

РЕШЕНИЕ

№ 2276

гр. София, 17.04.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-В СЪСТАВ, в публично заседание на двадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Анелия Маркова

Членове: Пепа Маринова-Тонева
Василена Дранчовска

при участието на секретаря Юлиана Ив. Шулева
като разгледа докладваното от Василена Дранчовска Въззивно гражданско дело № 20231100504464 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 258 и сл. ГПК.

Въззивното производство е образувано по подадена в законоустановения срок въззивна жалба на ищците Етажните собственици на сграда, находяща се на адрес: гр. София, ул. ****, чрез управителя на ЕС Н.В., срещу решение № 2062 от 13.02.2023 г., постановено по гр.д. № 7530/2022 г. по описа на СРС, 82 състав, с което са отхвърлени предявените срещу П. С. П. и Т. С. П. искове с правно основание чл. 48, ал. 3, вр. чл. 6, ал. 1, т. 9 ЗУЕС и чл. 86, ал. 1 ЗЗД за следните суми: от П. С. П. сумата от 4810,15 лв., дължима сума за извършване на неотложни ремонти на общите части на сградата през 2018 г. и сумата от 1260,09 лв., лихва за забава за периода 11.07.2019 г. – 07.02.2022 г., а от Т. С. П. сумата от 4810,15 лв., дължима сума за извършване на неотложни ремонти на общите части на сградата през 2018 г. и сумата от 1300,18 лв., лихва за забава за периода 11.07.2019 г. – 09.03.2022 г.

Въззивниците поддържат, че за основателността на исковите не е необходимо доказване на извършения ремонт, а единствено наличието на законосъобразни решения на ОС на ЕС, с които е определен размерът на дължимите от етажните собственици вноски, като първоинстанционният съд е допуснал съществено нарушение на процесуалните правила, разпределяйки в тежест на ищеца да докаже обстоятелството по реално извършване на ремонтните дейности. При условията на евентуалност считат, че по делото са налице

доказателства за извършения ремонт на покрива на сградата, което се установявало и от признанието на съсобствениците на ответниците за дължимостта на сумите. Ето защо молят решението на СРС да бъде отменено, а предявените искиве бъдат уважени изцяло.

Въззиваемите П. С. П. и Т. С. П. считат, че въззивната жалба е неоснователна, а първоинстанционното решение следва да бъде потвърдено.

Софийски градски съд, след като прецени събраните по делото доказателства и взе предвид наведените във въззивната жалба пороци на атакувания съдебен акт и възраженията на страните, намира за установено следното:

Съгласно разпоредбата на чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата.

Първоинстанционното решение е валидно и допустимо. Същото е неправилно поради следните съображения:

За основателността на исковите с правно основание чл. 41 ЗС, вр. с чл. 6, ал. 1, т. 9 и чл. 48, ал. 3 ЗУЕС в тежест на ищците е да докажат, че са взети валидни решения от общото събрание на етажните собственици за плащане на вноски за ремонт на покрива на сградата, като припадащите се на ответниците вноски са в претендираните размери. Реалното извършване на ремонтните дейности, за които е взето решение да се събират вноски от етажните собственици, не е елемент от фактическия състав на спорното право, като с включването на това обстоятелство в разпределената на ищците доказателствена тежест с доклада по делото първоинстанционният съд е допуснал съществено процесуално нарушение. Съгласно разпоредбата на чл. 41 от ЗС, всеки собственик на обект в сграда – етажна собственост е длъжен съразмерно на дела си в общите части да участва в разносните, необходими за поддържането или възстановяването на общите части на сградата (каквито са разносните за ремонт на покрива на сградата), за извършването на които е взето решение на общото събрание. След влизането им в сила решенията на ОС на ЕС са задължителни за всички етажни собственици и на основание чл. 6, ал. 1, т. 8 ЗУЕС всеки етажнен собственик е длъжен да ги изпълнява. В правомощията на общото събрание на ЕС съобразно разпоредбата на чл. 17, ал. 2 ЗУЕС е да прецени необходимостта от извършване на ремонтни дейности за поддържане на общите части и да одобри оферта на определена стойност за извършването им, като изискуемостта на паричните задължения на етажните собственици се определя от ОС и е напълно допустимо, а и житейски логично, вноските за предвидения ремонт да бъдат събрани предварително с оглед осигуряване на финансов ресурс, с който да се извърши разплащането към избрания изпълнител на ремонта, при липса на достатъчно средства за това във фонд „Ремонт и обновяване“. В подкрепа на този извод е и разпоредбата на чл. 38 ЗУЕС, която изрично предвижда, че решенията на ОС на ЕС се изпълняват в предвидените в тях срокове и в случай на неизпълнение в срок ЕС има право да се снабди със заповед за изпълнение срещу етажния собственик-длъжник.

