

РЕШЕНИЕ

№ 461

гр. гр.Н., 22.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – Н., IV-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на тридесети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Н.Р.М.Б.

при участието на секретаря К.И.Л.

като разгледа докладваното от Н.Р.М.Б. Гражданско дело № 20222150100643 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по повод исковата молба на Етажна собственост в жилищна сграда „Р.Г.Р.“, БУЛСТАТ, с идентификатор 51500.506...., находяща се в курортен комплекс С.Б., кв. Ч. ..., представлявана от М.С.П.в, в качеството му на Председател на УС, против О.Б., гражданин на И., роден на г., БУЛСТАТ, и Р.Б., гражданка на И., родена на г., БУЛСТАТ, двамата с адрес в България: гр. Н., к.к С.Б.-запад, к-с Р.Г.Р., ет. 1, ап. А8.

В исковата молба се твърди, че ответниците притежават 50 % идеални части в режим на съпругеска имуществена общност от правото на собственост върху самостоятелен обект, част от ищцовата ЕС, в сграда с идентификатор № 51500.506.....1.8, с предназначение: Жилище, апартамент, с адрес: гр. Н., к.к. С.Б.-запад, ет. 1, ап. А8, със застроена площ 55,90 кв.м., ведно с 2,396 %, равняващи се на 17,56 кв.м. идеални части от общите части на секция „А“ и от правото на строеж върху поземления имот или общо 73,46 кв.м., съгласно н.а. № 119, том 24, дело 4528, дв. вх. рег. № 7695/12.10.2018 г. по описа на СВ Н.. Сочи се, че на 03.09.2020г. било проведено Общо събрание на етажната собственост в к-с „Р.Г.Р.“, на което били взети редица решения, между които и тези за определяне на размера на паричните вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата /решение по т. 3/, и за определяне размера на паричните вноски във фонд „Ремонт и обновяване“ /решение по т. 4/. По силата на взетите на ОС решения, за гореописания недвижим имот, се дължала сумата от 367,30 евро с левова равностойност 718,38 лева, представляваща сбор от такси за управление и поддръжка и Фонд „Ремонт и обновяване“ за календарната 2021 г., както и сумата от 367,30 евро с левова равностойност 718,38 лева, представляваща сбор от такси за управление и поддръжка и Фонд „Ремонт и обновяване“ за календарната 2022 г. Тъй като ответниците притежавали 50 % от недвижимия имот, същите дължали съответно сумата от 183,65 евро с левова равностойност 359,19 лева, представляваща сбор от такси за управление и поддръжка и Фонд „Ремонт и обновяване“ за календарната 2021 г., както и сумата от 183,65 евро с левова равностойност 359,19 лева, представляваща сбор от такси за управление и поддръжка и Фонд „Ремонт и обновяване“ за календарната 2022 г. Сумите били получени по следния начин:

- 146,92 евро /с левова равностойност от 287,35 лева/, представляваща 50 % от годишната такса за календарната 2021 г. за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата, получена като площта от 73,46 кв.м., включваща застроена площ на апартамент от 55,90 кв.м плюс 17,56 кв.м. идеални части от общите части, била умножена по 4 евро. След това сумата била разделена на две, тъй като ответниците притежават 50 % идеални части от имота. Съгласно взетото решение по т. 3 на проведеното събрание на етажна собственост, таксата била определена от 4 евро на квадратен метър от площта на всеки самостоятелен обект, включващо застроена площ и идеални части от общите части на сградата в кв.м.;
- 36,73 евро /с левова равностойност от 71,84 лева/, представляваща 50 % от годишната такса за календарната 2021 г. за Фонд „Ремонт и обновяване”, получена като площта от 73,46 кв.м., включваща застроена площ на апартамент от 55,90 кв.м плюс 17,56 кв.м. идеални части от общите части, била умножена по 1 евро. След това сумата била разделена на две, тъй като ответниците притежават 50 % идеални части от имота. Съгласно взетото решение по т. 4 на проведеното събрание на етажна собственост, таксата била определена от 1 евро на квадратен метър от площта на всеки самостоятелен обект, включващо застроена площ и идеални части от общите части на сградата в кв.м.;
- 146,92 евро /с левова равностойност от 287,35 лева/, представляваща 50 % от годишната такса за календарната 2022 г. за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата, получена като площта от 73,46 кв.м., включваща застроена площ на апартамент от 55,90 кв.м плюс 17,56 кв.м. идеални части от общите части, била умножена по 4 евро. След това сумата била разделена на две, тъй като ответниците притежават 50 % идеални части от имота. Съгласно взетото решение по т. 3 на проведеното събрание на етажна собственост, таксата била определена от 4 евро на квадратен метър от площта на всеки самостоятелен обект, включващо застроена площ и идеални части от общите части на сградата в кв.м.;
- 36,73 евро /с левова равностойност от 71,84 лева/, представляваща 50 % от годишната такса за календарната 2022 г. за Фонд „Ремонт и обновяване”, получена като площта от 73,46 кв.м., включваща застроена площ на апартамент от 55,90 кв.м плюс 17,56 кв.м. идеални части от общите части, била умножена по 1 евро. След това сумата била разделена на две, тъй като ответниците притежават 50 % идеални части от имота. Съгласно взетото решение по т. 4 на проведеното събрание на етажна собственост, таксата била определена от 1 евро на квадратен метър от площта на всеки самостоятелен обект, включващо застроена площ и идеални части от общите части на сградата в кв.м.

