушие от всички гласували.

Съгласно чл. 40 от Правилника за вътрешния ред в сградата собственик, ползвател или обитател, който извършва дейност в самостоятелен обект на етажната собственост, свързан с достъп на външни лица, заплаща разходите за управление и поддържане на общите части в петкратен размер.

Ответницата катособственик на апартамент № 7, притежава 6.212% идеални части от общите части на сградата. Ответницата е собственик и на апартамент № 8, към който принадлежат и 4.274% идеални части от общите части на сградата. Като собственик за нея е възникнало задължението да плаща вноските за управление и поддържане на общите части и за фонд „Ремонт и обновяване“ в определения от Общото събрание размер. Тъй като апартамент № 8 се отдава изцяло под наем чрез платформата Airbnb и се ползва от външни лица, вноската за управление и поддържане, дължима за посочения обект, е в петкратен размер на вноската за един обитател. Доколкото в апартамент № 7 живее четиричленното семейство на ответника, като имотът се отдава под наем през Airbnb, за него се дължи вноска за управление и поддържане на общите части за всеки обитател, както и отделно вноска в петкратен размер във връзка с ползването на имота от външни лица.

Установено е по делото, че към датата на подаване на ИМ, задълженията на

ответницата възлизат на 767.40 лева, от които за апартамент № 7 - 342.00 лева за управление и поддържане на общите части, представляващи 7бр. месечни вноски, от които 5бр. месечни вноски за периода от м. ноември 2020г. до м. март 2021г. вкл. в размер на 36.00 лева всяка, и 2бр. месечни вноски за периода от м. април 2021г. до м. май 2021г. вкл. в размер на 81.00 лева всяка; и 65.10 лева за фонд „Ремонт и обновяване“, представляващи 7бр. месечни вноски за периода от м. ноември 2020г. до м. май 2021г. вкл. в размер на 9.30 лева всяка; а за апартамент № 8 -315.00 лева за управление и поддържане на общите части, представляващи 7бр. месечни вноски за периода от м. ноември 2020г. до м. май 2021г. вкл. в размер на 45.00 лева всяка; и 45.30 лева за фонд „Ремонт и обновяване“, представляващи 7бр. месечни вноски за периода от м. ноември 2020г. до м. май 2021г. вкл. в размер на 6.50 лева всяка.

Доказателства за плащане на сочените суми от страна на ответницата не са представени.

При така установеното от фактическа страна, съдът прие предявеният иск за доказан по своето основание. Установява се по делото, че ОС на Етажната собственост е приело валидни решения, с които е определило дължимите от собствениците на самостоятелни обекти в сградата суми за ремонт, поддръжка и други разходи на Етажната собственост, които задължения за плащане не са изпълнени от ответницата. Последната, чиято е доказателствената тежест, не ангажира доказателства за извършени плащания, поради което съдът прие, че не са изпълнили задължението си по чл.6, ал.1, т.10 от ЗУЕС и дължат процесните суми. В тази връзка неоснователни са възраженията на ответницата за незаконосъобразност на взетите от ОС решения. По делото от нейна страна на бяха ангажирани доказателства същите да се оспорени по надлежния ред и да са отменени, поради което съдът прие, че същите са влезли в сила и падлежат на изпълнение от ответницата.

Поради това съдът прие предявените иски за основателни и доказани в пълните им предявени размери. Ответницата дължи на ищеца и законната лихва за периода от датата на подаване на исковата молба до окончателното плащане на сумите, както и разноските в настоящото производство.

При този изход на делото разноски на ответницата не се дължат.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА М. Г. АЛ., с ЕГН *****, от гр.[адрес] да заплати на Собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост с адрес: гр. [адрес], сумата от 767.40 лева - дължими суми за управление и поддържане на общите части и за фонд „Ремонт и обновяване“, представляващи 7бр. месечни вноски за периода от м. ноември 2020г. до м. май 2021г. вкл., дължими за апартамент № 7 и апартамент № 8; ведно със законната лихва от 01.06.2021г. до окончателното плащане, както и 325.00 лева – разноски по делото.

ОТХВЪРЛЯ молбата на **М. Г. АЛ.**, с ЕГН *********, от гр.[адрес] , за присъждане на разноси по делото.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Софийския градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____