

РЕШЕНИЕ

№ 1916

гр. София, 02.04.2024 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 Пепа Маринова-Тонева Въззивно гражданско дело № 20231100504265 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 258 – 273 ГПК.

С решение № 20042042 от 15.02.2021 г., постановено по гр.д. № 40272/2019 г., изменено в частта за разноските с определение № 20114559 от 13.05.2021 г. Софийски районен съд, 43 състав признал за установено по предявените от етажна собственост на миникомплекс „Б.“ с адрес: гр. София, ж.к. ****, представлявана от управителя В.Г.П., срещу Ж. Н. Г., ЕГН *****, обективно кумулативно съединени искиове при квалификацията на чл. 422, ал.1 ГПК вр. чл. 48, ал. 8 вр. чл. 38, ал. 2 ЗУЕС, чл. 50, ал. 2, т. 1 ЗУЕС, че ответникът дължи на ищеца сумата от общо 1 655.00 лева, представляваща дължими такси и разходи за управление и поддръжка на общи части в етажната собственост, начислени за периода от м. февруари 2017 г. до м. март 2018 г. включително, ведно със законната лихва, считано от 31.07.2018 г. до окончателното изплащане, за която сума е издадена заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 ГПК по ч.гр.д. № 50206/2018 г. на СРС. На основание чл. 78, ал. 1 ГПК ответницата е осъдена да заплати на ищите сумата 533.10 лева, представляваща направени разноси в исковото производство, и сумата от 133.10 лева, представляваща разноси в

производството по ч.гр.д. № 50206/2018 г. на СРС.

Срещу решението е подадена въззивна жалба от ответницата Ж. Н. Г. (чрез процесуален представител Д. Г., неин син), която го обжалва изцяло с оплаквания за недопустимост, евентуално – за неправилност, като постановено при съществени нарушения на съдопроизводствените правила и при неправилно приложение на материалния закон. Процесуалният представител на ищеца бил упълномощен от лице без представителна власт. В представения протокол на ОС на ЕС от 21.04.2018 г. било записано, че управител е И.Г., а пълномощното било от В. П., поради което пълномощникът нямал право да подаде искова молба. Излагат се съображения във връзка с неприетия за съвместно разглеждане насрещен иск, който е отделен за разглеждане в отделно производство и не е предмет на настоящия спор. Излагат се и съображения за допуснато от районния съд съществено нарушение на съдопроизводствените правила във връзка с призоваването на ответницата за първото съдебно заседание в първата инстанция, както и във връзка с подадена до първостепенния съд молба по чл. 151 ГПК. В нарушение на съдопроизводствените правила съдът отхвърлил искането на ответницата, заявено с отговора на исковата молба, да се представи протокола от ОС на ЕС в цялост и в оригинал. С отговора на исковата молба били оспорени и всички останали приложени към исковата молба доказателства, но и това оспорване не било разгледано. Ответницата била лишена от възможността да зададе въпроси към вещото лице от ССЕ, а вписаното в протокола не отговаряло на истината. Неправилно районният съд кредитирал заключението на ССЕ. Същото било изготвено въз основа на неверни данни и изрично било оспорено с молба от 08.02.2021 г. и в откритото съдебно заседание на 09.02.2021 г. На ответницата не била връчвана описаната в решението справка от 04.12.2020 г., но категорично не била закупувала недвижим имот на 10.12.2014 г. Не ставало ясно и защо съдът говори за притежанието на гараж, след като такъв не бил предмет на спора, а исковата молба се отнасяла само за апартамент. Ищецът не представил доказателства, че ответницата притежава апартамент със застроена площ от 134.60 кв. м, за какъвто била изготвена ССЕ; не притежавала имот с такава площ. В заключението на ССЕ вещото лице не отразило всички постъпления от ответницата, която била направила и други плащания за посочения период. Ищецът не бил извършил описаните в ССЕ

разходи и нямал отчетни документи за тях, а ако действително ги е извършил, те били незаконни. Ответницата заплатила всичко претендирано и дори била надплатила реално дължимото, доказателство за което била представената приходна квитанция № 81/22.10.2019 г. В случай че се докаже, че протоколът от ОС на ЕС от 21.04.2018 г. е истински, то решенията в него се отнасяли за по-къс период, тъй като отчетният период започвал от 01.09.2017 г. и всичко преди тази дата не можело да бъде предмет на иска. Поради това моли съда да обезсили атакуваното решение и да върне исковата молба като подадена от лице без представителна власт и без право да предяви иска, евентуално – да го отмени като неправилно и да отхвърли иска. Претендира разноски. Съображения излага в молба от 21.03.2024 г., едва към която представя списък по чл. 80 ГПК и разписка за плащане на възнаграждение за въззивното производство и във връзка с подавани частни жалби, касаещи насрещния иск.

