

# РЕШЕНИЕ

№ 494

гр. Русе, 22.04.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – РУСЕ, III ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и втори март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Майя Й. Йончева

при участието на секретаря Емилия Д. Добрева  
като разгледа докладваното от Майя Й. Йончева Гражданско дело №  
20214520100586 по описа за 2021 година

Искът е с правно основание по чл.422 ГПК във вр. с чл.6, ал.1, т.9 и т.10, вр. с чл.23, ал.4 ЗУЕС.

Ищецът Етажна собственост на Апартамент “Авалон” в гр. Несебър, к.к. “Слънчев бряг - запад”, Апартамент “Авалон”, представляван от управителя Николай Петров Петров, чрез процесуалния си представител твърди, че ответникът Ц. В. Ц. е собственик на самостоятелен обект в Апартамент “Авалон” - апартамент А 306, вх.А, ет.3 с обща площ 62.81 кв.м., съгласно нотариален акт, вписан в Служба по вписвания гр. Несебър с рег. №4107, Акт 180, том 12 от 19.06.2015г. На Общо събрание на ЕС, проведено на 10.04.2014г. е определен размерът на паричните вноски за управлението и поддръжката на общите части, определени са срокове и начин за плащането им. С проведени следващи общи събрания на ЕС са вземани решения, с които е потвърден определеният размер на таксите за поддръжка и управление и размерът на вноската за фонд ремонт и обновление. На 08.08.2019г. ОС на ЕС е взело решение за намаляване на таксата за поддръжка и управление от 9 евро на 6 евро, а вноската за фонд ремонт е станала 2 евро/кв.м. Взето е и решение по т.5 от дневния ред да се заведат съдебни дела срещу собствениците, които не са заплащали дължимите вноски за предходни години, като е упълномощен управителят на ЕС Николай Петров Петров. Управителят на ЕС е изпращал ордери със задълженията, поставял е уведомления на видно и общодостъпно място във фойето на сградата, респ. на входната врата на апартамента на ответника, относно дължимите такси. Изпращал е и покана за доброволно изпълнение на ответника по куриер, но от

