

# РЕШЕНИЕ

№ 1321

гр. София, 06.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Ж СЪСТАВ**, в публично заседание на седми февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Калина Анастасова

Членове: Темислав М. Димитров  
Михаела Касабова

при участието на секретаря Христина Сп. Кръстева  
като разгледа докладваното от Калина Анастасова Въззивно гражданско дело  
№ 20231100509830 по описа за 2023 година

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

С Решение № 20044640 от 27.06.2022 г. по гр.д. № 27112/2020 г. по описа на СРС, 82 с-в е признато за установено по предявените от ЕС, находяща се в гр. София, ул. „\*\*\*\*\*“, срещу Я. И. М., ЕГН \*\*\*\*\*“, по реда на чл. 422, ал. 1 ГПК искове, че Я. И. М. дължи на ЕС, находяща се на адрес в гр. София, ул. „\*\*\*\*\*“, на основание чл. 48, ал. 3, вр. чл. 6, ал.1, т. 9 ЗУЕС сумата от 109.00 лева, представляваща разходи за извършване на неотложен ремонт на фасадата на сградата в режим на етажна собственост, за който е дадено предписание от Столична община на 22.06.2017 г. и са взети решения от ЕС на ОС, проведени на 05.07.2017 г. и 04.08.2017 г., ведно със законната лихва от 07.03.2019 г. до окончателното изплащане и на основание чл. 86, ал. 1 ЗЗД сумата от 2,45 лева - лихва за забава за периода 17.12.2018 г. - 06.03.2019 г., за която сума е издадена Заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК на 28.09.2019 г. по ч. гр. д. № 13509/2019 г. на СРС, 82 състав.

Срещу постановеното съдебно решение е депозирана въззивна жалба от ответника Я. И. М. с излагане на доводи, че решението е неправилно и необосновано; постановено в противоречие с материалния закон и със събраните доказателства; при допуснатото нарушение на процесуалните правила. Поддържа, че при извършена финансова ревизия от нея на 22.10.2017 г. като легитимно избрана за ревизор е установено, че сумата от 2900 лв. е непризната по договора за извършване на СМР на

фасадата на сградата – ЕС. Според въззивника е налице своеволно нарушение на финансовата дисциплина и отчетност. Поддържа, че е заплатила първата вноска за извършения ремонт, но с оглед извършената финансова ревизия отказва да заплати дължимия остатък. Моли за отмяна на постановеното решение, като неправилно.

В срока по чл. 263, ал. 1 ГПК е постъпил писмен отговор на въззивната жалба от ищеца ЕС, находяща се в гр. София, ул. „\*\*\*\*\*“, чрез управителя В. И., представляван от адв. М. М. от САК, в който е изразено становище за нейната неоснователност. Моли за потвърждаване на решението на СРС като правилно. Претендира разноски.

Срещу Определение № 20085123/27.03.2023 г., с което на основание чл.248 ГПК, с което на основание чл.248 ГПК съдът е изменил постановеното Решение № 20044640 от 27.06.2022 г. по гр.д. № 27112/2020 г. по описа на СРС, 82 с-в в частта на разноските, като е оставил без уважение искането на ищеца за присъждане на разноски по предявения иск, е подадена частна жалба от ищеца, в която са изложени доводи, за това че същото е неправилно и незаконосъобразно.

В подаден в срок писмен отговор на частната жалба от страна на ответницата е изразено становище за неоснователност на частната жалба.

Софийският градски съд, като обсъди събраните по делото доказателства, становищата и доводите на страните, съгласно разпоредбата на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира от фактическа и правна страна следното:

Жалбата е подадена в срока по чл. 259, ал. 1 ГПК и е процесуално допустима. Съгласно 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.

Съдът приема, че обжалваното първоинстанционно решение е валидно и допустимо. Настоящият въззивен състав намира, че решението на СРС е и правилно, като на основание чл. 272 ГПК препраща към подробните мотиви, изложени от първоинстанционния съд. Независимо от това и във връзка с доводите във въззивната жалба е необходимо да се добави и следното:

В проведеното производство е установено, че ответницата Я. И. М. е собственик на ап. 13, находящ се в гр. София, в сграда – етажна собственост на ул.„\*\*\*\*\*“.

Чрез представените пред първата инстанция доказателства е установено, че на 22.06.2017 г. след извършена проверка от Столична община и констатирано лошо техническо състояние на облицовката на балконите на западната фасада на сградата на ЕС е направено предписание, с което е указано на собствениците в 60- дневен срок да извършват ремонт на засегнатите части.

