

РЕШЕНИЕ

№ 630

гр. Благоевград, 23.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, ЧЕТВЪРТИ ВЪЗЗИВЕН
ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на шестнадесети ноември
през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Николай Грънчаров
Членове: Владимир Ковачев
Георги Янев

при участието на секретаря Герасим Ангушев
като разгледа докладваното от Георги Янев Въззивно гражданско дело №
20231200500836 по описа за 2023 година

Производството по делото е образувано с въззивна жалба, подадена от
адв. Р. З. – К. в качеството ѝ на особен представител на М. С. с ЕГН
*****, адрес с.Р., против РЕШЕНИЕ № 500310 от 19.04.2023 година,
постановено по гр. д. № 507/2020 година по описа на Районен съд – Разлог. В
жалбата се твърди, че при постановяване на решението съдът не е обсъдил
обстоятелството, че ответникът М. С. не е живяла и/или ползвала повече от
един месец през всяка една от процесиите години в апартамента,
съсобствениост на двамата ответници.

Поради това и съгласно разпоредбата на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС
ответницата не е задължена да плаща в полза на ЕС вноските за поддръжка и
управление на сградата, както и другите такси, свързани с извършването на
допълнителна такава дейност.

Твърди се, че за да постанови своето решение, първоинстанционният
съд е приел, че с исковата молба са въведени няколко предмета на делото при
обективно *евентуално* съединяване на искове - по първия иск е спорното
материално правото на вземане на ЕС за разходи за поддръжка общите части
на сградата в режим на ЕС, която правна квалификация е чл. 6, т.Ю от ЗУЕС,
във вр. с чл. 11, ал. 1, т. 5 и чл. 6, т. 8 от ЗУЕС; по втория иск е правото на
вземане на кредитора за лихви при забавено изпълнение, която правна
квалификация е чл. 86 от ЗЗД; по третия иск е правото на вземане за разноски
в процеса, която правна квалификация е чл. 78 от ГПК. Съдът е счел, че
задълженията на ответниците, чието изпълнение се иска по настоящето дело,
са определени по размер от Общото събрание на ЕС 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 и *вноски във фонд ремонт и обновяване* са посочени в ЗУЕС - чл. 6, ал. 1, т. 9 и т. 10. Сочи се, че ответникът не е оспорил решенията на ОС на ЕС по реда на чл.40, ал.1 от ЗУЕС, поради което и решенията са влезли в сила и подлежат на изпълнение от собствениците. Поради това и ответникът следва да заплати таксата за управление, *както и вноските във фонд Ремонт и обновяване като собственици*. Съдът е посочил, че възраженията на ответника относно незаконосъобразността на проведените ОС са неотнормими към предмета на делото, тъй като същите не били оспорени в срока и по реда на чл. 40 от ЗУЕС. Поради това и заявените в срока за писмен отговор по чл. 131 от ГПК възражения от ответника относно свикването и редовното провеждане, действителната необходимост от извършване на неотложен ремонт, вземане на решенията при липса на необходимия кворум и на необходимото мнозинство са такива по законосъобразността на взетите решения и било недопустимо да бъдат разглеждани в настоящето производство. Още повече, че по делото не са представени доказателства ответникът да е упражнил правото си на иск по чл.40 ЗУЕС, поради което и взетите решения са се стабилизирани и ответника е обвързан от тях и дължи изпълнението им.

Счита, че решението е постановено в нарушение на материалния закон, тъй като

Не е съобразено обстоятелството, че ответницата не е живяла/ползвала апартамента повече от един месец през всяка една от процесните години, поради което и на осн. чл.51, ал.2 от ЗУЕС не е задължена да плаща в полза на ЕС вноски за поддръжка и управление на сградата.

Твърди, че неправилно съдът е осъдил ответниците да заплатят претендираните такси за допълнителни услуги в ЕС, тъй като по делото не са представени никакви доказателства за това какви допълнителни услуги са предоставени на ответниците и кога, както и дали те са ползвали някакви услуги от тях и какви са те съответно, представени договори за предоставяне на мобилни услуги в това число и TV.

Заявява, че съгласно разпоредбата на чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС разходите за управление и поддръжане на общите части на етажната собственост се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етаж, на който живеят. В този смисъл тази такса не зависи от площта на самостоятелния обект, който ответниците притежават, а от броя на обитателите в него.

