

РЕШЕНИЕ

№ 7

гр. гр.Несебър, 18.01.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР в публично заседание на единадесети октомври през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Пламен М. Дойков

при участието на секретаря Радостина Г. Менчева
като разгледа докладваното от Пламен М. Дойков Гражданско дело №
20202150100793 по описа за 2020 година

Настоящото производство е образувано по искова молба на Етажна собственост на комплекс „Р.*“, с . Равда, общ. Несебър, ул. „С.“ № 10, с идентификатор № *****, представлявано от управителя Л.Д. чрез адв. Б.К. и адв. Д.Б. против ИР. ЮРЪ. С. и АЛ. АЛ. В. – двамата с адрес за призоваване: с. Равда, общ. Несебър, ул. „С.“ № 10, комплекс „Р.*“, ет. *****. Сочи се, че ответниците са собственици на недвижим имот в комплекс „Р.*“, с. Равда, ул. „С.“ № 10 с идентификатор № *****.11 по кадастралната карта на с. Равда, община Несебър на основание на нотариален акт № 48 , том III, рег.№ 2308, дело № 431 от 2014г. на нотариус Стоян Ангелов, а именно : самостоятелен обект в сграда с № *****.11, по кадастралната карта на с.Равда, община Несебър, обл.Бургас, одобрена със Заповед № РД-18-58 от 16.04.2008г.на Изп.Директор на Агенцията по кадастър, представляващ жилище/апартамент, находящ се в с.Равда, месност „Юртлука“, Община Несебър, Област Бургас, ет.1, ап.11, с обща застроена площ от 65.46/шестдесет и пет цяло четиридесет и шест стотни/ квадратни метра, при граници: на същия етаж - обект с идентификатор № *****.9 и обект с идентификатор № *****.13, под обекта - обект с идентификатор № *****.115 и обект с идентификатор № *****.114, над обекта- обект с идентификатор № *****.36, ведно със съответните идеални части от правото на строеж върху поземления имот върху който е построена сградата. Претендира се, че след придобиване на собствеността ответниците не са изпълнявали решенията на ЕС. Конкретно се сочи следното: С Решение на общото събрание от 15.06.2016г. било прието всички собственици да заплащат такса поддръжка в размер на 6 евро на квадратен метър за всички самостоятелни обекти в сградата и фонд „ремонт“ 6 евро на квадратен метър за всички самостоятелни обекти в сградата. Определената такса била за две години - 2016г и 2017г. Съгласно посоченото по т.2 от Протокола от проведеното на 15.06.2016г. ОС на ЕС, собствениците били задължени да плащат такса поддръжка за общите части и фонд „ремонт и обновление“ по

12 евро/кв.м., като срокът за плащане на задълженията бил както следва: за 2016г. - до 30.07.2016г. и за 2017г. - до 31.12.2016г. Сочи се, че за 2016г. ответниците дължали 785,52 евро на етажната собственост, такса поддръжка и фонд ремонт за имота си, като са заплатили 525.00 евро през 2016г. остават за доплащане 260.52 евро. За 2017г. дължали 785.52 евро на етажната собственост, такса поддръжка и фонд ремонт за имота си, като са заплатили 378.17 евро през 2017г. остават за доплащане 407.35 евро. С Решение на общото събрание от 16.07.2018г. било прието всички собственици да плащат такса „поддръжка“ в размер на 200 евро за самостоятелен обект в сградата и фонд „Ремонт“ съобразно идеалните им части в общите части на сградата, но не по-малко от един процент от минималната работна заплата месечно за всички самостоятелни обекти в сградата. Така определената такса била дължима за две години- 2018г и 2019г. Съгласно това Решение, по т. 3, т.4 и т.5 от Протокола от проведеното на 16.07.2018г. ОС на ЕС, собствениците били задължени да плащат такса „поддръжка“ за общите части - по 200 евро на апартамент и за фонд „ремонт и обновление“ -1 % от МРЗ, като срокът за плащане на задълженията бил определен както следва: за 2018г. - до 31.12.2017г. и за 2019г. - до 31.12.2018г. Твърди се, че за 2018г. ответниците дължали 200.00 евро такса поддръжка и 55,00 евро за фонд „Ремонт“ на етажната собственост, за имота си, като са заплатили 119.10 евро, през 2018г. остават за доплащане 135.90 евро. За 2019г. се дължали 200.00 евро такса поддръжка и 55.00 евро за фонд „Ремонт“ на етажната собственост, за имота си, като не са заплатили нищо през 2019г. остават за доплащане 255.00 евро. Посочените задължения били ликвидни и изискуеми, но незаплатено от ответниците. Общият размер на дължимите суми за периода 2016г- 2019г. се сочи, че е 1058.77евро. За осигуряване нормалното функциониране на етажната собственост и комплекса, избраният управител Л.Д. била изпратила покани за доброволно изпълнение на задълженията си към етажната собственост, вкл. и към ответниците по делото. След изтичане на срока за доброволно изпълнение Д. сезирала Районен съд гр. Несебър, като за събиране на вземането било образувано ч.гр.д. № 1288/ 2019г. и издадена Заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 от ГПК. Поради връчване на заповедта по реда на чл. 47, ал. 5 от ГПК е образувано и настоящото производство. Ищецът иска от съда да се постанови решение, с което да се приеме за установено по отношение на ИР. ЮРЪ. С. и А.А. В., че ответниците дължат на Етажна собственост на комплекс „Р.*”, представлявана от председателя на управителния съвет на етажната собственост Л.Д., въз основа на решения на Общото събрание следните суми - за 2016г. сумата в размер на 260.52 евро , за 2017г. сумата в размер на 407.35 евро, за 2018г. сумата в размер на 135.90 евро, за 2019г. сумата в размер на 255.00 евро или общо за периода 2016 - 2019г., че дължат на етажната собственост сумата в размер на 1058.77 евро / хиляда петдесет и осем евро седемдесет и седем евроцента/, за което е издадена Заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 от ГПК. Представени са писмени доказателства. Прави се искане за присъждане на разноски.

