

# РЕШЕНИЕ

№ 620

гр. Бургас, 10.12.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, III ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ  
СЪСТАВ**, в публично заседание на девети ноември през две хиляди двадесет  
и първа година в следния състав:

Председател: Росен Д. Парашкевов  
Членове: Йорданка Г. Майска  
РАДОСТИНА П. ПЕТКОВА

при участието на секретаря Жанета Д. Граматикова  
като разгледа докладваното от Росен Д. Парашкевов Въззивно гражданско  
дело № 20212100501641 по описа за 2021 година

Производството по делото пред настоящата съдебна инстанция е образувано по повод въззивна жалба от Етажна собственост на комплекс „Р.\*“, находяща се в с. Равда, ул. „Сирена“ №10, представлявана от Яница Михайлова Липа - Председател на УС, чрез адв. Димитър Батаков-БАК и адв. Бесри Карагъзов АК - Стара Загора, със съдебен адрес: гр. Несебър, ул. „Отец Паисий“ №29А, офис 3, против Решение №55 от 01.07.2021г., постановено по гр. дело №792/2020г. по описа на Районен съд- Несебър, с което съдът е отхвърлил исковете против Н. С. Н., с адрес: с. Р., к/с „Р.\*“, ет. \*, ап. \*\*\*, за приемане за установено съществуването на вземане в полза на ЕС против ответниците, в общ размер от 529.44евро, представляващи незаплатени такси за поддръжка и управление, и фонд „Ремонт и обновяване“, дължими за 2017г. и 20019г., за която сума е издадена Заповед за изпълнение на парично задължение по чл.410 от ГПК №17/14.01.2020г. по ч.гр.д.№1280/2019г. по описа на РС-Несебър. Със същото решение, съдът е осъдил Етажната собственост на комплекс „Рич 2“, находяща се в с. Равда, ул. „Сирена“ №10, представлявана от Яница Михайлова Липа- Председател на УС, да заплати на Н. С. Н., сумата от 5315лева, представляващи направени по

делото разноси.

Жалбоподателят изразява недоволство от така постановеното съдебно решение, като намира същото за незаконосъобразно и необосновано. Излага аргументи. Посочват се факти и обстоятелства, установени от протоколите от проведени ОС на ЕС- от 15.06.2015г. и 16.07.2018г.( годишна такса за поддръжка и управление на общите части; такса за фонд „Ремонт“ съобразно притежаваните идеални части на самостоятелните обекти). Направено е обобщение на представените по делото писмени доказателства (нотариален акт; протоколи от общо събрание, отчети за вида и размера на извършените разходи). Излага становище, че такса поддръжка и такса за фонд „Ремонт“ се събирали на различни основания, което разграничение, районният съд не направил. Иска се отмяна на първоинстанционния съдебен акт. Претендира се присъждане на направените по делото разноси, включително за адвокатски хонорар.

В срока по чл.263,ал.1 от ГПК, е постъпил отговор на въззивната жалба от Н. С. Н., чрез адв. Марин Милев - БАК, с който същата се оспорва изцяло. Навеждат се доводи, че изводите на районния съд, изложени в мотивите на решението били в съответствие със задължителната съдебна практика (Определение№124 от 17.02.2020г. по гр.д.№3130/2019г.на ВКС, II-то г.о. на ВКС). Развиват се подробни съображения в тази насока. Излага се становище относно правомощията на контролния съвет (чл.24,ал.4 и ал.5 от ЗУЕС). Твърди се, че въззивникът по делото (ищецът) не провел пълно и главно доказване на твърдените от него факти и обстоятелства (относно осъществяване дейност по поддръжка и ремонт). Иска се потвърждаване решението на районния съд и отхвърляне въззивната жалба като неоснователна. Претендира се присъждане на сторените пред въззивната инстанция разноси, включително за адвокатски хонорар.

Въззивната жалба е подадена в срока по чл. 259 и следващите от ГПК.