Изразява становище, че допълнителната такса, която се претендира да бъде платена не е нормативно установена и следва да бъде доказана.

В жалбата се твърди, че решението е постановено в нарушение на съдопроизводствените правила, тъй като съдът се е произнесъл по една нередовна искова молба, който порок е пренесен и в решението му. Видно от исковата молба и приложените към нея доказателства е, че се претендира двамата ответници като съсобственици на самостоятелен обект в сграда в режим на ЕС да заплатят дължими се такси за поддръжка и управление на сградата и допълнителни такси за услуги извън посочените. От заявеното в исковата молба не става ясно ответниците солидарни длъжници ли са и въз основа на какво произтича това обстоятелство или всеки от тях дължи определена част от общата сума, която се претендира да заплати. Посочването на тези елементи предполагаше и различна претенция, различна отговорност на всеки от ответниците, както в хода на настоящия процес, така

и впоследствие в изпълнителен такъв при евентуално уважаване на иска.

Твърди, че съдът не е обсъдил наведините с отговора на исковата молба възражения за недължимост на таксите за поддръжка и управление на сградата и допълнителните такси за други услуги поради неползване на самостоятелния обект от собственика му повече от един месец в рамките на всяка календарна година. Поради това и съгласно императивната разпоредба на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС собственикът е освободен от заплащане на тези такси по силата на закона и без това обстоятелство да е поставено за преценка от общото събрание или друг орган на ЕС и без да е необходимо собственикът да извършва каквито и да е други действия (например: предварително уведомяване), за да бъде освободен от заплащането на тези такси.

Излага се, че съдът не е индивидуализирал и характера на претендираните от ответниците задължения. В мотивите на акта си разглежда дължимостта общо на такси за управление и вноски във фонд ремонт и обновяване, а събирането на последните не е елемент от предявения иск. Съдът е посочил, че задълженията на ответниците, чието изпълнение се иска по настоящето дело, били определени по размер от Общото събрание на ЕС и тяхното изпълнение се дължало от собствениците на основание чл. 6, ал. 1, т. 8 от ЗУЕС, а основанието за тяхното заплащане - разходи за управление и вноски във фонд ремонт и обновяване, било посочено в ЗУЕС - чл. 6, ал. 1, т. 9 и т. 10.

Изразява се становище, че съдът не е обсъдил липсата на приложена книга на собствениците на самостоятелни обекти в сградата, за която е учредена ЕС и факта, че до 22.08.2017 година ищецът е регистрирал като собственик на самостоятелния обект лице различно от ответниците. Това от своя страна води до неустановеност на ползващия обекта и задължението му да плаща таксите за поддръжка и управление на сградата и за допълнителните услуги. Наред с това съдът не е обсъдил и факта, че М. С. за периода от 2016 година до 2020 година включително е пребивавала общо на територията на Р България за време по-кратко от един месец за всяка от календарните години. Същата има регистрирани влизания в страната за по няколко часа дори, което е доказателство, че тя като собственик не е ползвала студиото и е освободена от заплащане на такси за поддръжка и управление на общите части на сграда по смисъла на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС.

В срока по чл.263 ГПК от адв. Б., процесуален представител на ищеца е постъпил и отговор на въззивната жалба. В отговорът се твърди, че правилно съдът е приел, че след влизането им в сила, решенията на етажните собственици, взети на проведените общи събрания, са задължителни за всички етажни собственици, включително за тези, които са гласували против, за неучаствалите във вземането им и за лицата, които на един по-късен момент ще станат етажни собственици или обитатели. Срокът за предявяване на иска за отмяна на взети решения о т Е С е преклузивен, като непредявяването му в този срок води не само до погасяване на правото на иск, но и правото на възражения за нищожност и незаконосъобразност на взетите от ОС на ЕС решения в рамките на висящи съдебни производства, образувани вр. с изпълнението на тези решения, каквато е и настоящата хипотеза. Твърди, че правилно съдът е приел, че в настоящия случай са налице влезли в сила решения на ОС на ЕС (необжалвани по предвидения в ЗУЕС ред и срок), установяващи парично задължение за ответника.Изразява становище, че съгласно наложилата се трайна съдебна практика, след влизането им в сила решенията на етажните собственици са задължителни за всички етажни собственици, включително за тези които са гласували против, за не участвалите във вземането им и за лицата, които по-късно ще станат етажни

