

РЕШЕНИЕ

№ 3354

гр. София, 26.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 127 СЪСТАВ, в публично заседание на
пети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ЯНА М. ФИЛИПОВА

при участието на секретаря СИЛВИЯ К. ЗЛАТКОВА
като разглежда докладваното от ЯНА М. ФИЛИПОВА Гражданско дело №
20221110105079 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 124 и сл. ГПК.

Образувано е по искова молба от Етажна собственост на сграда, находяща се в гр. (адрес), против Б. И. М. и Л. Р. И., с която са предявени обективно кумулативно съединени осъдителни иски с правно основание чл. 6, ал. 1, т. 9 и т. 10 вр. чл. 50, ал. 1 и чл. 51, ал. 1 вр. чл. 38, ал. 1 ЗУЕС и чл. 86, ал. 1 ЗЗД за заплащане в условията на солидарна отговорност на сумата в размер на 1404 лева, представляваща сбор от дължими 36 броя месечни вноски за Фонд „Ремонт и обновяване“ и за поддръжка и управление на общите части на сградата за периода от м. февруари 2019 г. до месец януари 2022 г. включително, както и сумата в размер на 210,43 лева, представляваща обезщетение за забава в размер на законната лихва върху дължимите месечни вноски за периода от 01.03.2019 г. до 31.01.2022 г. Направено е искане сторените от ищеца съдебни разноски да бъдат възложени в тежест на ответниците.

В исковата молба са изложени твърдения, че ответниците в режим на съпружеска имуществена общност притежават право на собственост върху апартамент № 32, находящ се в сграда в режим на етажна собственост в гр. (адрес) ведно с 1.170 % от ид.ч. от общите части на сградата. На 26.03.2018 г. било проведено Общо събрание на етажните собственици, на което е взето решение приходите в бюджета на ЕС да се формират от месечни вноски за Фонд „Ремонт и обновяване“ за апартаменти с идеални части от общите части на сградата от 0,90 % до 1,39 % в размер на 21 лева, като етажните собственици дължат и такса за поддръжка и управление, наименувана такса „живущ“ в размер на 6 лева за всяко живеещо в имота лице. Представителят на ищеца поддържа, че при съобразяване на площта на имота собствен на ответниците и броя живущи в него лица (3) дължимите към етажната собственост суми възлизат на 39 лева месечно. Изложени са твърдения, че ответниците не са заплатили вноските дължими за периода от м. февруари 2019 г. до месец януари 2022 г. в размер общо на 1404 лева. В исковата молба са изложени твърдения, че вноските са дължими до края на месеца, за който се отнасят, поради което етажните собственици изпадат в забава считано от първо число на следващия месец. Представителят на страната поддържа, че ответниците дължат сумата в размер на 210,43 лева,

представляваща обезщетение за забава върху месечните вноски за периода от 01.03.2019 г. до 31.01.2022 г. В исковата молба са изложени твърдения, че с Решение на Общото събрание от 30.01.2020 г. управлението на етажната собственост е възложено на (фирма), като в изпълнение на взетото решение бил сключен договор за управление от 01.02.2020 г.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът Б. М. поддържа, че производството е недопустимо, тъй като дружеството (фирма) не притежава качеството управител на етажната собственост, респ. не е легитимиран да предявява иски за заплащане на суми към етажната собственост. При условията на евентуалност страната поддържа, че решението на общото събрание за избор на (фирма) за управител е незаконосъобразно, тъй като е взето без изискуемия по закон кворум. По изложените доводи е направено искане предявените иски да бъдат отхвърлени.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът Л. Р. И. – М.а, чрез назначения по реда на чл. 47, ал. 6 ГПК особен представител адвокат В., оспорва предявения иск. В депозирания отговор са изложени доводи, че (фирма) не разполага с надлежна представителна власт да представлява Етажната собственост. В допълнение е отбелязано, че срокът на представения по делото договор за управление между Етажната собственост и дружеството домоуправител е изтекъл. По изложените доводи е наведено възражение за недопустимост на производството. Особеният представител поддържа, че предвидената такса „живущ“ е нищожна, тъй като ЗУЕС предвижда единствено вноски за Фонд „Ремонт и обновление“ и управление и поддържане на общите части. В подадения отговор са изложени съображения, че размерът на дължимите вноски към етажната собственост следва да се определя съобразно притежаваните идеални части, поради което е недопустимо индивидуалното определяне на дължимите суми. Особеният представител поддържа, че процесният имот е бил необитаем, поради което не се дължат разходи за управление и поддържане на общите части на сградата. В подадената искова молба са изложени твърдения, че ответникът не е получил покана за изпълнение, поради което не дължи обезщетение за забава. При условията на евентуалност е направено възражение за изтекла погасителна давност. По изложените доводи е направено искане предявените иски да бъдат отхвърлени.

