

# РЕШЕНИЕ

№ 16746

гр. София, 17.10.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 120 СЪСТАВ**, в публично заседание на трети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ВЕНЕТА СТ. ГЕОРГИЕВА

при участието на секретаря КАМЕЛИЯ АНЧ. КОСТАДИНОВА  
като разглежда докладваното от ВЕНЕТА СТ. ГЕОРГИЕВА Гражданско дело  
№ 20221110166217 по описа за 2022 година

**Производството е по реда на чл. 422 и сл. ГПК.**

Образувано е по искова молба вх.№ 268468/02.12.2022 г. на ., находяща се в гр. София, Ж.К. ., бл.48, входове А и Б и бл. 48А, входове А и Б, представляващи Затворен комплекс „“, представлявани от „“ ООД, ЕК ., със съдебен адрес: гр. София, ул. Нелсън Мандела № 4, чрез адвокат И. Х., електронен адрес: legal@kosbulgaria.com срещу Й. Ц. Й., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. София, ул.Борово № 41, ет. 4, ап. 12, чрез адвокат М. М., със съдебен адрес: гр. София, ул. Христо Белчев № 2, ет. 6, кантора 23, с която е предявен положителен установителен иск по чл. 422 ГПК вр. чл. 415 ГПК във връзка с чл. 51 от ЗУЕС за установяване дължимостта на сума в размер на **1092,77 лева**, представляваща главница за неплатени вноски за покрИ.е на разходите за услугите за администриране и касиер, техническа поддръжка, почистване, ел.енергия на асансьор и общи нужди, консумативи и непредвидени разходи, поддръжка зелени площи и снегочистване, абонамент асансьорна поддръжка, смарт портиер и за обособяване и поддръжка на Фонд „РО“, изграждане на система смарт портиер и боядисване на подземни 1 гаражи за период от 01.05.2021 г. до 31.08.2022 г., ведно със законна лихва за период от 19.08.2022 г. до изплащане на вземането, за която сума е издадена заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 ГПК от 02.09.2022 г. по ч. гр. д. 44899/2022 г., по описа на СРС, 120 състав.

**В исковата молба** се твърди, че ответникът е собственик на апартамент № Б6, находящ се в сградата в режим на етажна собственост, находяща се в гр. София, ж.к. Манастирски ливади, ул. И. Кирков, блок 48, входове А и Б, и блок 48А, входове А и Б, представляваща Затворен Комплекс „“. Твърди, че сградата се управлявала и поддържала съгласно глава втора, раздел втори от ЗУЕС – чрез общо събрание на собствениците и управителен съвет, като не било учредено сдружение на собствениците. Твърди, че с решение, взето на проведено на 28.05.2020 г. Общо събрание на собствениците, било потвърдено решение, взето от Общо събрание, проведено на 18.05.2020 г. за делегиране на правомощията по управление и поддръжка на „“ ООД. Със същото решение се одобрявали офертата и договора и бил упълномощен председателя на Управителния съвет да сключи договора за управление и поддръжка. Бил приет и бюджет на етажната собственост. С Решения на Общото събрание на Етажната собственост, взети на 05.10.2020 г., 02.11.2021 г.,

04.06.2022 г., са определени задължения на собствениците в сградата, свързани с фонд „Ремонт и обновяване“, изграждане на инфраструктура за видеонаблюдение и дистанционно обслужване за услуга „Смарт портиер“, за поставяне на технически съоръжения в сградата, както и за абонамент за посочената услуга. Взети са решения за добавяне на услугите техническа поддръжка, снегопочистване на общи части. Взеито е решение и за сключване на Договор с „ООД за управление и поддръжка на етажна собственост, прилежащи площи, общи части от комплекса, включващи административно и финансово управление на комплекса, техническа поддръжка, почистване на общи части, снегопочистване на прилежащи площи, машинно почистване на подземен паркинг, за срок от две години, считано от 01.06.2022 г. Било взето решение и за ремонт на подземен паркинг. Твърди, че ответникът не е заплатил дължимите суми в общ размер от 1092.77 лв. за периода от 01.05.2021 г. до 31.08.2022 г., включително. Сочи, че е депозирал заявление по реда на чл. 410 от ГПК, което било уважено от съда, но поради подадено възражение от длъжника в срока по чл. 414 от ГПК, ищецът получил указания за предявяване на установителен иск за вземането си, което обуславя правния му интерес от предявяване на настоящия иск. Моли съда да приеме за установено, че сумите се дължат. Претендира направените разноски.