Въззиваемите страни ЕТАЖНИТЕ СОБСТВЕНИЦИ в Миникомплекс „Б.“ в гр. София, ул. ****, представлявани от В.Г.П., управител на „ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ НА МИНИКОМПЛЕКС Б.“, код по БУЛСТАТ ****, с отговор по реда на чл. 263, ал. 1 ГПК оспорват жалбата и молят съда да потвърди атакуваното решение като правилно. Претендират разноски за въззивното производство съгласно списък по чл. 80 ГПК.

Въззивната жалба е процесуално допустима като подадена от надлежна страна, в срока по чл. 259, ал. 1 ГПК и срещу подлежащ на обжалване съдебен акт, поради което съдът следва да се произнесе по основателността ѝ.

Съгласно чл. 269 ГПК, въззивният съд проверява правилността на първоинстанционното решение само в рамките на релевираните оплаквания, а служебно следва да ограничи проверката си само за валидност, допустимост на решението в обжалваната част и спазване на императивните норми на материалния закон (т. 1 на Тълкувателно решение № 1/09.12.2013 г. по тълк.д. № 1/2013 г., ОСГТК на ВКС).

С исковата молба, уточнена с молба от 08.08.2019 г., съдът е сезиран с иск с правно основание чл. 422, ал. 1 ГПК вр. чл. 38, ал. 2 вр. чл. 6, ал. 1, т. 10 вр. чл. 51, ал. 1 ЗУЕС (в редакция ДВ бр. 26 от 2016 г.) за сумата 1 655 лв., представляваща дължими от ответницата разходи за управление и поддържане на общите части на етажната собственост на миникомплекс „Б.“ в гр. София, ул. **** за периода м. 02.2017 г. – м. 03.2018 г. вкл. Сумата се

претендира от ответницата в качеството ѝ на собственик на самостоятелен обект – апартамент № 2 в бл. 2. Претендирана е и законната лихва върху главницата от датата на подаване на заявление по чл. 410 ГПК – 31.07.2018 г., до окончателното плащане. За вземането е издадена заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 ГПК по ч.гр.д. № 50206/2018 г. на СРС, 43 състав.

В проведеното първо открито съдебно заседание в първата инстанция процесуалният представител на ищите уточнява, че миникомплексът се явявал етажна собственост, състояща се от 5 самостоятелни сгради в затворен терен със съответните общи части – подземни паркинги, затревени площи с места за отдих, съответно миникомплексът назначил на постоянни трудови договори лица, които да се грижат за тях, имало и сключен договор за охрана с външна фирма.

Атакуваното решение е валидно. Мнозинството от въззивния състав намира, че същото е и допустимо. Доводът в жалбата искът да е предявен от лице без представителна власт е неоснователен, доколкото видно от протокола от ОС на ЕС от 21.04.2018 г., етажните собственици в миникомплекса са упълномощили управителя на МК „Б.“ да упълномощи адвокат с цел събиране на задълженията, описани в отчета за дейността на УС, а съгласно приетата служебна бележка от СО – район „Красно село“, в регистъра на районната администрация като управител на етажна собственост „Миникомплекс Б.“ е вписан В.Г.П., считано от 12.02.2018 г. С отговора на исковата молба ответницата е оспорила протокола от ОС на ЕС, тъй като не бил заверен съгласно чл. 183 ГПК, евентуално – като ирелевантен за спора. Изложени са и съображения за незаконосъобразно провеждане на ОС, но не са релевирани твърдения ответницата да е атакувала взетите от общото събрание решения по реда на чл. 40 ЗУЕС, с оглед на което същите са влезли в сила.

Настоящият въззивен състав намира атакуваното решение за неправилно по следните съображения:

Съгласно ЗУЕС в относимите му за спора редакции, собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост са длъжни да изпълняват решенията на органите на управление на етажната собственост (взети в кръга на тяхната компетентност), както и да заплащат разходите за

управлението и поддържането на общите части на сградата - чл. 6, ал. 1, т. 8 и т. 10 ЗУЕС.

Съгласно чл. 11, ал. 1 от закона, правомощие на общото събрание е да приема годишен бюджет за приходите и разходите и одобрява годишните отчети на управителния съвет (управителя) (т. 4), както и да определя размера на паричните вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата (т. 5). Съгласно чл. 19, ал. 7 от закона (ред. ДВ бр. 57/2011 г.), по решение на общото събрание на членовете на управителния съвет (управителя) и касиера може да се заплаща възнаграждение. Според чл. 48, ал. 8 ЗУЕС, за поддържане на общите части на етажната собственост собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти правят ежемесечни вноски в размер, определен в правилника за вътрешния ред или с решение на общото събрание.