С оглед на изложеното, за основателността на предявените срещу ответниците искиве е

достатъчно установяване на валидно взети решения на ОС на ЕС за определяне размера на дължимите вноски и падеж за плащането им, без оглед на обстоятелството дали и кога е бил извършен конкретният ремонт в сградата. Ето защо, мотивите на първоинстанционния съд за отхвърляне на исковите претенции са неправилни, още повече че в настоящия случай реалното извършване на ремонтните дейности се установява от протокола от ОС на ЕС от 11.07.2019 г., на което е взето решение за одобряване на вече направените разходи за това въз основа на представени разходнооправдателни документи.

По делото не се спори, а и от представените писмени доказателства се установява, че в сградата, находяща се в гр. София, ул. ****, е възникнала етажна собственост – същата представлява многоетажна масивна жилищна сграда, състояща се от повече от два различни обекта, свързани помежду си и принадлежащи на различни собственици – страните по делото, като ответниците признават, че през процесния период са били съсобственици на обекти в сградата – всеки от тях е притежавал по $\frac{1}{2}$ идеална част от магазин № 3, както и по $\frac{1}{4}$ идеална част от магазин № 1 и от магазин № 4, видно и от приложените писмени доказателства. Общи на всички собственици са тези елементи от сградата, примерно изброени в разпоредбата на чл. 38, ал. 1 ЗС, които по естеството си или по предназначение служат за общо ползване, като всеки собственик, съразмерно с дела си в общите части, е длъжен да участва в разноските, необходими за поддържането или за възстановяването им, и в полезните разноски, за извършването на които е взето решение от общото събрание – чл. 41 ЗС. На тази разпоредба кореспондират и чл. 6, ал. 1, т. 9 и т. 10 ЗУЕС, според които етажните собственици са длъжни да заплащат разходите за ремонт, реконструкция, преустройство, основен ремонт и основно обновяване на общите части на сградата, подмяна на общи инсталации или оборудване и вноските, определени за фонд „Ремонт и обновяване“, съразмерно с притежаваните идеални части, както и разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата, които според чл. 51, ал. 1 ЗУЕС се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства.

Вземанията срещу етажен собственик за разходите за управление и поддържане на общите части на сградата в режим на етажна собственост са облигационни и възникват по силата на закона (арг. чл. 6, ал. 1, т. 9 и т. 10 ЗУЕС), като размерът на вноските се определя с решение на общото събрание на собствениците. В този смисъл за основателността на предявените искове ищците следва да докажат наличието на валидно взети решения на общото събрание, съобразно които в тежест на ответника като собственик на обект в сградата през процесния период е вменено парично задължение за вноски в претендирания размер. Във връзка с възраженията в отговорите на исковата молба следва да се отбележи, че в настоящото производство е недопустимо да се обсъждат по същество евентуални пороци на решенията на ОС, обуславящи тяхната незаконосъобразност, доколкото такива могат да бъдат релевиращи единствено по реда на чл. 40 ЗУЕС в предвидения в посочената разпоредба преклузивен срок, след изтичане на който и при липса на проведено исково производство по чл. 40 ЗУЕС (за каквото не са налице данни в настоящия случай) решенията на ОС на ЕС се

стабилизируют и пораждат валидно предвидените в тях парични задължения в тежест на етажните собственици. В този смисъл – Решение № 39/19.02.2013 г. по гр.д. № 657/2012 г. по описа на ВКС, I г.о., Определение № 108/27.02.2018 г. по гр.д. № 2842/2017 г. по описа на ВКС, II г.о. Ето защо, доводите на ответниците за незаконосъобразно взети решения на ОС при различен дневен ред, при липса на кворум и при неспазена процедура за свикване на събранието са неотнوسими към настоящия правен спор, като съдът не следва да обсъжда по същество и възраженията на ответната страна за ненадлежното ѝ уведомяване за взетите решения предвид липсата на приет за съвместно разглеждане допустим насрещен конститутивен иск за отмяна на тези решения по реда на чл. 40 ЗУЕС.

