

РЕШЕНИЕ

№ 122

гр. И., 02.08.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – И., ПЪРВИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на шести юли през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Радослава М. Йорданова

при участието на секретаря Лиана Цв. Тенекева
като разгледа докладваното от Радослава М. Йорданова Гражданско дело № 20211840101179 по описа за 2021 година

Производството по делото е образувано по повод подаден иск по реда на чл. 422 ГПК от Е. С. на Сграда «А» и Сграда «Б», находящи се в гр. С., местност «Г. Г.», ул. Г. М. К. № ** против В. Й. Г. ЕГН ***** от с. С., общ. И. за установяване на съществуване на вземане в размер на 3508,66 лева главница, представляваща незаплатени суми по прието от общото събрание на етажната собственост решение от 03.07.2021 г. за ремонт на общи части в сградата, ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение – 07.09.2021 г. до окончателното изплащане на сумата, както и 49,71 лева законна лихва за забава от 19.07.2021 г. до 07.09.2021 г. Претендират се разноси..

Ищецът твърди, че на 26.11.2019 г. ответницата е станала собственик на недвижим имот, а именно самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****.1935.219.1.21 с адрес гр. С., Район „В.“, ул. „М. К.“ № **, етаж 0, обект № 1, който се намира в сграда № 1 с предназначение: за търговска дейност с две нива и площ от 43.26 кв. м, прилежащи части 3,419 % идеални части от общите части на сградата и Склад 2. Твърди се, че след извършени изчисления е съставена таблица за площообразуване, с която е определено, че притежаваните от ответника идеални части от общите части на сградата са 1,626 %. На 07.03.2021 г. е проведено общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда „А“, като за председател не избрана П. ИВ. ВЛ.. На 03.07.2021 г. е проведено друго общо събрание, на което е взето решение да се приеме оферта за извършване на СМР и да се сключи договор с „П. И.“ ЕООД, като всички собственици в етажната собственост следва да заплатят припадащите им се суми, разпределени съгласно с притежаваните идеални части от общите части на сградата. Ответницата дължи сумата от 3508,66 лева, която съгласно решението на общото събрание е следвало да бъде заплатена до 18.07.2021г.

В срока по чл. 131 ГПК ответницата не взема становище по иска

В съдебно заседание ответницата оспорва активната процесуална легитимация на ищеца, като твърди, че етажната собственост не е учредена по правилата на ЗУЕС, че не е

получавала покана за проведеното общо събрание, както и по отношение на извършените строително-монтажни работи в сградата

Съдът, като обсъди доводите на страните и събраните писмени доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, приема следното от фактическа страна:

Предявен е положителен установителен иск по чл. 422 ГПК, който е допустим, тъй като е налице правен интерес от предявяването му, което се доказва от приложеното ч.гр.д. № 882/2021 г. по описа на ИРС, по което срещу ответника е издадена Заповед № 318/13.09.2021 г. за изпълнение по чл.410 ГПК за сума в размер 3508,66 лева, ведно със законната лихва от 07.09.2021 г. до изплащане на вземането, лихва за забава в размер на 49,71 лева за периода от 19.07.2021 г. до 07.09.2021 г., както и сторените разноски. Длъжникът е възразил срещу заповедта за изпълнение, като ищецът в изпълнение на дадените от съда указания е предявил иск за установяване на вземането си.

От приложения по делото нотариален акт № 175, том I, рег. № 3988, дело № 160/219 г. на Нотариус К. К., рег. № *** в Регистъра на Нотариалната камара се установява, че В. Й. Г. е закупила самостоятелен обект в сграда със степен на завършеност „груб строеж“, идентификатор *****.1935.219.1.21 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. С., район „В.“, ул. „М. К.“ № 16, етаж 0, обект № 1, който се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот идентификатор *****.1935.219, предназначение на обекта: За търговска дейност, брой нива на обекта:2 с площ от 43,26 кв. м, прилежащи части 3,419 % идеални части от общите части на сградата и склад 2.

Съгласно представените разрешение за строеж, влязло в законна сила на 02.03.2007 г. и удостоверение за степен на завършеност, издадено от Столична община, Район „В.“, от 15.07.2011 г. Блок А и Блок Б, построени в УПИ XV-219, кв. 184 по плана на гр. С., ж.к. Г. Г. са били изпълнени на етап груб строеж.

По делото е представен Протокол от проведено общо събрание на собствениците на жилища и обекти в сграда, находяща се в гр. С., ул. „Ген. М. К.“ № **, блок А и Блок Б, проведено на 07.03.2021 г., съгласно който за управител на етажната собственост на сградата е била избрана П. ИВ. ВЛ.. На това общо събрание е са обсъдени предложения за дострояване на обекта.