**Ответната страна**, чрез процесуален представител, назначен по делото, е депозирала отговор на исковата молба в срока по чл.131, ал.1 от ГПК, в който оспорва исковата претенция като неоснователна и недоказана. Оспорва твърденията на ищеца, изложени в исковата молба, въз основа на които основава исковите си претенции. Твърди, че е придобил процесния недвижим имот на 28.04.2021 г. Сочи, че не дължи заплащане на разходи по управление и поддържане на общите части на етажната собственост, съгласно разпоредбата на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС, тъй като от датата на придобиването на имота до датата на подаване на отговора на исковата молба не е пребивавал в имота за повече от 30 дни в рамките на една календарна година. Моли исковата претенция да бъде отхвърлена.

**Софийски районен съд, като прецени доказателствата по делото и доводите на страните съгласно чл. 12 и чл. 235, ал. 2 ГПК, намира за установено от фактическа страна следното:**

Със заявление за издаване на заповед за изпълнение по чл. 410 от ГПК, депозирано в съда на 19.08.2022 г. ищецът по настоящото дело е поискал да му бъде издадена заповед за изпълнение, както и изпълнителен лист. Образувано е ч. гр. д. № 44899/2022 г. на СРС, 120 състав, като въз основа на заявлението е издадена заповед за изпълнение от 02.09.2022 г. срещу Й. Ц. Й. за сумата от сумата 1 092,77 лева (хиляда деветдесет и два лева и 77 стотинки), представляваща главница за неплатени вноски за покритие на разходите за услугите за администриране и касиер, техническа поддръжка, почистване, електроенергия на асансьор и общи нужди, консумативи и непредвидени разходи, поддръжка зелени площи и снегопочистване, абонамент асансьорна поддръжка, смарт портиер и за обособяване и поддръжка на ФРО, изграждане на система „смарт портиер“ и боядисване на подземни гаражи за период от 01.05.2021 г. до 31.08.2022 г., ведно със законна лихва за период от 19.08.2022 г. до изплащане на вземането, както и разноски в размер на 475 лв. Предвид обстоятелството, че длъжникът е подал възражение срещу задължението по заповедта в законоустановения срок, съдът е указал на заявителя, че може да предяви иск за установяване на вземането си от длъжника. Исковата молба е депозирана в законовите срокове, поради което се явява допустима.

По делото са представени писмени доказателства, сред които Протокол за проведено Общо събрание на ЕС от 28.05.2020 г., Протокол за проведено Общо събрание на ЕС от 05.10.2020 г., Протокол за проведено Общо събрание на ЕС от 02.11.2021 г., Протокол за проведено Общо събрание на ЕС от 06.04.2022 г., , уведомление по чл. 46б ЗУЕС, Справка за задълженията, ведно с показ за доброволно изплащане на вноски към ЕС, Договор за управление и поддръжка от 01.06.2020 г., ведно с бюджет на ЕС, Анекс 1 и 2 към Договор от

01.06.2020 г., ведно с бюджет, Договор за управление и поддръжка от 01.06.2022 г., ведно с бюджет. По делото е представена и Справка № 1007855/09.08.2022 г. чрез отдалечен достъп по данни за имот за вписвания, отбелязвания и заличавания в Служба по вписванията – гр. София, в която с дата от входящ регистър 28.04.2021 г. е направено вписване относно самостоятелен обект в сграда, пл. № 533, представляващо апартамент № Б6, парцел 4 с площ от 61,830 кв. в, находящ се в кв. Манастирски ливади, бл. 48, вх. Б, ет. 2, чиято собственост е придобита от ответника Й. Й., в качеството му на купувач по вписания нотариален акт.