Сочи се, че падежа на плащане настъпвал на 31.03 на всяка година, като от страна на ответниците плащане за 2021 г. и 2022 г. не било последвало. Неизпълнението от страна на ответниците продължавало и към настоящия момент. Обръща се внимание, че ответниците са съпрузи и са солидарно отговорни за задължения, поети за задоволяване нуждите на семейството, съгласно разпоредбите на чл. 32, ал. 2 от СК и на чл. 36, ал. 2 от СК.

Твърди се, че така приетите решения от дневния ред на проведеното на 03.09.2020 г. ОС на ЕС не били оспорени по реда на чл. 40 от ЗУЕС, поради което представлявали валидно основание за претендиране на дължимите суми от неплатилите ги собственици. След влизането им в сила решенията на етажните собственици били задължителни за всички етажни собственици, включително за тези, които гласували против, за не участвалите във вземането им и за лицата, които по-късно щели да станат етажни собственици или обитатели. Следователно за собствениците в етажната собственост било възникнало задължение да направят съответните вноски съобразно гласуваното от общото събрание. Навежда се, че въпреки императивния характер на разпоредбата на чл. 6, ал. 1, т. 8, т. 9 и т. 10 от ЗУЕС ответниците не били изпълнили задължението си към ЕС за заплащане на

годишните такси за управление и поддръжка на ЕС и за Фонд „Ремонт и обновяване“ за календарните 2021 г. и за 2022 г. Неплащането на дължимата и изискуема от ответниците сума за притежавания от тях недвижим имот в общ размер на 367,30 евро /с левова равностойност от 718,38 лева/, се считало за неизпълнение на решенията на Общото събрание и се явявало достатъчно основание за предприемане на законни действия против недобросъвестните собственици, а именно предявяване на настоящия иск. Предвид обстоятелството, че ответниците били задължени да заплатят сумата в размер на 183,65 евро с левова равностойност 359,19 лева в срок до 31.03.2021 г., но не били сторили това, се дължало и лихва за забава върху сумата в размер на 44,00 лева за периода 01.04.2021 г. /датата на изпадане в забава/ до 15.06.2022 г. /датата на подаване на искова молба/ и законна лихва от 15.06.2022г. до окончателно изплащане на задължението. Предвид обстоятелството, че ответниците били задължени да заплатят сумата в размер на сумата в размер на 183,65 евро с левова равностойност 359,19 лева в срок до 31.03.2022 г., но не сторили това, се дължала и лихва за забава върху сумата в размер на 7,58 лева за периода 01.04.2022 г. /датата на изпадане в забава/ до 15.06.2022 г. /датата на подаване на искова молба/ и законна лихва от 15.06.2022 г. до окончателно изплащане на задължението.