Ответниците ИР. ЮРЪ. С. и Александр Александрович В. се представлява по делото от адв. М.М., АК гр. Бургас. Предявеният иск се счита за неоснователен. На първо място се твърди, че липсва процесуална легитимация на ищеца да води иска. Твърди се, че според Протокол от общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в жилищна сграда с адрес: с. Равда, ул.”С.” №10, с идентификатор ***** по кадастралната

карта на с.Равда, община Несебър, за проведено общо събрание на 20.06.2019г., с решение по точка 3 от Дневния ред е избран управителен съвет в състав - Л.Д., М.В. и М.К.. Към отговора на исковата молба бил приложен и Протокол от общо събрание на собствениците в етажната собственост в жилищна сграда „Р.*“, с адрес: с. Равда, общ. Несебър, ул.”С.” №10, с идентификатор *****, за проведено общо събрание на 01.07.2019г. От този протокол било видно, че председателят на УС към онзи момент М.А. била обяснила на присъстващите, че на 20.06.2019г. е било проведено ОС на ЕС, но същото е организирано и проведено от Контролния съвет, въпреки насроченото от Управителния съвет ОС за 01.07.2019г. В дневния ред на събранията от 20.06.2019г. била включена точка, предвиждаща избор на нов УС. А. била съобщила, че бил избран нов УС, в състав от 3 собственика - Л.Д., М.В. и М.К.. Поради направен самоотвод от М.К., за което била подадена от него молба, заседание на новия УС не се е състояло и нямало избран нов председател на УС. Присъстващите били уведомени, че предвид тези обстоятелства, се налагало на посочената дата Общото събрание да избере друг член на УС на мястото на М.К.. Поради създалата се ситуация било невъзможно да се състои заседание на новия УС и избор на негов председател. На това общо събрание по точка 2 от Дневния ред било взето само решение за избор на Ц.Г. за член на УС на мястото на М.К.. Сочи се също, че решенията на предходното общо събрание от 20.06.2019г. са били атакувани пред РС – Несебър и с Решение № 52 от 17.02.2020г. по гр.д.№ 731/2019г. по описа на Несебърски районен съд всички взети решения на общото събрание от 20.06.2019г. са били отменени. Това решение не било обжалвано и е влязло в законна сила. Поради отмяната на всички решенията на общото събрание от 20.06.2019г. е отменено и решението по точка три за избор на управителен съвет и по-конкретно на Л.Д. и М.В.. Третия член М.К. е бил заменен с Ц.Г. на събранията от 01.07.2019г. След като бил отпаднал избора на двама от членовете на УС Л.Д. и М.В., се прави извод, че нямало надлежно избран управителен съвет и Л. Д. не може да бъде представляваща етажната собственост.

От фактическа страна се излагат и други съображения : Ответната страна твърди, че през изтеклия процесен период (2016г. до 2019г.) реално не била извършвана дейност по поддръжка и ремонт, която да е осигурила нормално и спокойно пребиваване в комплекса. Налице били проблеми по поддръжката, които били предизвиквани от строителя на комплекса и собствениците на поземления имот, в който е построена сградата в режим на етажна собственост. Сочат се и конкретни лица - Д.К.К., В.С.Н., Д.Г.К., „С.” ООД, ЕИК: *****, „Ш.К.” ЕООД, ЕИК: *****, и „И.” ЕООД, ЕИК: *****. Според ответника посочените притежавали голяма част, около половината от самостоятелните обекти в етажната собственост, и никога не били заплащали за такси за поддръжка и управление, за ремонт за техните собствени самостоятелни обекти. Ответната страна твърди, че тези лица отдавали под наем през летния сезон голяма част от техните имоти и въпреки това отказвали да заплащат такси за поддръжка и ремонт. Основната причина за проблемите в комплекса била, че една част от собствениците, сред които и посочените по-горе, не заплащали таксите, а останалите собственици със заплащаните от тях такси трябвало да издържат комплекса. Претендира се, че горепосочените лица обикновено провеждали общи събрания на етажната собственост, когато това било удобно за тях и пренебрегвали факта, че почти всички останали собственици са чужденци и фактически не могли да

