

РЕШЕНИЕ

№ 92

гр. гр.Н., 20.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: Н.Р.М.Б.

при участието на секретаря К.Ил.Л.
като разгледа докладваното от Н.Р.М.Б. Гражданско дело № 20232150100719 по описа за 2023 година

Производството е образувано по повод исковата молба на Етажна собственост на сграда, представляваща комплекс Ш.С.У.“, с административен адрес: гр. С.В. общ. Н., местност „Ю.п.“, представлявана от М.Г.А., с пълномощник адв. Й. Г., против Т.В., БУЛСТАТ, гражданин на Л., родена на *****. в Л., с адрес в Република България: гр. С.В. общ. Н., местност „Ю.п.“, ул. „Л.“, № 4, комплекс Ш.С.У.“, ет. 2, студио ***.

Ищецът твърди, че съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 89, том XVI, рег. № *****, дело № *****/07.10.2021 г. по описа на нотариус С.А., рег. № *** на НК, на 07.10.2021 г. ответницата придобила собствеността върху Студио *** с идентификатор 11538.3.97.1.31, разположен на втори жилищен етаж, със застроена площ от 37.80 кв.м., който ведно с прилежащите общи части възлиза на 43.85 кв.м., заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху земята, находящ се в сграда, представляваща комплекс Ш.С.У.“, в режим на етажна собственост. Излага се, че етажната собственост осигурява качествена поддръжка и управление на общите части на сградата, включително през релевантния период до настоящия момент. С решения на общото събрание на етажната собственост били определени дейности по поддръжка и управление на общите части на етажната собственост, изпълнявани чрез осигурени от етажната собственост физически или юридически лица. Развиват се доводи, че с влезли в сила решения на общото събрание бил определен размер на такса за управление и поддръжка за всеки един собственик на имот. В решение по т.6 от общо събрание на етажната собственост, проведено на

17.06.2016 г., било взето решение за индивидуалните такси на собственици обитатели, конкретизирани в приложение към решение № 6, неразделна част от протокола, като за имота на ответницата таксата била в размер на 526.20 евро годишно. На общото събрание на етажната собственост, проведено на 15.06.2020 г. били потвърдени решенията на общото събрание от 17.06.2016 г. Сочи се, че на общо събрание на етажната собственост, проведено на 18.03.2022 г. било взето решение за промяна на размера на такса поддръжка, като за ответницата била определена такса в размер на 964.70 евро. Било взето решение за извършване на СМР, като дължимата от ответницата сума била в размер на 256 лв. Излага се, че на общо събрание на етажната собственост, проведено на 25.11.2022 г. било взето решение за размерът на такса поддръжка, като за ответната страна била определена такса в размер на 964.70 евро. По т.1 било взето решение за извършване на СМР и дължими за това суми, като за студио *** била определена сумата в размер на 830.04 лв. Навежда се, че ответницата не е заплатила дължимите ежегодни такси поддръжка за 2022 г. и 2023 г., за който период са в общ в размер на 1929.40 евро, сумата в размер на 256 лв. за ремонтни дейности, дължима съобразно решение по т. 4 от общото събрание на етажната собственост от 18.03.2022г., както и сумата в размер на 830.04 лв. за ремонтни дейности по силата на решение по т. 1 от общо събрание, проведено на 25.11.2022 г. Въпреки многобройните опити и покани от страна на ищеца, ответницата до момента не била извършила плащане по задълженията си, за които дължала и мораторна лихва в общ размер на 192.13 евро.

