

РЕШЕНИЕ

№ 71

гр. гр.Несебър, 29.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, VII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на осми февруари през две хиляди двадесет и четвърта
година в следния състав:

Председател: Сияна Ст. Димитрова

при участието на секретаря Радостина Г. Менчева
като разгледа докладваното от Сияна Ст. Димитрова Гражданско дело №
20232150100942 по описа за 2023 година

Производството по делото е образувано по искова молба вх. № 8660/18.09.2023 г.
на **собствениците в Етажната собственост на к-с „*****“, сграда с ид. №
***** по КККР на гр. Несебър,** с адрес в гр. ***** „*****“,
представявани от управителя В. Н. Л., **срещу С.В.А., БУЛСТАТ *******, гражданин
на ***** с адрес: гр. ***** ПИ № ***** к-с „*****“, ***** с
която се иска от съда да осъди ответника да заплати на ищцовата ЕС **сумата от
4802,97 лева – главница**, съставляваща дължими разходи за управление и поддръжка
на общите части на сграда с ид. № ***** за собствения на ответника СОС с ид. №
*****.29, разположен в нея, както и вноски за фонд „Ремонт и обновяване“, фонд
„Непредвидени разходи“ и фонд „Резервен“, съответно за 2020 г, 2021 г. и 2022 г. и въз
основа на решения на ОСЕС от 02/03.07.2020 г., 05.07.2021 г. и 01/02.06.2022 г. **и
сумата от 1063,56 лева – обезщетение за забава**, в размер на законната лихва върху
главниците, както следва: лихва в размер на 407,55 лева върху главницата от 1235,43
лева за 2020 г. и за периода от 08.08.2020 г. до 18.09.2023 г., лихва в размер на 410,65
лева върху главницата от 1781,86 лева за 2021 г. и за периода от 01.08.2021 г. до
18.09.2023 г., както и лихва в размер на 245,36 лева върху главницата от 1785,68 лева
за 2022 г. и за периода от 02.07.2022 г. до 18.09.2023 г., **ведно със законната лихва
върху главницата** от датата на депозиране на исквата молба - 18.09.2023 г. до
окончателното изплащане.

Посочва се, че ответникът е придобил собствеността по отношение на обект в
режим на етажна собственост по силата на Нотариален акт за покупко-продажба № 64,
том V, рег. № 3502, дело № 831/25.04.2008 г. по описа на нотариус Мария
Бакърджиева, рег. ****0 при НК, район на действие – РС Несебър, а именно
Апартамент ****, съставляващ СОС с ид. № *****.29, с площ от 56 кв.м. по схема
на АГКК и 55,85 кв.м. по документ за собственост, ведно с 2,079 % ид.ч. от общите
части на сградата, равняващи се на 8,54 кв.м. Твърди се, че с влезли в сила решения на
ОСЕС от 02/03.07.2020 г., 05.07.2021 г. и 01/02.06.2022 г. са определени размери на

дължимите от етажните собственици разходи по чл. 50 и чл. 51 от ЗУЕС, вкл. вноски към фонд „Ремонт и обновяване“, фонд „Непредвидени разходи“ и фонд „Резервен“, съответно за 2020 г., 2021 г. и 2022 г., падежите за заплащане на които настъпили, както следва на 31.07.2020 г., 15.07.2021 г. и 01.07.2022 г. Заявява се, че ответникът бил запознат със припадащите му се задължения за разходи и вноски към ищцовата ЕС, но не е изплатил същите, предвид което за ЕС се породил правен интерес от настоящото исково производство. Претендират се съдебни разноски.

В законоустановения срок по чл. 131 от ГПК е депозиран писмен отговор вх. ****343/04.12.2023 г. от страна на назначения особения представител на ответника – адвокат И. Б. от БАК, с който е взето становище за неоснователност на предявените искове и се моли за отхвърлянето им. Твърди се необоснованост на исковата молба, доколкото липсвала конкретика относно начина на формиране на претендираните главници. Не се оспорват твърденията на ищеца, че ответникът е собственик на индивидуализирания с исковата молба СОС в етажната собственост, както и че взетите от ОСЕС решения от 02/03.07.2020 г., 05.07.2021 г. и 01/02.06.2022 г. са стабилизирани.

В съдебно заседание, чрез процесуалния си представител, ищецът поддържа предявените искове и моли съда да ги уважи и присъди претендираните суми. Претендират се съдебни разноски, съгласно представен списък по чл. 80 от ГПК.

Особеният представител на ответника поддържа дадения отговор в съдебно заседание, моли съдът да постанови съдебно решение, с оглед събраните по делото доказателства.