Гореизложеното обосновоало правния интерес у ищцовата етажна собственост да поиска от съда да постанови решение, с което да осъди О.Б. и Р.Б. да заплатят солидарно на Етажната собственост в к-с „Р.Г.Р.“, сумата от 367,30 евро /с левова равностойност от 718,38 лева/, представляваща сбор от годишни такси за календарните 2021г. и 2022 г. за разходите за управлението и поддържането на общите части на сграда и за Фонд „Ремонт и обновяване“, 44,00 лева - мораторна лихва лева за периода 01.04.2021 г. до 15.06.2022 г. върху дължимата за 2021 г. сума в размер на 183,65 евро, с левова равностойност 359,19 лева, както и сумата от 7,58 лева, представляваща мораторна лихва за периода 01.04.2022 г. до 15.06.2022 г. върху дължимата за 2022 г. сума в размер на 183,65 евро /с левова равностойност 359,19 лева/, ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на настоящата искова молба в съда- 15.06.2022 г., до окончателно изплащане на задължението.

В срока по чл.131 от ГПК, по делото е постъпил писмен отговор на исковата молба, подаден от ответниците, чрез адв.П. А. от АК-Бургас, с който се излага становище за неоснователност и недоказаност на предявените искове. На първо място се твърди, че се иска изпълнение на решения на нелегитимно общо събрание на нелегитимна Етажна собственост. Сочи се, че съгласно закона и практиката на ВКС, етажната собственост възниква по право в момента, в който отделните обекти в сградата са били придобити от лица, различни от първоначалния собственик и са станали собственост на тези лица, от който момент те са станали собственици и на общите части, визирани в чл. 38 ЗС - т.е. възникването на етажната собственост на първо място е по право, и на второ, то не зависи от провеждането на т.н. първо общо събрание на етажната собственост, освен това етажната собственост възниква по право в една отделна сграда. Посочва се още, че законът допуска и образуването на няколко етажни собствености в една сграда, когато тя е с отделни входове, но не допуска и не познава понятието обща етажна собственост на няколко отделни сгради. Наред с това се твърди, че в настоящия случай, видно и от самия протокол от проведеното общо събрание, както и от нотариалния акт за собственост на ответниците, налице били две отделни сгради, всяка от които е и отделна етажна собственост с отделни общи части, вече възникнали по право до провеждането на процесното общо събрание. Развиват се съображения в тази насока. На следващо място се навежда възражение за почти пълно неизпълнение на задълженията по поддръжка на общите части. Твърди се, че при идването си тази година в България обстановката, която ответниците заварили в комплекса била следната: нямало външно и вътрешно осветление, нямало охрана, всичко потънало в мръсотия, асансьорът бил изключен. Асансьорът не работил, като на въпроса „защо“ им било отговорено, че бил спрял от техниците поради минусови температури, което

обстоятелство изобщо не отговаряло на истината. Дори когато започнал да работи асансьора, на ответниците не бил даден чип, независимо от това, че до настоящата година те са били абсолютно изрядни платци. Ответниците, и двамата хора на възраст, били принудени да качват по стълбите туби с вода и всякакви други провизии. Около жилището им било като строителна площадка, шумно, мръсно и с неприятни миризми, особено на дизелово гориво от работещите строителни машини. Нямало нито един представител на УС на етажната собственост, вкл. и председателя на УС, който да реши поне един от тези проблеми. Ответниците и много други етажни собственици били сезирали различни органи - Комисията за защита на потребителите, Община Н. и други. Наред с горното се сочи, че решението за заплащане на такса поддръжка било взето в нарушение на императивната разпоредба на чл.51, ал. 1 от ЗУЕС. Взето било решение за заплащане такса поддръжка на база кв.м., а не съобразно броя на обитателите, както императивно изисква закона. С оглед на гореизложеното се моли съда да постанови решение, с което да отхвърли изцяло предявения иск като недопустим, неоснователен и недоказан.

След съвкупна преценка на доказателствата по делото, и като съобрази становищата на страните и приложимия закон, съдът прие следното от фактическа и правна страна:

Предявени са иски с правно основание чл. 38, ал. 1 от ЗУЕС и чл. 86, ал. 1 от ЗЗД.

