

РЕШЕНИЕ

№ 14460

гр. София, 28.08.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 166 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и втори юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: МАРИЯ СТ. ДИМИТРОВА

при участието на секретаря ИСКРА Д. КУРТЕВА
като разгледа докладваното от МАРИЯ СТ. ДИМИТРОВА Гражданско дело № 20221110130280 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 235 и сл. ГПК.

Производството по делото е образувано по искова молба, подадена от [ЮЛ] с адрес гр. [АДРЕС], [АДРЕС], срещу Ц. И. С., с която са предявени искове с правна квалификация **чл. 422 ГПК вр. чл. 41 ЗС вр. чл. 6, ал. 1, т. 8 и т. 9 ЗУЕС** за установяване спрямо ответника съществуване на вземане за сумата **3085,29 лева**, представляваща главница за незаплатена вноска към етажната собственост за извършване на СМР на общите части на сградата съгласно одобрена и приета оферта № [НОМЕР], ведно със законна лихва за период от 07.09.2021 г. до изплащане на вземането, и сумата **43,71 лева**, представляваща мораторна лихва за период от 19.07.2021 г. до 07.09.2021 г. за които суми е издадена **Заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 ГПК от 28.01.2022 г. по гр.д. № 52238/2021 г. по описа на СРС, 166 състав.**

Ищцовата страна [ЮЛ] с адрес гр. [АДРЕС], [АДРЕС], в подадената искова молба твърди, че ответникът е собственик на апартамент [АДРЕС], придобит на степен на завършеност груб строеж. Поддържа, че с Решение на [ЮЛ] от 03.07.2021 г. за довършване на сградата и изваждане на разрешение за ползване е приета оферта на дружеството [ЮЛ] на обща стойност 209 801,44 лева, поради което и ответникът дължи заплащането на сумата от 3085,29 лева, изчислена съобразно притежаваните от него 3,49 % ид.ч. от общите части на сградата. Същият не го сторил, като изпаднал и в забава, поради което дължал и мораторна лихва. Моли съда да уважи предявените искове. Претендира присъждане на разноски.

Ответникът **Ц. И. С.** подава отговор на исковата молба в срока по чл. 131 ГПК, с който оспорва предявените искове като недопустими, нередовни и неоснователни. Оспорва легитимното възникване на [ЮЛ] с адрес гр. [АДРЕС], [АДРЕС] и представителната власт на избрания управител и счита, че [ЮЛ] вече са възникнали за всяка една от двете сгради посочени в протокола като [ЮЛ] и е недопустимо учредяването на нова [ЮЛ]. Счита, че исковата молба е нередовна, не става ясно за какъв вид разходи се претендира исковата сума и навежда твърдения, че ОС на [ЮЛ] не може да взема решения за довършителни СМР. Оспорва дължимостта на сумата съобразно представените таблици за разпределение и да са реално извършени СМР. Оспорва валидността всички решения на ОС на [ЮЛ]. Счита, че липсва изрично решение на ОС на [ЮЛ] за ремонт, основно обновяване, реконструкция и преустройство на общи части и подмяна на общи инсталации и оборудване по смисъла на чл. 48, ал. 1 ЗУЕС и счита, че посочените разходи следва да се поемат от вноските по фонд [ЮЛ]. Оспорва да има конкретно взето решение на ОС на [ЮЛ], с което ответникът като собственик да е задължен да има конкретно поведение. Оспорва дължимостта на претенцията за мораторна лихва, поради липса на възникнало главно задължение. Моли съда да отхвърли исковете. Претендира присъждане на разноски.

След като взе предвид изложеното в исковата молба и отговора, събраните по делото доказателства и изявленията на страните, съдът намира за установено следното от фактическа и правна страна:

Предявени са за разглеждане установителни искове с правно основание чл. 422 ГПК вр. чл. 41 ЗС вр. чл. 6, ал. 1, т. 8 и т. 9 ЗУЕС. Ищецът претендира заплащане на разноски за строителни и монтажни работи на общи части съобразно притежаваните от ответника идеални части в етажната собственост.