Съдът, като съобрази доводите на страните и събраните по делото писмени доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

Предявени са обективно съединени искиви претенции с правно основание чл. 38, ал. 1 от ЗУЕС и чл. 86, ал. 1 от ЗЗД, при което в тежест на ищцовата етажна собственост по главните претенции е да докаже, че ответникът е собственик на самостоятелен обект в сградата в режим на ЕС за процесния период, като с влезли в сила решения на ОСЕС от 02/03.07.2020 г., 05.07.2021 г. и 01/02.06.2022 г. са определени такси и вноски за етажните собственици, дължими към ЕС, както и размерите им и настъпилата изискуемост. В условията на насрещно доказване в тежест на ответника е разпределено доказването на факта, че вземанията на ЕС са погасени, както и направените защитни възражения.

С обявления за окончателен при отсъствие на възражения от страните доклад по делото съдът е обявил за безспорни следните факти и обстоятелства – че решенията на ОСЕС от 02/03.07.2020 г., 05.07.2021 г. и 01/02.06.2022 г. не са отменени по съдебен ред и са стабилизирани, както и че ответникът в процесния период е бил собственик на СОС с ид. № *****.29, находящ се в ищцовата ЕС.

Приетите за безспорни обстоятелства се установяват и от представени с исковата молба и приети по делото писмени доказателства – нотариален акт № 64/25.04.2008 г., том V, рег. № 3502, дело № 831/2008 г. по описа на нотариус Мария Бакърджиева, рег. ****0 при НК, район на действие НРС; протоколи от проведените ОСЕС от 23.07.2018 г., 02/03.07.2020 г., 05.07.2021 г. и 01/02.06.2022 г., ведно с прието площобразуване на сграда с ид. № ***** по КККР на гр. Несебър, уведомления до ответника за дължими такси и вноски към ЕС и за СОС ид. № *****.29 и протоколи за поставянето им на входната врата на ап. ****; уведомление по чл. 46б от ЗУЕС с вх. № Н5-ЕС-077/09.06.2022 г. по описа на Община Несебър; таблици за броя на собствениците в ЕС към 2020 г., 2021 г. и 2022 г. /л. 6-67 от делото, с изкл. на л. 58-60, 67/.

Като доказателства по делото са приети и представени в приложение на писмо вх. № 495/16.01.2024 г. на Община Несебър документи /л.107-150 от делото/, сред които заявление за вписване на сграда в режим на ЕС от 30.06.2010 г. с прилежащи доказателства за възникването □; уведомления по чл. 46б от ЗУЕС и приложени протоколи от ОСЕС, съгласно които като представляващ ищцовата етажна собственост на 31.05.2023 г. последно е вписан управителя В. Л., от който изхожда и инициращата производството искова молба.

Съгласно приетия нотариален акт, ответникът е придобил на 25.04.2008 г. собствеността по отношение на СОС с ид. № *****.29, представляващ ап. 11, находящ се във вх. В, ет. 3 на ваканционно селище „САН СИТИ III“ – апартаментен тип, с площ от 56 кв.м., ведно с 2,079 % ид.ч. от общите части на сградата.

Същевременно, от приложено от ищеца извлечение от протокол от ОСЕС, проведено на 23.07.2018 г., е видно, че с решение по т. 1 е прието площиобразуване за сграда с ид. № ***** по КKKP на гр. Несебър, съгласно което за СОС *****.29 са определени 0,989 % прилежащи ид.ч. от общите части на сградата.

От приетите протоколи за проведени ОСЕС от 02/03.07.2020 г., 05.07.2021 г. и 01/02.06.2022 г. се установява, че с нарочни решения етажните собственици са приемали бюджети, определяли са начина за определяне на дължимите от всеки собственик вноски и срок за заплащането им към ЕС.

Така, за финансовата 2020/21 г. е бил приет бюджет в размер на 129 480 лева, включващ 10 000 лева за фонд „Ремонт и обновяване“, 109 480 лева за разходи по чл. 50 и чл. 51 от ЗУЕС /14 000 лева – разходи по чл. 51 от ЗУЕС за обслужване на асансьори, ток, вода, консумативни материали и поддръжка на покрива/, 5000 лева за фонд „Непредвидени разходи“ и 5000 лева за фонд „Резервен“, като е взето решение разходите по чл. 51 от ЗУЕС да се разпределят по равно според броя на собствениците, а всички останали средства по бюджета да се набират чрез вноски, съответни по размер на притежаваните ид.ч., дължими към ЕС в срок до 31.07.2020 г. При същото разпределение на разходите, за 2021/22 г. е бил гласуван бюджет в размер на общо 186 500 лева /19 700 лева - разходи по чл. 51 от ЗУЕС за обслужване на асансьори, ток, вода, консумативни материали, монтаж брави на входни вратички и поддръжка на покрива/ със срок за заплащане на дължимите вноски – до 15.07.2021 г., а за 2022/23 г. – в размер на общо 186 500 лева /18 500 лева - разходи по чл. 51 от ЗУЕС за обслужване на асансьори, ток, вода, консумативни материали и поддръжка на покрива/ със срок за заплащане на дължимите вноски до 01.07.2022 г.