собственици или обитатели. В този смисъл те са особен вид многостранни актове, взети от неперсонифицирана група лица, насочени към постигане на обща цел. ЗУЕС урежда специална процедура за вземането на тези решения, като регламентира начина на свикване, състав, представителна власт гласуване, предметна компетентност. Спазването на тези правила е основание за действителността на решението. Отмяната на решението на етажната собственост може да се иска при нарушаване на процедурата и при неспазване на императивни правни норми при спазване на преклузивния срок по ЗУЕС. Това решение обуславя извод, че съдът не може да се произнася инцидентно по отношение на тяхната незаконосъобразност в друго производство, различно от предвидените в закона. Излага, че общото събрание е законно свикано и проведено, като на същото са взети правно валидни решения, които не са обжалвани в законоустановения срок в чл.40 ЗУЕС, т.е. решенията са законни, в сила и подлежат на изпълнение. Ответниците са собственици на недвижим имот в процесната етажна собственост, поради което са задължени да спазват взетите на общо събрание решения, в т.ч. и решенията за плащане на такси поддръжка.

Счита, че първоинстанционният съд правилно е приел, че направените от страна на ответниците, чрез служебно назначените им процесуални представители възражения са неоснователни и същите не са доказани в процеса. Възраженията в първоинстанционното производство касаят факти и обстоятелства, относими към иск по чл.40, ал.1 от ЗУЕС за отмяна на решение на общо събрание, какъвто иск не е предявен от ответниците в преклузивния срок по чл. 40, ал.2 от ЗУЕС.' Контролът за законосъобразност на решенията на етажната собственост е съдебен, ограничен е със срок за предявяване на иска за оспорване на решенията на ОСЕС, който като процесуален е преклузивен и пропускането му има за последица погасяване на правото да се иска отмяна на решенията на общото събрание. Подобни оплаквания, касаещи иск по чл.40, ал.1 от ЗУЕС за отмяна на решение на общо събрание са въведени и с въззивната жалба.Твърди, че, отвентикът не е доказал твърденията си, че не ползва имота лично, нито чрез трети лица, като в тази връзка не ангажира каквито и да било доказателства. Видно е от приложената по делото справка 'за влизания и излизания от и в България не би могло да се установи дали ответниците са влизани, респ. излизали от страната. Съдържащата се в тази справка информация в никакъв случай не означава, че същите не се намират на територията на РБ от преди това, а дори и да се приеме, че не пребиват в страната, не би могло да се приеме еднозначно, че имотът им не се ползва, тъй като същият може да се ползва от трети лица, може да е отдаден под наем или отдаван за нощувки и т.н. Ответците не ангажираха относими доказателства във връзка с твърдението им за неползване на имота през процесния период, с оглед доказване на възражението си, че имота не се ползва. По аргумент на горното счита, че възраженията в този смисъл са неоснователни и останаха недоказани. Намира решението за правилно и законосъобразно. Претендира разноски.

С Определение № 895/12.09.23г., съдът е оставил без движение исковата молба, за отстраняване на констатираните нередовности.

В указания срок е внесена поправена искова молба.

Благоевградският окръжен съд, след като прецени събраните в процеса доказателства, поотделно и в съвкупност, и въз основа на своето вътрешно убеждение, прие за установено от фактическа страна следното:

Ищецът е етажна собственост на сектор вх.”**” в сграда на Г. х. Б. с административен адрес в град Б., улица „****“ № *, представлявана от Е.В.П., ЕГН *****, с адрес в с. Д., О.Р., ул. ****.