По направеното възражение за недопустимост на производството:

Съдът намира исковете за процесуално допустими като предявени от надлежна страна, разполагаща активна процесуална легитимация. Неоснователни се явяват възраженията на ответниците за липса на представителна власт по отношение на (фирма). Исковата молба е подадена от собствениците в сграда в режим на етажна собственост, представлявани от дружество „(фирма)“ чрез адвокат С. С.. От представения по делото договор за управление от 01.02.2020 г., сключен между етажната собственост, представлявана от управителния съвет, от една страна, и „(фирма)“ чрез управителя си Я. П., от друга, се установява, че на дружеството са възложени правомощията по чл. 23, ал. 4 ЗУЕС - представителство пред съд по иски на собствениците срещу собственик, ползвател или обитател, който не изпълнява решения на общото събрание. Договорът е сключен за срок от 1 година и доколкото по силата на чл. 7, ал. 1 от същия и съобразно обстоятелството, че по делото не са събрани доказателства за неговото прекратяване преди срока, то съдът приема, че действието му е продължено за още една година - до 01.02.2022 г. Исковата молба е подадена на 31.01.2022 г., т.е. преди изтичане на срока на действие на съглашението. Действително след 01.02.2022 г. договорът е прекратил действието си. По делото е постъпило писмено изявление от председателя на управителния съвет на етажната собственост (избран по силата на решение на ОС на ЕС от 30.01.2020 г.) Н. П., с което последният потвърждава всички извършени от дружеството - професионален домоуправител действия, в това число и упълномощаването на адв. С. като процесуален представител на ищите в производството. В настоящия случай съдът счита, че председателят на управителния съвет в качеството си на законен представител на етажната собственост е

извършил действие по обикновено управление като е потвърдил всички процесуални действия на адвокат С. и го упълномощил за всички последващи, поради което предвид общото правило на чл. 32, т. 1 ГПК е налице валидно учредена представителна власт на процесуалния представител на ищците /така Решение №12 от 11.03.2021 г. по гр.д. №1403/2020 г., II ГО на ВКС/.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства и взе предвид доводите и възраженията на страните, приема от фактическа и правна страна по спора следното:

В доказателствена тежест на ищеца по предявения иск с правно основание чл. 6, ал. 1, т. 9 и т. 10 вр. чл. 50, ал. 1 и чл. 51, ал. 1 вр. чл. 38, ал. 1 ЗУЕС вр. чл. 32, ал. 2 СК е да установи при условията на пълно и главно доказване, че ответниците притежават право на собственост върху самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост в режим на съпругеска имуществена общност, че са взети валидни решения на общото събрание на етажната собственост за месечни вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ съобразно идеалните части на отделните собственици в общите части на етажната собственост, респ. процентът от идеалните части в общите части на етажната собственост, които притежават ответниците, и за месечни вноски за поддръжка и управление на общите части на база брой живущи лица в имота, броя на живущите лица, че решенията са получени от ответниците по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС. В доказателствена тежест на ответниците е да установят, че решението за определяне на дължимите суми за Фонд „Ремонт и обновление“ и такса „живущ“ са отменени по реда разписан в чл. 40 ЗУЕС.

От представения по делото договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт №166/23.04.2008 г., том IV, рег. №15184 по нот. дело №685/2008 г. на нотариус И. Д. с район на действие РС-София, се установява, че ответниците Б. И. М. и Л. Р. И. са придобили правото на собственост върху апартамент № 32, находящ се в гр. (АДРЕС) ведно с 1.16% идеални части от общите части в сградата, в режим на съпругеска имуществена общност, като към момента на приключване на съдебното дирене брака между страните не е прекратен. Ищецът представя извлечение от домова книга на етажната собственост, съгласно което ответниците са декларирали, че имотът се обитива от три лица.

От представения по делото протокол се установява, че на 26.03.2018 г. е проведено Общо събрание на собствениците от етажната собственост на процесната сграда с предмет обсъждане и изготвяне на бюджет на етажната собственост, като е взето решение месечните вноски да бъдат определени в размер съобразно „Вариант 4“, неразделна част от протокола. От приложения по делото „Вариант 4“ се установява, че дължимите такси за собствениците на идеални части от общите части на сградата от 0.90% до 1.39 % възлиза на 21 лева към Фонд „Ремонт и Обновяване“ и по 6 лева такса „живущ“ за всяко лице в самостоятелен обект. Протоколът от проведеното общо събрание е изпратен на електронните адреси на етажните собственици, а допълнително на информационното табло в сградата било поставено съобщение на 02.04.2018 г., с което същите се известяват за възможността да се запознаят със съдържанието му. По делото не са ангажирани доказателства взетото решение да е атакувано по специалния разписан в ЗУЕС ред, поради което съдът приема, че същото е влязло в сила и създава задължение за отделните етажни собственици за заплащане на дължимите вноски към Фонд „Ремонт и обновяване“ и такса за управление и поддръжка на общите части наименувана такса „живущ“ независимо от обстоятелството дали същите са участвали при приемането им и дали са гласували „за“ или „против“ - в този смисъл Решение № 39/19.02.2013 г. по гр. д. № 657/2012 г. на I г. о. на ВКС и Определение № 108 от 27.02.2018 г. по гр. д. № 2842/2017 г., II г. о. на ВКС. Ограничението на срока за съдебен контрол кореспондира на това, че и изпълнението на решенията е свързано със срок – чл. 38 ЗУЕС, уредена е специална процедура за изготвяне и оспорване съдържанието на протокола и за уведомяване на собствениците и обитателите за взетите решения. Определянето на срок