Предявени са искове с правно основание чл. 38, ал. 1 от ЗУЕС вр. чл. 86, ал. 1 от ЗЗД, с които се иска Т.В. да бъде осъдена да заплати на Етажна собственост, представляваща комплекс Ш.С.У.“ сумата в размер на общо 1929.40 евро, представляваща дължима и незаплатена такса поддръжка за студио *** за периода от 2022 г. до 2023 г. вкл., ведно със законната лихва върху сумата, считано от датата на депозиране на исковата молба до окончателното изплащане на задължението, мораторна лихва в общ размер на 192.13 евро, от които: 144.97 евро върху дължима главница за 2022 г. в размер на 964.70 евро за периода от 01.01.2022 г. до 25.06.2023 г., и 47.16 евро върху дължимата главница за 2023 г. в размер на 964.70 евро за периода от 01.01.2023 г. до 25.06.2023 г., сумата от 256 лв., дължима за ремонтни дейности на основание решение по т.4 от общото събрание на етажната собственост от 18.03.2022г., както и сумата от 830.04 лв., дължима за ремонтни дейности на основание решение по т.1, взето на проведеното на 25.11.2022 г. общо събрание на етажната собственост.

В срокът по чл. 131 от ГПК постъпи писмен отговор от особения представител на ответната страна, с който се оспорват предявените искове по основание и размер. Оспорват се всички списъци и приложения към решенията от общите събрания на етажната собственост, изготвени от ищеца за дължими суми за такси и управление и поддръжка, като неверни. Сочи се, че през процесните периоди управление и

поддръжка не били извършвани, а дори да са били извършвани, не са в такъв обем, че да обосновават такса от 22 евро на квадратен метър. Изтъква се, че съгласно решение 3 от протокола от ОСЕС, проведено на 18.03.2022 г., дължимата годишна такса възлизала на 831.60 евро. Оспорва се размера на таксата на поддръжка. Акцентираща се, че няма данни на коя дата е влязло в сила решението на ОСЕС от 18.03.2022 г., като до влизането му в сила е действало решението на ОСЕС от 17.06.2016 г. Обръща се внимание, че претендираната мораторна лихва е неправилно определена и се претендира неоснователно в търсения размер. Наред с това се оспорва размера на претендираните суми за ремонти на сградата, както и всички списъци и приложения към решенията от общите събрания за тях. Твърди се, че ако са дължими, то са били платени от ответницата. Предвид изложеното се моли от съда да отхвърли предявените искове.

С протоколно определение от 06.02.2024 г. бе прекратено частично производството по отношение претенцията за мораторна лихва за сумата от 36.49 евро, представляваща лихва върху главницата дължима за периода 01.01.2022г. до 31.05.2022г., като тази претенция продължава да е висяща за сумата от 111.48 евро, представляваща мораторна лихва за дължимата сума за 2022г. за периода от 01.06.2022г. до 25.06.2023г.

Съдът намира, че депозираната искова молба е процесуално допустима-подадена е от лице с правен интерес, пред надлежния орган и съдържа изискуемите по закон реквизити.

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 искове с правно основание чл. 38, ал. 1 от ЗУЕС и чл. 86, ал. 1 от ЗЗД. В тежест на ищеца по предявения иск с правно основание чл. 38, ал. 1 от ЗУЕС е да докаже, че ответника е собственик на студио S301 в комплекс Ш.С.У.“; че с влезли в сила решения на общото събрание в етажната собственост са определени такси поддръжка, дължими от етажните собственици за посочените в исковата молба периоди, както и суми за СМР; размера на претенциите; настъпилата изискуемост на вземането; изпълнение на задълженията за поддръжка и управление; извършване на ремонт и начина на определяне стойността, която се претендира от ответницата, в тази насока. При доказването на тези факти в доказателствена тежест на ответника е да докаже погасяване на вземането.

От материалите по делото безспорно се установява, че на 17.06.2016 г. било проведено общо събрание на етажната собственост на сграда комплекс Ш.С.У.“. По т.6 от дневния ред, общото събрание е взело решение да се определи такса в размер на 12 евро на квадратен метър площ с вкл. ДДС на година, която следва да се заплаща

ежегодно до 01.04., като за имота на ответницата била определена такса в размер на 526.20 евро.