По делото са представени и приети като доказателства: 1) протокол от ОС на ЕС от 02.08.2018 г., на което е обсъдена необходимостта от ремонт на целия покрив на сградата поради наличие на множество течове и е взето решение да се избере изпълнител, който да започне ремонт най-късно през м. септември 2018 г., както и дължимите парични средства да се съберат предварително от всички етажни собственици съобразно идеалните им части от общите части на сградата; 2) протокол от ОС на ЕС от 10.08.2018 г., на което е прието решение за максимална стойност на разходите за ремонт на покрива в размер на 35000 лв., като вноските за тази сума следва да се платят в срок до 31.08.2018 г.; 3) протокол от ОС на ЕС от 19.09.2018 г., на което е взето решение работата по ремонта да продължи с настоящия избран изпълнител „Трайкони Строй“ ЕООД при увеличен размер на цената за ремонта до сумата от 51200 лв., вноските по която следва да бъдат събрани от етажните собственици в срок до 15.10.2018 г.; 4) протокол от ОС на ЕС от 11.07.2019 г., на което е обсъден и приет отчетът на приходите и разходите по основния ремонт на покрива, извършен през предходната 2018 година, одобрени са разходи за ремонтните дейности в краен размер от 65824 лв., установени с представени разходнооправдателни документи, като е констатирано, че собствениците на магазините на партера на сградата не са платили припадащите им се вноски и е взето решение същите да бъдат уведомени в 7-дневен срок за дължимостта им.

По изложените по-горе мотиви и при липсата на данни за инициирано производство по чл. 40 ЗУЕС настоящият въззивен състав намира, че описаните решения на ОС на ЕС са законосъобразни, а във връзка с доводите на ответниците следва да се отбележи, че същите не са и нищожни. Решенията на общото събрание на етажна собственост по естеството си са многостранни сделки, за които не са пряко приложими правилата за недействителност на договорите, уредени в ЗЗД. Специалните закони – ЗС, ЗУЕС уреждат специална процедура за вземането на тези решения, като регламентират начина на свикване, състав, представителна власт, гласуване, предметна компетентност. Спазването на тези правила е основание за действителността на решението на общото събрание. Неспазването на различни правила от предвидените не е равностойно, но специалният закон не определя кои пороци водят до нищожност и кои до незаконосъобразност, като е оставил тази преценка на съда в рамките на съдебното производство по чл. 40 ЗУЕС, което включва специфични правила. Приема се, че решенията на ОС на ЕС могат да бъдат нищожни, ако формално е създадена привидност за взето решение – в случаите, когато такива решения въобще не са

взети, ако вземането им е изключено от самия закон или ако общото събрание е упражнило правомощие, каквото ЗУЕС не предвижда. В останалите случаи на нарушение на императивни процесуални или материалноправни норми решенията биха били незаконосъобразни. В този смисъл – Решение № 50024/27.03.2023 г. по гр.д. № 978/2022 г. по описа на ВКС, II г.о., Решение № 39 от 19.02.2013 г. на ВКС по гр. д. № 657/2012 г., I г. о., Определение № 157 от 25.09.2020 г. на ВКС по ч. гр. д. № 2621/2020 г., I г. о., Определение № 151 от 05.03.2020 г. на ВКС по гр. д. № 4443/2019 г., IV г. о., и др.