негова страна не е последвало изпълнение на задълженията. Вземите и влезли в сила решения на ОС на ЕС са проведени съответно на 10.04.2014г., 26.11.2016г., 02.06.2017г. и 08.08.2019г. Съгласно тези решения и определения с тях размер на таксите за поддръжка и управление, калкулирани за периода, в който ответникът не е изпълнявал същите, а именно от 2015г. до предявяване на иска дължимата сума за такса за поддръжка е в размер на 5752.41 лв. Сумата е калкулирана съгласно протоколите и взетите с тях решения за размера и срока на заплащане за поддръжка и управление за всеки един самостоятелен обект в сградата, която е 9 евро/кв.м. и 0.5 евро/кв.м. вноска за фонд ремонт и обновяване, съотв. за 2015г., 2016г., 2017г. и 2018г. до м. август 2019г. и в размер на 6 евро/кв.м. такса за поддръжка и управление и 2 евро/кв.м. вноска за фонд ремонт и обновяване от м. август 2019г. и за 2020г. За 2015г. ответникът дължи общо 1167.02 лв, от които 565.29 евро с левова равностойност 1105.61 лв за такса поддръжка и 31.40 евро с левова равностойност 61.41 лв такса фонд ремонт, на основание решение на ОС на ЕС от 10.04.2014г. За 2016г. ответникът дължи общо 1167.02 лв, от които 565.29 евро с левова равностойност 1105.61 лв за такса поддръжка и 31.40 евро с левова равностойност 61.41 лв такса фонд ремонт, на основание решение на ОС на ЕС от 29.11.2016г. За 2017г. ответникът дължи общо 1167.02 лв, от които 565.29 евро с левова равностойност 1105.61 лв за такса поддръжка и 31.40 евро с левова равностойност 61.41 лв такса фонд ремонт, на основание решение на ОС на ЕС от 29.11.2016г. За 2018г. ответникът дължи общо 1182.02 лв, от които 565.29 евро с левова равностойност 1105.61 лв за такса поддръжка и 31.40 евро с левова равностойност 61.41 лв такса фонд ремонт и 15 лв изразходвана вода, на основание решение на ОС на ЕС от 02.06.2017г. За 2019г. ответникът дължи от 01.05.2019г. до 07.08.2019г. 276.38 такса поддръжка и управление и 15.35 лв такса фонд ремонт и обновяване, а от 08.08.2019г. до 30.04.2020г. общо 737.06 лв, от които 552.80 лв за такса поддръжка и управление и 184.26 лв такса фонд ремонт, неплатени сметки: 2.97 лв ел. енергия от 01.09.2019г. до 30.09.2019г., 37.57 лв ел. енергия от 01.07.2019г. до 31.07.2019г., на основание решения на ОС на ЕС от 29.11.2016г., 02.06.2017г. и 08.08.2019г. Общото задължение на ответника е 5752.41 лв. Ответникът дължи още законна лихва върху сумата 5752.41 лв от момента на възникване на задължението до подаване на заявлението по чл.410 ГПК – 1507.09 лв. За събиране на вземането си в този размер е подал заявление за издаване на заповед за изпълнение по реда на чл.410 ГПК, образувано в ч. гр. дело №5672/2020г. на Русенски районен съд. Тъй като ответникът е направил възражение в законоустановения срок, моли да се признае за установено съществуването на вземането му към ответника за сумите 5752.41 лв неплатени такси за поддръжка и управление, за фонд ремонт и обновяване, за сметки за изразходвана ел. енергия, заедно със законната лихва от подаване на заявлението по чл.410 ГПК до окончателното изплащане и 1507.09 лв законна лихва от момента на възникване на задължението до подаване на заявлението

по чл.410 ГПК. Претендира разноси по ч. гр. дело №5672/2020г. на РРС и направените разноси по настоящото дело.

Ответникът Ц. В. Ц. чрез процесуалния си представител оспорва активната процесуална легитимация на ищеца, тъй като липсват доказателства, че ищецът представлява Етажната собственост на Апартохотел “Авалон”, чиято основна икономическа дейност е даване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти. Оспорва предявения иск по основание и размер. Не оспорва обстоятелството, че е придобил собствеността върху апартамент А 306, вх.А, ет.3 с обща площ 62.81 кв.м., съгласно нотариален акт, вписан в Служба по вписвания – Несебър с рег. №4209, Акт 180, том 12 от 19.06.2015г. Оспорва останалите изложени в исковата молба обстоятелства, че на посочените дати са провеждани общи събрания на ЕС на Апартохотел “Авалон” и са вземани решения за размера на такси за поддръжка, такса фонд ремонт и такса ел. енергия. Прави възражение за изтекла погасителна давност относно претендираните суми за 2015г., 2016г. и 2017г., представляващи такса за поддръжка и управление, вноска за фонд ремонт и обновяване и сметки за изразходвана ел. енергия и вода, които вземания по своя характер са периодични плащания. Периодичните плащания, съгласно чл.111, б.“в” ЗЗД, се погасяват с изтичане на тригодишна давност. Вземането за 2015г. е погасено от 01.06.2018г., вземането от 2016г. е погасено към 01.06.2019г., а вземането от 2017г. е погасено по давност към 01.06.2020г., във вр. с което развива правни съображения. Моли искът да се отхвърли.

По делото са представени писмени доказателства, приложено е ч. гр. дело №5672/2020г. на РРС, разпитан е свидетел и е назначена икономическа експертиза.