присъстват на тези общи събрания. Според ответниците така се избирали управители, които никога не предявявали към тях претенции за незаплатените суми. Искови претенции за задължения за такси се предявявали изборително само против някои от собствениците, както било и в настоящия случай. Според ответната страна плащане за задълженията имало. Оспорва се и това, че средствата за поддръжка и ремонт не се изразходват реално по предназначение. Няма ясни правила за събиране и отчитане на таксите. Ответната страна твърди, че са били отправяни указания за заплащане на таксите по лични сметки или в брой. Сочат се и се представят електронни писма до собствениците от управителя за заплащане на таксите в брой на Д.К.К. или по негова лична сметка, но посоченият е бил член на управителния съвет, но никога не е бил управител на етажната собственост. Твърди се, че такси са събирани по лични сметки и на други лица. В тази връзка не било ясно за какво са разходвани сумите, а Д.К. отказвал да даде информация за получените от него суми. Същото се отнасяло и за другите лица, които са получавали пари по личните си сметки. Собствениците в комплекса многократно били искали от управителите, включително и на провежданите общи събрания, да бъдат представени документи за конкретни разходи, за целия процесен период, председателите на управителния съвет не давали реален и пълен отчет за събраните суми и начина на тяхното изразходване. Представени са писмени доказателства - електронните писма между собствениците и управителите на етажната собственост, с които се иска информация за изразходваните средства, както и за това, че не е била осъществявана поддръжка в комплекса - неработещи асансьори, липса на почистване и други. Сочи се също, че в процесния период са водени и дела от собственици на самостоятелни обекти за това, че в етажната собственост не се осъществява поддръжка и не работят съоръжения. Самата ответничка С. лично била водила дело за това, че в процесния период е била лишен да ползва общите части в процесната етажна собственост, като е предявила иск да бъдат преустановени действията, с които ѝ се пречи да ползва общите части и да ѝ бъде присъдено обезщетение във връзка с тези действия. Сочат се Решение № 120 от 06.07.2018г. по гр.д. № 161/2018г. по описа на Несебърски районен съд и Решение №111-8 от 08.03.2019г. по в.гр.д. №1/2019г. по описа на Бургаски Окръжен съд. С тези решения са били уважени предявените иски от И.С. против Д.К. (член на управителния съвет и собственик на поземления имот) като НРС и БОС били констатирани факта, че С. е била лишена от възможност да ползва общите части в етажната собственост. Конкретните противозаконни действия на члена на управителния съвет Д.К., които са станали повод за завеждане на исковите от ответничката, са били заведените от последната иски молби за отмяна на решенията на две общи събрания на етажната собственост, проведени на 21.10.2016г. и 27.12.2016г. В подкрепа на това твърдение се прилага електронна поща от 25.05.2017г., в която управителят М.А. ясно и конкретно била заявила до всички собственици, включително и ответниците, че електронните чипове за достъп до общите части на комплекса се намират в Д.К. и той щял да ги дава само на тези собственици, които оттеглят исковите си в съда. Влезлите в сила решения установили, че спрямо ответничката С. са осъществявани неправомерни действия и същата е била лишена от възможност да ползва общите части в етажната собственост през 2017г. и 2018г. Приложена е покана по телепоща от 28.06.2018г. до председателя на УС на ЕС от ответника и други собственици в етажната собственост, с която

собствениците искат от председателя на УС на ЕС да им предостави, в това число и на ответниците, чипове и ключове за достъп до общите части на комплекса - етажната собственост, но въпреки нея чипове не са им били предоставени.