Установено е, че с решение по протокол от проведено на 05.07.2017 г. ОС на собствениците в ЕС, находяща се в гр. София, ул. „\*\*\*\*“, след разглеждане на три оферти, ЕС е възложила на „И.А.“ ЕООД извършването на ремонт на дъната балконите на стойност 2672 лв., като е прието сумата да бъде разпределена между етажните собственици по идеални части. ЕС е приела решение в срок до 15.07.2017 г. да се съберат по 100 лв. от всеки апартамент за капаро и да се започне изпълнение на ремонтните дейности, като е предвидено останалата част от сумите да бъде събрана до 31.07.2017 г. ЕС е приел решение при приключване на СМР да бъде съставен протокол за извършения ремонт и след неговото подписване от К.И., Д.В. и Б.Д. да бъде платена останалата сума на фирмата изпълнител.

В производството се установява, че съобразно притежаваните от ответницата 3,89% ид. части ѝ е определена сума за плащане за извършения ремонт в размер на 103,94 лева.

Чрез представения пред първата инстанция Договор за СМР от 20.07.2017 г., сключен между ЕС и „И.А.“ ЕООД, се установява възлагане извършване на СМР по фасада, като е договорена цена в общ размер на 2672 лева, платима по следния начин: 1000 лева при подписване на договора и 1672 лева при приключване на СМР, които следва да се извършват в срок от 20 календарни дни.

С решение на ОС на ЕС взето по протокол от 04.08.2017 г., е взето решение за допълнително плащане на „И.А.“ ЕООД на сума в размер на 1418 лева за допълнителни материали и труд за измазване на цялата фасада на кооперацията, разпределена по ид. части. Съобразно притежаваните от ответницата 3,89% ид. части ѝ е определена сума за доплащане в размер на 55 лева.

Чрез представените пред СРС разписки, издадени от изпълнителя на СМР-„И.А.“ ЕООД се установява, че фирмата е получила от ЕС за изпълнените СМР сума в общ размер на 3400 лева.

В представения пред първата инстанция Протокол за СМР от 20.09.2017 г. комисия от ЕС е констатирала, че част от договорените СМР не са извършени, поради което е предложила на възложителя ЕС да прекрати договора с изпълнителя.

С решение от 08.10.2017 г. ОС на ЕС е взела решение за прекратяване на договора с фирмата изпълнител „И.А.“ ЕООД, като е предвидено монтираното скеле да се задържи като неустойка. ЕС взела решение довършването на ремонта да бъде изпълнено от етажния собственик К.И. срещу заплащане на сумата от 1000 лева, разпределена по ид. части. Съобразно притежаваните от ответницата 3,89% ид. части ѝ е определена сума за доплащане в размер на 38,90 лева.

В Протокол за довършителни СМР от 15.10.2017 г. комисия от ЕС е констатирала, че ремонтните дейности са извършени в съответствие с решение на ОС на ЕС от 08.10.2017 г.

В разписка-доклад от К.И. е посочено, че същият е получил от ЕС сумата от общо 1250 лева за довършване на ремонта на сградата откъм ул. „Дунав“, като е внесъл в касата 300 лева от продажбата на строителното скеле, останало от първия изпълнител.

Първоинстанционният съд е сезиран с установителен иск с правно основание чл. 422 от ГПК вр. чл. 6, ал. 1, т. 9 ЗУЕС.

Нормата на чл. 6, ал. 1, т. 9 ЗУЕС предвижда, че 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.

За уважаването на предявения иск ищецът следва да установи при условията на пълно и главно доказване кумулативните предпоставки на предявената претенция, а именно: обстоятелството, че ответникът е собственик на самостоятелен обект в процесната сграда в режим на етажна собственост, както и размера на притежаваните от него идеални части от общите части на сградата; наличието на взети от общото събрание на етажните собственици решения, определящи размера на разходите за ремонт на общите части на сградата, за който ремонт в случая ЕС е получила предписание от Столична община на 22.06.2017 г.

Законосъобразен е изводът на СРС, че ответникът е собственик на обект в сграда в режим на ЕС – апартамент № 13, находящ се в гр. София, в сграда – етажна собственост на ул.,\*\*\*\*\*, за който факт страните не спорят.

