

РЕШЕНИЕ

№ 1271

гр. Бургас, 08.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, I ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,
в публично заседание на седми декември през две хиляди двадесет и втора
година в следния състав:

Председател: Мариана Г. Карастанчева

Членове: Таня Т. Русева Маркова
Пламена К. Георгиева Върбанова

при участието на секретаря Ани Р. Цветанова
като разгледа докладваното от Мариана Г. Карастанчева Въззивно
гражданско дело № 20222100501250 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 258 и сл. ГПК. Образувано е по въззивна жалба подадена от етажната собственост на комплекс „Съни вю централ 1“-гр.Несебър ,чрез адвокатския си повереник , срещу решение № 133 от 09.05.2022 г. постановено по гр. д. № 1126/2021 по описа на РС-Несебър , с което са отхвърлени обективно съединени искове , предявени от въззивната етажна собственост срещу С.Т. „гражданин на **** ,с постоянен адрес –***, ***-** ,сумата 1247,17 лв. – представляваща такси поддръжка за периода от 01.09.2019г.до 31.08.2020 г. ; сумата от 252,90 лв лева - мораторна лихва, за периода от 01.09.2019г. до 30.08.2021г. ,ведно със законна лихва върху главницата от 31.08.2021г. до окончателното изплащане на задължението;сумата 1247,17 лв. представляваща такси поддръжка за периода от 01.09.2020г.до 31.08.2021 г.,ведно със законната лихва от 31.08.2021 г. до окончателното изплащане и 126,10 лв. – мораторна лихва за периода от 01.09.2020 г. до 30.08.2021 г. ,както и претенцията за заплащане на направените разноски по делото .

Жалбоподателят излага съображения, че неправилни са изводите на съда ,че било доказано по делото направеното от ответника правоизключващо

възражение по смисъла на чл. 51 ал. 2 ЗУЕС,позовавайки се на данните в представеното писмо от ГД“Гранична полиция“-че ответникът не е пребивавал в страната за период от 01.09.2019г. до 31.08.2021 г. Отрицателният факт дали имотът на ответника е бил ползван или не през този период обаче следвало да бъде установен и доказан от ответника – който е следвало да докаже както ,че той самият не е ползвал имота ,така и отсъствие на други ползватели на същия и/или обитатели ,като ангажира доказателства ,изключващи възможността имотът да е бил обитаван за повече от 30 дни за съответен годишен период.В този смисъл представеното писмо от „Гранична полиция“ представлява доказателство само ,че конкретното 1 лице не е пребивавало лично в имота си в рамките на процесния период ,но не и че имотът е бил неизползван .Като е възприел противното разбиране съдът е постановил неправилен съдебен акт

Моли се за отмяна на обжалваното решение и уважаване на предявените искиове . Претендират се разноски за двете съдебни инстанции и не се сочат доказателства.

Препис от въззивната жалба е връчен на въззиваемата община и в законоустановения срок е постъпил отговор. В него се твърди, че ако имотът е бил ползван от трети лица /обитатели по смисъла на §1 т.5 от ДП на ЗУЕС и съгл.чл. 7 ал. 2 т. 7 вр.ал.3 ЗУЕС,ако пребивават повече от 30 дни тези обитатели подлежат задължително на вписване в книжата на етажната собственост /с трите имена ,дата на вписване и отписване/.Съгл.чл.23 ал. 1 т. 6 задължение на управителя е да създаде ,съхрани и поддържа книгата на етажните собственици ,като отразява редовно промените около обектите ,собствеността и ползването им ,като тези обстоятелства подлежат на вписване .Ищецът в качеството си на управител на ЕС не е доказал да е изпълнил това си задължение и да е вписал други лица в книгата на ЕС – ползватели или обитатели в имота на ответника за повече от 30 дни .Дори и да е имало такива лица ,то претенцията за заплащане на вноските за такси следва да е насочена към тях , а не към ответника .Впрочем нито в исковата молба ,нито по делото ищецът твърди имотът да се е ползвал от други лица през процесния период .Жалбата се основава единствено на разсъжденията на ищеца ,че възражееето по чл. 51 от ЗУЕС изисквало доказване както на лично отсъствие на собственика ,така и на неползване на имота от трети лица ,като тежестта на доказване била у ответника ,който да носи тежестта на доказване

на тези отрицателни факти .Подчертава се ,че доказването на отрицателни факти на страните в гражданския процес е изключение ,а не правило и следва да бъде допуснато при съобразяване на конкретните обстоятелства по делото .