Твърди се също, че неоснователно се претендират такси за фонд „поддръжка и управление” и за фонд „ремонт и обновление” в размер на 12 евро на квадратен метър, или по 6 евро за всеки фонд за 2016г. и за 2017г. От 2016г. до предявяване на настоящата претенция от ищеца за 2016г. и за 2017г. от всички собственици са събирани такси по 8 евро на квадратен метър, или по 4 евро за всеки фонд. В потвърждение на това твърдение било ел. писмо от 19.01.2017г. от председателя на УС на ЕС М.А. до всички собственици, в което писмо изрично се сочело, че въпреки взетото решение за размер на таксата от 12 евро, за процесния период се събира такса от 8 евро. В него се казвало също, че въпросът за размера на таксите се прехвърля за решаване на събранието, което следвало бъде проведено през летния сезон на 2017г. Всички справки, които са пращани до собствениците за дължими суми са за 8 евро за 2016г. и 2017г. В тази връзка се прави доказателствено искане. Представени са и други ел. писма, от които било видно, че таксата е 8 евро, а не 12 евро. Поради това неоснователно било с нова дата да се преизчисляват таксите за 2016г. и 2017г. Според ответната страна неправилно е посочен размера на таксата за фонд „Ремонт и обновление” за 2018г. и 2019г.

Взема се становище, че алтернативно на изложеното в предходния абзац и евентуално ако се приеме и се докаже, че са извършвани някакви дейности по поддръжка и ремонт, да се присъди, че ответникът не дължи на етажната собственост претендираните суми поради факта, че той е заплатил за процесния период на етажната собственост обща сума, която надвишава сумите, които могат да се претендират реално от него. В тази връзка в отговора се казва, че според исковата молба се признава, че ответниците са заплатили в процесния период 525 евро през 2016г., 378.17 евро през 2017г., 119.10 евро през 2018г. В исковата молба не било посочено още едно плащане от 67 лева за фонд „Капитален ремонт” за 2019г., за което се представя вносна бележка от 20.09.2019г. Двамата ответници през 2016г. не били пребивавали в България въобще. Сочи се нормата на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС - не се заплащат разходите по ал. 1 за деца, ненавършили 6-годишна възраст, както и от собственик, ползвател и обитател, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година. Поради това те не следвало да дължат разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост за 2016г. За 2016г. двамата биха имали задължение за разходи само за фонд „ремонт“, при условие, че са извършвани такива дейности, в размера на 4 евро. При площ на апартамента на ответниците от 65.46 кв.м. то сумата за фонд „ремонт“ би била 65.46 кв.м. x 4 евро или 261.84 евро, но според защитата за 2016г. ответниците са заплатили тази сума. Твърди се, че за посочената година дори са надвнесли сумата от 263.16 евро. За процесната 2017г. се твърди, че С. е пребивавала през 2017г. повече от 30 дни, а ответникът В. е пребивавал по-малко от 30 дни в България. Ответникът В. бил пребивавал не повече от 30 дни по смисъла на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС и поради това за тази година той не дължал разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост. Съгласно посочените Решение №137 от 20.07.2018г. по гр.д. №158/2018г. по описа на Несебърски районен съд и Решение № IV-5 от 11.02.2019г. по в.гр.д. №1907/2018г. по описа на Бургаски Окръжен съд, ответничката С. била лишена от възможност

да ползва общите части в етажната собственост. Поради това двамата не дължали разходи за управление и поддържане на общите части на етажната собственост за 2017г. За 2017г. двамата биха имали задължение само за фонд „ремонт“, и то при условие, че са извършвани такива дейности, в размера на 4евро. При площ на апартамента на ответниците от 65.46кв.м. то евентуалната сума за фонд „ремонт“ би била 65.46кв.м. х 4евро или 261,84евро. В исковата молба било посочено, че ответниците са заплатили за 2017г. сумата от 378.17евро, от което следвало, че през 2017г. били надвнесени 116.33евро. По иска за 2018г. се твърди, че С. е пребивавала през 2018г. повече от 30 дни, а ответникът В. е пребивавал по-малко от 30 дни в България. За ответникът В. била приложима нормата на чл. 51, ал.2 от ЗУЕС и поради това за тази година той не дължал разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост. Отново се сочат Решение №137 от 20.07.2018г. по гр.д.№158/2018г. по описа на Несебърски районен съд и Решение №IV-5 от 11.02.2019г. по в.гр.д.№1907/2018г. по описа на Бургаски Окръжен, в които било установено, че С. е била лишена от възможност да ползва общите части в етажната собственост. Поради това ответниците не дължали разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост за 2018г. За 2018г. ищцовата претенция била за 200.00евро такса поддръжка и 55,00евро за фонд „Ремонт“. Твърди се, че за 2018г. ответниците биха дължали разходи само за фонд „ремонт“, и то при условие, че са извършвани такива дейности. В исковата молба се сочело, че ответниците са заплатили през 2018г. сумата от 119.10 евро или като извод, че през 2018г. те са надвнесли 64.10 евро. Сочи се, че била налице и разписка от 22.07.2018г., с която управителят на етажната собственост към 2018г. М.А. е заявила, че няма претенции към С. за плащанията за периода от 2016г. до 2018г. За годината 2019г. - двамата ответници, които са съпрузи и руски граждани, през 2019г. въобще не пребивавали в България и съответно в процесната етажна собственост. Прави се позоваване на нормата на чл. 51, ал.2 от ЗУЕС. Поради това те не следвало да дължат разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост за 2019г. За 2019г. ищцовата претенция била за 200.00евро такса поддръжка и 55.00евро за фонд „Ремонт“. Отново се сочи, че последните биха били дължими само ако се установи наистина да се извършени. Имало надвнесени суми от ответниците общо за 443.59евро или надвнасяне в повече от исковата претенция. Прави се искане за отхвърляне на иска поради неоснователност и недоказаност. Правят се доказателствени искания. Претендират се разноски.

