

РЕШЕНИЕ

№ 652

гр. Разград, 24.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: **ЦВЕТАЛИНА М. ДОЧЕВА**

при участието на секретаря **ГАЛЯ МАВРОДИНОВА**
като разгледа докладваното от **ЦВЕТАЛИНА М. ДОЧЕВА** Гражданско дело
№ 20233330100878 по описа за 2023 година

Предявени са обективно съединени искове по чл.38 във вр. с чл.6 ал.1 т.9-10 ЗУЕС във вр. с чл.79 ЗЗД.

Депозирана е искова молба от ЕС на вх. ** в гр.Разград, ЖК ** против Ц. И. А., в която се твърди, че ответникът се явява собственик на ап.№**, с идентификатор 61710.504.161.2.46, разположен в сграда в режим на етажна собственост с административен адрес: град Разград, ЖК **“.

Етажната собственост е с форма на управление Общо събрание на собствениците, което в рамките на своята компетентност и правомощия е взело решение управлението на ЕС да се осъществява от външно лице - професионален домоуправител.

В изпълнение на това Решение е сключен Договор за възлагане по реда на ЗУЕС, който два пъти, отново по Решение на ОСС е бил подновяван. Така, считано от 11.08.2020г. ЕС с адм.адрес гр.Разград, ЖК ** се управлява от фирма „ИНТЕРБИЗНЕС ЛИГЪЛ КЪНСАЛТ“ ЕООД, гр.Разград, предоставящо услугата „ХОУМ СЪРВИЗ- професионален домоуправител“. За избора Община Разград е уведомена по реда на чл.46 ЗУЕС с Уведомление вх.№ АО-04-1-57 от 11.08.2020г.; Уведомление вх.№ АО-04-1-63 от 24.08.2021г. и Уведомление вх.№ АО-04-1-94 от 06.12.2022г.

За поддръжката и управлението на общите части в етажната собственост се събират такси както следва: за управление (такса „домоуправител“); такса за текуща поддръжка и вноски за Фонд „Ремонт и обновяване“. Размерът на таксите е определен по реда, предвиден в ЗУЕС, като таксата за управление е определена с подписания между професионалния домоуправител и ЕС договор за управление, а останалите такси са определени с Решение на ОСС от 28.07.2020г. и актуализирани с Решение на ОСС от 23.11.2022г.

Предвид това, че ответника не обитава жилището си, същите, на основание чл.51, ал.(2) ЗУЕС са освободени от заплащането на такси за текуща поддръжка на общите части, но същия има задължение да заплаща определената такса за външно управление и вноската за Фонд „Ремонт и обновяване“, като и двата вида такси имат периодичен ежемесечен характер. Въпреки това свое задължение таксите не се заплащат и към настоящият момент по партидата на апартамента се отчита натрупано задължение към Етажната собственост в размер на 594лв.

Като лице, на което по силата на чл.23 ал.(1) т.1 ЗУЕС е вменено да организира изпълнението на взетите от Общото събрание на собствениците Решения правихме многобройни опити да установим контакт със собствениците, целта на който беше да ги уведомим за взетите решения и за възникналите задължения, но без резултат.

До ответника и покойната му съпруга са изпращали препоръчани писма, съдържащи покани за доброволно плащане. Видно от представените обратни разписки писмата са достигали до своя адресат, като за получател е изписано името на Ц. А.. Задължението не е погасено към настоящия момент.

Молят съда да осъди Ц. И. А. да заплати на Етажна собственост (ЕС) с адрес: гр.Разград, ЖК ***, представлявана от професионален домоуправител „Интербизнес Лийгъл Кънсалт“ЕООД, гр.Разград сумата от 594лв. ,от които 204лв. такса „управление“ (домоуправител) за периода от 01.08.2020г. до 31.05.2023г.; 390лв.- вноски за Фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.08.2020г. до 31.05.2023г.

Предвид обстоятелството, че ответникът със своето бездействие е станал причина за завеждането на иска ищецът претендира и всички сторени разноски.