От представеният по делото нотариален акт за покупко-продажба № 35, том VIII, рег. №, дело № от 2018 г. на нотариус, вписана под № ... на НК, с район на действие Районен съд - Н., безспорно се установява, че на 12.10.2018 г. ответниците О.Б. и Р.Б. са придобили собствеността върху 50% от самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 51500.506.....1.8, находящ се във Ваканционна жилищна сграда „Р.Г.Р.“, представляващ Апартамент № А8, със застроена площ от 55,90 кв.м., ведно с 2,396 %, равняващи се на 17,56 кв.м. идеални части от общите части на сградата.

По делото е представено Уведомление по чл. 46б от ЗУЕС, видно от което М.С.П.в е бил избран за Председател на Управителния съвет на Етажна собственост на жилищна сграда „Р.Г.Р.“.

Съгласно разпоредбата на чл. 6, ал. 1, т. 10 от ЗУЕС, собствениците са длъжни да заплащат разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата. На основание чл. 11, ал. 1, т. 5 от ЗУЕС, Общото събрание на Етажната собственост определя размера на паричните вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата.

От събраните по делото писмени доказателства се установява, че на 03.09.2020 г. е проведено Общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда с адрес „Р.Г.Р.“, на което са взети редица решения, сред които решение по т. 3 от дневния ред, с което Общото събрание е приело годишната такса за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата да бъде в размер на 4 евро на квадратен метър от площта на всеки самостоятелен обект, включващо застроената площ и идеални части от общите части на сградата в квадратни метри, която следва да бъде събирана до 31 март всяка година. С решение по т. 4 от дневния ред Общото събрание е приело размерът на паричните вноски във фонд „Ремонт и обновяване“ да бъде 1 евро на квадратен метър от площта на всеки самостоятелен обект, включващо застроената площ и идеални части от общите части на сградата в квадратни метри, като да бъдат събирани до 31 март всяка година.

По делото липсват данни взетите решения на проведеното на 03.09.2020 г. Общо събрание на Етажната собственост да са били предмет на обжалване по реда на чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, поради което съдът приема, че същите са влезли в сила и подлежат на изпълнение. Съгласно трайната и непротиворечива практика на ВКС на Република България след влизане в сила, решенията на етажните собственици са задължителни за всички собственици включително и за тези, които са гласували против и имат действие до тяхната промяна или

отмяна. Константна е и практиката на касационната инстанция, че извън производството по чл.40 от ЗУЕС е недопустимо да се разглеждат и преценяват въпроси, касаещи законосъобразността на взети решения на проведени ОС. Поради тази причина не следва да бъдат разглеждани в настоящото производство възраженията на ответниците, касаещи законността на решенията, а именно, че сумите се претендират на основание нелегитимно общо събрание на нелегитимна етажна собственост и че са взети в нарушение на разпоредбата чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС.

Мотивиран от изложеното, настоящият състав счита, че ответниците, като собственици на процесния апартамент, дължат такса за управление и поддръжка календарните 2021 г. и 2022 г. Съгласно цитираните решения, за ответниците е възникнало задължение да заплащат такса поддръжка в размер на 4 евро на квадратен метър от площта на всеки самостоятелен обект, включващо застроената площ и идеални части от общите части на сградата в квадратни метри, както и 1 евро на квадратен метър от площта на всеки самостоятелен обект, включващо застроената площ и идеални части от общите части на сградата за фонд „Ремонт и обновяване“. Вземайки предвид площта на обекта на ответниците, дължимата от тях такса за управление и поддръжка за всяка от годините е в размер на по 146.92 евро и в размер на по 36.73 евро за фонд „Ремонт и обновяване“.

Следва да се обърне внимание, че сумите се дължат на основание влезлите в сила решения, взети на проведеното на 03.09.2020 г. Общо събрание на собствениците на ваканционен комплекс „Р.Г.Р.“ и не зависят от конкретната поддръжка, извършвана на място. В случая не се касае за наличие на договорни отношения между двете страни за да се преценява налице ли е изпълнение на поето задължение или не, тъй като такова не е поемано. Наред с това, по аналогия с аргумента на ответниците, същите се явяват неизправна страна, поради което и няма как да възражават срещу неизпълнение. Ето защо съдът намира за неоснователни възраженията на ответниците в тази насока.