Установява се от писмените доказателства, че ответниците са собственици въз основа на договор за покупко – продажба, обективиран в нотариален акт № 48, том II, рег. № 2603, дело № 163/2015 г. по описа на нотариус Сашка Витанова, рег. № 489 на НК, вписан в Службата по вписванията Разлог с вх. рег. № 2941/10.07.2015г., акт 169, том VII, дело 91 на студио SD014H, представляващо самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-81/10.12.2009г. на изпълнителен директор на АГКК, последно изменение със заповед КД-14-01-26/12.01.2012г. на началника на СГКК-Благоевград, с адрес на имота: гр.Б., п.к. **, ул. “****“ № *, вх. *, ет. *, ап. ****, който самостоятелен обект се намира на ет.-1 в сграда с идентификатор *** с предназначение: Жилищна сграда - многофамилна, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор ****, с предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, посочена в документа площ: 24,40 кв.м., прилежащи части: 6,48 кв.м. застроена площ общи части, както и ведно със съответните идеални части от правото на строеж върху поземления имот, в който е построена сградата, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - ***.169 и ***.165, под обекта: няма, и над обекта: ***.21, който самостоятелен обект съгласно одобрен архитектурен проект представлява: Студио ***, разположен в секция „*“, на сутерен, на кота - 4,70 м., в Трисекционна жилищна сграда, въведена в експлоатация с Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 56 от 30.05.2008г., издадено от Община Б., състоящо се от антре, всекидневна/спалня и баня с тоалетна, със застроена площ от 24,40 кв.м., ведно със съответните идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 6,48 кв.м. или с обща застроена площ от 30,88 кв.м., както и ведно със съответните идеални части от правото на строеж върху мястото, при съседи: коридор, Студио **, двор и Студио ***.

Като собственици на гореописания имот, ответниците имат качеството на етажни собственици в ищцовата етажна собственост.

Установява се в решения на Общото събрание, взети на 10.04.2014 г. са

определени вноски за поддръжка и управление, които за двамата ответници възлизат на сумата от 444,67 евро годишно. На същото общо събрание е взето решение и за заплащане на такса за допълнителни услуги в размер на 740 евро за имот годишно. На общо събрание, проведено на 22.08.2017 г. е взето решение за промяна на размера на годишната вноска за поддръжка и управление, като дължимата такава от двамата ответници възлиза на сумата от 1 235,20 евро. На същото общото събрание е взето решение и за заплащане на мораторна неустой от етажни собственици, които не са платили в срок дължимите от тях такси за поддръжка и управление на общите части на сградата.

Незаплатени и дължимите от ответниците суми въз основа на горепосочените решения на общото събрание са както следва: 4 594,94 евро – такси за поддръжка и управление за 2016, 2017, 2018, 2019 и 2020 години, 3 700 евро – такса за допълнителни услуги за 2016, 2017, 2018, 2019 и 2020 години и 1 442,71 евро – неустойка за забавено изпълнение на задължението за заплащане на годишни такси за поддръжка и управление за 2018, 2019 и 2020 години.

При тази фактическа обстановка, съдът намира следното:

Предвид нормата на чл.6, ал.1, т.9 и т.10 от ЗУЕС етажните собственици са длъжни да заплащат разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата, както и разходите за реконструкция, ремонт, преустройство и обновяване на общите части на сградата.

Етажната собственост е комплекс от неразривно свързани помежду си отделни права на собственост върху самостоятелни обособени обекти на вещни права и съсобственост върху общите части на единна постройка. При етажната собственост отделните обекти се стопанисват и използват въз основа на съвместно притежавани общи части. Установената в закона /чл.38, ал.2 ЗС/ особена съсобственост върху определени части от сградата, както и върху земята, върху която тази сграда е построена, налага спазването на особени, изрично предвидени в закона правила, уреждащи отношенията между притежателите на самостоятелни обекти в сградата по отношение на ползването, управлението, поддържането на обектите и частите от сградата, за които намира приложение установеният в Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС/ специален режим.

Необходимостта от установяване такива специални правила следва от обстоятелството, че в сградата в режим на етажна собственост съществуват части, които по естеството си обслужват всички или няколко самостоятелни обекти. За да съществува сградата и за да могат самостоятелните обекти да се ползват по предназначение е нужно поддържане в добро състояние на общите части и осигуряване на възможност последните да бъдат ползвани от всички собственици на самостоятелни обекти в сградата, които тези части обслужват.

В разглеждания случай е несъмнено, че в процесната сграда има повече от три самостоятелни обекта, които принадлежат на повече от един собственик, поради което за правоотношенията по управление на общите части намират приложение специалните правила на ЗУЕС /арг. за противното от чл. 3 от закона/.