Пред Районен съд -Несебър са предявени искиви претенции с правно основание по чл.422 от ГПК, вр. чл.38, ал.1 от ЗУЕС, вр.чл.6, ал.1, т.9 и т.10 от ЗУЕС.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства и като съобрази закона, намира за установено следното:

Постановеното от първата инстанция решение е валидно и допустимо,

което се установява от извършената от съда служебна проверка.

Първоначално производството е започнало по додадено заявление за издаване на заповед за изпълнение по чл.410 от ГПК, като НРС със заповед № 17 от 14.01.2020 г. по ч.гр.д. №1280/2019 г. е разпоредил длъжникът Н. С. Н. да заплати на ЕС – комплекс „Рич 2“ чрез представляващия Любов Дергачова сумата от 529,44 евро, ведно със законната лихва върху главницата начинаей от подаване на заявлението до окончателното изплащане на сумата, както и разноси по делото. След неуспешно призоваване на длъжницата съдът е указал на страната да предяви претенция по чл.422 от ГПК.

Не се спори, че въззиваемата е собственик на недвижим имот, находящ се в етажната собственост на к-с „Рич 2“ в с. Равда, представляваща самостоятелен обект в сграда №61056,501.382.2.110 със застроена площ от 65,55 кв.м. ведно с 12,51 кв.м. идеални части от общите части на сградата или общо с площ от 78,06 кв.м., видно от представения нотариален акт № \*\*\*, том \*\*\*\*, н.д. № \*\*\*\*\*/\*\*\*\* г. на нотариус Стоян Ангелов с регистрационен № 208 по регистъра на НК.

По делото са представени писмени доказателства от които се установява, че на 15.06.2016 г. е проведено общо събрание на етажната собственост, на което са взети решения, съгласно които всеки от собствениците следва да заплаща такса за управление и поддръжка в размер на 6 евро/кв.м. и вноска за фонд „Ремонт и обновяване“ в размер на 6 евро/кв.м. за 2016 и 2017 година. Решенията са влезли в сила. На 16.07.2018 г. е проведено ОСЕС, на което са взети решения, влезли в сила, според които задължението за заплащане на такса „Управление и поддръжка“ е в размер на 200 евро, а вноската за фонд „Ремонт и обновление“ е в размер на 1% от минималната работна заплата за 2018 и 2019 година. На проведени две ОСЕС съответно на 01.07.2019 г. и на 08.09.2020 г. са взети решения за приемане отчета на УС съответно за периода 13.06.2018 г. – 01.07.2019 г. и 01.07.2019 г. – 01.07.2020 г.

Видно от подаденото заявление по чл.410 ГПК по ч.гр.д. №1280/2019 г. на НРС претенцията е общо за сумата от 529,44 евро, както следва: за 2016 г. – дължимата такса „Управление и поддръжка“ е в размер на 468,36 евро, а вноската за фонд „Ремонт и обновление“ – 468,36 евро, от които са платени 623 евро и остатъкът за плащане е 313,72 евро; за 2017 г. – дължимата Такса

„Управление и поддръжка“ е в размер на 468,36 евро, а вноската за фонд „Ремонт и обновление“ – 468,36 евро, от които са платени 626 евро и остатъкът за плащане е 310,72 евро; за 2018 г. – дължимата такса „Управление и поддръжка“ е в размер на 200 евро, а вноската за фонд „Ремонт и обновление“ – 65 евро, от които са платени 625 евро и остатъкът за плащане липсва, като са надвнесени 360 евро; за 2019 г. – дължимата такса „Управление и поддръжка“ е в размер на 200 евро, а вноската за фонд „Ремонт и обновление“ – 65 евро, от които няма платена част и остатъкът за плащане е в размер на 265 евро. В проведено съдебно заседание от 17.03.2021 г. етажната собственост, чрез процесуалния си представител, е направила уточнение според което въззивникът не претендира плащане за 2016 г. и прихваща дължимата сума от 313,72 евро с надплатената сума от 360 евро. С остатъка от надвнесената сума е прихваната част от останалата дължима такса за поддръжка за 2017 г. и в този смисъл претенцията за 2017 г. остава в размер на 264,44 евро – остатък от такса поддръжка. За 2018 г. не се претендират суми, а за 2019 г. претенцията за сумата от 265 евро, включваща 200 евро – такса „Управление и поддръжка“ и 65 евро фонд „Ремонт и обновление“.

