

РЕШЕНИЕ

№ 190

гр. гр.Несебър, 02.05.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, I-ВИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на осемнадесети април през две хиляди двадесет и трета
година в следния състав:

Председател: Йорданка Г. Майска Иванова

при участието на секретаря Атанаска Д. Ганева
като разгледа докладваното от Йорданка Г. Майска Иванова Гражданско
дело № 20222150100333 по описа за 2022 година

Производството е образувано по повод депозирана искова молба от Етажна
собственост на сграда представляваща комплекс Ш. „С.У.“, с адрес: гр. С.В., м.
„Ю.п.п.“, представлявана от управителя М. А., чрез адв. Й. Г., АК-София против
Н.Г.Н., Булстат-****, род. на *****г. в А. ССР, гражданин на Р.Ф., с адрес в Р.Б.: гр.
С.В., м. Ю.п.п., ул. „Л.“ № *, комплекс „Ш. С.У.“, ет. *, студио ****.

В исковата молба се сочи, че ответницата е собственик на недвижим имот,
находящ се в гр. С.В., комплекс „Ш. С.У.“ - студио **** с идентификатор ****,
разположено на трети етаж, състоящ се от дневна-спалня с кухненски бокс, баня-
тоалетна, антре, балкон, със застроена площ от 38.92 кв.м., като ведно с прилежащите
му общи части възлизала на 45.15 кв.м. Собствеността била придобита чрез покупко-
продажба с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ****г. по описа
на нотариус Линка Чуткина, рег. № 600 на НК. Комплексът се управлявал и поддържал
от етажната собственост, която полагала грижи за почистване и поддръжка на общите
части, поправки, поддръжка на асансьор, ВиК, поправка на технически аварии по
общите части и др. За извършване на дейностите били наемани физически и
юридически лица. С решения на ОС на ЕС от 17.06.2016г. е била определена и
дължимата годишна такса за поддръжка и управление, която всеки собственик
следвало да заплаща, както и сроковете за това, като на 15.06.2020г. било проведено
друго ОС на ЕС, на което посочената такса запазила размера си. По-конкретно
ответницата, като собственик на студио **** дължала годишна такса в размер на
541.80 евро.

Моли, да бъде постановено решение, с което ответницата да бъде осъдена да
заплати на ищцовата етажна собственост сума в общ размер от 1625.40 евро,
представляваща сбор от незаплатени такси поддръжка и управление за 2019г., 2020г. и
2021., ведно със законната лихва върху главницата, начиная от датата на подаване на
исквата молба, както и лихва за забава в общ размер на 338.51 евро за периодите от
02.04.2019г. до 20.03.2022г., от 02.04.2020г. до 20.03.2022г. и от 01.01.2021г. до

20.03.2022г.. Претендират се разноси. Представят се писмени доказателства.

Ответницата Н.Г.Н. се представлява от особен представител адв. С. Х. Г.-Т. от АК-Бургас, която оспорва дължимостта на претендираните суми и моли предявените искове да бъдат отхвърлени като неоснователни. Основава становището си на събрани по делото доказателства, че за процесния период ответницата не е влизала на територията на страната, поради което на осн.чл.51, ал.2 ЗУЕС тя не дължи търсените такси за поддръжка и управление. Навежда, че твърдението, че ответницата е ползвала имота си чрез други лица е недоказано по делото.

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 страна:

С доклада по делото съдът е отделил като безспорно между страните, че ответницата Н.Г.Н. е собственик на студио S421, представляващо самостоятелен обект с идентификатор ****, с административен адрес: гр. С.В., местност „Ю.п.п.“, комплекс Ш. „С.У.“, ет. 3, със застроена площ от 38.92 кв.м., като площта на студиото ведно с припадащите се общи части възлиза на 45.15 кв.м. Този факт се установява и от представения по делото нотариален акт № 94, том IV, рег. № 5082, дело № 685/2014г., видно от който собствеността е била придобита чрез покупко-продажба на 23.07.2014г.

От събраните по делото писмени доказателства безспорно се установява, че на 17.06.2016г. е било проведено общо събрание на етажната собственост на сграда комплекс Ш. „С.У.“. По т. 6 от дневния ред общото събрание на етажната собственост взело решение да се определи такса от 12 евро на кв. м. площ с вкл. ДДС на година. Било взето и решение таксата да се заплаща ежегодно до 01.04. на съответната календарна година.