За да се произнесе, съдът съобрази следното:

Видно е от приложеното ч. гр. дело №5672/2020г., че в производство по чл.410 и сл. ГПК е била издадена заповед за изпълнение №262244/04.12.2020г. срещу Ц. В. Ц. да заплати на Етажна собственост на Апартохотел “Авалон” - гр. Несебър сумата 5752.41 лв неплатени разходи за такса управление и поддръжка и такса фонд “Ремонти” на ЕС, заедно със законната лихва от 03.12.2020г. до окончателното изплащане, сумата 1507.09 лв лихва за забава за периода 01.06.2016г.-01.12.2020г. и за 545.19 лв общо разноси.

Своевременно е направено възражение срещу заповедта за изпълнение, поради което съдът е указал на заявителя да предяви иск за установяване на вземането си.

Ищецът е предявил иска в законоустановения едномесечен срок.

Няма спор по делото, че ответникът е собственик на самостоятелен обект в Апартахотел “Авалон” в гр. Несебър, к.к. “Слънчев бряг - запад” - апартамент А 306, вх.А, ет.3, с обща площ 62.81 кв.м., съгласно нотариален акт, вписан в Служба по вписвания гр. Несебър с рег. №4107, Акт 180, том 12 от 19.06.2015г. В т.см. е и приложената на л.27-28 Справка за имот.

Не се спори и относно обстоятелството, че описаният апартамент се намира в сграда в режим на етажна собственост. Органи на управление са: Общото събрание и управителен съвет/управител - чл.10 ЗУЕС.

С влязло сила решение на Общото събрание от 24.07.2019г. за управител на Управителния съвет на етажната собственост на Апартахотел “Авалон” е избран Николай Петров Петров – решение по т.1, предл.3 от протокола на проведеното ОС при условията на чл.15, ал.2 ЗУЕС (л.43-49). Съгласно чл.23, ал.4 ЗУЕС, същият представлява собствениците в ЕС пред съда по исковете, предявени срещу собственик, ползвател или обитател, който не изпълнява решение на общото събрание или задълженията си по този закон. Следователно ищецът е процесуалноправно легитимиран по предявения иск.

С решения на последователно проведени след 2014г. общи събрания на ЕС е определян размерът на паричните вноски за управлението и поддръжката на общите части и размерът на вноската за фонд ремонт и обновление, определяни са сроковете и начините на плащане.

Видно е от приложения на л.21-26 Протокол от 28.11.2016г., Общото събрание на ЕС е взело решение заплащането на дължимите от собствениците на самостоятелни обекти вноски за управление и поддържане на общите части да се извърши в срок до 01.03.2017г.

Видно от Протокол от 02.06.2017г. (л.10 и сл.), Общото събрание на ЕС е взело решение за запазване размера на дължимите такси и сроковете за заплащането им, гласувани на предходното (последното) ОС.

С Протокол от 08.08.2019г. (л.32 и сл.) ОСЕС е приело решения за

намаляване на разходите за управление и поддържане на общите части от 9 на 6 евро/кв.м., вноската за фонд “Ремонт и обновяване” да бъде в размер на 2 евро/кв.м., като падежът за заплащането им да е до 31.05 на съответната година. С решението си по т.5 от дневния ред ОС е упълномощило управителя на ЕС - Николай Петров да заведе съдебни дела срещу собственици, които не са заплащали в предходни години и не заплащат дължимите вноски.

Няма спор по делото, че никой от членовете на ОС в Апартохотел “Авалон” в режим на етажна собственост, в т.ч. ответникът, не са оспорили съдържанието на посочените протоколи, включително достоверността на отразените в тях решения, съгласно разпоредбата на чл.16, ал.9 ЗУЕС (противни данни липсват).