Предявените иски са с материалноправно основание в чл. 422, ал. 1 вр. чл. 415, ал. 1, т. 2 вр. чл. 124, ал. 1 от ГПК във вр. чл. 6, ал.1, т. 9 и т. 10 от ЗУЕС.

В съдебно заседание ищецът се представлява от адв. Д.Б., АК гр. Бургас и адв. Б.К., АК гр. Стара Загора. Исковата молба се поддържа. Представят се писмени доказателства. Претендира се за уважаване на предявения иск и присъждане на разноски.

Ответниците, редовно призовани, не се явява за съдебно заседание, представляват се от адв. М.М., АК гр. Бургас. Подадения писмен отговор се поддържа. Искане за отхвърляне на предявения иск. Претендират се разноски.

Настоящият състав, след като се запозна с делото, приема за установено следното.

На първо място неоснователно е възражението на ответната страна, че Л.Д. не притежава представителна власт и не е оправомощена от името на управителния съвет на ЕС да предяви настоящия иск. Видно от протоколите за проведените общи събрания и конкретно това от 01.07.2019г. Л.Д. е избрана за член на управителния съвет. На 04.07.2019г. управителният съвет е избрал Д. за председател.

Между страните не се спори, че ответниците са собственици на недвижим имот в комплекс „Р.“, с. Равда, ул. ул. „С.“ № 10 с идентификатор № *****.11 по кадастралната карта на с. Равда, община Несебър на основание на нотариален акт № 48 , том III, рег.№ 2308, дело № 431 от 2014г. на нотариус Стоян Ангелов, а именно : самостоятелен обект в сграда с № *****.11, по кадастралната карта на с.Равда, община Несебър, обл.Бургас, одобрена със Заповед № РД-18-58 от 16.04.2008г.на Изп.Директор на Агенцията по кадастър, представляващ жилище/апартамент, находящ се в с.Равда, местност „Юртлука”, Община Несебър, Област Бургас, ет.1, ап.11, с обща застроена площ от 65.46/ шестдесет и пет цяло четиридесет и шест стотни/ квадратни метра, при граници: на същия етаж - обект с идентификатор № *****.9 и обект с идентификатор № *****.13, под обекта - обект с идентификатор № *****.115 и обект с идентификатор № *****.114, над обекта- обект с идентификатор № *****.36, ведно със съответните идеални части от правото на строеж върху поземления имот върху който е построена сградата. Посоченият нотариален акт е представен като копие по делото.

Представен е Протокол от проведено на 15.06.2015г. ОС на собствениците на самостоятелни обекти в жилищна сграда с адрес: с. Равда, общ. Несебър, комплекс „Р.“, с идентификатор № ***** , по КККР на с. Равда, общ. Несебър. В посочения протокол се вижда, че е прието решение по т. 2, с което се определя да се заплаща от всички собственици в етажната собственост такса за поддръжка и управление на комплекса в размер на 12евро на кв.м. за притежаваните от собствениците апартаменти, вкл. и общите части към площта на апартамента. Допълнително е прието, че таксата се разделя на две части – по 6 евро за управление и поддръжка и за фонд «Ремонт и обновяване». Определен е срок за внасяне на дължимата такса – за 2016г. до 31.07.2016г. и за 2017г. до 31.12.2016г. По делото няма данни решенията на ОС да се били оспорени по реда на ЗУЕС и отменени.

Видно от представеното копие на Протокол от ОС на собствениците на самостоятелни обекти в жилищна сграда с адрес: с. Равда, общ. Несебър, ул. «С.» № 10, с идентификатор № ***** , по КККР на с. Равда, общ. Несебър, проведено на 16.07.2018г. , по т. 1 е прието решение за определяне по реда на чл. 17, ал. 4 и ал. 5 от ЗУЕС площообразуването на сградата, като размера на притежаваните от собствениците ид. части от общите части на сградата да е съобразно площта на притежаваните от тях самостоятелни обекти. По т. 4 е прието решение за определяне на размера на паричната вноса за фонд «Ремонт и обновяване» за 2018г. и 2019г. Прието е било средствата да бъдат събирани от собствениците , съобразно идеалните им части в общите части на сградата, но не по – малко от един процент от МРЗ месечно , като вноските са годишни. Прието е , че към датата на решението МРЗ е 510лева. По следващата т. 5 е взето решение, че от собствениците ще се събира у такса за управление и поддръжка на общите части на сградата за 2018г. и 2019г. в размер на 200евро на собственик.