С оглед на изложеното, следва да се приеме, че цитираните решения на ОС на ЕС са валидни, тъй като са били взети на присъствени общи събрания на етажните собственици и е видно, че не касаят въпроси, които да са изключени от компетентността на общото събрание (арг. чл. 17, ал. 2, т. 5 ЗУЕС). Следователно, в тежест на всички етажни собственици в сградата е възникнало парично задължение за плащане на вноски за извършените ремонтни дейности по покрива на обща стойност 65824 лв., съобразно идеалните части от общите части на сградата, припадащи се към всеки отделен обект. Ответниците не оспорват, а и от приетите неоспорени писмени доказателства (л. 42 от делото на СРС) е видно, че съсобственият на Т. С. П. и П. С. П. магазин № 1, от който всеки от тях притежава $\frac{1}{4}$ идеална част, има дял от 8,287 % идеални части от общите части на сградата, т.е. припадащата се на магазин № 1 вноска за ремонта на покрива е в размер на 5454,83 лв., а съобразно дела на всеки от ответниците от правото на собственост върху този обект всеки от тях дължи сумата от 1363,70 лв.; съсобственият на Т. С. П. и П. С. П. магазин № 3, от който всеки от тях притежава $\frac{1}{2}$ идеална част, има дял от 7,459 % идеални части от общите части на сградата, т.е. припадащата се на магазин № 3 вноска за ремонта на покрива е в размер на 4909,81 лв., а съобразно дела на всеки от ответниците от правото на собственост върху този обект всеки от тях дължи сумата от 2454,90 лв.; съсобственият на Т. С. П. и П. С. П. магазин № 4, от който всеки от тях притежава $\frac{1}{4}$ идеална част, има дял от 7,735 % идеални части от общите части на сградата, т.е. припадащата се на магазин № 4 вноска за ремонта на покрива е в размер на 5091,48 лв., а съобразно дела на всеки от ответниците от правото на собственост върху този обект всеки от тях дължи сумата от 1272,87 лв.

Следователно, размерът на дължимата вноска на всеки от ответниците въз основа на взетите решения за ремонт на покрива на сградата, съобразно правото им на собственост върху три от магазините на партера на сградата, е в размер на по 5091,47 лв. Претендираните от Т. С. П. и П. С. П. суми в настоящия исков процес са в по-малък размер от по 4810,15 лв., поради което предвид принципа на диспозитивното начало в гражданския процес исковете за главница се явяват изцяло основателни и следва да се уважат за пълния предявен размер срещу всеки от двамата ответници.

Съобразно разпоредбата на чл. 84, ал. 1 ЗЗД, вр. с чл. 38, ал. 1, изр. 1 ЗУЕС, ответниците са изпаднали в забава, считано от определения ден на падежа за плащане на вноските – 31.08.2018 г. по решението от ОС на ЕС от 10.08.2018 г. относно припадащата се вноска от първоначално определената цена на ремонта от 35000 лв. – вноската е в размер на 2707,15 лв. за всеки от ответниците, респ. за заявения период на забава от 11.07.2019 г. до 07.02.2022

г. по акцесорния иск срещу П. С. П. е натрупана лихва за забава в размер на 709,14 лв. върху част от главницата в размер на 2707,15 лв., а за заявения период на забава от 11.07.2019 г. до 09.03.2022 г. по акцесорния иск срещу Т. С. П. е натрупана лихва за забава в размер на 731,70 лв. върху част от главницата в размер на 2707,15 лв. По решението на ОС на ЕС от 19.09.2018 г. за вноската от увеличената стойност до 51200 лв. предвиденият падеж за плащане е 15.10.2018 г. – вноската е в размер на 1253,05 лв. за всеки от ответниците, респ. за заявения период на забава от 11.07.2019 г. до 07.02.2022 г. по акцесорния иск срещу П. С. П. е натрупана лихва за забава в размер на 328,22 лв. върху част от главницата в размер на 1253,05 лв., а за заявения период на забава от 11.07.2019 г. до 09.03.2022 г. по акцесорния иск срещу Т. С. П. е натрупана лихва за забава в размер на 338,66 лв. върху част от главницата в размер на 1253,05 лв. По решението на ОС на ЕС от 11.07.2019 г. за вноската от увеличената стойност до 65824 лв. не е предвиден падеж за плащане, поради което съобразно разпоредбата на чл. 38, ал. 1, изр. 2 ЗУЕС срокът за плащане е 14-дневен от оповестяване на решението по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС, което се е случило на 16.07.2019 г. (л. 66 от делото), т.е. ответниците са изпаднали в забава, считано от 30.07.2019 г. Вноската по това решение е в размер на 1131,16 лв. за всеки от ответниците, респ. за периода на забава от 30.07.2019 г. до 07.02.2022 г. по акцесорния иск срещу П. С. П. е натрупана лихва за забава в размер на 290,32 лв. върху част от главницата в размер на 1131,16 лв., а за периода на забава от 30.07.2019 г. до 09.03.2022 г. по акцесорния иск срещу Т. С. П. е натрупана лихва за забава в размер на 299,75 лв. върху част от главницата в размер на 1131,16 лв.