Разходите за ремонт, обновяване, реконструкция и преустройство на общите части, за които има прието решение на общото събрание на собствениците или на сдружението, се разпределят между собствениците на самостоятелни обекти съразмерно с притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата. Тези разходи спадат съответно към необходимите и полезните разходи - дефиниции на понятията "необходим ремонт", "неотложен ремонт" и "полезни разходи" се съдържа съответно в §1, т. 8, 9 и 12 от ДР на ЗУЕС. Само необходимите и полезни разходи за общите части се понасят задължително и изключително от собствениците на апартаменти и други самостоятелни помещения в ЕС /чл.41 ЗС и чл.48, ал.3 ЗУЕС/, без оглед на това дали тези собственици обитават или използват притежаваните от тях обекти или ги отдават под наем на други лица изцяло или частично.

Съответно от компетентността на Общото събрание на етажните собственици е вземането на решения относно извършването на разходи, които са необходими или неотложни за поддържането или за възстановяването на общите части, за извършването на полезни разходи, както и за определяне на размера на разходите за изпълнението на указанията в техническия паспорт - чл. 11, ал. 1, т. 10, б. "а" вр. с чл. 17 вр. с чл.48, ал.3 и чл.49, ал.2 ЗУЕС.

В разглеждания случай Общото събрание на етажните собственици на процесната сграда е взело следните решения:

По протокол от Общото събрание, взети на 10.04.2014 г. са определени вноски за поддръжка и управление, които за двамата ответници възлизат на

сумата от 444,67 евро годишно. На същото общо събрание е взето решение и за заплащане на такса за допълнителни услуги в размер на 740 евро за имот годишно. На общо събрание, проведено на 22.08.2017 г. е взето решение за промяна на размера на годишната вноска за поддръжка и управление, като дължимата такава от двамата ответници възлиза на сумата от 1 235,20 евро.

В трайната и последователна практика на ВКС е прието, че етажната собственост, която не е учредила сдружение за управление /както е в частност/, т. е. не е персонифицирана се управлява от общото събрание на етажните собственици, респективно на етажните собственици и обитателите чрез взетите от него решения. Тези решения се формират от успоредни волеизявления на мнозинството от присъстващите на събранието, насочени за постигане на определена цел. Многостранна сделка не може да се сключи от лице, което не е съгласно с общо формираната воля. /Решенията за учредяване на гражданско дружество и за работите на дружеството се вземат "със съгласие на всички съдружници"- чл.357 и чл.360 ЗЗД/. При решенията на етажната собственост няма насрещни права и задължения, както при сделките. Субективните предели на действие на решенията на общото събрание на етажната собственост са по широки от тези на многостранните сделки. След влизането им в сила решенията на етажните собственици са задължителни за всички етажни собственици, включително за тези които са гласували против, за неучаствалите във вземането им и за лицата, които по-късно ще станат етажни собственици или обитатели. Същевременно задължителността им отпада за лицата, които вече не са етажни собственици или обитатели, дори да са гласували за тях. В този смисъл те са особен вид многостранни актове, взети от неперсонифицирана група лица, насочени към постигане на обща цел. Законът - ЗС, ЗУЕС урежда специална процедура за вземането на тези решения, като регламентира начина на свикване, състав, представителна власт гласуване, предметна компетентност. Спазването на тези правила е основание за действителността на решението. ЗС и ЗУЕС не уреждат специални основания за нищожност на решенията на общото събрание на етажната собственост. Отликите между вземането на решенията от сключването на сделките, дори и многостранните са съществени, което е основание да се приеме, че решенията на етажната собственост не са сделки и за тях няма да се прилага ЗЗД. Законосъобразността на тези решения се определя от правилата за тях, установени в ЗС и ЗУЕС, а не от ЗЗД.

Специфичен е и контролът за спазването им. За разлика от нищожността на сделките, на която може да се позове всяка страна и заинтересовано лице безсрочно, контролът за законосъобразност на решенията на етажната собственост е съдебен, ограничен е със срок за предявяване на иска, който като процесуален е преклузивен и тече от узнаването на решението, извършено по реда за уведомяването за събранието - чл.40, ал.2 ЗУЕС. Отмяната на решението на етажната собственост може да се иска при нарушаване на процедурата и при неспазване на императивни правни норми. Ограничението на срока за съдебен контрол кореспондира на това, че и изпълнението на решенията е свързано със срок - чл.38 ЗУЕС, уредена е специална процедура за изготвяне и оспорване съдържанието на протокола и за уведомяване на собствениците и обитателите за взетите решения. Определянето на срок за иска по чл.40 ЗУЕС е съобразен и с това, че тези решения засягат широк кръг лица и отношения, включително и с трети лица, което изисква сигурност, налага се бързина, включително и при изпълнение на решенията. Неспазването на различни правила от предвидените за свикване и провеждане на общото събрание и за вземане на решенията не е равностойно, но законът не определя кои пороци водят до нищожност и кои до незаконосъобразност, като е оставил тази преценка на съда в рамките на съдебното производство. Затова извън определения от закона срок не може да се иска отмяна нито на нищожните, нито на незаконосъобразните решения. Тук е неприложим принципът, че нищожност може да се установява без срок.

