

# РЕШЕНИЕ

№ 767

гр. София, 14.01.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 41 СЪСТАВ**, в публично заседание на четиринадесети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: МАРИЯ ЕМ. МАЛОСЕЛСКА

при участието на секретаря НИКОЛЕТА СТ. И.  
като разгледа докладваното от МАРИЯ ЕМ. МАЛОСЕЛСКА Гражданско дело № 20231110121062 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на глава осемнадесета, раздел I, чл. 235 ГПК.

Образувано е по искова молба, подадена от [\*\*\*\*\*] от адрес: [\*\*\*\*\*], чрез професионалния домоуправител [\*\*\*\*\*], чрез адв. К. К., с която срещу Х. К. К. са предявени осъдителни иски с правно основание чл. 48, ал. 3, вр. ал. 8, вр. чл. 6, ал. 1, т. 8, т. 9 и т. 10 ЗУЕС за осъждане на ответната страна да заплати на ищеца следните суми: 158,10 лв., формирана като сбор от 17 неплатени месечни вноски за поддръжката и управлението на общите части за периода 01.12.2021 г. – 30.04.2023 г., всяка в размер на 9,30 лева; 167,79 лв., формирана като сбор от 17 неплатени месечни вноски, дължими за Фонд „Ремонт и обновяване“, в размер на 9,87 лв. всяка за периода 01.12.2021 г. – 30.04.2023 г. или общо се претендира сумата 325,89 лв., ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на исковата молба /24.04.2023 г./ до окончателното изплащане на сумата, претендират се разноски.

В исковата молба се твърди, че на 26.11.2021 г. е било проведено Общо събрание на [\*\*\*\*\*] за избор на професионален домоуправител, а на 30.11.2021 г. е бил сключен договор за поддръжка и управление. Посочва се, че ответникът е собственик [\*\*\*\*\*] и на идеални части от сградата, находяща се в [\*\*\*\*\*], като за него съществувало задължение да заплаща месечни вноски за ремонтни дейности, разходи по поддръжка и управление на сградата, като падежът на всяка вноска настъпвал на 5- то число на текущия месец. Поддържа се, че ответникът притежава 2,6539 % идеални части от общите части на сградата. Заявеното искане е за уважаване на претенциите и за присъждане на разноски за производството.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК ответникът, чрез адв. З. Б., е подал отговор на исковата молба, с който твърди, че исковата молба е недопустима, нередовна, оспорва се по основание и по размер. Твърди, че съгласно протокола от 26.11.2021 г., не е взето решение за определяне правомощията на управителния съвет, които биха могли да се възложат за изпълнение на лице, което не е собственик, както и че не е спазено изискването договорът с такова лице да е одобрен, с оглед на което се посочва, че в

случая не е налице валидно възлагане, както и не е възникнала представителната власт на лицето, с което етажните собственици са договаряли. Допълва, че съдържанието на протокола е опорочено, тъй като не е посочено мнозинство, с което е взето решението, нито гласувалите собственици, нито решенията, които са гласувани, както и че не е бил налице кворум за провеждане на събранието. Предвид изложеното, се поддържа, че и исковата молба е депозирана без наличието на представителна власт. На следващо място, ответникът твърди, че и с последващото решение на ОС, не е възникнало надлежно правоотношението между етажните собственици и професионалния домоуправител, както и че не е взето решение за образуване на съдебно производство срещу ответника. По същество се оспорва взетите от ОС решения да подлежат на изпълнение, тъй като липсвали доказателства решенията да са оповестени съгласно чл. 38, ал. 1, изр. 2 ЗУЕС. Оспорва се дължимостта на сумите за месец декември 2021 г., тъй като решението на ОС било взето на 15.12.2021 г., като същото нямало обратно действие. Твърди се, че ответникът не е обитавал апартамента си повече от 30 календарни дни, а го е посещавал инцидентно, както и го е предоставял на свои познати, посетили гр. София за ден-два, т.е. излага съображения, че задължението му е само относно вноски, дължими за Фонд „Ремонт и обновяване“ по арг. чл. 51, ал. 2 ЗУЕС.

*Съдът, въз основа на анализа на събраните по делото доказателства поотделно и взаимовръзка, намира за установено следното от фактическа страна:*

С доклада по делото и в хода на първоинстанционното производство съдът е отделил за безспорни и ненуждаещи се от доказване в производството следните обстоятелства: че ответникът е собственик на [\*\*\*\*\*] в процесната сграда в режим на етажна собственост, на идеални части от общите части на сградата, както и че притежаваният от ответника апартамент не е обитаван повече от 30 дни в една календарна година през исковия период.