В чл. 11, ал. 1, т. 9 ЗУЕС е предвидено, че в компетентността на общото събрание на етажната собственост е приемането на решения за определяне размера на паричните вноски, които етажните собственици следва да заплащат 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". За да бъде законосъобразно решението на общото събрание за определяне на размера на тези разходи, които следва да бъдат заплатени от отделния етажнен собственик, то следва да е взето при спазване на разпоредбата на чл. 50, ал. 2, т. 1 ЗУЕС, в която е уреден начина за разпределяне на тези задължения между всички етажни собственици. Според чл. 49, ал. 1 и 2 ЗУЕС случаи, когато сградата или отделният вход в режим на етажна собственост се нуждаят от неотложен ремонт, с решение на управителния съвет (управителя) незабавно се отпускат финансови средства от фонда по чл. 50 ЗУЕС, а когато във фонда липсват средства или средствата са недостатъчни, председателят на управителния съвет (управителят) незабавно свиква общото събрание да приеме решение за набиране на средства за извършването на ремонта. В чл. 50, ал. 2, т. 1 ЗУЕС е предвидено, че средствата във фонд "Ремонт и

обновяване" 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 етажната собственост, но не по-малко от един процент от минималната работна заплата за страната. Съгласно чл. 48, ал. 3 ЗУЕС разходите за ремонт, основно обновяване, реконструкция и преустройство 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.

В случая чрез представените пред първата инстанция протоколи от ОС на ЕС, проведени на 05.07.2017 г., на 04.08.2017 г. и на 08.10.2017 г. се установява вземане на решение от ОС на ЕС за извършване на ремонт на общи части на сградата – ЕС съобразно даденото от Столична община предписание. Установява се избор на изпълнител за извършване на ремонта, както и дължимото за това възнаграждение. Съответно, чрез тези протоколи и приетите от ОС на ЕС решения е установено, че първоначално избраната от етажните собственици фирма „И.А.“ ЕООД не е изпълнила в цялост възложения ремонт, което е наложило прекратяване на сключения между ЕС и фирмата договор за СМР от 20.07.2017 г. Установява се и възлагане довършителни СМР на етажния собственик К.И..

Чрез представените пред първата инстанция протоколи за СМР от 20.09.2017 г. и от 15.10.2017 г. съставени от комисии на ЕС е удостоверено изпълнение на възложените СМР – от първоначално избраната фирма и от етажния собственик, комуто е било възложено довършване на СМР на общите части на сградата – ЕС.

Доводите на въззивника срещу така установените обстоятелства по приемане на решение за възлагане на ремонт на общи части на сградата, по възлагане извършването на ремонт и по констатиране неговото изпълнение от страна на ЕС, съдът намира за неоснователни. Както правилно е посочил в своето решение СРС и настоящия състав напълно споделя, при липса на оспорване на решенията на ОС на ЕС в предвидения в чл.40 ЗУЕС срок и по посочения там ред пред съда, етажния собственик следва да изпълни приетите решения. В ЗУЕС е уреден специален ред и е предвиден преклузивен срок, в който етажният собственик може да потърси от съда защита като предяви иск по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС и да поиска отмяна на незаконосъобразните решения на ОС на ЕС. Оспорването на взетите решения от ОС на ЕС от ответника в настоящото производство под формата на възражение е недопустимо, тъй като по този начин се цели да бъде заобиколен специалният ред за оспорването им. Целта на искът по чл.40, ал. 1 ЗУЕС, за чието предявяване е предвиден преклузивен срок, е да стимулира етажният собственик активно да участва и контролира провеждането на общите събрания, а от друга страна цели и стабилитет на вече взетите решения, тъй като те обикновено засягат функционирането на цялата ЕС, а не само правната сфера на конкретен собственик. Ирелевантно е дали ответникът е бил надлежно уведомен за

взетите решения, тъй като този факт е относим единство към преценката за спазването на едномесечния преклузивен срок за предявяването на иска за оспорване взетите решение на ОС на ЕС. При липсата на позитивно съдебно решение по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, единствено в което производство съдът е компетентен да прецени тяхната законосъобразност /и то само по въведените с исковата молба пороци/, взетите решения на ОС се стабилизират и следва да бъдат изпълнявани, като е недопустимо последващ съдебен контрол, какъвто ответникът цели да бъде осъществен в настоящото производство. В този смисъл изводите на първоинстанционният съд са правилни и законосъобразни.