Моли се за потвърждаване на решението . Претендира се възнаграждение за особен представител и не се сочат доказателства.

Депозираната въззивна жалба е допустима - подадена е от процесуално легитимирано лице в срока по чл.259, ал. 1 ГПК срещу подлежащ на инстанционен контрол съдебен акт и отговаря на изискванията на чл.260, ал.1 и чл.261 ГПК.

След преценка на събраните по делото доказателства и като обсъди съображенията на страните ,Бургаският окръжен съд прие за установено следното :

Предявени са искове с правно основание чл.38, ал.1, вр. чл.11, ал.1, т.5, вр. чл.51, ал.1 от ЗУЕС и по чл.86, ал.1 от ЗЗД.

Ищецът- Етажната собственост на комплекс “Съни Вю Централ 1“, с адрес: град Несебър, квартал „Фрегата „, № 115 ., представлявана от управителя “Сюни Вю Холдингс“” ООД, твърди в исковата молба, че ответникът С.Т. , роден на **.**.19**г., гражданин на ****, с постоянен адрес в Република България: град ***, к.к.*** - *** ПИ*** ет.* ап.** е придобил собствеността, по силата на договор за покупко-продажба на недвижим имот от 07.08.2013г., обективиран в нотариален акт, вписан в Службата по вписванията – Несебър под № ***, том **, дело № *****/****г., на следния недвижим имот, а именно: Апартамент № ** с обща разгъната застроена площ от 60,50 кв.м., представляващ Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.507.357.1.114, находящ се в сграда № 1 в коплекс "****", в режим на етажна собственост, както и че с решение на Общото събрание на Етажната собственост от 13.08.2019г. е определен размера на дължимите такси за управление и поддръжка в сградите на комплекса, а именно в размер на 10,54 евро на квадратен метър спрямо застроената площ на всеки самостоятелен обект. Тя се дължи за периода от 01-и септември на текущата гдина до 31-и август на следващата година, а заплащането ѝ е следвало да стане в началото на отчетния период. Определяема по този начин годишната такса за управление и поддръжка на общите части на ЕС, паричните задължения на ответника въз основа на горните решения на ЕС са както

следва: сумата в размер на 637,67 евро, с левова равностойност 1 247,17 лева, за периода от 01.09.2019г. до 1 31.08.2020г., с падеж 01.09.2020г.; сумата в размер на 637,67 евро, с левова равностойност 1 247,17 лева, за периода от 01.09.2020г. до 31.08.2021г., с падеж 01.09.2020г. Ответникът – етажен собственик, не е извършвал никакви плащания за погасяване на дължимите от него суми, като след настъпване на падежите е изпаднал в забава, в резултат на което дължи и мораторни лихви върху неплатените главници, както следва: сумата в размер на 252,90 лева, представляваща мораторна лихва върху таксата за управление и поддръжка в размер на 1 247,17 лева за 2019-2020г., начислена за периода от 01.09.2019г. до 30.08.2021г.; сумата в размер на 126,10 лева, представляваща мораторна лихва върху таксата за управление и поддръжка в размер на 1 247,17 лева за 2020-2021г., начислена за периода от 01.09.2020г. до 30.08.2021г. Ищецът моли ответникът да бъде осъден да му заплати горните суми за главници и лихви.

