

# РЕШЕНИЕ

№ 2021

гр. ...., 05.02.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 165 СЪСТАВ**, в публично заседание на  
тринадесети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния  
състав:

Председател: КРАСИМИР В. СОТИРОВ

при участието на секретаря ДАЙАНА АНТ. АНТОВА  
като разгледа докладваното от КРАСИМИР В. СОТИРОВ Гражданско дело  
№ 20221110164754 по описа за 2022 година

**РЕШИ:**

**РЕШЕНИЕ**

№ ... / ...

05.02.2024 г., гр.....

**В ИМЕТО НА НАРОДА**

Софийски районен съд, 165 граждански състав, в открито заседание, проведено на  
тринадесети декември две хиляди двадесет и трета година, в следния  
състав:

Председател: Красимир Сотиров

при секретаря: Дайана Антова, като разгледа докладваното от съдия Красимир Сотиров  
гр.д. №64754 по описа за 2022г. на СРС, 165 състав, за да се произнесе, взе предвид  
следното:

Производството е по реда на чл.50 ЗУЕС и чл. 86 ЗЗД.

Предявен е иск от ..... на жилищен комплекс „....., секция №5, намиращ се в гр....., представлявана от професионалния домоуправител ...., ЕИК:....., със седалище и адрес на управление: гр.... №4, офис №... представлявано от .....- Управител, чрез адв.И. Д. от ВАК, срещу ....., ЕИК:....., със седалище и адрес на управление гр....., представлявано от .....- Управител, за осъждане на ответника да заплати сумата от 1 202,92 лв., представляваща дължими към ..... вноски за Фонд „Ремонт и обновление“, за периода от 01.12.2020г. до 30.11.2022г., ведно със законната лихва от датата на депозиране на исковата молба в съда- 28.11.2022г., до окончателното ѝ изплащане и сума от 35,15 лв., представляваща обезщетение за забава, за периода от 11.12.2020г. до 28.11.2022г. Посочва се, че ответник е собственик на самостоятелен обект (.....) в сграда етажна собственост в жилищен комплекс ....., в гр. .... На проведено общо събрание, /ОС/ на ЕС от 01.11.2019г. е било взето решение за сключване на договор с .... за обслужване на жилищния комплекс, във връзка с което е подписан на 01.11.2019г. Договор за поддръжка и управление на общи части в жилищен комплекс ... секция № 5, с предмет упражняване на правата на професионален домоуправител срещу възнаграждение. С решение, взето при проведено ОС на ЕС от 04.11.2021г., .... е било преизбрано като дружество, осъществяващо поддръжката и управлението на общи части в жилищния комплекс и е сключен Договор за поддръжка и управление на общите части на 04.11.2021г. Съгласно решение на ОС на ЕС от 08.09.2022г. .... е било упълномощено да събира по съдебен ред от етажните собственици сумите за Фонд „Ремонт и обновление“, както и сумите за ремонти. Претендира разноски.

В законен срок ответникът не депозира отговор на исковата молба.

Съдът, преценявайки събраните по делото доказателства и наведените доводи от страните, както и законовите разпоредби, относими към спора, намира предявения иск за допустим, подаден в срок и за неоснователен, поради следните съображения:

Допуснато е обезпечение по чл.390 от ГПК на исковата претенция чрез налагането на запор върху банкови сметки на отв. дружество във всички действащи в страната търговски банки по ч.гр.д. №57885/2022г. на СРС, 26 състав.

Приложен към исковата молба е препис на НА за покупко- продажба на недвижим имот №.....г., н.д. №995/2020г. на Помощник- нотариус .... по заместване при ..... в НК, район на действие: СРС, с който отв. дружество придобива правото на собственост върху СОС с идентификатор ..... по КККР на гр....., съгласно Заповед №РД- 18- 3/11.01.2011г. на Изп. директор на АГКК, представляващ ..... на партерния етаж на секция №5, на кота 0, с площ от 129,70 кв.м., заедно с 4,658 % ид.ч. от общите части на сградата и съотв. ид.ч. от правото на строеж върху ПИ.

Приложен към исковата молба е препис на Протокол на ОС на ЕС от 29.08.2019г., като с т.7 от дневния ред е определена такса за фонд „Ремонт и обновление“ за общите части на сграда/секция 5 в размер на 100 лв. на апартамент на година.

С решение по т.2 от ОС на ЕС от 08.06.2021г. е прието, че собствениците са запознати с офертата за ремонт на басейна и с разпределението на сумите, като по т.3 е прието вноските да се разпределят на база ид. части. С решение по т.2 на ОС на ЕС от 02.07.2021г. е приета оферта на ..... на посочената стойност, като средствата следва да се осигурят от допълнителни вноски от собствениците, съгласно притежаваните ид.части. С решение по т.2 от ОС на ЕС от 09.02.2022г. е възложено на проф. домоуправител да съдира дължимите се суми от .....то, вкл. по съд. ред.