На 15.06.2020 г. било проведено общо събрание на етажната собственост, на което било взето решение по т.4 от дневния ред за заплащане на ежегодна такса поддръжка в размер на 12 евро за всеки квадратен метър площ, платима ежегодно до 31.12. на предходната година. Общото събрание е приело, че таксата следва да се заплати до 31.12.2020 г. за такса поддръжка за 2021 г.

На 18.03.2022 г. било проведено последващо общо събрание на етажната собственост, на което било взето решение таксата за собствения на ответницата обект да е в размер на 964.70 евро. По т.4 от дневния ред било взето решение за извършване на СМР на общите части на етажната собственост общо в размер на 91800 лв. без ДДС. Цената на ремонта следвало да се заплаща от всеки собственик съобразно притежаваните от него идеални части от собствеността си в сградата. За обекта на ответницата била определена такса в размер на 256 лв.

На 25.11.2022 г. било проведено друго общо събрание на етажната собственост, на което било взето решение по т.4 от дневния ред за заплащане на ежегодна такса поддръжка и управление в размер на 22 евро за всеки квадратен метър площ, платима ежегодно до 31.12. на предходната година за следващата година. Общото събрание приело, че не било нужно да се изпраща ежегодна покана за заплащането □. Взето било решение по т. 1 от дневния ред за извършване на СМР, представляващи необходим или неотложен ремонт на общите части на сградата на етажната собственост на обща стойност 296 441,70 лв., като цената за ремонта следвало да се заплаща от всеки един собственик съобразно притежаваните проценти идеални части от собствеността си в сградата. Дължимата от ответницата сума била в размер на 830.04 лв.

Според 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. Съгласно 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. Установява се, че взетите решения на проведените на 17.06.2016 г., 15.06.2020 г., 18.03.2022 г. и 25.11.2022 г. общи събрания на етажната собственост не 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. Цитираните решения съдържат изричната воля на собствениците за определяне на таксите в посочените размери. 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. Съобразно актуалната практика на ВКС, обективизирана в Решение № 50024 от 27.03.2023г. по гр.д.№ 978/2022 г., пороци в

решението на ОС, водещи до незаконосъобразност на същото, могат да се установяват с искове по чл.40 от ЗУЕС, но не и инцидентно и преюдициално при спор, свързан с изпълнение решенията на ОС, предявени извън срока по чл.40, ал.2 от ЗУЕС. Доколкото по делото няма данни да е предявяван иск по чл.40, ал.2 от ЗУЕС, съдът намира, че решенията на ОС са влезли в сила, поради което и всички наведени възражения, касаещи незаконосъобразност на решенията на ОС, са неотносими към спора.

От показанията на св. Лачев, дадени във връзка с извършване на поддръжката и управление на общите части на комплекса и ремонтните дейности, се установява, че в комплекса има постоянна и целогодишна поддръжка на общите части, почистване, охрана. През процесните години в комплекса са били извършвани ремонтни дейности на общите части- подмяна на настилки, гранитогрес, подновяване на два броя асансьори и пожарогасителна система, боядисване на общите части. Всичко това е било обсъждано на проведените общи събрания и е било взето решение в тази насока.

Мотивиран от изложеното, настоящият състав счита, че ответницата, като собственик на процесното студио ***, дължи такса поддръжка за периода от 2022 г. до 2023 г. Още повече, че притежаваното от нея студио е включено в списъците на задължените собственици, представляващи приложения към протоколите от проведените общи събрания на етажната собственост. В пълнота на изложеното следва да се посочи, че претендираните суми се дължат на основание влезлите в сила решения на общото събрание на етажната собственост, а не в зависимост от извършената такса поддръжка. Поради тази причина възраженията на особения представител на ответницата в тази насока са неоснователни.

Съгласно взетите решения на цитираните събрания, за 2022 г. и 2023 г., за ответницата е възникнало задължението да заплаща по 964.70 евро за такса поддръжка. Видно от цитирания нотариален акт общата площ на апартамента е 43.85 кв.м., поради което за всяка от годините за ответника е възникнало задължението да заплаща на етажната собственост такса поддръжка в посочените размери, чиито падежи са настъпили на 31.05.2021 г. и 31.12.2022 г.