Чрез представения от ответника пред първата инстанция документ с наименование Финансова ревизия, извършена на 22.10.2017 г. на ЕС, съдът намира че не са установени посочените от въззивника обстоятелства, а именно констатирано нарушение при изпълнение на СМР водещо до освобождаване от задължения за заплащане на необходимите разходи за ремонт от страна на етажните собственици. От една страна, както правилно е посочил СРС в своето решение и настоящия състав изцяло възприема, чрез този документ не се установява при липса на ангажирано решение на ОС на ЕС възлагане извършване на ревизия от страна на ответницата към м.10.2017 г. Едва в Протокол от ОС на ЕС, проведено на 15.03.2021 г. е взето решение за извършване на ревизия на касата от ответницата Я. М. в срок до 25.03.2021 г., но то не касае извършената ревизия на 22.10.2017 г.

От друга страна, както бе посочено, решение, прието от ОС на ЕС по реда на чл. 11, ал. 1, т. 9 ЗУЕС за освобождаване на етажните собственици от внасяне на определените им разходи за ремонт на общи части не е ангажирано в производството.

Чрез обсъдените по-горе доказателства е установено, че от ОС на ЕС са взети законосъобразни решение на ОС на ЕС за заплащане на суми от етажните собственици за извършване на ремонт на фасадата на сградата в общ размер на 4090 лева, от които на „И.А.“ ЕООД са заплатени 3400 лева. Впоследствие, както се установява е заплатена допълнителна сума в размер на 1000 лева на К.И., от която следва да бъде приспадната сумата от 300 лева, получена от ЕС от продажбата на скелето, задържано като неустойка за неточно изпълнение на договора от страна на „И.А.“ ЕООД.

При така установеното, съдът намира че ремонтът на фасадата е бил изпълнен в рамките на сумата, определена от ОС на ЕС за това. Съобразно ид. части, притежавани от ответница, 3,89%, същата дължи сумата от 159,10 лева за извършения ремонт на фасадата. Следва да се отчете направеното от нея с квитанция № 234/07.07.2017 г. плащане в размер на 50 лева, поради което дължимата от ответницата сума е в размер на 109,10 лева. За последната посочена сума съдът намира предявения иск за изцяло основателен.

Крайните изводи на двете съдебни инстанции съвпадат. На основание чл. 271,

ал. 1, изр.1, 1 пр. ГПК, първоинстанционното решение следва да бъде потвърдено като правилно.

**По частната жалба:**

Подадената от ищеца частна жалба срещу постановеното на 27.03.2023 г. определение по реда на чл.248 ГПК, следва да бъде уважена.

В проведеното производство е доказано извършване на разход за заплатено адвокатско възнаграждение от ищеца в посочения в списъка по чл.80 ГПК общ размер 400.00 лв., както и на разход за заплатена държавна такса по сметка на СРС в размер на 50.00 лв. При постановяване на обжалваното определение съдът не е съобразил дадените разяснения с ТР № 6 ОТ 06.11.2013 Г. ПО ТЪЛК. Д. № 6/2012 Г., ОСГТК НА ВКС. Доводите на ищеца, че в списъка е допусната очевидна фактическа грешка при посочване на номера на гражданското производство, съдът намира за основателни. Целта на закона за представяне на списък на разноси от страната е с оглед облекчение на съда и насрещната страна при определяне на общия размер разходи по спора за съответната инстанция и с оглед предоставяне възможност за обжалване присъждането им в непълен размер от съответната инстанция. Както е посочено в изричната разпоредба на чл.80 ГПК, страната, която е поискала присъждане на разноси, представя на съда списък на разноските най-късно до приключване на последното заседание в съответната инстанция. В противен случай тя няма право да иска изменение на решението в частта му за разноските.

Водим от гореизложеното, съдът

**РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** Решение № 20044640 от 27.06.2022 г. по гр.д. № 27112/2020 г. по описа на СРС, 82 с-в /вкл. и в частта на разноските/.

**ОТМЕНЯ** по частната жалба на ищеца Етажна собственост /ЕС/, находяща се в гр. София, ул. „\*\*\*\*\*“, Определение № 20085123/27.03.2023 г., с което на основание чл.248 ГПК съдът е изменил постановеното Решение № 20044640 от 27.06.2022 г. по гр.д. № 27112/2020 г. по описа на СРС, 82 с-в в частта на разноските като е оставил без уважение искането на ищеца за присъждане на разноси по предявения иск.

Решението не подлежи на обжалване на основание чл. 280, ал. 3 от ГПК.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_