В отговор на исковата молба, подаден от особения представител на ответника се заявява оспорване на исковете с довода, че решенията на Общото събрание на ЕС, на което е определена таксата за управление и поддръжка на общите части, са нищожни, тъй като то е проведено за двете сгради в комплекса, а всяка от тях формира отделна и самостоятелна Етажна собственост, като в случая са налице данни за провеждане на съвместно общо събрание по реда и условията на чл.18 от ЗУЕС. Освен това събранието е незаконосъобразно свикано и проведено, протоколът от събранието не отговаря на изискванията за съдържание съгласно чл.16, ал.5 от ЗУЕС, от него не може да се установи начинът, по който е изчислен кворума. Протоколът от събранието с обективизираните в него решения не е надлежно обявен и връчен на етажните собственици, включително и на ответника. Позвава се на разпоредбата на чл.51, ал.2 от ЗУЕС за недължимост от ответника на претендираните от ищеца такси за управление и поддръжка предвид, че същият не е пребивавал в комплекса през претендирания период.

Първоинстанционният съд е посочил, че съгласно чл.11, ал.1, т.5 от ЗУЕС сред правомощията на Общото събрание е да определя размера на паричните вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата, а съгласно чл.6, ал.1, т.8 и т.9 от ЗУЕС собствениците на обекти в етажната собственост са длъжни да изпълняват решенията на органите на управление на етажната собственост и да заплащат разходите за управлението

и поддържането на общите части на сградата. Задължението на ответника да заплаща разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата произтича на първо място от закона и от решенията на Общото събрание на Етажната собственост. Размерът на вземанията на ищеца в конкретния случай се определят от решението на ОС на ЕС от 13.08.2019г., според което таксите се определят върху притежаваните от етажните собственици площи от собствените им самостоятелни обекти. Ответникът е обвързан от това решение от 13.08.2019г.

За да отхвърли предявените иски обаче, съдът е приел, че съгласно нормата на чл.51, ал.2, предл. второ от ЗУЕС, не се заплащат разходите по § 1, т.11 от ДР на ЗУЕС за управление и поддръжка на общите части на етажната собственост собственик, ползвател и обитател, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година. Нормата на чл.51, ал.2 от ЗУЕС е императивна – така в Определение № 1097/17.11.2011г. на ВКС, I г.о. по гр.д.№ 630/2011г., което районният съд е цитирал в подкрепа на изводите си. В случая, доколкото от името на ответника се противопоставя на ищеца именно възражението по чл.51, ал.2, предл. второ т ЗУЕС, съдът е посочил, че негова е доказателствената тежест да докаже предпоставките за отпадане на задължението му да заплаща разходи за поддръжка и управление. За установяване на твърдените от особения представител на ответника факти, същият е ангажирал писмено доказателство, представляващо официален документ, че през въведения от ищеца период – от 01.09.2019г. до 31.08.2021г., ответникът С.Т. въобще не е пребивавал в Република България, съответно не е пребивавал в етажната собственост и в собствения си апартамент в сградата. Затова е прието, че ответникът е доказал пълно и главно своето правоизключващо възражение по чл. 51 ал. 2 предл. второ ЗУЕС/а именно – че не е пребивавал в процесната ЕС и пред двата годишни периода /, поради което е счетоно, че същият не дължи суми за заплащане на разходи за управление и поддръжка на общите части по смисъла на § 1 т. 11 от ДР на ЗУЕС.

Настоящият съдебен състав счита решението за правилно и изцяло споделя изложените мотиви от първостепенния съд, към които препраща на оснчл. 272 от ГПК.

В тежест на ищеца по предявения иск с правно основание чл. 38, ал. 1 от

ЗУЕС е било да докаже, че ответникът е собственик за процесния период на процесния апартамент № ** с обща разгъната застроена площ от 60,50 кв.м., представляващ Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.507.357.1.114, находящ се в сграда № 1 в комплекс "****", в режим на етажна собственост, както и че с влязло в сила решение на Общото събрание на Етажната собственост от 13.08.2019г. е определен размера на дължимите такси за управление и поддръжка в сградите на комплекса, а именно в размер на 10,54 евро на квадратен метър спрямо застроената площ на всеки самостоятелен обект, както и квотите на собствеността. В негова тежест е да докаже размера на претенцията си, както и, че е настъпила изискуемостта на вземането. При доказването на тези факти в доказателствена тежест на ответника е да докаже погасяване на вземането. В доказателствена тежест на ответника е да докаже възражението си, че не дължи плащане на основание чл. 51, ал. 2 ЗУЕС, т. е., че пребивават в етажната собственост не повече от 30 дни годишно.