Свидетелят Емил Ц. Вълчев, син на ответника, заявява, че от 2019г. нито той и семейството му, нито баща му, са посещавали закупения от него през 2015г. апартамент А 306 на третия етаж, вх. А в сградата на Апартохотел “Авалон”. Причината за това е, че там постоянно има някакви разправии и неуредици. Присъствал е на Общи събрания през 2017г. и 2018г. На тези събрания никога не се е вземало решение, ”...става един панаир, сбиват се и всички си отиват”. Ако има някакви решения, те се вземат от фирмата, която управлява комплекса, а не от собствениците. Обектите (апартаментите) на собствениците са извън хотелската част на комплекса и там сградата не се поддържа. През 2019г. не е присъствал на Общото събрание, защото не е бил информиран, въпреки че е оставил телефон за връзка. През годините давал пари на едно лице Пламен “на ръка” – различни суми и колкото му се каже, но никога не е получавал документ за платеното. През 2019г. посетил апартамента, за да го зазими, през 2020г. въобще не е ходил там.

Предмет на настоящия спор са дължимите от ответника суми за поддръжка и управление на общите части, вноски за фонд “Ремонт и обновяване”, както и разноските за електрическа енергия и вода, свързани с експлоатация на неговия апартамент, за 2015г., 2016г., 2017г., 2018г., 2019г. и 2020г.

От заключението на икономическата експертиза, потвърдено и допълнено устно от вещото лице Т. Д. АНГ. в съдебно заседание на 22.03.2022г., се установява, че поземленият имот, в който се намира сградата на Апартохотел “Авалон”, където е и апартамент №306 на трети етаж във вход

А, със застроена площ 62.81 кв.м., собственост на Ц. В. Ц., в т.ч. всички съоръжения в ПИ към 2016г., 2017г., са собственост на “Фин Инвест” ЕООД с управител Евелин Георгиев. На 10.02.2015г. “Фин Инвест” ЕООД, “Фин Трейд 2014” ЕООД и “Фин ИН 64” ЕООД, правоприменици на “Фин Инвест” ЕООД (трите дружества – собственици) са сключили договор с “Виста Мениджмънт” ЕООД, на когото са възложили цялостното техническо и административно обслужване на общите части в комплекса. Този договор с “Виста Мениджмънт” ЕООД е подновен на 25.01.2019г. и понастоящем е валиден. Според експертизата “Виста Мениджмънт” ЕООД е водило изрядна отчетност, в т.ч. и информация за дължимите от ответника суми.

Съгласно договора с посочената външна фирма за поддръжка на терена и общите части се заплаща годишно възнаграждение в размер на 60000 лв. Таксите за поддръжка се събират от управителя на етажната собственост по нейна банкова сметка или в брой в офиса на управителя, а вноските за ремонти – в специална сметка на ЕС в “Банка ДСК” АД.

Годишните такси за поддръжка на Апартамент “Авалон” се изчисляват пропорционално на застроената площ на апартаментите. На собствениците се издават приходни разписки от “Виста Мениджмънт” ЕООД с посочване на начислената сума, основание и за конкретен обект. При плащане от собственик се издава касов бон или фактура при поискване и се погасяват задълженията за съответния апартамент.

С приетото решение на ОСЕС от 10.04.2014г. сумите, събирани за двата фонда, са били валидни до м. август 2019г., когато ОСЕС от 08.08.2019г. е приело таксата за управление и поддръжка на общите части да е 6 евро/кв.м. ЗП и за фонд ремонт – 2 евро/кв.м. ЗП. Размерът на дължимите от ответника такси за поддръжка и управление на общите части и вноските във фонд “Ремонт и обновяване”, както и разходите за ел. енергия и вода за 2015г., 2016г., 2017г., 2018г., 2019г. до 30.04.2020г., съобразно решенията на ЕС за същите периоди, са изчислени от експертизата и са отразени в табличен вид – Таблица №1. От същата е видно, че за периода от 01.05.2015г. до 30.04.2016г. ответникът дължи сумата 1105.61 лв такса поддръжка, 61.41 лв за фонд ремонти или общо сумата 1167.02 лв; за периода от 01.05.2016г. до 30.04.2017г. ответникът дължи сумата 1105.61 лв такса поддръжка, 61.41 лв за фонд ремонти или общо сумата 1167.02 лв; за периода от 01.05.2017г. до