Видно от уведомление по чл. 46б ЗУЕС до Столична община „Район „В.“ от 11.0.2021 г. Павлина Иванова В. е вписана като Председател на управителния съвет на етажната собственост.

От приложения по заповедното производство Протокол за проведено общо събрание на собствениците на жилища и обекти в сграда, находяща се в гр. С., ул. „Ген. М. К.“ № **, блок А и блок Б, проведено на 03.07.2021 г., се установява, че общото събрание е взело решение за приемане на оферта от „П. И.“ ЕООД за извършване на довършителните дейности на сградите с цел получаване удостоверение за въвеждане в експлоатация. Съгласно приложеното към протокола разпределение на чистата жилищна площ на самостоятелните обекти припадащата се сума, разпределена съгласно с притежаваните идеални части от общите части на сградата, която дължи В.Г. е в размер на 3508,66 лева.

Съгласно приложения по делото протоколи (акт образец 19) са били извършени строително монтажни работи в Сграда А и Сграда Б, находящи се на ул. „Г. К.“ № **, които са били приети от председателя на УС на Етажната собственост.

От показанията на св. Л. С., която притежава самостоятелен обект – апартамент в Сграда Б, се установява, че през 2021 г. е взето решение за събиране на средства от страна

на етажните собственици за довършването на сградите и въвеждането им в експлоатация. Тъй като част от етажните собственици не желаели да дават пари на 03.07.2021 г. било взето решение да бъдат потърсени по съдебен ред. В началото на 2022 г. за сградата е издаден и Акт 15.

В показанията си св. В. Г., който е син на ответницата, твърди, че майка му няма договорености с етажната собственост за довършване на нейния обект в сградата, не е получавала покани за провеждане на общо събрание

От правна страна:

В производството по чл. 422 ГПК за установяване на вземане вискателят следва да докаже факта, от който произтича вземането му, а длъжникът - възраженията си срещу него. В настоящото производство доказателствената тежест за спорните факти се разпределя с оглед на твърденията на страните, т.е. ищецът дължи пълно и главно доказване на фактите, въз основа на които претендира изпълнение от ответника.

Страните не спорят, а и от представените по делото доказателства се установи, че ответницата е собственик на самостоятелен обект в сграда – Е. С., която не е въведена в експлоатация.

Съгласно чл. 38 и чл. 39 ЗС етажната собственост възниква *ex lege* при сгради, в които етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици. Именно в този случай общи на всички собственици са земята, върху която е построена сградата, дворот, основите, външните стени, вътрешните разделителни стени между отделните части, вътрешните носещи стени, колоните, трегерите, плочите, гредоредите, стълбите, площадките, покривите, стените между таванските и избените помещения на отделните собственици, комините, външните входни врати на сградата и вратите към общи тавански и избени помещения, главните линии на всички видове инсталации и централните им уредби, асансьорите, водосточните тръби, жилището на портиера и всичко друго, което по естеството си или по предназначение служи за общо ползване (чл. 39, ал. 1 ЗС). Необходимо е поне четири самостоятелни обекта в сградата да принадлежат на различни физически или юридически лица, за да се прилагат спрямо тях правилата на етажната собственост (чл. 3 ЗУЕС).

Съдебната практика приема, че етажната собственост възниква с изграждането на сградата в груб строеж, когато самостоятелните обекти биха могли съобразно чл. 181, ал. 2 ЗУТ да бъдат предмет на прехвърлителни сделки (Решение по гр. д. № 5225/2007 г. на ВКС, II г. о.; Решение по гр. д. № 4774/2008 г. на ВКС, II г. о.; Решение по гр. д. № 60/2008 г. на ВКС, IV г. о. В Решение № 1192 от 20.11.2008 г. на ВКС по гр. д. № 5225/2007 г., II г. о.).

В настоящия случай по делото е установено, че съгласно протокол от проведено общото събрание на етажната собственост на блок А и блок Б, , на ел. ул. „Ген. М. К.“ № ** от 03.07.2021 г. е взето решение за заплащане на необходимите средства за довършване на сградите и въвеждането им в експлоатация.

Съгласно чл. 11, т. 10, б. "а" ЗУЕС Общото събрание на етажната собственост определя размера на паричните вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата и приема решения за извършване на разходи, които са необходими или неотложни за поддържането или за възстановяването на общите части, за извършването на полезни разходи, каквито са разходите за довършване и въвеждане в експлоатация на изградена в груб строеж сграда - етажна собственост (Определение № 245/16.05.2013 г. по гр. д. № 2370/2013 г. на ВКС, I ГО) и за определяне размера на разходите за изпълнението на указанията в техническия паспорт. Съгласно чл. 41 ЗС, който се прилага на основание § 5 ПЗР ЗУЕС, всеки собственик на обект в сграда - етажна собственост е длъжен съразмерно на дела си в общите части да участва в разноските, необходими за поддържането или

възстановяването на общите части на сградата, както и в полезните разноски, за извършването на които е взето решение на Общото събрание.