Представено е и копие на Протокол от ОС на собствениците на самостоятелни обекти в жилищна сграда с адрес: с. Равда, общ. Несебър, ул. «С.» № 10, с идентификатор № ***** , по КККР на с. Равда, общ. Несебър, проведено на 01.07.2019г. В него се вижда, че по т. 5 е взето решение за определяне на вноската за фонд «Ремонт» за бюджетната 2019г.-2020г. Решено е това да става по начина указан в чл. 50, ал. 2, т. 1 от ЗУЕС, съобразно ид. части в общите части на сградата, но не по – малко от 1% от МРЗ месечно , като вноските са годишни. С решение по т. 6 е определена парична вноска за управление и поддръжка на общите части на сградата за бюджетната 2019г. – 2020г. в размер на 200евро, разпределена поравно на всеки апартамент. На това общо събрание е прието решение за одобряване на план за ремонтни работи – ремонт и пускане в експлоатация на асансьора и ремонт на фасадата на сградата.

По делото ответниците не са представили изрични уведомления отправени до УС на ЕС, за това, че за процесния период от 2016г. до 2019г. планират да пребивават в етжната собственост по – малко от 30дни. Представени са удостоверения, от които е видно в какъв период от 01.01.2016г. до 31.12.2020г. са били на територията на Република България. Конкретно А.В. е бил в България за периода 29.07.2017г. до 12.08.2017г. и от 04.06.2018г. до 12.05.2018г. Ответникът И.С. е била в България от 25.05.2017г. до 22.08.2017г. и от 04.06.2018г. до 31.08.2018г. Следва също да се отбележи, че по искане на ищцовата страна са предоставени две справки – едната от «Водоснабдяване и канализация» ЕАД, гр. Бургас и втората от «ЕВН България Електроснабдяване» ЕАД, гр. Пловдив. Двете сочат потребените вода и електроенергия в имота на ответниците. Вижда се, че след 26.05.2016г. в имота на ответниците е отчетено значително количество ползвана вода за периодите 21.05.2016г. до 29.09.2016г. – 23 куб.м., от 29.04.2017г. до 02.10.2017г. – 42куб.м. и от 28.04.2018г. до 27.09.2018г. – 40 куб. м. вода. Справката от доставчика на електроенергия сочи, че по фактури, издадени от 30.06.2017г. до 31.08.2017г. е отчетено ползване на електроенергия, като в периода след това до фактура от 30.06.2018г. няма потребление. След посочената дата са издадени още две фактури , последната на 30.09.2018г. В периодите от 03.02.2016г. до 31.05.2017г. и от 31.10.2018г. до 31.12.2019г. няма записвания.

Въз основа на събраните по делото доказателства може да се направят следните изводи.

Относно възражението в отговора на исковата молба, че не са били извършвани дейности по поддръжка и ремонт. На първо място, настоящият състав счита, че дейностите по поддръжка са текущи и същите следва да се предоставят периодично по отношение общите части на сградата. Приложенияте по делото протоколи за проведени общи събрания касаят и приемане на докладите за отчитане дейността на управителния съвет в предходния период. Същите са приети , от което следва , че по време на ОС са приети за изпълнение тези дейности. Това се отнася и за планираните ремонтни дейности. В двата посочени протокола от 2018г. / т. 6/ и 2019г. / т. 7/ са залегнали такива дейности, които са били обсъдени по време на ОС, а след това е приет и отчет. Вижда се също, че в протокола за ОС на ЕС от 16.07.2018г. е бил гласуван план за ремонт на покрива и изграждане на ограда около поземления имот. На ОС на ЕС от 01.07.2019г. е прието решение за одобряване на план за ремонтни работи – ремонт и пускане в експлоатация на

асансьора и ремонт на фасадата на сградата. Що се касае до възражението, че таксата за управление и поддръжка на общите части, която според ответниците трябвало да бъде не 12 евро на кв.м., а 8 евро на кв.м. се установява, че по време на ОС на ЕС от 16.07.2018г. е направено предложение за опрощаване на дължимите от собствениците суми за 2017г. в размер на 1/3 от общата вноски. Това решение не е проето поради липса на кворум, но ясно е отбелязано, че всички решения след 2015г., взето за намаляване на тази вноски от 12 евро на 8 евро на кв.м. са били отменени от съда и таксата е запазила размера си. Размерът е бил определен на ОС на ЕС от 15.06.2015г. Като отделни писмени доказателства са представени и приети Доклад за работата на УС на ЕС «Р.*» за периода 01.07.2019г. до 01.07.2020г., Отчет на УС за периода от 13.06.2018г. до 01.07.2019г. за финансово – стопанската дейност на ЕС в сграда «Р.*» с адрес: с. Равда, общ. Несебър, Акт на контролния съвет от извършената проверка на финансово – стопанската дейност на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на ЕС , комплекс «Р.*» за периода 21.09.2016г. до 12.06.2018г., Акт на контролния съвет от извършената проверка на финансово – стопанската дейност на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на ЕС , комплекс «Р.*» за периода 16.06.2016г. до 19.09.2016г.