Цитираните решения на общото събрание от 13.08.2019 г. са влезли в сила. В съдебната си практика върховната инстанция (Решение № 39 от 19.02.2013 г. по гр. д. № 657/2012 г. по описа на I гр. о. на ВКС) е имала повод да се произнесе в насока, че Етажната собственост се управлява от общото събрание на етажните собственици чрез решения, които се формират от успоредни волеизявления на мнозинството от присъстващите на събранието, насочени за постигане на определена цел. 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 не участвалите във вземането им и за лицата, които по-късно ще станат етажни собственици или обитатели. Следователно за собствениците в етажната собственост е възникнало задължение да направят съответните вноски съобразно гласуваното от общото събрание. По делото се е установило, че решенията на общото събрание са влезли в сила. Затова и районният съд не е обсъдил възраженията за незаконност на тези решения, тъй като с оглед задължителната практика на ВКС, за допустимост на атакуването им следва да е спазен преклузивният срок, предвиден в чл. 40, ал.

2 ЗУЕС. Практиката на ВКС е задължителна, като последователно се споделя от състави на Окръжен съд Бургас – Определение № I-2337 от 29.11.2018 г. по ч. в. гр. д. № 1765/2018 г. по описа на Окръжен съд Бургас, Определение № V-1403 от 17.07.2018 г. по ч. гр. д. № 1011/2018 г. по описа на Окръжен съд Бургас, Определение № V-2229 от 15.11.2018 г. по ч. гр. д. № 1636/2018 г. по описа на Окръжен съд Бургас, Решение № III-129 от 16.11.2018 г. по в. гр. д. № 1314/2018 г. по описа на Окръжен съд Бургас. Впрочем това становище се застъпва както в най-актуалната, така и в постара практика на ВКС – Решение № 569 от 20.11.2009 г. по гр. дело № 4357/2008 г. по описа на II гр. о. на ВКС и Определение № 472 от 10.10.2018 г. по ч. гр. д. № 3504/2018 г. по описа на IV гр. о. на ВКС. Налага се извод, че практиката на ВКС е задължителна и не допуска инцидентно позоваване на нищожност на решения на ОС, след като не е проведено успешно производство по чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС за отмяна на решенията. Поради тази причина всички възражения, насочени срещу законността на решенията (при липса на доказателства същите да са оспорени в предвидения срок и да са отменени по надлежния ред) не следва да бъдат разглеждани в настоящото производство.

Що се отнася до тежестта на доказване на направеното по делото възражение по чл. 51 ал. 2 ЗУЕС в решение № 93 от 06.10.2022 г. по гр. д. № 395 от 2022 г. на ВКС на РБ, ГК, първо отделение, по въпроса чия е доказателствената тежест при направено по делото възражение по чл. 51, ал. 2 ЗУЕС, че лице, което е собственик на обект в етажна собственост, не е пребивавало в имота си за повече от 30 дни в рамките на една календарна година е прието следното :“

По този правен въпрос настоящият състав на ВКС приема следното: Съгласно чл. 154, ал. 1 ГПК всяка страна е длъжна да установи фактите, на които основава своите искания и възражения. При направено по гражданско дело възражение по чл. 51, ал. 2 ЗУЕС за недължимост на разходи за управление и поддържане на общи части на етажната собственост, поради това че етажният собственик не е пребивавал в имота си за повече от 30 дни в рамките на една календарна година, доказателствената тежест за установяване на фактите, на които се основава това възражение, е за страната, която е направила възражението. Доказването на това възражение е свързано с доказването на факта, на който то се основава – че етажният собственик е пребивавал в имота си 30 или по-малко от 30 дни за една календарна година.