за иска по чл. 40 ЗУЕС е съобразен и с това, че тези решения засягат широк кръг лица и отношения, включително и с трети лица, което изисква сигурност, налага се бързина, включително и при изпълнение на решенията

Предвид приетото по отношение на апартамент № 32 общо дължимата месечна такса възлиза на сума в размер от 39 лева - 21 лева към Фонд „Ремонт и Обновяване“ и 18 лева такса „живуш“ за управление и поддръжка на общите части (по 6 лв. за тримата, обитаващи самостоятелния обект). В приложена по делото справка, изготвена от дружеството - управител на етажната собственост „(фирма)“, касателно процесното жилище е отразено, че за периода от месец февруари 2019 г. до месец януари 2022 г. не са заплатени дължимите вноски в горепосочения размер или общо дължимата сума възлиза на 1404 лева, като ответниците отговарят за задълженията при условията на солидарна отговорност на основание чл. 32, ал. 2 СК.

Съдът намира за неоснователно възражението на особения представител на ответника М.а за недължимост на сумите, тъй като имотът бил необитаем. Съгласно разпоредбата на чл. 7, ал. 3 ЗУЕС при промяна в декларираните от етажния собственик обстоятелства по чл. 7, ал. 2 ЗУЕС / включително относно обитаемостта на самостоятелния обект и числеността на домакинството/ същият следва в 15-дневен срок да впише новите обстоятелства в книгата на етажната собственост. По делото не са наведени твърдения, респ. не са ангажирани доказателства, че е налице промяна в декларираните от ответниците в представеното по делото извлечение от домовата книга обстоятелства, респ., че ответниците са предприели действия по вписване на промяна в обстоятелствата относими към определяне на дължимите вноски към Фонд „Ремонт и обновяване“ и управление на общите части. Направеното възражение от особения представител за нищожност на таксата „живуш“ е неоснователно. Макар именувана такса „живуш“ същата е за управление и поддръжка на общите части. Съгласно чл. 6, т. 10 ЗУЕС собствениците са длъжни да заплащат разходите за управление и поддържане на общите части, като размерът се определя съобразно разпоредбата на чл. 51, ал. 1 ЗУЕС- поравно според броя собственици, ползватели, обитатели и членовете на техните семейства. В настоящия случай таксата е определена поравно- по 6 лева за всеки член от домакинството. Неоснователно е и възражението, че вноските към Фонд „Ремонт и Обновяване“ са индивидуално определени за всеки обект, а не съответно на притежаваните идеални части от общите части в сградата. Видно от приетият с Решение от 26.03.2018 г. „Вариант 4“, представен като писмено доказателство по делото, вноските са определени именно на база процентния изразител на притежаваните идеални части, както следва: от 0.00% до 0.49%- 15 лв.; от 0.50% до 0.89% - 18 лв.; от 0.90% до 1.39% - 21 лв.; от 1.40% до 1.89% - 24 лв.; от 1.89% до 2% и повече - 27 лв.

Предвид изложеното съдът намира, че ответниците дължат заплащане на претендираните от ищеца суми, като доколкото по делото не са представени доказателства за изпълнение на задълженията съдът намира същите за изискуеми и непогасени. Направеното възражение за изтекла погасителна давност се явява неоснователно. Месечните вноски представляват „периодични плащания“ по смисъла чл. 111, б. „в“, предл. трето и ЗЗД съобразно задължителните разрешения, приети в Тълкувателно решение №3/2011 г. по тълк. д. №3/2011 г., ОСГТК на ВКС, тъй като имат единен правопораждащ факт (решение от 26.03.2018 г.), падежът им настъпва през предварително определен интервал от време (всеки месец от календарната година) и размерът им е определен (за ответниците общо 39 лева). По отношение на тях се прилага краткия тригодишен давностен срок, като същият започва да тече от първото число от съответния месец, за който се дължи таксата и изтича в съответния ден на последната година. Исковата молба е подадена на 31.01.2022 г., с което процесуално действие на основание чл. 115, ал. 1, б. „ж“ ЗЗД е спряна давността, поради което дори и най-старото задължение - за месец февруари 2019 г. остава непогасено по давност.