По отношение на разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост нормата на чл. 51, ал. 1 ЗУЕС в отнoсимата ѝ за спора редакция (ДВ бр. 26/2016 г.) предвижда императивно, че разходите се разпределят по равно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етажa, на който живеят. Според легалните дефиниции, дадени в § 1 ДР ЗУЕС (ред. ДВ бр. 57/2011 г.), „разходи за управление и поддържане” са разходите за консумативни материали, свързани с управлението, за възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи и за касиера, както и за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноски, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата; „Поддържане на общите части“ е дейност, насочена към запазване на общите части в добро състояние.

В случая ищите твърдят, че след регистрирането на „ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ НА МИНИКОМПЛЕКС Б.“, код по БУЛСТАТ **** (което е станало през 2005 г. по реда на чл. 3, ал. 1 от Закона за регистър БУЛСТАТ, видно при проверка в публичния регистър при АВ), в процесния „комплекс“ се осъществява управление на общите части на пет сгради, всяка в режим на етажна собственост. Не се твърди, че т.нар. миникомплекс представлява жилищен комплекс от затворен тип по смисъла на чл. 2 и § 1, т. 3 ДР ЗУЕС, нито да са сключени договори по реда на чл. 2 ЗУЕС с всеки етажен

собственик, поради което приложими са общите правила на ЗУЕС, а не специалният режим по чл. 2 от закона.

Съгласно чл. 18, ал. 1 ЗУЕС, при необходимост от решаване на въпрос, който е свързан с общи части на две или повече етажни собствености, може да се проведе съвместно общо събрание, което обаче има само очертаната в закона компетентност – по въпроси, свързани с общи части на етажните собствености, провежда се по установения в ал. 1 и ал. 2 на чл. 18 ред и приема решения с посоченото в ал. 3 на чл. 18 мнозинство от 2/3 от присъстващите делегати.

В случая, при доказателствена тежест за ищците съобразно правилото на чл. 154, ал. 1 ГПК, и въпреки дадените им с доклада указания, по делото не е доказано общото събрание на етажните собственици да е определило размер на дължимите вноски за управление и поддържане на общите части, в съответствие с изискването на чл. 48, ал. 8 и чл. 51, ал. 1 ЗУЕС. Претендираните вноски касаят освен общи части на петте етажни собствености още и общи части на етажната собственост на блок 2, в която се намира имотът на ответницата. Решение на общото събрание на етажната собственост на бл. 2 за определяне размера на вноските за управление и поддържане на общите части на сградата не е представено. Т.нар. общо събрание на етажните собственици от „миникомплекса“, доколкото изобщо може да се определи като съвместно общо събрание по смисъла на чл. 18 ЗУЕС, не е компетентно да определя дължимите вноски за управление и поддържане на общите части на всяка от сградите – етажна собственост.

Дори да имаше такава компетентност, не е доказано и т.нар. общо събрание на етажните собственици на миникомплекса да е определило размер на дължимите вноски за управление и поддържане на общите части.

Представен е Правилник за вътрешния ред в ЕС на миникомплекс „Б.“, приет при действието на ПУРНЕС (отм.), с който не е определен размер на вноските. В чл. 3 и 4 от Правилника е предвиден ред и начин за определяне на вноските - с ежегодния бюджет на етажната собственост се планират месечни вноски от всеки собственик по поддръжка на общите части на миникомплекса, които се внасят авансово спрямо месеца, за който се дължат, а в края на всяка година се прави годишно изравняване; Разходите за осветление, вода, поддържане, чистота, отопление и други на общите части на

сградите се определят в съответствие с дела на притежаваната от тях разгърната застроена площ спрямо общата разгърната застроена площ на всички пет жилищни сгради в комплекса.

По делото не са представени протоколи от ОС на ЕС, на които да са взети решения за определяне размера на вноските за 2017 г. и 2018 г. На проведеното на 21.04.2018 г. общо събрание такова решение също не е взето – на него е приет отчет за изпълнение на бюджета и за извършените дейности за периода 01.09.2017 г. – 01.04.2018 г., както и е овластен управителят П. да упълномощи адвокат с цел завеждане на дело за „събиране на задължения, подробно описани в отчета за дейностите на УС на МК „Б.“ за периода 01.09.2017 г. – 01.04.2018 г.“. Такова решение на ОС на ЕС за определяне размера на вноските на етажните собственици не съставлява и приложеният към протокола „препис-извлечение“ от отчета (оспорен от ответницата като неверен документ). В същия само са описани претендираните от ответницата вноски, и то за период, по-дълъг от този на отчета, като не става ясно и по какъв начин са формирани месечните суми, доколкото същите не са еднакви за всеки месец от периода. С приемането на отчет за изпълнение на бюджета не може да се замести изискваното от закона решение на общото събрание за определяне размера на дължимите вноски по чл. 51, ал. 1 ЗУЕС.