Като доказателство по делото е приет протокол от общо събрание на собствениците от [\*\*\*\*\*], проведено на 26.11.2021 г., съгласно който по т. 2 от дневния ред етажните собственици са приели решение относно избор на управител. Предложено е било дружеството [\*\*\*\*\*], а общото събрание е избрало [\*\*\*\*\*] да подпише договор с това дружество.

Между [\*\*\*\*\*] и професионалния домоуправител е подписан договор за поддръжка и управление на [\*\*\*\*\*] от 30.11.2021 г., с който на дружеството е възложено управлението на [\*\*\*\*\*], в т.ч. всички задължения и правомощия по чл. 23 ЗУЕС, по чл. 38, ал. 2 ЗУЕС, както и да представлява [\*\*\*\*\*] пред всички администрации, съдилища и др. във връзка с привеждане в изпълнение на решения на общото събрание, да осъществява поддръжка на общите части на сградата съобразно посоченото в договора срещу възнаграждение в размер на сумата 180 лева с вкл. ДДС месечно. Договорът е сключен за срок от две години.

Установява се на следващо място от представения по делото протокол от общо събрание на собствениците от ЕС, проведено на 15.12.2021 г., че по т. 2 от дневния ред е взето решение за ежемесечно да се събира сумата 4,50 лева за всеки живущ от всички обитаеми апартаменти, ежемесечно да се събира сумата 3,30 лева от всеки апартамент за поддръжка на асансьорното съоръжение независимо от етаж, на който се намира самостоятелния обект, ежемесечно да се събира сумата 1,70 лева за всеки живущ от всички обитаеми обекти, ползващи асансьор (от ап. 5 вкл. нагоре), за домашен любимец да се заплаща такса като за един обитател, ежемесечно да се събира сумата 372 лева за фонд „Ремонт и обновяване“, като сумата следва да се разпредели между всички самостоятелни обекти на база идеалните части от общите части на сградата, прилежащи към същите, ежемесечно да се събира сумата 6 лева за всеки самостоятелен обект в сградата за заплащане на възнаграждението на професионалния домоуправител без значение от обитаемостта на апартамента. Предвидено е задълженията да са дължими, считано от 01.12.2021 г. и падежът да настъпва на 5-о

число на текущия месец. ОС е взело решение за овластяване на професионалния домоуправител да представлява [\*\*\*\*\*] за събиране на дължимите от етажните собственици вноски, в т.ч. и пред съда в образувани съдебни производства, вкл. и да упълномощава адвокати, които да представляват възложителя в същите.

*При така установеното от фактическа страна, съдът приема от правна страна следното:*

Предявени са обективно съединени осъдителни иски с правна квалификация чл. 48, ал. 3, вр. ал. 8, вр. чл. 6, ал. 1, т. 8, т. 9 и т. 10 ЗУЕС за осъждане на ответната страна да плати на ищеца следните суми:

- сумата 158,10 лв., формирана като сбор от 17 неплатени месечни вноски за поддръжката и управлението на общите части за периода 01.12.2021 г. – 30.04.2023 г., всяка в размер на 9,30 лева;

- сумата 167,79 лв., формирана като сбор от 17 неплатени месечни вноски, дължими за Фонд „Ремонт и обновяване“, в размер на 9,87 лв. всяка за периода 01.12.2021 г. – 30.04.2023 г. или

общо се претендира сумата 325,89 лв., ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на исковата молба /24.04.2023 г./ до окончателното изплащане на сумата.

За уважаване на така предявените иски в тежест на ищеца е да установи кумулативното наличие на следните предпоставки: че ответната страна притежава качеството собственик на обект, находящ се в сградата в режим на ЕС през процесните периоди, както и че на проведени общи събрания на ЕС са взети решения, които възлагат в тежест на собственика по вид и размер задължения – разходи за поддръжка и управление на общите части, в т.ч. и за възнаграждение на професионалния домоуправител, вноски към Фонд „Ремонт и обновяване“, размера на притежаваните от ответника ид. части от общите части на сградата.

Ответникът следва да установи, че е изпълнил задълженията си по взетото решение от ОС на ЕС, както и че е пребивавал /допускал е лица да пребивават/ в имота му в процесната етажна собственост по-малко от законоустановения минимум от 30 дни в рамките на една календарна година.

От представените в производството доказателства и обявените за безспорни между страните обстоятелства съдът приема за установено, че ответникът е собственик на [\*\*\*\*\*], находящ се на втори надпартерен етаж в процесната сграда, в режим на етажна собственост, от която притежава и 2,6539 % ид.ч. от общите части.