Съгласно правилата за разпределение на доказателствената тежест, за уважаване на исковата претенция ищцовата страна следва да установи при условията на пълно и главно доказване, че е налице [ЮЛ] на сгради [НОМЕР], находящи се в [АДРЕС]; че ответникът притежава (е собственик) на сочения самостоятелен обект в етажната собственост; наличието на прието и влязло в сила решение на ОС на [ЮЛ] по чл. 11, т. 10 ЗУЕС за извършване на строително-ремонтни дейности в общите части на сградата поне на сочената стойност, от които на ответника се припада сумата от 3085,29 лева, съответстваща на притежаваните от ответника идеални части.

С доклада по чл. 146 ГПК е отделено за безспорно и ненуждаещо се от доказване между страните, че ответникът е собственик на самостоятелен обект в едната от двете построени в поземления имот сгради, а именно сграда „Б“, представляващ жилище № 8.

Между страните не е спорно също, че в поземления имот, находящ се в [АДРЕС], са изградени процесните 2 сгради – „А“ и „Б“. Спорно е дали съществува обща [ЮЛ] на двете сгради [НОМЕР], построени в поземления имот.

Съгласно чл. 37 ЗС, етажи или части от етажи, заедно с придадените към тях помещения в тава или зимника, могат да принадлежат на отделни собственици – държавата, общините и други юридически и физически лица. В правната теория и съдебната практика се възприема, че етажната собственост възниква при наличие на поне два самостоятелни обекта в сграда, които принадлежат на различни собственици. Необходимо е сградата да е завършена поне на етап груб строеж, за да се приеме, че обектите съществуват като самостоятелни.

В случая е безспорно, че в процесния поземлен имот са изградени две самостоятелни сгради, като това се установява и от представената на лист 20 от делото скица. В представеното на лист 17 от делото удостоверение за степен на завършеност е посочено, че „Две жилищни сгради с подземни гаражи“ – блок „А“ и блок „Б“ са изпълнени на етап груб строеж. Освен че са изградени в един поземлен имот, нищо друго не свързва тези две сгради, представляващи сграда „А“ и сграда „Б“. Предвид изложеното, съдът счита, че обща [ЮЛ] между двете сгради не съществува. В съдебната практика /Решение № 498/15.02.1968г. по гр. д. № 2391/1967г. на ВС, Решение № 593/28.06.2010г. по гр. д. № 1275/2009г., I ГО на ВКС, Определение № 1124/07.12.2011г. по гр. д. № 606/2011г., II ГО на ВКС и др./ се приема, че при построяването на две отделни сгради или къщиблизнаци в общ парцел не се създава [ЮЛ] между тях по смисъла на раздел IV от ЗС. В тези случаи липсват основните и характерни белези на етажната собственост: общи вход, стълбища, плочи, трегери, външни стени, таван, изби и пр. Само поради общността на мястото не се създава [ЮЛ]. В тези случаи е налице [ЮЛ] между собствениците на обектите за всяка сграда поотделно, но не и обща [ЮЛ] между двете сгради.

В случая не е налице и хипотезата на чл. 18, ал. 1 ЗУЕС - при необходимост от решаване на въпрос, който е свързан с общи части на две или повече [ЮЛ], да се проведе съвместно общо събрание, за участието в което етажните собственоности излъчват равен брой представители. По делото не се установява двете сгради да са свързани с общи части, по отношение на които следва да се вземе решение заедно от отделните две [ЮЛ].

В настоящия случай не става въпрос и за наличие на жилищен комплекс от затворен тип. Никоя от страните не твърди наличието на такъв, а и не се установяват предпоставките за възникването на такъв.