Доколкото нормата на чл.51, ал.2 ЗУЕС е императивна правна норма /в какъвто смисъл е решение № 60181 от 20.10.2021 г. по гр.д.№ 86 от 2021 г. на ВКС, ГК, IV г.о., което настоящият състав на ВКС изцяло споделя/, етажният собственик не дължи заплащането на разходи за управление и поддържане на общите части, ако е доказал условието на чл.51, ал.2 ЗУЕС /пребиваването в собствения му имот за период само от 30 дни или по-малко от 30 дни през една календарна година/, дори и да не е подал декларация за обстоятелствата по чл.51, ал.2 ЗУЕС, да не е вписал тази негова декларация в книгата на етажната собственост и въз основа на това да не било постановено решение на Общото събрание на ЕС за освобождаване му от плащане на тези разходи. Неподаването на декларация за обстоятелствата по чл.51, ал.2 ЗУЕС и невписването в книгата на етажната собственост на тези обстоятелства не обвързва съда автоматично да приеме, че няма основание за освобождаване на етажния собственик от плащане на разходите за управлението и поддържането на етажната собственост. Действително, невписването на това обстоятелство в книгата на етажната собственост представлява неизпълнение на задължение на етажния собственик по чл.7, ал.3 във връзка с чл.7, ал.2, т.5 ЗУЕС, но законът не предвижда като последица от неизпълнението на това задължение изключването по отношение на такъв етажен собственик на прилагането на разпоредбата на чл.51, ал.2 ЗУЕС“.

В настоящия случай е безспорно установено /от изисканата справка от ГД“Гранична полиция“/,че през процесния период -от 01.09.2019 г. до 31.08.2021 г. ответникът не е пребивавал в България и не е ползвал апартамента си .Верно е ,че ,както се сочи във въззивната жалба ,ползването на обекта е възможно да бъде осъществено не само лично от собственика ,но и от други лица ,на които е предоставено ползването – възмездно или безвъзмездно /тези лица са определени като обитатели по см. на § 1т.5 от ДП на ЗУЕС/.Такива обитатели подлежат обаче задължително на вписване в книгата на етажната собственост ,а ищецът не е доказал да е изпълнил задължението си и да е вписал други лица в книгата на ЕС –обитатели на апартамента на ответника /каквото задължение има съгл.чл. чл. 23 ал. 1 т. 6 от ЗУЕС/.независимо от това обаче нито в исковата молба ,нито в хода на производството или във въззивната жалба ищецът твърди имотът да е бил ползван от трети лица ,освен от собственика му .В жалбата се сочи единствено ,че тежестта на доказване на отрицателния факт ,че имотът не се е ползвал от ответника или друго лице през процесния период ,била за ответника .Тук следва да се подчертае ,че по правилото на чл. 154, ал. 1 ГПК за разпределение на доказателствената тежест всяка от страните доказва фактите, на които

основава твърденията и възраженията си, и които са обуславящи за претендираното, съответно отричаното право.С оглед конкретиката на всеки отделен случай и многообразието на отрицателните факти ,уредени в правна норма като част от хипотезите ,доказването на отрицателни факти е изключение ,а не правило и следва да бъде допуснато само при съобразяване на конкретни факти и обстоятелства /в този смисъл е тър.реш.№ 1/02.04.2014 г. на ВКС по т.д. № 1/2014г. ОСГТК ,с което е отклонено предложението за издаване на тълкувателно решение /.

Доказателствената тежест по делото в случая е разпределна при спазване на тези правила, но не са ангажирани доказателства, че в процесните периоди ответникът е пребивавал за повече от 30 дни в сградата,респ. в страната ,както и че неговият имот е бил ползван от трети лица , поради което възражението по чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС е прието за доказано .

Ето защо атакуваното решение следва да бъде потвърдено ,като в полза на особения представител на ответника следва да бъде изплатено определеното възнаграждение от 150 лв. ,внесено от въззивника-ищец.

Мотивиран от горното, Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 133/09.05.2022 г. постановено по гр.д. № 20212150101126 по описа на Несебърския районен съд за 2021 г.

ДА СЕ ИЗПЛАТИ на особения представител на ответника С.Т. ,ЕИК *****,гражданин на **** ,род. на **.**.19** г. ,с постоянен адрес – гр.*** к.к.*** ПИ *****, е.* , ап.** --адв. Елена Иванова Топузанова ,от АК-Бургас ,с адрес – Бургас ,ул.“Иван Шишман“ № 20,ет.1,оф.3 ,сумата 150 лв. – адвокатско възнаграждение по чл. 47 ал. 6 ГПК .

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване .

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____