Установено е на следващо място, от представените по делото писмени доказателства, че от страна на етажните собственици на проведени общи събрания са взети решения, по силата на които са определени размерите на дължимите от етажните собственици вноски за поддръжка и управление на общите части, както и дължимите към фонд „ремонт и обновяване“ вноски, в т.ч. е взето решение как да се разпределя между етажните собственици възнаграждението, дължимо на професионалния домоуправител в размер на 180 лева месечно.

Съгласно чл. 6, ал. 1, т. 9 и т. 10 ЗУЕС етажните собственици са длъжни да заплащат разходите за ремонт, реконструкция, преустройство, основен ремонт и основно обновяване на общите части на сградата, подмяна на общи инсталации или оборудване и вноските, определени за фонд „Ремонт и обновяване“, както и заплащат разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата. Безспорно е също така, доколкото това е установено със закон, че в компетентността на общото събрание на собствениците на ЕС е да определят размера на вноските, дължими към бюджета.

Разходите за управление и поддържане на общите части са дефинирани в § 1, т. 11 от ДР на ЗУЕС и същите включват разходите за консумативни материали, свързани

с управлението, за *възнаграждения* на членовете на управителните и контролните органи и за касиера, както и за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноски, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата.

В чл. 48, ал. 1 ЗУЕС са дефинирани разходите за ремонт, обновяване, реконструкция и преустройство, в чл. 49, ал. 1 ЗУЕС разходи за конкретен неотложен ремонт и в чл. 50, ал. 3 ЗУЕС вноски за фонд "Ремонт обновяване" - същите касаят полезни или необходими разходи. Те имат различен правен режим от консумативните разходи за поддръжка и управление, и се разпределят според правата в [\*\*\*\*\*]. Изрично правомощие, възложено от закона на ОС на ЕС, е да определи размера на паричните вноски във фонд "Ремонт и обновяване" /чл. 11, т. 7 ЗУЕС/.

В аспекта на изложеното следва да се приеме, че задължението за плащане на разходи за управление и поддръжка на общи части, както и на парични вноски във фонд "Ремонт и обновяване", възниква от закона и от качеството собственик на индивидуален обект в сграда в режим на етажна собственост, а за да стане изискуемо, следва да е взето решение от ОС на ЕС за определяне на конкретния размер на месечната вноска за разходи за управление и поддръжка на общи части, както и на вноската във фонд "Ремонт и обновяване".

В случая с решението по т. 2 от дневния ред съгласно удостовереното в протокола за проведено общо събрание на ЕС от 15.12.2021 г. е установен начинът на формиране на приходната част от бюджета на [\*\*\*\*\*], а именно относно размера на месечните вноски, дължими от етажните собственици.

По отношение на задълженията на ответника за вноски за поддръжка и управление на [\*\*\*\*\*] съдът намира следното:

Настоящият състав на първоинстанционния съд приема, че разходите за поддръжка и управление включват и възнаграждението на професионалния домоуправител. В случая ищецът претендира заплащането на 17 бр. месечни вноски по това перо, дължими от ответника в този период, възлизащи на сумата от общо 158,10 лева.

Ответникът е заявил възражение по чл. 51, ал. 2 ЗУЕС в приложимата към процесния период редакция на нормата, съгласно която разходите за управление и поддържане на общите части на [\*\*\*\*\*] не се заплащат от собственик, който пребивава в [\*\*\*\*\*] не повече от 30 дни в рамките на една календарна година. По делото за безспорно е отделено обстоятелството, че собственият на ответника недвижим имот не е обитаван през исковия период повече от 30 дни във всяка календарна година, за която ищецът е предявил претенцията си.

С Решение № 60181 от 20.10.2021 г. на ВКС по гр. д. № 86/2021 г., IV г. о., ГК, е застъпено становището, че тълкуването на нормите на чл. 51, ал. 2 и 3 ЗУЕС е еднозначно – решенията по управлението и поддържането на общите части по правило се вземат от общото събрание на [\*\*\*\*\*], в което е длъжен да участва всеки собственик, съразмерно на дела си в общите части, освен в предвидените от закона изключения. Общото събрание определя размера на паричните вноски за управление и поддържане на общите части на сградата, но по отношение на кръга от лицата, които могат да бъдат освободени от заплащане на тези разходи, неговите правомощия са ограничени от повелителния характер на нормата на чл. 51, ал. 2 ЗУЕС, според която собствениците, ползвателите и обитателите са освободени от задължение за внасянето на парични вноски за управление и поддържане на общите части, ако пребивават в [\*\*\*\*\*] не повече от 30 дни в рамките на една календарна година, т. е. пребиваващите в [\*\*\*\*\*] лица в хипотезите на чл. 51, ал. 2 ЗУЕС са освободени изцяло от всички разходи (разноски и такси), във връзка с дейности по управлението и поддържането на общите части на [\*\*\*\*\*], без да е необходимо вземане на решение от общото събрание, освен при особен режим на управление на общите части (арг. от чл. 2, ал. 2