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

С протоколно определение № 146 от 23.02.2023г. по делото, съдът е приел, че между страните не е налице спор относно размера на исковата претенция.

По делото е представено писмо вх.№ 2817/23.03.2023г. от ГД“Гранична полиция“, съгласно което в автоматизирания информационен фонд за периода 01.01.2019г. – 31.12.2021г. няма запис на данни за преминаване през ГКПП на Р.Б. за ответницата Нелли Григорьевна Нрсесова, род. на 01.12.1960г..

При така установеното от фактическа страна се налагат следните изводи от правна страна:

Предявени са обективно съединени искове по чл.38 ЗУЕС, вр.чл.6, т.8 и т.10 от ЗУЕС, вр.чл.11, ал.1, т.5 от ЗУЕС и по чл.86, ал.1 ЗЗД.

В доказателствена тежест на ищеца е да докаже, че са налице взети решения на ОС на ЕС за определяне на дължимите вноски за поддръжка и управление на ЕС; че решенията са влезли в сила и подлежат на изпълнение; че ответницата притежава самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост и в това си качество е имала задължения и не е изпълнила решенията на ОС на ЕС да заплати посочените суми в срок; че дължи мораторна лихва върху главницата в посочения размер и

законна лихва за забава. В тежест на ответницата е да докаже, че не дължи процесната сума на основанията посочени в отговора, в случая възражението си по чл.51, ал.2 ЗУЕС.

Разпоредбата на чл. 6, ал. 1, т. 10 от ЗУЕС предвижда, че 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.

Съгласно гореустановеното от фактическа страна ответницата има качеството етажен собственик в ищцовата етажна собственост, доколкото от приетите по делото доказателства е закупила и притежава в собственост процесния самостоятелен обект обозначен като апартамент № S421.

По делото не се установяват данни взетите решения на общото събрание на етажната собственост, проведени на 17.06.2016г. и на 15.06.2020г. 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. Решенията съдържат изричната воля на собствениците за определяне на таксите в посочените размери. Съгласно трайната и непротиворечива практика на ВКС, след влизане в сила решенията на етажните собственици са задължителни за всички собственици, включително и за тези, които са гласували против. Същите имат действие до тяхната промяна или отмяна. Следователно, по силата на цитираните решения на общото събрание на етажната собственост, за ответницата е възникнало да заплаща по 12 евро годишно на кв.м. за притежаваната от нея площ.

От страна на особения представител на ответницата е направено възражение за недължимост на сумите на основание чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС. Съгласно сочената норма не се заплащат разходите по ал. 1 за деца, ненавършили 6-годишна възраст, както и от собственик, ползвател и обитател, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година. От своя страна, в ал. 1 от ЗУЕС на цитираната разпоредба е предвидено, че разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етаж, на който живеят.

Във връзка с възражението по чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС съдът е посочил, че в доказателствена тежест на ответницата е да докаже възражението си, че не дължи плащане на основание чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС. Върховната инстанция е имала повод да се произнесе относно възражението по чл. 51, ал. 2 от 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, като е приела, че 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 (в т.см.Р. № 93/06.10.2022г. по гр.д. № 395/2022г. на ВКС, ГК, първо г. о.).

Следва да се има предвид, че с решение № 60181/20.10.2021 г. по гр. д. № 86 от 2021 г. на ВКС, ГК, четвърто г. о., върховната инстанция е приела, че доколкото нормата на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС е императивна, етажният собственик не дължи заплащането на разходи за управление и поддържане на общите части, ако е доказал условието 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 тези

обстоятелствата, 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 етажната собственост за освобождаване му от плащане на тези разходи.