Възражението, че други лица не са заплащали посочените суми за поддръжка и управление и фонд «Ремонт», няма как да изключи задължението на ответниците за тази сума. По възражението, че събраните суми не се ползвали по предназначение. Следва да се посочи отново, че на проведените ОС са приети отчетите за дейността на УС и управителя. Наред с това ЗУЕС предвижда и реализиране отговорност по реда на чл. 56 от ЗУЕС. Възраженията и в насока , че сумите са заплащани по сметки на физически лица, а не на етажната собственост, са неотносими към предмета на делото. В исковата молба се сочи, че ищецът признава за плащания от страна на ответниците към него. Други плащания, на други лица и по непосочени от ЕС сметки няма как да бъдат обсъждани в настоящото производство. Това се отнася и за други отношения между собствениците и трети лица, неучастващи в процеса.

Що се касае до размера на таксата за фонд «Ремонт» , същата е била определена от ОС на ЕС и твърдението за това, че с изпратени електронни писма от управител до собствениците се сочел друг размер, няма как да промени размера на определената сума. Единствено в правомощията на ОС на ЕС е да определи дължимите суми. Наред с това се възразява, че неправилно е определен размера на дължимите суми за 2018г. и 2019г. Решението от 16.07.2018г., с което е определена тази сума не е обжалвано по реда на чл. 40 от ЗУЕС и е влязло в сила. В настоящото производство не могат да се правят възражения, основани на неправилност или незаконосъобразност на решенията на ОС , които не са били направени по реда на чл. 40 от ЗУЕС за отмяна на това решение в законоустановения срок.

Настоящият състав счита, че ответниците успяха да докажат с представените от тях доказателства, че са пребивавали в имота си по – малко от 30 дни само за годините 2016г. и 2019г. По делото не са представени уведомления до УС на ЕС за това, че двамата няма да обитават имота повече от този период. Отсъствието на двамата ответници се доказва от справките от МВР и частично от тези изготвени от «Водоснабдяване и канализация» ЕАД, гр. Бургас и втората от «ЕВН България Електроснабдяване» ЕАД, гр.

Пловдив. От двете справки от МВР се вижда, че ответниците не са били в България повече от 30 дни за всяка една от посочените години 2016г. и 2019г. Ясно е посочено, че ответницата С. е била в България за повече от 30 дни през 2017г. и 2018г. , а именно от 25.05.2017г. до 22.08.2017г. и от 04.06.2018г. до 31.08.2018г. Това се потвърждава и от справка за отчетената и ползвана ел. енергия и тази за ползваната вода в имота. Следва обаче да се отбележи, че сами по себе си справките от «ЕВН България Електроснабдяване» ЕАД и «Водоснабдяване и канализация» ЕАД, самостоятелно не представляват доказателство, че ответниците са били в страната за този период. На първо място, в тях са посочени са периодите за отчитане на ел. енергия, въведени от оператора. На следващо място справка за електроенергията не индикира непременно присъствие на собственика в имота, доколкото е възможно да работят електроуреди и без присъствието на човек в имота. Още по – малко извод за ползването на имота може да се направи от справка за отчетената и фактурирана вода. Известно е, че отчитането на ползваната вода в имоти като процесния често се върши на няколко месеца, което е видно и от периодите посочени в справка и няма как от нея да се направи категоричен извод. Въпреки това, съвкупно разгледани трите справки – от МВР и двете дружества сочат, че ответниците, по – конкретно С., са ползвали имота, обитавали са го повече от 30 дни през 2017г. и 2018г. и дължат претендираните с исковата молба суми. Настоящият състав счита, че ответниците попадат в изключението на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС и не дължат такса за поддръжка и управление за процесните периоди 2016г. и 2016г., а само таксата за фонд «Ремонт». Следва С. и В. да заплатят дължимите за 2017г. и 2018г. такси за поддръжка и управление и фонд «Ремонт». След направеното признание на ответника за заплатените през отделните години суми се установява, че за 2016г. ответниците са платили в повече 132.24евро. Няма обаче изрично изявление за прихващане от страна на ответниците за тази сума. Следва двамата да заплатят пълната претенция от 407.35евро за 2017г. и 135.90евро за 2018г. и сумата от 55.00евро за фонд «Ремонт» за 2019г., а сумата от 200.00евро за управление и поддръжка за последната година да се остави без уважение. Общата сума, която двамата следва да заплатят е в размер на 598.25евро.