Предвид гореизложеното съдът намира, че дължимостта на сумите от страна на ответницата за 2022 г. и 2023 г. в размер на по 964.70 евро са доказани. Видно от приложение № 2 към протокола от общото събрание, проведено на 18.03.2022 г. за ответницата е възникнало задължение за заплащане на сумата от 256 лв. за СМР, гласувани с решение по т. 4 от дневния ред. Според приложение № 1 към протокола от общото събрание от 25.11.2022 г. за ответницата е възникнало задължението за заплащане на сумата от 830.04 лв. за СМР, гласувани с решение по т. 1 от дневния ред.

С оглед дължимите главници и като взе предвид падежите на плащане съдът намира, че останалата висяща претенция, касаеща мораторната лихва следва да бъде

уважена. Както бе посочено по-горе, с протоколно определение № 64 от 06.02.2024 г., постановено по делото, съдът е прекратил производството по делото по отношение на претенцията за мораторна лихва за сумата от 36.49 евро, представляваща лихва върху главницата дължима за периода от 01.01.2022 г. до 31.05.2022 г., като претенцията е останала висяща за сумата от 111.48 евро, представляваща мораторна лихва за дължимата сума за 2022 г. за периода от 01.06.2022 г. до 25.06.2023 г., до който размер следва да бъде уважена претенцията за лихва.

С оглед изхода на спора, на основание чл. 78, ал. 1 и ал. 3 от ГПК, на ищеца следва да бъдат присъдени сторените съдебно-деловодни разноски съразмерно уважената част от исковете в размер на 1913.58 лв.

Мотивиран от горното, Н.ският районен съд

РЕШИ:

ОСЪЖДА Т.В., БУЛСТАТ, гражданин на Л., родена на *****. в Л., с адрес в Република България: гр. С.В. общ. Н., местност „Ю.п.“, ул. „Л.“, № 4, комплекс Ш.С.У.“, ет. 2, студио ***, **да заплати** на Етажна собственост на сграда, представляваща комплекс Ш.С.У.“, с административен адрес: гр. С.В. общ. Н., местност „Ю.п.“, представлявана от М.Г.А., **сумата от 1929.40 евро**, представляваща сбор от такси за поддръжка за 2022 г. и 2023 г. (по 964.70 евро за всяка от годините), приети с решения на общото събрание на етажната собственост от 18.03.2022 г. и 25.11.2022 г., дължими за студио ***, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 11538.3.97.1.31, **сумата от 256 лв.** за СМР, дължима съгласно решение на общото събрание на етажната собственост от 18.03.2022 г., **сумата от 830.04 лв.** за СМР, дължима съгласно решение на общото събрание на етажната собственост от 25.11.2022 г., **ведно** със законната лихва върху главниците, считано от датата на подаване на исквата молба- 03.07.2023 г. до окончателното изплащане, както и **сумата от 111.48 евро**, представляваща мораторна лихва върху главницата за 2022 г. за периода от 01.06.2022 г. до 25.06.2023 г.

ОСЪЖДА Т.В., БУЛСТАТ, гражданин на Л., родена на *****. в Л., с адрес в Република България: гр. С.В. общ. Н., местност „Ю.п.“, ул. „Л.“, № 4, комплекс Ш.С.У.“, ет. 2, студио ***, **да заплати** на Етажна собственост на сграда, представляваща комплекс Ш.С.У.“, с административен адрес: гр. С.В. общ. Н., местност „Ю.п.“, представлявана от М.Г.А., **сумата от 1913.58 лв.**, представляваща направените по делото разноски съразмерно уважената част от исковете.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд- Бургас в двуседмичен срок от уведомяването на страните за изготвянето му.

Съдия при Районен съд – Н.: _____