Доколкото няма твърдения, нито данни, че ответника С. е предявил иск пред съответния съд по реда на чл.40, ал.1 ЗУЕС, както и че процесните решения на Общото събрание на етажните собственици са били отменени, то тези решения подлежат на изпълнение, вкл. и по реда на чл. 38, ал.2 ЗУЕС, и обвързват жалбоподателя. Следователно настоящият съдебен състав приема, че законосъобразността /в т.ч. нищожността/ на горепосочените решения на Общото събрание на етажните собственици на процесната сграда не може да бъде изследвана в рамките на настоящото производство.

За да постанови решението си, първоинстанционния съд е приел, че извън предвидения в чл.40 ЗУЕС срок и ред не следвало да се разглеждат доводи за нищожност или незаконосъобразност на решенията на Общо събрание в сграда в режим на етажна собственост, т. е. не можело да се

извършва инцидентен контрол за тяхната законност.

Настоящият състав на ОС Благоевград изцяло сподели изложените доводи от първоинстанционния съд в обжалваното съдебно решение- че е процесуално недопустимо извън предписания в чл. 40, ал. 2 ЗУЕС срок, да се оспорват решенията на ОС на ЕС, включително и поради нищожност на взетите решения.

Неоснователни в рамките на настоящото производство са всички възражения на жалбоподателя /ответник пред първоинстанционния съд/ за нищожност на решението на ОС на ЕС за определяне на паричната вноски за разходите за управление и поддържане на общите части. С препращане към постановеното по реда на чл. 290 ГПК решение № 39 по гр. д. № 357/2012 г. на I гр. о. на ГК, е съобразена задължителната за въззивната инстанция съдебна практика относно възможността за позоваване на нищожност или незаконосъобразност на решенията на ОС на ЕС, които не са били обжалвани по реда на чл. 40 ЗУЕС, като е изведено, че законосъобразността, вкл. и от гледна точка на нищожност, не може да се преценява в рамките на производството, тъй като ответникът не твърди и не представя доказателства, че чрез упражнен конститутивен иск правното действие на това решение е отпаднало. С цитираното Решение № 39 по гр. д. № 657/2012 г. на I гр. о. на ГК е прието- че извън реда и определените срокове по чл. 40 ЗУЕС, е изключена възможността етажния собственик да се позовава на нищожност или незаконосъобразност на прието решение на ОС, включително и на такова за разходите за ремонт, обновяване и реконструкция на общите части /чл. 48 ЗУЕС/ и за разходите за поддържане и управление на общите части /чл. 51 ЗУЕС/.

За да бъде уважен искът за сумата 9 737,65 евро, претендирана като сбор от дължими месечни вноски за натрупани такси за поддръжка и управление на общите части на ЕС, следваше при условията на пълно и гладно доказване, да бъде установено от ЕС ищец, че Общото събрание на етажните собственици е взело валидно решение за определяне размера на тези вноски за всеки от собствениците, включително и за С..

Чл. 41 от ЗС налага на всеки собственик, съразмерно с дела си в общите части, да участва в разноските, необходими за поддържането или за възстановяването им, и в полезните разноски, за извършване на които е взето

решение от общото събрание. Съобразно чл. 48, ал.8, във вр. с чл. 11, ал. 1, т. 5 от ЗУЕС за управление и поддържане на общите части собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти правят ежемесечни парични вноски в размер, който общото събрание определя с правилника за вътрешния ред или с решение по начина, указан в чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС – поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства. Съобразно разпоредбите на чл. 6, т. 10 във вр. с чл. 11, т. 5 ЗУЕС, във вр. § 1, т. 11 ДРЗУЕС, всеки от етажните собственици е длъжен да заплаща разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата, чийто размер е определен от Общото събрание по определения в чл. 51 ЗУЕС начин. Следователно от компетентността на Общото събрание е да определи размера на вноските, дължими авансово за посочения в решението период. Недоволните етажни собственици могат да атакуват решенията на ОСЕС по реда и в срока, посочен в чл.40 ЗУЕС.