По отношение цитираните Решение № 120/ 06.07.2018г. по гр.д. № 731/ 2019г. на Районен съд гр. Несебър. Със същото безспорно е осъден Димо Костадино Костов да заплати на И.С. сумата от 100.00лева обезщетение за неимуществени вреди – неправомерно ограничаване на посочената да достъпва общите части на комплекса за периода 22.05.2017г. до 31.08.2017г. Следва да се отбележи, че по това дело ищецът не е бил страна и Костов е осъден да заплати сумата в лично качество, а не като представляващ етажната собственост. Не може да се приеме и относимостта на банковия документ от 20.09.2019г. за сумата от 67.00лева. Основанието посочено в него е «кап. Ремонт за 2019г.», но то не кореспондира с вида на задълженията на ответниците към етажната собственост. На следващо място неясно е основанието и по документа от 22.07.2018г. Не е ясно за какви точно плащания е посочената сума, както и за какви задължения подписаната А. няма претенции за периода 2016г. до 2018г. Посочените доказателства съдът не намира за относими към настоящия спор.

Следва на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК ответниците да бъдат осъдени да заплатят на ищеца направените по настоящото дело разноски, както и тези в заповедното производство. Ищецът сочи, че е направил разноски в общ

размер на 441.42лева в заповедното производство. Съобразно уважената част на иска следва да се присъди сумата от 249.42лева. В настоящото производство са направени разноси в общ размер на 651.42лева, от които следва да се присъдят в полза на страната 368.08лева.

Следва на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК на ответниците да се присъди сумата от 330.57лева за направените по делото разноси, съобразно отхвърлената част на иска.

Воден от изложеното и на основание чл. 236 вр. чл. 235 от ГПК, Несебърският районен съд

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО, че ответниците ИР. ЮРЪ. С. и АЛ. АЛ. В. – двамата с адрес за призоваване: с. Равда, общ. Несебър, ул. „С.“ № 10, комплекс „Р.*“, ет. *****, на основание чл. 422, ал. 1 вр. чл. 415, ал. 1, т. 2 вр. чл. 124, ал. 1 от ГПК във вр. чл. 6, ал.1, т. 9 и т. 10 от ЗУЕС, ДЪЛЖАТ СОЛИДАРНО на Етажна собственост на комплекс „Р.*“, с.Равда, общ. Несебър, ул. „С.“ № 10, с идентификатор № *****, представлявана от управителя Я.Л., сумата в общ размер на 598.25евро / петстотин деветдесет и осем евро и двадесет и пет евроцента/, представляваща неплатена такса за поддръжка, ремонт и обновление на общите части за периода 2017г. – 2019г., съгласно решения на Общите събрания на Етажната собственост, проведени на 15.06.2016г., 16.07.2018г. и 01.07.2019г., от която за 2017г. сумата в размер на 407.35евро, за 2018г. сумата в размер на 135.90евро и за 2019г. сумата в размер на 55евро такса за Фонд „Ремонт“, за което е издадена Заповед № 11/ 03.01.2020г. за изпълнение на парично задължение по чл. 410 от ГПК по ч.гр.д. № 1288/ 2019г. по описа на Районен съд гр. Несебър, като за сумата 260.52евро за 2016г. и за сумата от 200евро за 2019г. за такса управление и поддръжка ОТХВЪРЛЯ иска като неоснователен.

ОСЪЖДА, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, ответниците ИР. ЮРЪ. С. и АЛ. АЛ. В. – двамата с адрес за призоваване: с. Равда, общ. Несебър, ул. „С.“ № 10, комплекс „Р.*“, ет. ***** да заплатят на Етажна собственост на комплекс „Р.*“, с.Равда, общ. Несебър, ул. „С.“ № 10, с идентификатор № *****, представлявана от управителя Я.Л., сумата от общо 617.50лева съдебно деловодни разноси – сумата от 249.42лева по ч.гр.д. № 1288/ 2019г. по описа на Районен съд гр. Несебър и сумата от 368.08лева по настоящото дело.

ОСЪЖДА Етажна собственост на комплекс „Р.*“, с.Равда, общ. Несебър, ул. „С.“ № 10, с идентификатор № *****, представлявано от управителя Я.Л., на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, да заплати на ИР. ЮРЪ. С. и АЛ. АЛ. В. – двамата с адрес за призоваване: с. Равда, общ. Несебър, ул. „С.“ № 10, комплекс „Р.*“, ет. *****, сумата от общо 330.57лева съдебно – деловодни разноси.

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

Съдия при Районен съд – Несебър: _____