Предвид гореизложеното искът по чл. 38, ал. 1 във връзка с чл. 6, ал. 1, т. 9 и т. 10 ЗУЕС следва да бъде уважен в цялост, като ответниците бъдат осъдени да заплатят при условията на солидарна отговорност сума в претендирания с исковата молба размер, а именно - 1 404 лв. /хиляда, четиристотин и четири лева/, представляваща сбор от 36 неплатени дължими месечни вноски към етажната собственост за периода от месец февруари 2019 г. до месец януари 2022 г.

В доказателствена тежест на ищеца по обусловения иск с правна квалификация чл. 86, ал. 1 ЗЗД е поставянето на ответника в забава, нейният начален момент и размерът на обезщетението.

Съгласно разпоредбата на чл. 84, ал. 1 ЗЗД, когато денят на изпълнение на задължението е определен, длъжникът изпада в забава след изтичането му. Месечните вноски към етажната собственост са периодични плащания с определен срок за изпълнение - ако няма предвиден ден от месеца, до който следва да се платят, то се прилага по-благоприятния за длъжника краен срок, а именно последният ден от съответния месец и задължените лица изпадат в забава, считано от първо число на следващия месец. Поради изложеното възражението за липса на покана от страна кредитора като аргумент, че етажният собственик не е изпаднал в забава, е неоснователно. При забавено изпълнение ответниците дължат обезщетение в размер на мораторната лихва върху изискуемия размер на задължението, като същият изчислен по реда на чл. 162 ГПК се явява основателен за предявения размер от 210,43 лева.

На основание чл. 78, ал. 1 ГПК в тежест на ответниците следва да бъдат възложени сторените от ищеца по делото съдебни разноски. Общо сторените от Етажната собственост разноски възлизат на сумата в размер на 922 лева, от които 112 лева внесена държавна такса за разглеждане на спора и за издаване на съдебно удостоверение, 300 лева депозит за особен представител на ответника Л. И. и 510 лева заплатено в брой адвокатско възнаграждение на процесуалния представител на страната. На първо място следва да бъде отбелязано, че отговорността за съдебни разноски не е солидарна, тъй като солидарна отговорност може да възникне по силата на договор или по силата на закона, каквато в чл. 78 ГПК не е предвидена. Нормата на чл. 32, ал. 2 СК предвидена с оглед материалното правоотношение няма отношение към отговорността за разноските. На следващо място при възлагане на дължимите разноски следва да бъде съобразено процесуалното поведение на всеки един от ответниците поотделно, като в случая разноски за предоставена правна помощ по чл. 47, ал. 6 ГПК дължи единствено ответника Л. И.. Предвид изложеното съдът намира, че в тежест на ответника М. следва да бъде възложено да заплати сумата в размер на 311 лева, а в тежест на Л. И. сумата в размер на 611 лева.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА Б. И. М., ЕГН *****, и Л. Р. И., ЕГН *****, и двамата с постоянен адрес в гр. (АДРЕС), да заплатят на Етажна собственост на сграда, находяща се в гр. (АДРЕС) на основание чл. 6, ал. 1, т. 9 и т. 10 вр. чл. 50, ал. 1 и чл. 51, ал. 1 вр. чл. 38, ал. 1 ЗУЕС вр. чл. 32, ал. 2 СК и чл. 86, ал. 1 ЗЗД, при условията на солидарна отговорност сумата в размер на 1404 лева, представляваща сбор от дължими 36 броя месечни вноски за Фонд „Ремонт и обновяване“ и за поддръжка и управление на общите части на сградата за периода от м. февруари 2019 г. до месец януари 2022 г. включително, ведно със законна лихва за забава от подаване на исковата молба на 31.01.2022 г. до окончателно погасяване на вземането, и сумата в размер на 210,43 лева, представляваща обезщетение за забава в размер на законната лихва върху дължимите месечни вноски за периода от 01.03.2019 г. до 31.01.2022 г.

ОСЪЖДА Б. И. М., ЕГН *****, с постоянен адрес в гр. (АДРЕС), да заплати на Етажна собственост на сграда, находяща се в гр.(АДРЕС) на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата в размер на 311 лева, представляваща сторени по делото съдебни разноси.

ОСЪЖДА Л. Р. И., ЕГН *****, с постоянен адрес в гр. (АДРЕС), да заплати на Етажна собственост на сграда, находяща се в гр. (АДРЕС) , на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата в размер на 611 лева, представляваща сторени по делото съдебни разноси.

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

Съдия при Софийски районен съд: _____