30.04.2018г. ответникът дължи сумата 1105.61 лв такса поддръжка, 61.41 лв за фонд ремонти или общо сумата 1167.02 лв; за периода от 01.05.2018г. до 30.04.2019г. ответникът дължи сумата 1105.61 лв такса поддръжка, 61.41 лв за фонд ремонти и 15.00 лв за вода или общо сумата 1182.02 лв; за периода от 01.05.2019г. до 07.08.2019г. ответникът дължи сумата 276.38 лв такса поддръжка, 15.35 лв за фонд ремонти и 37.57 лв за ел. енергия или общо сумата 329.30 лв; за периода от 08.08.2019г. до 30.04.2020г. ответникът дължи сумата 552.80 лв такса поддръжка, 184.26 лв за фонд ремонти и 2.97 лв за ел. енергия или общо сумата 740.03 лв. Общото задължение на ответника за исковите периоди възлиза на 5251.62 лв такса поддръжка, 445.25 лв за фонд ремонти и 55.54 лв за ел. енергия, вода и др. услуги или сумата 5752.41 лв.

На база проверените данни в програмния продукт на Апартохол “Авалон” (Приложение 6) и плащанията, извършени от ответника (Приложение7), вещото лице заключава, че няма отразени плащания от него по фонд поддръжка и ремонти, а погасяванията, направени в периода от м. май 2015г. до м. септември 2017г. в общ размер 1740.47 лв, са за различни комунални услуги – ползвани вода, ел. енергия, чип за достъп, пране на мокети/килими, почистване на апартамент, включване на водомер, включване на електричество, респ. всички плащания са осчетоводени като плащания за комунални услуги. Няма отнесени суми за погасяване на задължения към ЕС за такса поддръжка и фонд за ремонти на сградата. Неизплатените задължения за употребена ел. енергия, ВиК и др. услуги са на обща стойност 294.12 лв (Приложение №6), от които за ел. енергия ответникът дължи 40.54 лв и 15.00 лв за вода (т.8 от заключението). Устно в съдебно заседание вещото лице допълва, че в Апартохол “Авалон” не се живее целогодишно, собствениците масово идват от м. април до м. октомври.

Заключението на вещото лице е прието от съда без възражения от страните.

В съдебно заседание на 22.03.2022г. процесуалният представител на ответника конкретизира направеното в отговора на исковата молба възражение за изтекла погасителна давност, а именно за сумите 1167.02 лв за периода от 01.05.2015г. до 30.04.2016г., от които 1105.61 лв такса поддръжка и 61.41 лв за фонд ремонти с краен срок за плащане 31.05.2015г.; 1167.02 лв за периода от 01.05.2016г. до 30.04.2017г., от които 1105.61 лв такса

поддръжка и 61.41 лв за фонд ремонти с краен срок за плащане 31.05.2016г.; 1167.02 лв за периода от 01.05.2017г. до 30.04.2018г., от които 1105.61 лв такса поддръжка и 61.41 лв за фонд ремонти с краен срок за плащане 31.05.2017г.

Искът е предявен на 03.12.2020г., съгласно нормата на чл.422, ал.1 ГПК, поради което възражението за изтекла погасителна давност е основателно и дължимите суми в размер на 1167.02 лв с краен срок за плащане 31.05.2015г., 1167.02 лв с краен срок за плащане 31.05.2016г. и 1167.02 лв с краен срок за плащане 31.05.2017г. са погасени с изтичането на тригодишната давност по чл.111, б.“в” ЗЗД.

При това положение за периода от 2018г. до 30.04.2020г. ответникът дължи общо 2251.35 лв неплатени такси за поддръжка и управление, за фонд ремонт и обновяване, за сметки за изразходвана ел. енергия и вода, от които 1182.02 лв за периода от 01.05.2018г. до 30.04.2019г., 329.30 лв за периода от 01.05.2019г. до 07.08.2019г. и 740.03 лв за периода от 08.08.2019г. до 30.04.2020г.