Представят: Копие от КРНИ към 03.08.2020г.; Договор от 11.08.20г. за възлагане управлението на общите части в сграда в режим на ЕС по ЗУЕС; уведомление вх.№ АО-04-1-57 от 11.08.2020г.; Уведомление вх.№ АО-04-1-63 от 24.08.2021г. и Уведомление вх.№ АО-04-1-94 от 06.12.2022г.;Копие от протокол от проведено ОСС № ПД-1/28.07.2020г.; Копие от протокол от проведено ОСС № ПД-5/23.11.2022г.; Детайлизирана справка от Програмен продукт „ProPMS - Professional Property Management Software“ по партидата на ответника към 17.05.2023г.; Писмо изх.№ 26-00-583-1 от 11.06.2021г. на Община Разград относно заявени постоянен и настоящ адрес на ответника; Писма-покани за доброволни плащания с приложени обратни разписки – от 20.05.21г. и 02.12.22г.

Ответникът Ц. И. А. при редовно връчена искова молба, не е отговорил. В с.з. заявява,че имота му е неизползваем от 30 години, поради което не дължи претендираните суми. Жилището му е на последен етаж.

Съдът, след като взе предвид становищата на двете страни и събраните по делото доказателства по вътрешно убеждение и съобрази приложимия закон, прие за установено от фактическа страна, следното: Ищецът е професионален домоуправител на етажна собственост на сграда с административен адрес гр. Разград, ж.к. **. Ответникът е собственик на жилище № ** в етажна собственост на ЖК ** вх. ** .

Ответникът Ц. И. А. и съпругата му Ц. Д. А. са били собственици в режим на СИО на ап. №**, с идентификатор 61710.504.161.2.46, разположен в сграда в режим на етажна собственост с административен адрес: град Разград, ЖК **. Ц. Д. А. е починала на **г.

Общото събрание на собствениците на ЕС е взело решение управлението на ЕС да се осъществява от външно лице - професионален домоуправител. В изпълнение на това Решение е сключен Договор за възлагане по реда на ЗУЕС, който два пъти, отново по Решение на ОСС е бил подновяван. Така, считано от 11.08.2020г. ЕС с адм.адрес гр.Разград, ЖК ** се управлява от фирма „ИНТЕРБИЗНЕС ЛИГЪЛ КЪНСАЛТ“ ЕООД, гр.Разград, предоставящо услугата „ХОУМ СЪРВИЗ- професионален домоуправител“. За избора Община Разград е уведомена по реда на чл.46 ЗУЕС с Уведомление вх.№ АО-04-1-57 от 11.08.2020г.; Уведомление вх.№ АО-04-1-63 от 24.08.2021г. и Уведомление вх.№ АО-04-1-94 от 06.12.2022г.

За поддръжката и управлението на общите части в етажната собственост се събират такси както следва: за управление (такса „домоуправител“); такса за текуща поддръжка и вноски за Фонд „Ремонт и обновяване“. Размерът на таксите е определен по реда, предвиден в ЗУЕС, като таксата за управление е определена с подписания между професионалния домоуправител и ЕС договор за управление, а останалите такси са определени с Решение на ОСС от 28.07.2020г. и актуализирани с Решение на ОСС от 23.11.2022г.

Предвид това, че ответника не обитава жилището си, същите, на основание чл.51, ал.(2) ЗУЕС са освободени от заплащането на такси за текуща поддръжка на общите части, но същия има задължение да заплаща определената такса за външно управление и вноската за Фонд „Ремонт и обновяване“, като и двата вида такси имат периодичен ежемесечен характер. Въпреки това свое задължение таксите не се заплащат и към настоящият момент по партидата на апартамента се отчита натрупано задължение към Етажната собственост в размер на 594лв.