Видно от Протокола от проведеното Общо събрание от 28.05.2020 г., на същото са приети решение по т. 6 от дневния ред, с което се определя бюджет за управление и поддържане на ЕС и се определят дължимите от собствениците вноски, кат осе са разпределени разходите за административно управление и касиер, разходите за зелени площи, за вода, за почистване, за електроенергия, за поддръжка на асансьорните уредби, за непредвидени разходи и консумативи, като се определя и вноската във Фонд „Ремонт и обновяване“ в размер на 1 % от МРЗ.

Постъпили са по делото писмени доказателства от „Електрохолд продажби“ ЕАД, „Софийска вода“ АД и „Овергаз мрежи“ АД. От писмо с изх. № 1205086664\_1/25.05.2023 г. от „Електрохолд продажби“ ЕАД, в което се предоставя справка за консумирана електрическа енергия за обект, находящ се на адрес в гр. София, ж. к. Манастирски ливади, бл. 48, вх. Б, ап. Б6 с клиентски № 310256710215 и клиент Й. Ц. Й., е видно, че в периода от 01.05.2021 г. до 31.08.2022 г. стойността на консумираната електрическа енергия е в диапазона от 1,63 лева на месец до 3,07 лева. От писмо с изх. № 458/06.06.2023 г. с подател „Софийска вода“ АД, е видно, че за периода от 01.05.2021 г. до 31.08.2022 г. относно договорна сметка №2000920834 към клиентски № 1003123434 с титуляр Й. Й. за имот, находящ се кв. Манастирски ливади, бл. 48, вх. Б, ет. 2, ап. Б6, няма формирано задължение за ВиК услуги. От представената по делото служебна бележка с изх. № 1353/23.05.2023 г. издадена от „Овергаз мрежи“ АД се установява, че имот с адрес гр. София, ж. к. Манастирски ливади, бл. 48, вх. Б, ап. Б6 с аб. № 1000074931 е захранен с природен газ, като за периода от 01.05.2021 г. до 31.08.2022 г. консумацията на природен газ е в размер на 1 куб. м.

Представени по делото като писмени доказателства са и удостоверения за постоянен и настоящ адрес, видно от които ответникът Й. Й. е с постоянен и настоящ адрес от 11.06.2020 г. в гр. София, ул. „Борово“ № 41, ет. 4, ап. 12.

Други относими доказателства не са ангажирани по делото.

Съдът е сезиран с искове с правно основание чл. 422 вр. чл. 415 ГПК за суми, дължими съгласно разпоредбата на чл. 50, ал. 2 и чл. 51, ал. 1 във връзка с чл. 38 от ЗУЕС.

Основателността на предъявените от ищеца искове се предпоставя от кумулативното установяване на следните юридически факти: наличието на валидно взети решения на Общото събрание на Етажната собственост, посочени в исковата молба; твърдението, че ответникът е собственик на недвижим имот, намиращ се в процесната СЕС; размера и вида на дължимите от ответника суми по пера.

Между страните по делото не е спорно, а и видно от представените по делото писмени доказателства, се установява, че ответникът Й. Й. е собственик на самостоятелен обект в сграда етажна собственост, а именно апартамент № Б6, находящ се в гр. София, ж. к. Манастирски ливади, бл. 48, вх. Б, ет. 2.

Съгласно разпоредбите на чл. 6, ал. 1, т. 9 и 10 ЗУЕС, собствениците на обекти в режим на етажна собственост имат задължение да заплащат вноските, определени за фонд "Ремонт и обновяване", съразмерно с притежаваните идеални части, както и разходите за поддръжката и управлението на общите части. На основание чл. 11, ал. 1, т. 5 и 7 и чл. 50 и 51 ЗУЕС от компетентността на общото събрание е да определя размера на паричните

вноски във фонд „Ремонт и обновяване“, както и за разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост. Общото събрание се свиква, провежда и взема решения по определен в ЗУЕС ред, а решенията му подлежат на отмяна по съдебен ред поради незаконосъобразност (неспазване на процедурата и императивни правни норми) по реда на чл. 40 ЗУЕС в едномесечен преклузивен срок от оповестяването им. Влезлите в сила решения на общото събрание са задължителни за етажните собственици, включително за тези, които не са присъствали на събранието.