ЗУЕС). С разпоредбата на ал. 2 се урежда изключение от общото правило на чл. 51, ал. 1 ЗУЕС за разпределение на разходите между собствениците, ползвателите и обитателите, и членовете на техните домакинства, поради което следва да се тълкува стеснително, а взетите от общото събрание решения в нарушение на тези изисквания не пораждаат задължения за собствениците на обекти в [\*\*\*\*\*], тъй като е извън правомощията на общото събрание да определи кръга на лицата, които не заплащат разходите за общите части.

Предвид изложените съображения, на поставения материалноправен въпрос ВКС отговаря, че независимо дали е било взето решение на общо събрание на етажните собственици, лицата по чл. 51, ал. 2 ЗУЕС са освободени от задължението да участват в разходите по управление и поддържане на общите части на [\*\*\*\*\*], тъй като нормата е с императивен характер.

Настоящият състав на първоинстанционния съд изцяло споделя така даденото тълкуване на обсъжданата норма на закона. Ето защо и намира за неоснователни доводите на ищеца (изложени от процесуалния му представител в хода на устните състезания), че след като е взето решение от ОС на ЕС, което ответникът не е атакувал по реда на чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, то и последното го обвързва и се явява задължително за него. Това е вярно в хипотези, когато не са нарушени императивни норми на закона и ОС е действало в рамките на предоставените му по закон правомощия. В случая е налице основание, изключващо отговорността на ответника независимо от взетото решение от общото събрание на етажните собственици, с оглед което и претенцията на ищеца за вноските за поддръжка и управление към ЕС за процесния период е изцяло неоснователна и подлежи на отхвърляне.

По отношение на задължението на ответника за вноски към фонд “Ремонт и обновяване”:

Както се посочи и по-напред, ЕС е взела решение на проведеното на 15.12.2021 г. общо събрание относно размера на вноската, дължима от етажния собственик към фонд „Ремонт и обновяване“. Този размер е определен в съответствие с правилото на чл. 50, ал. 2 ЗУЕС – според притежаваните от собствениците идеални части. В случая не е спорно, че размерът на идеалните части, прилежащи към апартамента на ответника, е посоченият в документа за собственост – 2,6539 % или дължима е сума в размер на 9,87 лева месечно съгласно взетото решение. Ищецът претендира заплащането на 17 месечни вноски към този фонд, като съдът приема, че падежът вкл. и на вноската за м.04.2023 г. е настъпил, с оглед взетото решение от ОС – до 5-то число на текущия месец. Следователно и тази претенция следва да бъде уважена за пълния размер – 167,79 лева.

По възраженията на ответника за недействителност, респ. липсата на взети решения по протоколите за проведени общи събрания на [\*\*\*\*\*], съставът на първоинстанционния съд намира за необходимо да посочи следното:

Възраженията за нищожност и незаконосъобразност на решенията на общите събрания на ЕС не могат да се разглеждат в настоящото производство по реда на инцидентния съдебен контрол. Същите е следвало да се релевират по реда на чл. 40, ал. 1 ЗУЕС - с конститутивен иск за отмяна на решението на общото събрание. За да не се приложи едно решение, е нужно същото да бъде отменено в хода на нарочно производство и е недопустимо неговата законосъобразност да се проверява косвено в други производства. До отмяната на решението на общото събрание то следва да се прилага и същото обвързва етажните собственици /в този смисъл решение № 39/19.02.2013 г. по гр. д. № 657/2012 г. на ВКС, I ГО, Определение № 108 от 27.02.2018 г. на ВКС по гр. д. № 2842/2017 г., II г. о., ГК и др.

Дали възлагането на определени правомощия на професионалния домоуправител е било валидно или не, доколкото ОС на ЕС е възложила сключването на такъв договор с [\*\*\*\*\*] и такъв е бил подписан, а ответникът не е установил да е

упражнил правото си да иска отмяна на взетото решение по съдебен ред в преклузивния срок по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС, то и следва да се приеме, че начинът на представляване на [\*\*\*\*\*], както е възложен с договора, го обвързва и в текущото производство.