Анализът на установената фактическа обстановка, налага следните правни изводи: Ищецът като професионален домоуправител, определен за такъв с решение на общото събрание и със сключен договор, на етажната собственост представлява етажните собственици в редица правоотношения, както и пред съда по искове, предявени срещу собственик, ползвател или обитател, който не изпълнява решение на Общото събрание или задълженията си по ЗУЕС. В случая той се явява законен представител на собствениците в етажната собственост и не е необходимо личното им участие в делото. Не е спорно и се установява по делото, че в сградата, находяща се в ЖК ** вх. ** са налице повече от три самостоятелни обекта, принадлежащи на различни собственици, поради което приложение намира уредбата в ЗУЕС по аргумент от чл.3 от закона.

Съобразно чл.6 ал.1 т.9 и т.10 ЗУЕС, собствениците на обекти в режим на етажна собственост имат задължение да заплащат разходите за ремонт, реконструкция, преустройство и 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 поддръжката и управлението на общите

части.

Задълженията, чието изпълнение се иска са определени по размер от ОС на етажната собственост и тяхното изпълнение се дължи от собствениците на основание чл.6 ал.1 т.8 от ЗУЕС, а основанието за тяхното заплащане – разходи за управление поддържане на общите части и вноски във фонд ремонт и обновяване са посочени в ЗУЕС – чл.6 ал.1 т.9 и т.10.

Ответникът не се е възползвал от правото си по чл.40, ал.1 от ЗУЕС и не е поискал отмяна на решенията на Общото събрание, чието изпълнение се иска..

По делото не се спори, че жилището е било в режим на СИО, прекратена със смъртта на съпругата Ц. Д. А. на **г. Предвид указанията на съда ищецът е претендирал цялата процесна сума от единия солидарен длъжник. По силата на чл.32 ал.2 СК съпрузите отговарят солидарно за задължения, поети за задоволяване на нужди на семейството. Доколкото по делото не е спорно, че съпрузите са използвали жилището в даден период за семейни нужди, то задължението на ответниците - съпрузи за заплащане на дължимата сума в полза на етажната собственост е солидарно по силата на цитираната законова разпоредба. Предвид на това и ищецът е заявил цялата претенция към един от солидарните длъжници, а именно преживелия съпруг. Тъй като СИО е прекратена на **г. то за задълженията с настъпил падеж след тази дата не са солидарни, а съобразно правата на съсобствениците, поради което за сумата 52лв. за периода м.април и м.май 2023г. е недължима от ответника. Ответникът следва да заплати таксата за управление в размер на 192лв., както и вноски във фонд Ремонт и обновяване в размер на 350лв. за периода 01.08.20г.-01.04.23г. Евентуалните последващи суми за такси и вноски се дължат от новите съсобственици/сънаследници.

На основание чл.78 от ГПК ответникът следва да заплати на ищеца частично направените по делото разноски, съразмерно на уважената част от иска. Ищецът е направил съдебни разноски в размер на 525.16лв, като от тях му се следват само 390.77лв.

По гореизложените съображения, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА Ц. И. А., ЕГН ***** с постоянен адрес гр.Разград, ЖК ** вх. ** ап.22 ДА ЗАПЛАТИ на Етажна собственост с административен адрес гр.Разград, ЖК ** вх. ** сумата от 542лв./петстотин четиридесет и два лева/, от която сумата 192лв./сто деветдесет и два лева/ такса Управление за периода 01.08.2020г.-01.04.2023г., сумата 350лв./триста и петдесет лева/ вноски във фонд Ремонт и обновление за периода 01.08.2020г.-01.04.2023г, както и сумата 390.77лв./триста и деветдесет лева и седемдесет и седем стотинки/ съдебни разноски КАТО ОТХВЪРЛЯ иска за сумата от 52лв., от която сумата 12лв. -такса домоуправител за периода 01.04.23г.-31.05.23г. и сумата 40лв.- вноски Фонд Ремонт и обновяване за периода 01.04.23г.-31.05.23г.

Решението подлежи на въззивно обжалване в двуседмичен срок от връчването на страните пред Окръжен съд - Разград.

Съдия при Районен съд – Разград: _____