От представените по делото протоколи от общото събрание на етажните собственици се установи, че процесните вноски, дължимостта на които подлежи на установяване в настоящото производство, включват месечна вноска за услугата административно управление и касиер, разходи за поддръжка на зелени площи, разходи за вода, разходи за почистване на общите част, за електроенергия, за поддръжка на асансьорната уредба, за непредвидени разходи и консумативи, за видеонаблюдение и „смайт портиер“, за снегочистиране, за боядисване на подземния паркинг, а така също и вноската по фонд "Ремонт и обновление".

Ответникът Й. Й. не оспорва, че не е заплатил припадащите се за притежавания от него апартамент за процесния период месечни такси, но счита, че не дължи същите. В тази връзка са наведени възражения за недължимост на процесните суми, на основание чл. 51, ал.2 от ЗУЕС.

Съгласно нормата на чл. 51, ал. 2, предл. второ от ЗУЕС (в предишната редакция, доколкото процесният период е преди приемането на последните промени в разпоредбата на чл. 51, ал. 1 обнародвани в бр. 82 от 2023 г. и влизат в сила от 31.12.2023 г. относно самостоятелен обект, в който се пребивава не повече от 30 дни в рамките на една календарна година) не заплащат разходите по § 1, т. 11 от ДР на ЗУЕС за управление и поддръжка на общите части на етажната собственост собственик, ползвател и обитател, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година. Нормата на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС (предишна редакция) е императивна и не е допустимо по волята на общото събрание на етажната собственост да бъде derogирана тази на законодателя. В случая ответникът е противопоставил на ищеца именно възражение по чл. 51, ал. 2, предл. второ от ЗУЕС (пред. редакция), като в негова тежест е възложено да докаже предпоставките за отпадане на задължението му да заплаща разходи за поддръжка и управление. В тази връзка ответникът е ангажирал писмени доказателства, а именно постъпилите по делото писма от „Електрохолд продажби“ ЕАД, „Софийска вода“ АД и „Овергаз мрежи“ АД, видно от които имотът в периода от 01.05.2021 г. до 31.08.2022 г. е необитаем.

Предвид изложеното съдът намира, че ответникът по делото Й. Й. е доказал в процеса пълно и главно своето правоизключващо възражение по чл. 51, ал.2, предл. второ от ЗУЕС (пред. редакция). Съответно за периода от 01.05.2022 г. до 31.08.2022 г. същият не дължи суми за заплащане на разходи за управление и поддръжка на общите части по смисъла на § 1, т. 11 от ДР на ЗУЕС, а искът за тези суми предявен срещу него е неоснователен и следва да се отхвърли.

Горното обаче не може да намери приложение по отношение на сумите, които в настоящото производство ищецът претендира като дължими за фонд „Ремонт и обновяване“. За разлика от правилото на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС (предишна редакция), нормите уреждащи начина на формиране на посочения фонд не прави разграничение според това дали имотът е обитаван или не. Фондът "Ремонт и обновяване" е задължителен и средствата в него се набират от ежемесечните вноски на собствениците в размер, определен с решение на общото събрание, съобразно идеалните части на отделните собственици в общите части на ЕС, но не по-малко от един процент от минималната работна заплата за страната и от други източници (чл. 50, ал. 2 от ЗУЕС). Ето защо, съгласно законовите

разпоредби не само е допустимо, но е и задължително да бъдат гласувани и събирани средства във фонд "Ремонт и обновяване". По силата на чл. 11, ал.1, т.7 от ЗУЕС е необходимо ОС на ЕС да вземе решение за определяне размера на вноската за фонд "Ремонт и обновяване". От приетите по делото протоколи за ОС на ЕС се установява, че наведено на 28.05.2020 г. е взето решение вноската за фонд „Ремонт и обновяване“ да бъде определена в размер на 1 % от МРЗ за всеки жилищен обект, т. е. за периода от 01.05.2021 г. до 01.04.2022 г. месечна вношка в размер на 6,50 лева, а за периода от 01.04.2022 г. до 31.05.2022 г. в размер на 7,10 лева, а на проведеното на 06.04.2022 г. събрание, в вноската за ФРО да бъде увеличена и същата е в размер на 11,76 лева. Така определените суми са посочени и в представените по делото бюджети на ЕС.