Освен това от заключението на ССЕ, прието в първоинстанционното производство (оспорено от ответницата с молба от 08.02.2021 г.) се установява, че в претендираните суми ежесечно са включвани и суми за възнаграждение персонал (2 710 – 3 710 лв. месечно) и за охрана (по 5 475 лв. месечно). Разходите за охрана, за разлика от тези за портиер, не представляват разходи по смисъла на [§ 1, т. 11 ДР ЗУЕС](#) (ред. ДВ бр. 57/2011 г.), а за извършване на такива е необходимо единодушно взето решение от етажните собственици (така и решение № 287 от 18.12.2014 г. по гр. д. № 3888/2014 г., I ГО на ВКС). Такова решение за охрана, взето единодушно от всички етажни собственици, не е представено по делото. Не са ангажирани и доказателства на кого са заплащани ежесечно възнаграждения. Ако това са възнаграждения за управител и касиер, съгласно чл. 19, ал. 7 ЗУЕС (ред. ДВ бр. 57/2011 г.) за това следва да е взето решение от ОС на ЕС, каквото не е представено; Ако това са възнаграждения на лица, поддържащи затревени площи и подземни паркинги, за това също следва да е взето решение на съвместно общо събрание на етажните собственици в петте сгради – етажни

собствености, каквото решение също не е представено.

По изложените съображения въззивният съд намира, че предявеният иск е неоснователен и следва да бъде отхвърлен. Предвид несъвпадението на крайните изводи на двете инстанции, първоинстанционното решение следва да бъде отменено и вместо това въззивният съд постанови друго, с което искът се отхвърли.

В срока по чл. 80 ГПК – до приключване на устните състезания в първата инстанция, ответницата не е представила списък по чл. 80 ГПК, нито в този срок е заявила претенция за разноси, нито по делото има доказателства да е направила такива (извън разноските по насрещния иск, който е отделен за разглеждане в друго производство и не е предмет на настоящия спор). Поради това разноси за първоинстанционното производство не й се присъждат.

Доказано направените от въззивницата разноси за настоящата инстанция са в размер на 42.43 лв. – държавна такса. Приложеният към молбата ѝ от 21.03.2024 г. списък по чл. 80 ГПК ведно с разписка за плащане на възнаграждение от въззивницата на представлявалия я в производството неин син са несвоевременно представени и не следва да се вземат предвид. Само за пълнота следва да се посочи, че част от възнаграждението касае частни жалби във връзка с насрещния иск, отделен по реда на чл. 211, ал. 2 ГПК, а възнаграждение на представител по чл. 32, т. 2 ГПК не се дължи.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ изцяло решение № 20042042 от 15.02.2021 г., постановено по гр.д. № 40272/2019 г. на Софийски районен съд, 43 състав, изменено в частта за разноските с определение № 20114559 от 13.05.2021 г., **и вместо това ПОСТАНОВЯВА:**

ОТХВЪРЛЯ предявения от ЕТАЖНИТЕ СОБСТВЕНИЦИ в Миникомплекс „Б.“ в гр. София, ул. ****, представлявани от В.Г.П., управител на „ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ НА МИНИКОМПЛЕКС Б.“, код по БУЛСТАТ ****, срещу Ж. Н. Г., ЕГН *****, гр. София, ул. ****, иск с правно основание чл. 422, ал. 1 ГПК вр. чл. 38, ал. 2 вр. чл. 6, ал. 1, т. 10 вр.

чл. 51, ал. 1 ЗУЕС (в редакция ДВ бр. 26 от 2016 г.) за сумата 1 655 лв., представляваща неплатени вноски за разходи за управление и поддържане на общите части на етажната собственост на миникомплекс „Б.“ в гр. София, ул. **** за периода м. 02.2017 г. – м. 03.2018 г. вкл., ведно със законната лихва от 31.07.2018 г. до окончателното плащане, като неоснователен.

ОСЪЖДА ЕТАЖНИТЕ СОБСТВЕНИЦИ в Миникомплекс „Б.“ в гр. София, ул. ****, представлявани от В.Г.П., управител на „ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ НА МИНИКОМПЛЕКС Б.“, код по БУЛСТАТ ****, **да заплати** на Ж. Н. Г., ЕГН *****, гр. София, ул. ****, на основание чл. 78 ГПК сумата **42.43 лв.**, представляваща разноски за въззивното производство.

Решението е окончателно и не подлежи на касационно обжалване, съгласно чл. 280, ал. 3 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____