От представените към отговора на исковата молба писмени доказателства /жалби до КЗП и до Община Н./ се установява, че в същите се съдържат оплаквания за неизпълнение на задължения по договори, сключени с „О.“ ЕООД. Както вече беше посочено, сумите не се претендират на договорно основание, а на основание влезлите в сила решения на общо събрание, поради което възраженията на ответниците за неизпълнение на договори с „О.“ ЕООД нямат отношение към спора. Приложените жалби към КЗП и Община Н. са неотносими към настоящия казус.

Предвид гореизложеното, съдът намира за основателен предявеният от ищеца иск за осъждане на ответниците да заплатят на процесната етажна собственост дължими такси за управление и поддръжка за 2021 г. и 2022 г. Основателността на предявения от ищеца главен иск с правно основание чл. 38, ал. 1 от ЗУЕС обосновава основателност и на акцесорните претенции за лихви за забава, чийто размери са правилно определени, ведно със законната лихва върху главниците, считано от датата на подаване на исковата молба-15.06.2022 г. до окончателното изплащане на задължението.

Предвид всичко изложено, съдът намира ищцовите претенции за основателни, поради което същите следва да бъдат изцяло уважени. Налице е и солидарност в задълженията на ответниците, предвид на това, че по делото няма спор, че същите са съпрузи и имота е бил придобит в режим на СИО.

При този изход на спора на ищеца следва да се присъдят разноски в общ размер на 400 лв., съобразно представен списък за разноски, от които: 100 лв.- заплатена държавна такса, и 300 лв.- заплатено адвокатско възнаграждение.

Мотивиран от горното, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА О.Б., гражданин на И., роден наг., БУЛСТАТ, и Р.Б., гражданка на И., родена наг., БУЛСТАТ, двамата с адрес в България: гр. Н., к.к С.Б.-запад, к-с Р.Г.Р., ет. 1, ап. А8, **да заплатят солидарно** на Етажна собственост в комплекс „Р.Г.Р.“, БУЛСТАТ, с идентификатор 51500.506....., находяща се в курортен комплекс С.Б., кв. Ч. ..., представлявана от М.С.П.в, в качеството му на Председател на Управителния съвет, сумата в размер на **367.30 евро**, представляваща сбор от годишни такси за календарните 2021г. и 2022г. за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата и за Фонд „Ремонт и обновяване”, **ведно** със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба- 15.06.2022г., до окончателно изплащане на задължението.

ОСЪЖДА, на основание чл. 86, ал. 1 от ЗЗД, О.Б., гражданин на И., роден наг., БУЛСТАТ, и Р.Б., гражданка на И., родена наг., БУЛСТАТ, двамата с адрес в България: гр. Н., к.к С.Б.-запад, к-с Р.Г.Р., ет. 1, ап. А8, **да заплатят солидарно** на Етажна собственост в комплекс „Р.Г.Р.“, БУЛСТАТ, с идентификатор 51500.506....., находяща се в курортен комплекс С.Б., кв. Ч. ..., представлявана от М.С.П.в, в качеството му на Председател на Управителния съвет, сумата в размер на **51.58 лв.**, представляваща мораторна лихва за периода 01.04.2021г. до 15.06.2022г. върху дължимите за 2021г. и 2022г. годишни такси за управление и поддръжка на общите части на сградата.

ОСЪЖДА, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, О.Б., гражданин на И., роден наг., БУЛСТАТ, и Р.Б., гражданка на И., родена наг., БУЛСТАТ, двамата с адрес в България: гр. Н., к.к С.Б.-запад, к-с Р.Г.Р., ет. 1, ап. А8, **да заплатят солидарно** на Етажна собственост в комплекс „Р.Г.Р.“, БУЛСТАТ, с идентификатор 51500.506....., находяща се в курортен комплекс С.Б., кв. Ч. ..., представлявана от М.С.П.в, в качеството му на Председател на Управителния съвет, сумата в размер на **400 лв.**, представляваща разноси по делото, от които 100 лв.- заплатена държавна такса, и 300 лв.- заплатено адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от съобщаването му на страните, пред Окръжен съд-гр.Бургас.

Съдия при Районен съд – Н.: _____