С изтичането на тригодишната давност по чл.111, б.“в” ЗЗД са погасени и задълженията за лихва за претендираните суми за 2015г., 2016г. и 2017г. Ответникът дължи 382.34 лв общо лихва за забава върху главниците 1182.02 лв за периода от 01.05.2018г. до 30.04.2019г., 329.30 лв за периода от 01.05.2019г. до 07.08.2019г. и 740.03 лв за периода от 08.08.2019г. до 30.04.2020г., считано от деня след падежа на съответното задължение до подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение по чл.410 ГПК, изчислена с електронен калкулатор.

При тези данни и с оглед установеното от фактическа страна съдът намира, че искът по чл.422 ГПК е частично основателен и следва да се уважи, като се признае за установено че Ц. В. Ц. дължи на Етажна собственост на Апартамент “Авалон” сумите 2251.35 лв общо неплатени такси за поддръжка и управление, за фонд ремонт и обновяване, за сметки за изразходвана ел. енергия и вода, заедно със законната лихва от подаване на заявлението по чл.410 ГПК - 03.12.2020г. до окончателното изплащане и 382.34 лв общо лихва за забава до подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение по чл.410 ГПК. За разликата до 5752.41 лв главница и за разликата до 1507.09 лв лихва (обезщетение) за забава искът следва да се



отхвърли като неоснователен. Ответникът дължи на ищеца сумата 197.80 лв разноски по ч. гр. дело №5672/2020г. на РРС, съобразно уважената част на иска.

Съгласно чл.78, ал.1 ГПК ответникът следва да заплати на ищеца 288.49 лв разноски по настоящото производство, съобразно уважената част на иска. В т.см. е приложения на л.188 списък на разноските.

Съгласно чл.78, ал.3 ГПК, ищецът следва да заплати на ответника 318.60 лв разноски по делото, съобразно отхвърлената част на иска.

Съгласно чл.78, ал.6 ГПК, ответникът следва да се заплати сумата 200 лв възнаграждение за вещо лице.

Мотивиран така съдът

## **РЕШИ:**

ПРИЗНАВА за установено съществуването на вземането на Етажна собственост на Апартамент “Авалон”, ЕИК 177237714, с адрес гр. Несебър, к.к. “Слънчев бряг - запад”, Апартамент “Авалон”, представлявана от управителя Николай Петров Петров към Ц. В. Ц. от гр. Русе, ул. “Мария Луиза” №22, ЕГН \*\*\*\*\*, за сумите 2251.35 лв общо неплатени такси за поддръжка и управление, за фонд ремонт и обновяване, за сметки за изразходвана ел. енергия и вода, заедно със законната лихва, считано от 03.12.2020г. до окончателното изплащане и 382.34 лв общо лихва за забава до подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение по чл.410 ГПК, като ОТХВЪРЛЯ същия иск за разликата до 5752.41 лв неплатени такси за поддръжка и управление, за фонд ремонт и обновяване, за сметки за изразходвана ел. енергия, вода и за разликата до 1507.09 лв лихва (обезщетение) за забава.

ОСЪЖДА Ц. В. Ц. да заплати на Етажна собственост на Апартамент “Авалон” сумите 197.80 лв разноски по ч. гр. дело №5672/2020г. на Русенски районен съд, както и 288.49 лв разноски по делото, а по сметка на Русенски районен съд да заплати 200 лв съдебни разноски.

ОСЪЖДА Етажна собственост на Апартамент “Авалон” да заплати на Ц. В. Ц. сумата 318.60 лв разноски по делото.

Решението подлежи на обжалване пред Русенския окръжен съд в

двуседмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Районен съд – Русе:** \_\_\_\_\_