Въззиваемата оспорва предявените искове, като представя удостоверение от 11.03.2021 г. от сектор „Миграция“ при ОД на МВР гр. Бургас за това, че през 2017 г. не е пребивавала на територията на страната, позовава се на разпоредбата на чл.51 ал.2 от ЗУЕС. Представя и извлечения от „В и К“ ЕАД за периода 20.09.2015 г. – 20.09.2019 г., както и справка за консумираната ел. енергия за периода 31.01.2016 г. – 31.12.2019 г.

Настоящата съдебна инстанция с оглед на представените по делото писмени доказателства намира постановеното от първоинстанционния съд решение за частично неправилно и незаконосъобразно.

Всеки от етажните собственици е длъжен съгласно чл.6 т.10, чл.11 т.5 от ЗУЕС, във връзка с §1, т.11 на ДРЗУЕС да заплаща разходите за управление и поддръжка на общите части на сградата в която има собственост, чийто размер се определя от общото събрание на етажните собственици съгласно чл.51 от ЗУЕС, а съобразно нормите на чл.6, ал.1, т.9, чл.11, ал.1, т.7 във вр. с чл.50 от ЗУЕС следва да заплаща вноски за фонд „Ремонт и обновление“, което също е приоритет на общо събрание на

етажната собственост. При несъгласие на някой от собствениците с решението на общото събрание, те могат да бъдат атакувани по реда на чл.40 от ЗУЕС, но в случая страните нямат спор, че посочените решения на ОСЕС са влезли в сила.

Първото правоизключващо възражение на ответницата за това, че претендираните разходи за управление и поддръжка на общите части не са реално направени, не се споделя от настоящата съдебна инстанция. Същото е неоснователно поради обстоятелството, че на проведените на 01.07.2019 г. и 08.09.2020 г. ОСЕС, въз основа на правомощията делегирани от разпоредбата на чл.11, ал.1, т.6 от ЗУЕС, етажните собственици са взели решения за приемане отчета на УС за периодите 13.06.2018 г. – 01.07.2019 г. и 01.07.2019 г. – 01.07.2020 г., с което следва да се счита, че етажните собственици са се съгласили с това, че направените от управлението на етажната собственост разходи за управление и поддръжка са осъществени. Това налага извода, че сумите за заплащане на такса „Управление и поддръжка“ и фонд „Ремонт и обновление“ са дължими.

По отношение на направеното възражение, че въззиваемата не е ползвала жилището лично или чрез други лица през 2017 г., тъй като не е пребивавала на територията на Р България, за което са представени писмени доказателства, настоящата съдебна инстанция намира същото за основателно. Видно от удостоверението на сектор „Миграция“ при ОД на МВР гр. Бургас липсват отбелязвания за влизания и излизания от и в територията на страната за 2017 г. За същия период липсват данни за потребена ел. енергия, като единствено е посочено потребление в размер на 4 кубика вода дължими към „В и К“. С оглед на това претенцията за 2017 г., която касае дължима сума за такса поддръжка в размер на 264,44 евро, е недължима и в този смисъл решението в тази му част е правилно и законосъобразно.

Що се отнася до искането за присъждане на дължими суми за 2019 г. в общ размер на 265 евро, настоящата съдебна инстанция намира, че сумата от 200 евро – такса поддръжка, е дължима от Н.Н. и в тази част решението следва да бъде отменено.

Що се отнася до искането за присъждане на сумата от 65 евро за фонд „Ремонт и обновление“, съдът съобрази, че с решението на ОСЕС размерът на този фонд е посочен за 2019 г. като минималния по закон, а именно 1% от

минималната работна заплата и тъй като същата възлиза за 2019 г. на 560 лева, то 1% годишно е в общ размер 67,20 лева, която сума следва да бъде присъдена, а в останалата част до претендираните 65 евро, равняващи се на 127,13 лв., решението е правилно и законосъобразно и следва да бъде потвърдено. В този смисъл решението на първоинстанционния съд следва да бъде отменено в частта, с която е отхвърлена претенцията за заплащане на такса „Управление и поддръжка“ в размер на 200 евро за 2019 г. и сумата от 67,20 лева за фонд „Ремонт и обновление“ за същата година, като в останалите му атакувани части решението следва да бъде потвърдено.