Съгласно чл. 16, ал. 4 от ЗУЕС за провеждането на събраниято се съставя протокол, като в закона е уредено какво трябва да бъде неговото съдържание. Протоколът, ако е съставен по надлежния ред, е доказателство за отразените в него обстоятелства, както и форма за валидност на приетите решения. /Решение № 8 от 24.02.2015 г. на ВКС по гр. д. № 4294/2014 г., I г. о., постановено по реда на чл. 290 от ГПК/. Освен това в чл. 16, ал. 9 от ЗУЕС е уредена възможност всеки член на ОС да може да оспори съдържанието на протокола, включително достоверността на отразените в него решения, пред Управителния съвет.

Както първоинстанционният съд, така и въззивният състав на ОС Благоевград, по отношение на исковата претенция, са обвързани от основанията заявени с исковата молба, въз основа на която е образувано делото. Видно е, че исковата претенция по чл. 38 от ЗУЕС, е основана на неизпълнение на задължения за заплащане такси за поддръжка и управление за 2016, 2017, 2018, 2019 и 2020 години, 3 700 евро – такса за допълнителни услуги за 2016, 2017, 2018, 2019 и 2020 години и 1 442,71 евро – неустойка за забавено изпълнение на задължението за заплащане на годишни такси за поддръжка и управление за 2018, 2019 и 2020 години.

Правомощията на ОС на ЕС да взема решенията по чл. 11, ал. 1, т. 5 и т. 7, които не могат да бъдат делегирани, както и задължителните сила на

взетите решения по отношение на всички собственици на самостоятелни обекти в сградата на ЕС, поставя задължителни изисквания към решенията на общото събрание, които налагат точно очертаване на техните индивидуализиращи параметри – страни, вид, размер, период. Както бяха изложени вече съображения по-горе в настоящите мотиви на съда решенията на ОС на ЕС следва да са ясно и точно дефинирани, като при индивидуализацията на точните им параметри относно вземанията, очертани като страни, размер, вид, период, да се гарантират както интересите на кредитора/ЕС/, така и правата на длъжника/собствениците или ползвателите на самостоятелни обекти в сградата на ЕС/, което да гарантира и точното изпълнение от страна на задължените лица. Видно е от формулировката на взетото решение по т. 4 от ОС на ЕС на вх.“Д“ в сграда на Гранд хотел Б., прието на 10.04.14г. и 22.08.17 г., че същото касае такси за обслужване и поддръжка на комплекса в работно състояние/поддръжка/, които според въззивният състав на ОС Благоевград и според начина по който взетото решение е формулирано в протоколите за проведените ОС на ЕС, съставляват такси по смисъла на чл. 6, ал. 1, т. 10 - за "Разходи за управлението и поддържането на общите части". Съобразно дадената дефиниция на "разходи за управление и поддържане", съгласно § 1, т. 11 от ДР на ЗУЕС, това са разходите за консумативни материали, за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноски, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата, което "поддържане на общите части" е определено в § 1, т. 12 от ДР на ЗУЕС като дейност, насочена към запазване на общите части в добро състояние, т. е. свързана с обикновена поддръжка и отстраняване на текущи повреди. Този вид разноски е функционално обусловен от ползването и отговорността за плащането им следва да бъде пропорционална на него. Общо правило е, че който се ползва от вещта, трябва да заплаща и разноските във връзка с нея, т. е. текущите разходи, които се налагат с оглед нормалното функциониране и обикновеното употребление на сградата и общите части в нея. Основание за заплащане на посочените разходи е използването на общите части, а не притежанието на обектите, поради което се заплащат не само от етажните собственици, но и от обитателите на сградата. Съгласно чл. 51, ал. 1 ЗУЕС, разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят по равно според броя на собствениците,

ползвателите и обитателите. Нормата, с която е определен механизма на разпределение на консумативните разходи е приета в обществен интерес, не допуска отклонение от предписаното в нея, т. е. по характер е императивна. /Определение *097/17.11.2011 г. по гр. д. № 630/2011 г. на ВКС, I г. о. /.