В обобщение съдът намира, че ищецът по делото е доказал основателността на своята претенция в частта за фонд "Ремонт и обновяване", поради което искът за установяване на задължение в размер на 120,98 лева следва да се уважи, а в останалата част до пълния размер на предявения иск в размер на 1092,77 лв. по отношение на претенцията за разходи за управление и поддръжка следва да бъде отхвърлен.

При този изход на спора, на основание чл. 78, ал. 1 и ал. 3 ГПК и двете страни имат право на разноски. В тежест на ищеца, следва да бъдат възложени сторените от ответника разноски, които съразмерно с отхвърлената част от иска са в размер на 747 лева, от общ извършените в размер на 840 лева, заплатено адвокатско възнаграждение в заповедното и в настоящото исково производство. В тежест на ответника следва да бъдат присъдени разноски в размер на 107,94 лева, от общо извършените в размер на 500 лева в настоящото и 475 лева в заповедното производство.

По изложените мотиви, Софийски районен съд

## РЕШИ:

**ПРИЕМА за установено в отношенията между страните ., находяща се в гр. София, Ж.К. ., бл.48, входове А и Б и бл. 48А, входове А и Б, представляващи Затворен комплекс „“, представлявани от „“ ООД, ЕК ., със съдебен адрес: гр. София, ул. Нелсън Мандела № 4, чрез адвокат И. Х., електронен адрес: [legal@kosbulgaria.com](mailto:legal@kosbulgaria.com) и Й. Ц. Й., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. София, ул.Борово № 41, ет. 4, ап. 12, чрез адвокат М. М., със съдебен адрес: гр. София, ул. Христо Белчев № 2, ет. 6, кантора 23, че ответникът Й. Ц. Й., ЕГН \*\*\*\*\* дължи на ., находяща се в гр. София, Ж.К. ., бл.48, входове А и Б и бл. 48А, входове А и Б, представляващи Затворен комплекс „“, на основание чл. 422 ГПК във вр. чл. 50, ал. 2 във вр. с чл. 38 от ЗУЕС сумата от **120,98 лв. (сто и двадесет лева и деветдесет и осем стотинки)**, ведно със законната лихва от 19.08.2022 г. до окончателно изплащане на вземането, представляваща дължими за периода от 01.05.2021 г. до 31.08.2022 г. вноски във Фонд „Ремонт и обновяване“, **КАТО ОТХВЪРЛЯ** исковите за вноски за разходи за управление и поддържане на общите части и до пълния предявен размер от 1092,77 лева, присъден със Заповед по чл. 410 от ГПК по ч.гр.д. № 44899/2022 г. по описа на СРС, 120 състав, **като неоснователни.****

**ОСЪЖДА** Й. Ц. Й., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. София, ул.Борово № 41, ет. 4, ап. 12, чрез адвокат М. М., със съдебен адрес: гр. София, ул. Христо Белчев № 2, ет. 6, кантора 23 да заплати на ., находяща се в гр. София, Ж.К. ., бл.48, входове А и Б и бл. 48А, входове А и Б, представляващи Затворен комплекс „“, представлявани от „“ ООД, ЕК ., със съдебен адрес: гр. София, ул. Нелсън Мандела № 4, чрез адвокат И. Х., електронен адрес: [legal@kosbulgaria.com](mailto:legal@kosbulgaria.com), на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата в размер на 107,94 лв. (сто и седем лева и деветдесет и четири стотинки), представляваща разноски в заповедното и в настоящото производство, съразмерно на уважената част от иска.

**ОСЪЖДА** ., находяща се в гр. София, Ж.К. ., бл.48, входове А и Б и бл. 48А, входове А и Б, представляващи Затворен комплекс „“, представлявани от „“ ООД, ЕК ., със съдебен адрес: гр. София, ул. Нелсън Мандела № 4, чрез адвокат И. Х., електронен адрес: legal@kosbulgaria.com да заплати на Й. Ц. Й., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. София, ул.Борово № 41, ет. 4, ап. 12, чрез адвокат М. М., със съдебен адрес: гр. София, ул. Христо Белчев № 2, ет. 6, кантора 23, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата в размер на 747 (седемстотин четиридесет и седем) лева – разноси в настоящото и в заповедното производство, съразмерно на отхвърлената част от исковете.

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

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_