Следователно, натрупаната лихва за забава върху дължимата от П. С. П. главница за целия заявен период от 11.07.2019 г. до 07.02.2022 г. е в размер на 1327,68 лв., като предвид принципа на диспозитивното начало в гражданския процес акцесорният иск, предявен срещу този ответник, се явява изцяло основателен за пълния предявен размер от 1260,09 лв. Натрупаната лихва за забава върху дължимата от Т. С. П. главница за целия заявен период от 11.07.2019 г. до 09.03.2022 г. е в размер на 1370,11 лв., като предвид принципа на диспозитивното начало в гражданския процес акцесорният иск, предявен срещу този ответник, се явява изцяло основателен за пълния предявен размер от 1300,18 лв.

Предвид различните правни изводи, до които достига въззивната инстанция, първоинстанционното решение следва да бъде отменено, а предявените иски следва да бъдат уважени изцяло.

С оглед изхода от настоящия спор и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК ответниците следва да бъдат осъдени да заплатят на въззивниците (ищци) направените разноски пред първата инстанция за платени държавни такси и възнаграждение за един адвокат в размер на 945 лв., дължими от Т. С. П., и в размер на 943 лв., дължими от П. С. П., както и направените разноски пред въззивната инстанция за държавна такса и адвокатско възнаграждение в общ размер от 993,61 лв. (дължими по равно по 496,80 лв. от всеки от тях).

На основание чл. 280, ал. 3, т. 1 ГПК решението не подлежи на касационно обжалване.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Решение № 2062 от 13.02.2023 г., постановено по гр.д. № 7530/2022 г. по описа на Софийски районен съд, 82 състав, като вместо това **ПОСТАНОВЯВА**:

ОСЪЖДА П. С. П., ЕГН *****, с адрес: гр. София, ул. ****, да заплати на ЕТАЖНИТЕ СОБСТВЕНИЦИ на сграда, находяща се в гр. София, ул. ****, представлявани от управителя на ЕС Н.В. В., на основание чл. 41 ЗС, вр. с чл. 48, ал. 3, вр. чл. 6, ал. 1, т. 9 ЗУЕС и чл. 86, ал. 1 ЗЗД сумата от **4810,15 лв.**, представляваща незаплатени вноски за ремонт на покрива на сградата съобразно решения на ОС на ЕС от 02.08.2018 г., от 10.08.2018 г., от 19.09.2018 г. и от 11.07.2019 г., ведно със законната лихва върху сумата от датата на подаване на исковата молба – 15.02.2022 г., до окончателното ѝ изплащане, сумата от **1260,09 лв.**, представляваща обезщетение за забава в размер на законната лихва върху главницата за периода от 11.07.2019 г. до 07.02.2022 г., както и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от **943 лв.**, разноси в първоинстанционното производство, и сумата от **496,80 лв.**, разноси пред въззивната инстанция.

ОСЪЖДА Т. С. П., ЕГН *****, с адрес: гр. София, ул. ****, да заплати на ЕТАЖНИТЕ СОБСТВЕНИЦИ на сграда, находяща се в гр. София, ул. ****, представлявани от управителя на ЕС Н.В. В., на основание чл. 41 ЗС, вр. с чл. 48, ал. 3, вр. чл. 6, ал. 1, т. 9 ЗУЕС и чл. 86, ал. 1 ЗЗД сумата от **4810,15 лв.**, представляваща незаплатени вноски за ремонт на покрива на сградата съобразно решения на ОС на ЕС от 02.08.2018 г., от 10.08.2018 г., от 19.09.2018 г. и от 11.07.2019 г., ведно със законната лихва върху сумата от датата на подаване на исковата молба – 10.03.2022 г., до окончателното ѝ изплащане, сумата от **1300,18 лв.**, представляваща обезщетение за забава в размер на законната лихва върху главницата за периода от 11.07.2019 г. до 09.03.2022 г., както и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от **945 лв.**, разноси в първоинстанционното производство, и сумата от **496,80 лв.**, разноси пред въззивната инстанция.

Решението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____