Възраженията на ответника за незаконосъобразност на решението на ОС на етажната собственост са преклудирани не само поради обстоятелството, че са направени след срока за отговор в настоящото производство, но и поради факта, че по делото няма данни това решение да е оспорено по реда по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС. В принципен план следва да се отбележи, че в съдебното производство по предявен иск за изпълнение на решение на общото събрание е недопустимо да се извършва инцидентен контрол за законосъобразност на това решение, доколкото за атакуване на решенията на ОС е предвиден специален ред - този по чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС. Искът по чл. 40 ЗУЕС е конститутивен и до влизане в сила на решение по него, с което атакуваното решение се отменя, това решение се ползва със стабилитет и подлежи на изпълнение. При това положение, след като няма данни решението на ОС да е оспорено по надлежния ред, неговата задължителна сила следва да бъде зачетена (Решение № 155 от 21.06.2017 г. на ВКС по гр. д. № 4451/2016 г., IV г. о., ГК и Решение № 39 от 19.02.2013 г. на ВКС по гр. д. № 657/2012 г., I г. о.).

Без правно значение в настоящото производство е дали строително-монтажните работи в действителност са извършени. След като решението на ОС на етажната собственост не е оспорено по надлежния ред, съдът приема, че то подлежи на изпълнение, поради което и така предявеният иск е основателен и следва да бъде признато съществуването на вземането на ищеца за сумата от 3508,66 лева.

Ответникът дължи на ищеца и законната лихва за забава, като съгласно чл. 38, ал. 1 ЗУЕС решенията на общото събрание се изпълняват в определените в тях срокове. В случая от протокола от проведеното общо събрание на етажната собственост от 03.07.2021 г. се установява, че е взето решение за заплащане на дължимите суми в до 18.07.2021 г., като видно от констативен протокол от 04.07.2021 г. председателят на УС на етажната собственост е залепил съобщения за взетите решения от вътрешната страна на входната врата на сграда А и сграда Б, като по този начин етажните собственици са били надлежно уведомени на основание чл. чл. 16, ал. 7 ЗУЕС. В този смисъл и ответницата е била в забава от 19.07.2021 г., като дължимото обезщетение до 07.09.2021 г., когато е подадено заявлението за издаване заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК, изчислено от съда чрез автоматизирана изчислителна система за изчисляване на лихви (http://www.calculator.bg/1/lihvi_zadaljenia.html), е в размер на 49,81 лева.

По разноските

Съдът сче, че съобразно разпоредбата на чл. 78, ал. 1 ГПК следва да възложи на ответника сторените от ответника разноски. Ищецът е направил разноски в исковото производство в размер на 893,01 лева (71,17 лева за държавна такса и 821,84 лв. за адвокатско възнаграждение). Съгласно задължителните разяснения, дадени с т. 12 от Тълкувателно решение № 4 от 18.06.2014 г. на ВКС по тълк. д. № 4/2013 г., ОСГТК, съдът, който разглежда иска, предявен по реда на чл. 422, респ. чл. 415, ал. 1 ГПК, следва да се произнесе за дължимостта на разноските, направени и в заповедното производство. Ето защо ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца и разноски в заповедното производство, включващи заплатена държавна такса в размер на 71,17 лева и адвокатско възнаграждение в размер на 460,91 лева.

Воден от горното С Ъ Д Ъ Т

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО съществуването на вземане на Е. С. на Сграда «А» и Сграда «Б», находящи се в гр. С., местност «Г. Г.», ул. Г. М. К. № **, представлявана от П. ИВ. ВЛ. против В. Й. Г. ЕГН ***** от с. С., общ. И. в размер на 3508,66 лв. (три хиляди петстотин и осем лева и шестдесет и шест стотинки) главница, представляваща незаплатени суми по прието от общото събрание на етажната собственост решение от 03.07.2021 г. за ремонт на общи части в сградата, ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение – 07.09.2021 г. до окончателното изплащане на сумата, както и 49,71 лв. (четиридесет и девет лева и седемдесет и една стотинки) законна лихва за забава от 19.07.2021 г. до 07.09.2021 г..

ОСЪЖДА В. Й. Г. ЕГН ***** от с. С., общ. И. да заплати на Е. С. на Сграда «А» и Сграда «Б», находящи се в гр. С., местност «Г. Г.», ул. Г. М. К. № **, представлявана от П. ИВ. ВЛ. сторените разноси в заповедното и исковото производство в размер на 1425,09 лв. (хиляда четиристотин двадесет и пет лева и девет стотинки).

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от връчването му на страните пред Софийски окръжен съд.

Съдия при Районен съд – И.: _____