При извод за прието решение по т. 4 от ОС на ЕС на вх.“*“, само за дължими разноси за такси за обслужване и поддръжка на комплекса в работно състояние/поддръжка/, въззивният съд намира за необходимо да обсъди и нормата на чл. 51, ал. 2, пр. 2 от ЗУЕС, съгласно който не се заплащат разходите по § 1, т. 11 от ДР на ЗУЕС за управление и поддръжка на общите части на етажната собственост от собственик, ползвател или обитател, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година. С Решение № 60181 от 20.10.2021 г. на ВКС по гр. д. № 86/2021 г. на IV г. о. на ГК, постановено по реда на чл. 290 от ГПК, че нормата на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС е императивна и не е допустимо по волята на общото събрание на етажната собственост или на управителя на последната да бъде дерогирана тази на законодателя. Тя е приложима по силата на закона и независимо от това дали има налице взето решение на ОС на ЕС за освобождаване на собствениците, наемателите и ползвателите на самостоятелни обекти от заплащането на такси и разходи за управление и поддръжка на общите части на сградата. В цитираното решение е прието също така, че в хипотезата на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС, без правно значение е дали е бил уведомен управителят на ЕС, за това че собственика не обитава същата повече от 30 дни за съответната календарна година, тъй като това е условия поставено от закона за вземане на решение на ОС на ЕС, само по отношение на приложението на нормата на чл. 51, ал. 3 от ЗУЕС.

В случая ответникът е противопоставил на ищеца пред първата съдебна инстанция именно възражение по чл. 51, ал. 2 пр. 2 от ЗУЕС, 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 представил по делото писмени доказателства – справка за пътувания на лице. Нито в ЗУЕС, нито в ГПК е предвидена специална форма при доказване на обстоятелствата по чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС, поради което същата е допустима, а по същество относима към установяване на правнорелевантния за делото факт. От съдържанието на справката, на която единствено се крепи възражението и писмото, с което е същата е изпратена се

установява, че пред 2017г., 2018г., 2019г. и 2020г. С. е пребивавала на територията на РБ за повече от 30 дни в годината. Съгласно съдържанието на писмото, с което справка е изпратена е, че от 2007г., информационният фонд на МВР – АИС „Граничен контрол“ не се актуализира пълно за вътрешните граници на ЕС, поради което не може да предоставя реална информация. По делото не са представени доказателства, докато е била на територията на РБ С. да е пребивавала на друг адрес, поради което възраженията на жалбоподателя се явяват неоснователни.

Предвид горното, настоящият състав на съда намира, че ищецът е установил в условията на пълно и главно доказване всички факти и обстоятелства, за които е носил доказателствена тежест в процеса, поради което и вземането му към ответницата е доказано по основание и размер.

С оглед изхода на делото, на основание чл. 78 от ГПК ответника следва да заплати на ищеца направените по делото разноски, а именно 600 лв. възнаграждение на особен представител и 600 лв. разноски за адвокатско възнаграждение.

Мотивиран от изложеното БОС

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА РЕШЕНИЕ № 500310 от 19.04.2023 година, постановено по гр. д. № 507/2020 година, по описа на Районен съд – Разлог.

ОСЪЖДА М. С., ЕГН *****, с постоянен адрес в с. Р., О. Б., да заплати на Етажна собственост на сектор вх.”*” в сграда на Гр. х. Б. с административен адрес в град Б., улица „****“ № *, представлявана от Е.В.П., ЕГН *****, с адрес в с. Д., О.Р., ул. ****, сумата в размер на 600.00 лв. (шесттотин лева), представляваща възнаграждение за адвокат.

ОСЪЖДА М. С., ЕГН *****, с постоянен адрес в с. Р., О. Б., да заплати на Етажна собственост на сектор вх.”*” в сграда на Г. х. Б. с административен адрес в град Б., улица „****“ № *, представлявана от Е.В.П., ЕГН *****, с адрес в с. Д., О.Р., ул. ****, сумата в размер на 600.00 лв.

(шесттотин лева), представляваща възнаграждение за особен представител.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____