В случая от особения представител е отправено искане, въз основа на което е изготвена справка от Главна дирекция „Гранична полиция“, отразяваща, че в АИС „Граничен контрол“ няма данни за преминавания през ГКПП на Р.Б. от ответницата Нерсесова за периода от 01.01.2019г. до 31.12.2021г. Вярно е, че не са събрани доказателства от ответницата да е изпълнила разписанията, предвидени в чл. 7, ал. 2, т. 5 и в чл. 13, ал. 2 от ЗУЕС, но съгласно цитираното решение на ВКС, доколкото нормата на чл.51, ал.2 ЗУЕС е с императивен характер, без правно значение е дали е бил уведомен управителят на етажната собственост, тъй като това е условие за вземане на решение от общо събрание на етажната собственост само по отношение на преценката на обстоятелствата по чл. 51, ал. 3 ЗУЕС. Освен това неподдаването на декларация за обстоятелствата по чл. 51, ал. 2 от 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 от 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 от ЗУЕС.

С оглед събраните доказателства, се налага извод, че от ответницата Нерсесова е провела успешно доказване, че през процесния период от 01.01.2019г. до 31.12.2021г. не е пребивавала на територията на Р.Б., респективно не е пребивавала повече от 30 дни и в апартамента си, находящ се в процесната етажна собственост. Въпреки наведените от ищеца твърдения, че ползването на апартамента може да не е осъществено лично от ответницата, а чрез други лица, на които е предоставено ползването, следва да се посочи, че от ищеца не са ангажирани доказателства в тази насока. Тук следва да се отбележи, че доколкото е вярно твърдението, че собственикът може да ползва апартамента в случая не само лично, но и чрез трети лица, то обитателите на самостоятелния обект по см. на пар.1 т. 5 от ДР на ЗУЕС, /независимо дали ползват възмездно или безвъзмездно имота/, подлежат задължително на вписване в книгата на етажната собственост съобразно разпоредбата на чл. 23, ал. 1, т. 6 от ЗУЕС, вменияваща задължение именно на ЕС.

В заключение следва да се посочи, че доколкото нормата на чл. 51, ал. 2 ЗУЕС е императивна правна норма /в какъвто смисъл е посоченото по-горе решение № 60181/20.10.2021 г. по гр. д. № 86/2021 г. на ВКС, ГК, IV г. о., което настоящият състав 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.

По тези съображения настоящият съдебен състав намира възражението на ответната страна по чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС за основателно, поради което претендираните суми за 2019г., 2020г. и 2021г. са недължими.

Ето защо, съдът намира, че предявените иски за 2019г., 2020г. и 2021г. за заплащане на сума в размер на по 541.80 евро следва да бъдат отхвърлени на

основание чл. 51, ал. 2 ЗУЕС. При изводите, че не е възникнал главен дълг в полза на ищеца за процесните периоди, то и акцесорната претенция за лихва за забавено плащане, предвид обусловения си характер е неоснователна и също следва да бъде отхвърлена.

Мотивиран от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от Етажна собственост на сграда представляваща комплекс Ш. „С.У.“, с адрес: гр. С.В., м. „Ю.п.п.“, представлявана от управителя М. А. искове с правно основание чл. 38, ал. 1 от ЗУЕС за осъждане на Н.Г.Н., БУЛСТАТ: ****, родена на *****г. в А. ССР, гражданка на Руската Федерация, с адрес в Р.Б.: гр. С.В., м. „Ю.п.п.“, ул. „Л.“ № *, комплекс Ш. „С.У.“, ет. *, студио ****, да заплати на ищцовата етажна собственост на сумата в общ размер на 1625.40 евро, представляваща сбор от такси за управление и поддръжка на общите части на комплекс Ш. „С.У.“, от които 541.80 евро за 2019г., 541.80 евро за 2020г. и 541.80 евро за 2021г., приети с решения на общото събрание на етажната собственост от 17.06.2016г. и от 15.06.2020г., дължими за студио ****, ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на исковата молба - 29.03.2022г., до окончателното изплащане, както и искове с правно основание чл. 86, ал. 1 от ЗЗД за заплащане на сумата в размер на 338.51 евро, представляваща сбор от лихва за забава, от която 163.31 евро - лихва за забава върху главницата от 541.80 евро, дължима за периода от 02.04.2019г. до 20.03.2022г., 108.22 евро - лихва за забава върху главницата от 541.80 евро, дължима за периода от 02.04.2020г. до 20.03.2022г. и 66.98 евро върху главницата от 541.80 евро за периода от 01.01.2021г. до 20.03.2022г., като НЕОСНОВАТЕЛНИ.

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

Съдия при Районен съд – Несебър: _____