Доколкото страните не спорят, че така взетите решения са придобили стабилитет и не са били отменяни по съдебен ред, съдът намира, че съставляват годно основание за ангажиране отговорността на етажните собственици във връзка с изпълнението им и съгласно чл. 6, ал. 1, т. 10 от ЗУЕС и по реда на чл. 38, от ЗУЕС. Субективните предели на действие на решенията ОСЕС са по-широки от тези на многостранните сделки и обвързват, след влизането си в сила, по задължителен начин, всички етажни собственици, вкл. тези, които са гласували против, неучаствалите съсобственици, както и бъдещите етажни собственици, ползватели и обитатели. Вземанията възникват на основание самите решения и не са обусловени от действително извършени поддръжка или разходи./така Решение № 39/19.02.2013 г. по гр.д. № 657/2012 г. по описа на ВКС, I-во Г.О./.

Съобразно изложеното, налага се изводът, че въз основа на влезлите в законна сила процесни решения на ОСЕС за етажните собственици е възникнало задължение да направят съответните вноски, така както са гласувани от мнозинството, съответното главните претенции на ищцовата етажна собственост се явяват основателни.

В случая гласуваните задължения по чл. 50 и чл. 51 от ЗУЕС за етажните

собственици с процесните решения са определяеми. В тази връзка по делото са представени таблици за броя на собствениците в ЕС към 2020 г., 2021 г. и 04.06.2022 г., неоспорени от ответната страна. Така от доказателствата по делото се установява, че към 2020 г. общият брой на пребиваващите в ЕС лица възлиза на 150 бр., съставен изцяло от собствениците на самостоятелни обекти в нея, а към 2021 г. и 04.06.2022 г. – 149 бр.

Всичко изложено мотивира настоящия съдебен състав да приеме, че за ответника са възникнали следните задължения:

- за заплащане на разходи по чл. 51 от ЗУЕС за финансовата 2020/21 г. и за собствения му СОС с ид. № ****.29, а именно 1/150 част от сумата от 14 000 лева или сумата от 93,33 лева; за заплащане на разходи по чл. 50 от ЗУЕС и вноски към фондове „Резервен“, „Ремонт и обновяване“ и „Непредвидени разходи“ - 0,989 % от сумата от 115 480 лева или сумата от 1142,10 лева, т.е. общо сумата от 1235,43 лева, падежира на 01.08.2020 г.;

- за заплащане на разходи по чл. 51 от ЗУЕС за финансовата 2021/22 г. и за собствения му СОС с ид. № ****.29, а именно 1/149 част от сумата от 19 700 лева или сумата от 132,21 лева; за заплащане на разходи по чл. 50 от ЗУЕС и вноски към фондове „Резервен“, „Ремонт и обновяване“ и „Непредвидени разходи“ - 0,989 % от сумата от 166 800 лева или сумата от 1649,65 лева, т.е. общо сумата от 1781,86 лева, падежира на 16.07.2021 г.;

- за заплащане на разходи по чл. 51 от ЗУЕС за финансовата 2022/23 г. и за собствения му СОС с ид. № ****.29, а именно 1/149 част от сумата от 18 500 лева или сумата от 124,16 лева; за заплащане на разходи по чл. 50 от ЗУЕС и вноски към фондове „Резервен“, „Ремонт и обновяване“ и „Непредвидени разходи“ - 0,989 % от сумата от 168 000 лева или сумата от 1661,52 лева, т.е. общо сумата от 1785,68 лева, падежира на 02.07.2022 г.

Предвид посоченото, основателни се явяват претенциите на ищцовата етажна собственост и по размер, като при отсъствие на доказателства за погасяване на задълженията от страна на ответника, съдът достига до краен извод, че главните обективно съединени претенции с правно основание чл. 38, ал. 1 от ЗУЕС следва да бъдат уважени вцялост така, както са предявени.