Без значение също така за изхода от спора са възраженията на ответника дали протоколът от проведеното на 15.12.2021 г. общо събрание е бил оповестен. Същият е връчен на страната като приложение към исковата молба, а до приключване на съдебното дирене пред настоящата инстанция ответникът не установява да е упражнил правото си да иска отмяна на това решение по специалния ред, установен в закона. Както се посочи, съдът констатира, че на това събрание е взето решение относно начина на формиране на бюджета на ЕС, с оглед което и за ответника произтичат задължения към бюджета на [\*\*\*\*\*] за ежемесечни вноски към фонд „Ремонт и обновяване“.

В обобщение на изложеното искът е основателен за задълженията на ответника към фонд „Ремонт и обновяване“ за сумата 167,79 лева, в която част претенцията на ищеца следва да бъде уважена и да се отхвърли в останалата част – за сумата 158,10 лева, представляваща разноски за управление и поддръжка на общите части на [\*\*\*\*\*].

*По разноските:*

С оглед изхода от спора и на основание чл. 78, ал. 1 и ал. 3 ГПК разноски за производството се следват и на двете страни съобразно уважената, респ. отхвърлената част от исковете.

Ищецът е извършил разноски за държавна такса и адвокатско възнаграждение. Претендира се и присъждане на допълнително възнаграждение за явяване на процесуалния представител на страната в третото открито съдебно заседание. Ответникът е възразил срещу тези разноски, възлизащи на сумата 520 лева. Това възражение съдът намира за основателно. Следва да се подчертае, че към приключване на второто открито съдебно заседание делото бе изяснено от фактическа страна, а производството бе отложено единствено за доброволно разрешаване на спора между страните, с оглед заявено искане в този смисъл от процесуалните им представители. В тази връзка и присъждането на възнаграждение за явяване на адвокат в трето съдебно заседание по делото според настоящия състав на първоинстанционния съд не би било в съответствие с принципите на добросъвестно упражняване на процесуалните права (чл. 3 ГПК). На основание чл. 78, ал. 1 ГПК на ищеца следва да се присъдят разноски в размер на сумата 234,26 лева

На ответника на основание чл. 78, ал. 3 ГПК се следват разноски за адвокатско възнаграждение, които съобразно изхода от спора възлизат на сумата 194,05 лева.

Мотивиран от изложеното, Софийски районен съд

## **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА** Х. К. К., ЕГН \*\*\*\*\*, съдебен адрес: [\*\*\*\*\*], да заплати на основание чл. 48, ал. 3, вр. чл. 6, ал. 1, т. 9, вр. т. 8 ЗУЕС на [\*\*\*\*\*] от адрес: [\*\*\*\*\*], представлявана от [\*\*\*\*\*], със съдебен адрес: [\*\*\*\*\*], сумата **167,79 лева**, ведно със законната лихва от предявяване на иска /24.04.2023 г./ до окончателното плащане, представляваща сбор от дължимите от ответника към фонд „Ремонт и обновяване“ за периода 01.12.2021 г. – 30.04.2023 г. вноски на основание взето решение наведено на 15.12.2021 г. общо събрание на [\*\*\*\*\*], като **ОТХВЪРЛЯ** иска по чл. 48, ал. 8, вр. чл. 6, ал. 1, т.10, вр. т. 8 ЗУЕС за сумата от **158,10 лева**, представляваща сбор от начислени вноски за поддръжка и управление на общите части на сградата, находяща се на адрес: [\*\*\*\*\*] за периода 01.12.2021 г. – 30.04.2023 г.

**ОСЪЖДА** Х. К. К., ЕГН \*\*\*\*\*, съдебен адрес: [\*\*\*\*\*], да заплати на основание чл. 78, ал. 1 ГПК на [\*\*\*\*\*] от адрес: [\*\*\*\*\*], представлявана от [\*\*\*\*\*], със съдебен адрес: [\*\*\*\*\*], сумата **234,26 лева**, представляваща разноски за първоинстанционното производство.

**ОСЪЖДА** [\*\*\*\*\*] от адрес: [\*\*\*\*\*], представлявана от [\*\*\*\*\*], със съдебен адрес: [\*\*\*\*\*] да заплати на основание чл. 78, ал. 3 ГПК на Х. К. К., ЕГН \*\*\*\*\*, съдебен адрес: [\*\*\*\*\*], сумата **194,05 лева**, представляваща разноски за първоинстанционното производство.

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

**Съдия при Софийски районен съд:** \_\_\_\_\_