С решение по т.1 на ОС на ЕС от 18.10.2021г. е прието извършване на ремонт на покрива съгласно предложеното от майстор, правил ремонт на друга секция на стойност от 2 300 лв., поради теч от покрива.

Правните изводи на съда са следните:

Процесната жилищна сграда е подчинена на режима на ....., поради което разпоредбите на ЗУЕС намират приложение към настоящия казус. Съгласно чл.50 от ЗУЕС, Общото събрание на собствениците или на сдружението създава и поддържа фонд „Ремонт и обновяване“, като средствата във фонда се набират от ежемесечни вноски от собствениците в размер, определен с решение на общото събрание съобразно идеалните части на отделните собственици в общите части на ....., но не по-малко от един процент от минималната работна заплата за страната и от други източници. Съгласно законовите разпоредби задължително размерът на ежемесечни вноски във фонд "Ремонт и обновяване" следва да бъде гласуван с решение на ОС на ЕС, като правното задължение за заплащане на парична вноска в бюджета на ..... възниква само ако тя е определена съобразно изискванията на закона по влязло в сила решение на ЕС на ОС. Следователно предявеното субективно право на ищеца за установяване на вземания спрямо ответника относно заплащане на вноски за фонд "Ремонт и обновяване" би било основателно само ако ОС на ЕС е взело решение за заплащане на съответна ежемесечна парична вноска в бюджета на ЕС. В тежест на ищеца в производството, е да установи, че е налице решение на ОС на ЕС за определяне на размера на вноската за фонд „Ремонт и обновяване“. Такъв размер не е определен в приложените решения. Не се установява на базата на каква сума е определена от ищеца вноската от 714 лв. за ремонта на басейна в комплекса, която вноска не се установява от представените доказателства. По отношение на вноската за „фонд ремонт и обновяване“ от 100 лв., съгласно решението на ОС на ЕС от 29.08.2019г., не може да се сподели становището на ищеца, че следва да се тълкува разширително решението по т.7 от дневния ред. Така приетото решение определя вноските, дължими от СОС-апартаменти в жилищната сграда, като процесният обект е .....-търговски обект и не е налице основание да се прилага взетото решение от горната дата спрямо отв. дружество.

На основание чл.48, ал.1 и сл. от ЗУЕС, ремонт на общите части се извършва по решение на общото събрание на собствениците, като разходите за ремонт на общите части, за които има прието решение на общото събрание на собствениците, се разпределят между собствениците на самостоятелни обекти съразмерно с притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата. Видно от доказателствата е, че е взето решение за извършване на ремонт на покрива на стойност от 2 300 лв. Липсва определен ред, по който ще се набави сумата и срокове за изплащането ѝ. В случай, че волята на ОС на ЕС е била да се изплаща съобразно притежаваните от етажните собственици ид.ч от общите части, то на ищеца следва да се възложи сумата от 107,13 лв., съответстваща на посочените в горния НА ид.ч. Съгласно разпоредбата на чл.38, ал.2 от ЗУЕС, когато собственик, ползвател или обитател не изпълни решение в определения срок, председателят на управителния съвет (управителят) може да подаде заявление за издаване на заповед за изпълнение по реда на чл.410, ал.1, т.1 от ГПК, като към заявлението се прилага препис от решението на общото събрание. На изпълнение подлежи решението на колективния орган на управление за изпълнение на задължение към бюджета на ....., което следва съдържа индивидуализирано вземане по основание, размер, период и задължено лице. Видно от представените протоколи от ОС на ..... не са взети решения, които да отговарят на горните условия, като не се установяват сроковете за изпълнение и размерите на вноските. Разпределението на дължимите суми не се установява от доказателствения материал. С оглед на горното исковите претенции са недоказани по основание и по размер и подлежат на цялостно отхвърляне.

По разносните съдът се произнася с крайния за спора съдебен акт. Отговорността за разноси в гражданския процес се изразява в правото на страна, в чиято полза е решено делото да иска заплащане на направените от нея разноси, респ. в задължението на насрещната страна да ѝ ги заплати. В случая разноси не следва да се присъждат, с оглед изхода на спора..

Така мотивиран, съдът

### **Р Е Ш И:**

ОТХВЪРЛЯ предявените от ..... на жилищен комплекс „....., секция №5, намиращ се в гр....., представлявана от професионалния домоуправител ....., ЕИК:....., със седалище и адрес на управление: гр.... №4, офис №... представлявано от .....- Управител, срещу ....., ЕИК:....., със седалище и адрес на управление гр....., представлявано от .....- Управител, осъдителни искове за следните суми: сума от общо 1 202,92 /хиляда двеста и два лева и деветдесет и две стотинки/ лв., представляваща дължими към ..... вноски за Фонд „Ремонт и обновление“, за периода от 01.12.2020г. до 30.11.2022г. и сума от 35,15 /тридесет и пет лева и петнадесет стотинки/ лв., представляваща обезщетение за забава, за периода от 11.12.2020г. до 28.11.2022г., като неоснователни.

Решението подлежи на обжалване пред СГС в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Да се връчат преписи на страните.

Районен съдия:

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