С оглед изложеното, съдът приема, че не е възникнала обща [ЮЛ] между собствениците на самостоятелни обекти на сграда „А“ и сграда „Б“. Обстоятелството, че е подадено уведомление по чл. 46б от ЗУЕС до общината, в което двете сгради са посочени като обща [ЮЛ], е ирелевантно, тъй като същото има само уведомителен характер, а не конститутивен – не поражда [ЮЛ]. Невъзникването на обща [ЮЛ] прави невъзможно и възникването и съществуването на общи органи на [ЮЛ], които да приемат валидни решения, обвързващи [ЮЛ] на двете сгради. Всяка сграда трябва да има самостоятелни управителни органи, които да приемат собствени решения. С оглед на това, приетите решения на проведените общи събрания

на двете сгради са невалидни и негодни да породят правни последици спрямо отделните етажни собственици на едната от тях, тъй като не съществува такъв орган като общо събрание на двете сгради, представляващи отделни и самостоятелни [ЮЛ]. Между двете сгради няма никаква функционална зависимост, която да оправдае собствениците на самостоятелни обекти в едната сграда да приемат решения, свързани с общите части на другата сграда, и тези решения валидно да обвързват собствениците на самостоятелни обекти в тази сграда. Такива решения нямат нормативна основа и се явяват нищожни. Липсата на обща [ЮЛ] на двете сгради обуславя извод за липса на валидно взети решения, тъй като са приети от несъществуващ орган, който не притежава материална компетентност. Ето защо, тези решения, приети от ОС на двете сгради, не могат да бъдат източник на задължения за който и да било етажнен собственик. Гореизложеното е достатъчно за отхвърляне на предявените иски, като не е необходимо да се навлиза в обсъждане по същество на решенията, доколкото същите са изначално негодни да породят правни задължения за отделните етажни собственици на която и да било от двете сгради. Необходимо е провеждане на ОС и приемане на решения на всяка сграда отделно.

При горните обстоятелства и с оглед въведените от ищите твърдения в исковата молба и отправения петитум, в рамките на които съдът е ограничен, не е възможно претендираните суми да бъдат присъдени само в полза на едната [ЮЛ], доколкото би бил нарушен принципът на диспозитивното начало по ГПК.

По изложените съображения, предявените иски се явяват неоснователни и като такива подлежат на отхвърляне.

На основание чл. 78, ал. 3 ГПК при този изход на спора и предвид изрично направеното искане в тази насока, ответникът имат право на направените разноси в размер на 450,00 лева – реално заплатено адвокатско възнаграждение.

Воден от горното, настоящият състав на Софийски районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от [ЮЛ] [ЮЛ] с административен адрес [АДРЕС] срещу **Ц. И. С.**, ЕГН ***** с адрес [АДРЕС], [АДРЕС] иски с правно основание **чл. 422 ГПК вр. чл. 41 ЗС вр. чл. 6, ал. 1, т. 8 и т. 9 ЗУЕС** за установяване дължимост на сумата **3085,29 лева**, представляваща главница за незаплатена вноска към етажната собственост за извършване на СМР на общите части на сградата съгласно одобрена и приета оферта № [НОМЕР], ведно със законна лихва за период от 07.09.2021 г. до изплащане на вземането и сумата **43,71 лева**, представляваща мораторна лихва за период от 19.07.2021 г. до 07.09.2021 г. на вземанията, за които суми е издадена Заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 ГПК от 28.01.2022 г. по

ч.гр.д. № 52238/2021 г. по описа на СРС, 166 състав като **НЕОСНОВАТЕЛНИ.**

ОСЪЖДА [ЮЛ] [ЮЛ] с административен адрес [АДРЕС] **ДА ЗАПЛАТИ** на **Ц. И. С.**, ЕГН ***** с адрес: [АДРЕС] на основание **чл. 78, ал. 3 ГПК** сумата от **450,00 лева** – разноси по делото в производството пред СРС.

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

Съдия при Софийски районен съд: _____