Следва да се отмени решението и в частта му за разноските, като съдът отчитайки направените разноси в заповедното, първоинстанционно и въззивно производство от въззивника в общ размер на 1538,12 лева, от въззиваемата за двете инстанции в размер на 935 лева и резултата по делото, намира, че на въззивника се дължат разноси в общ размер от 680,85 лева, а на въззиваемата се дължат разноси в размер на 521,12 лева.

По изложените съображения, БУРГАСКИЯТ ОКРЪЖЕН СЪД

## **РЕШИ:**

ОТМЕНЯВА Решение №55 от 01.07.2021г., постановено по гр. дело №792/2020г. по описа на Районен съд - Несебър, в частта, с която с която са отхвърлени исковете за заплащане на сумата от 200 евро – такса за „Управление и поддръжка“ и сумата от 67,20 лева – вноска за фонд „Ремонт и обновление“ за 2019 година, както и в частта относно разноските, като вместо него ПОСТАНОВЯВА:

ПРИЕМА ЗА УСТАНОВЕНО по предявения иск от Етажна собственост на комплекс „Рич 2“, находяща се в с. Равда, ул.„Сирена“ №10, представлявана от Яница Михайлова Липа - Председател на УС, чрез адв. Димитър Батаков-БАК и адв. Бесри Карагьозов АК - Стара Загора, със съдебен адрес: гр. Несебър, ул. „Отец Паисий“ №29А, офис 3, против ответницата Н. С. Н., с адрес: с. Р., к/с „Рич 2“, ет. \*, ап. \*\*\*, че ответницата Н. С. Н. дължи на Етажна собственост на комплекс „Рич 2“ сумата от 200 евро, представляваща такса за управление и поддръжка за 2019 г. и сумата от 67,20 лева, представляваща вноска във фонд „Ремонт и обновление“ за 2019 г., които суми са предмет на издадената заповед за изпълнение на парично

задължение по чл.410 от ГПК №17 от 14.01.2020 г. по ч.гр.д. №1280/2019 г. по описа на Районен съд – Несебър.

ПОТВЪРЖДАВА Решение №55 от 01.07.2021г., постановено по гр. дело №792/2020г. по описа на Районен съд - Несебър, в частта, с която са отхвърлени исковете за сумата от 264,44 евро – такса за управление и поддръжка за 2017 г. и вноска във фонд „Ремонт и обновяване“ над сумата от 67,20 лева до претендирания размер от 127,13 лв. /левава равностойност на 65 евро/.

ОСЪЖДА Етажна собственост на комплекс „Рич 2“, находяща се в с. Равда, ул.„Сирена“ №10, представлявана от Яница Михайлова Липа - Председател на УС, чрез адв. Димитър Батаков-БАК и адв. Бесри Карагъзов АК - Стара Загора, със съдебен адрес: гр. Несебър, ул. „Отец Паисий“ №29А, офис 3, да заплати на Н. С. Н., с адрес: с. Р., к/с „Рич 2“, ет. \*, ап. \*\*\* , сумата от 521,12 лева, представляващи разноски по делото направени в първоинстанционното и въззивното производства.

ОСЪЖДА Н. С. Н., с адрес: с. Р., к/с „Рич 2“, ет. \*, ап. \*\*\*, да заплати на Етажна собственост на комплекс „Рич 2“, находяща се в с. Равда, ул.„Сирена“ №10, представлявана от Яница Михайлова Липа - Председател на УС, чрез адв. Димитър Батаков-БАК и адв. Бесри Карагъзов АК - Стара Загора, със съдебен адрес: гр. Несебър, ул. „Отец Паисий“ №29А, офис 3, сумата от 680,85 лева - представляващи разноски по делото направени в заповедно, първоинстанционно и въззивно производства.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_