Що се отнася до акцесорните искове с правно основание чл. 86, ал. 1 от ЗЗД за заплащане на лихва за забава, в тежест на ищеца е да докаже възникването на главни задължения и изпадането на ответника в забава за периодите 08.08.2020 г. - 18.09.2023 г., 01.08.2021 г. - 18.09.2023 г. и 02.07.2022 г. - 18.09.2023 г. По делото се доказва наличието на главни задължения за годишни такси и вноски за бюджетните 2020/21 г., 2021/22 г. и 2022/2023 г., като ответникът, както бе посочено по-горе, е изпаднал в забава за заплащане на дължимите към ЕС вноски с настъпване на изричните падежи, съответно на 01.08.2020 г., 16.07.2021 г. и 02.07.2022 г. и без да е било необходимо да бъде поканен. След извършени от съда математически действия по умножаване и събиране, посредством калкулатор за изчисляване на законна лихва на НАП с интернет адрес <https://portal.nra.bg/details/interest-calc>, се установи, че заявените размери на мораторните лихви върху главниците и за релевантните периоди се явяват доказани по размер. Така ответникът дължи лихва в размер на 407,55 лева върху главницата от 1235,43 лева за 2020 г. и за периода от 08.08.2020 г. до 18.09.2023 г., лихва в размер на 410,65 лева върху главницата от 1781,86 лева за 2021 г. и за периода от 01.08.2021 г. до 18.09.2023 г., както и лихва в размер на 245,36 лева върху главницата от 1785,68 лева за 2022 г. и за периода от 02.07.2022 г. до 18.09.2023 г.

Като последица от уважаването на главните претенции, в полза на ищеца следва да се присъди и законната лихва върху тях от датата на подаване на исковата молба до

окончателното им изплащане.

При този изход на спора в полза на ищеца и на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК се дължат съдебни разноси в размер на **2129,32 лева**, от които 342,67 лева – заплатена държавна такса, 886,65 лева – внесен депозит за възнаграждение на особен представител на ответника и 900 лева – заплатено адвокатско възнаграждение за един адвокат.

Мотивиран от горното и на основание чл. 235 от ГПК, Несебърският районен съд

РЕШИ:

ОСЪЖДА С.В.А., БУЛСТАТ *****, гражданин на *********, с адрес: гр. *********, ПИ № *********, к-с „*********“, *********, на основание чл. 38, ал. 1 от ЗУЕС да заплати на собствениците в Етажна собственост в комплекс „*********“ - сграда с идентификатор № ********* по КKKP на гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг, комплекс „*********“, представлявани от управителя В. Л., сумата от **4802,97 /четири хиляди осемстотин и два лева и деветдесет и седем стотинки/ лева**, съставляваща дължими към етажната собственост разходи за управление и поддръжка на общите части на сграда с ид. № ********* за собствения на ответника СОС с ид. № *********.29, разположен в нея, както и вноски за фонд „Ремонт и обновяване“, фонд „Непредвидени разходи“ и фонд „Резервен“, съответно за финансовите 2020/21 г., 2021/22 г. и 2022/23 г. и въз основа на решения на ОСЕС от 02/03.07.2020 г., 05.07.2021 г. и 01/02.06.2022 г., от която 1235,43 лева за 2020/21 г., 1781,86 лева за 2021/22 г. и 1785,68 лева за 2022/23 г., **ведно със законната лихва** върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба – 18.09.2023 г. до окончателното ѝ изплащане.

ОСЪЖДА С.В.А., БУЛСТАТ *****, гражданин на *********, с адрес: гр. *********, ПИ № *********, к-с „*********“, *********, на основание чл. 86, ал. 1 от ЗЗД да заплати на собствениците в Етажна собственост в комплекс „*********“ - сграда с идентификатор № ********* по КKKP на гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг, комплекс „*********“, представлявани от управителя В. Л., сумата от **1063,56 /хиляда шестдесет и три лева и петдесет и шест стотинки/ лева**, представляваща лихва за забава върху главниците в размер на законната лихва, както следва: лихва в размер на 407,55 лева върху главницата от 1235,43 лева за 2020/21 г. и за периода от 08.08.2020 г. до 18.09.2023 г., лихва в размер на 410,65 лева върху главницата от 1781,86 лева за 2021/22 г. и за периода от 01.08.2021 г. до 18.09.2023 г., както и лихва в размер на 245,36 лева върху главницата от 1785,68 лева за 2022/23 г. и за периода от 02.07.2022 г. до 18.09.2023 г.

ОСЪЖДА С.В.А., БУЛСТАТ *****, гражданин на *********, с адрес: гр. *********, ПИ № *********, к-с „*********“, *********, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, да заплати на собствениците в Етажна собственост в комплекс „*********“ - сграда с идентификатор № ********* по КKKP на гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг, комплекс „*********“, представлявани от управителя В. Л., сумата от **2129,32 /две хиляди сто двадесет и девет лева и тридесет и две стотинки/ лева** – направени съдебно-деловодни разноси в настоящата съдебна инстанция.

Присъдените суми могат да бъдат заплатени по банкова сметка на ищеца, както следва: банка „*******“ ЕАД, IBAN: ****** * 80**, BIC: *********.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд - Бургас в двуседмичен срок от връчването му в препис на страните.

Съдия при Районен съд – Несебър: _____