

РЕШЕНИЕ

№ 1615

гр. София, 20.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Ж СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и първи февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Калина Анастасова

Членове: Темислав М. Димитров
Михаела Касабова

при участието на секретаря Кристина П. Г.
като разгледа докладваното от Темислав М. Димитров Въззивно гражданско дело № 20231100513357 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 258 – 273 от Гражданския процесуален кодекс (ГПК).

Образувано е по въззивна жалба на А. Г. К. и С. Г. К. срещу решение № 12811/20.07.2023 г. по гр.д. № 8610/2022 г. по описа на СРС, 79 състав, с което са уважени искове с правно основание чл. 422, ал. 1 ГПК, вр. чл. 6, т. 10, вр. чл. 51 ЗУЕС и чл. 422, ал. 1 ГПК, вр. чл. 86 ЗЗД, като е признато за установено, че всеки един от жалбоподателите дължи на етажните собственици в етажна собственост, намираща се в гр. София, ул. ****, сумите, както следва: 2388 лв., представляваща неплатени вноски за управление и поддръжка на етажната собственост за периода м. януари 2018 г. - м. декември 2020 г. в т.ч. 1) почистване на сградата, 2) електроенергия, 3) поддръжка и абонаментна такса на асансьор, 4) СОТ, 5) пожаро-известителна система, 6) денонощна охрана, 7) касиер, 8) леки и наложителни ремонти, а именно: по 127 лв. - месечно за периода м. януари 2018 г. - м. февруари 2018 г. и по 133 лв. месечно - за периода м. март 2018 г. - м. декември 2020 г., ведно със законна лихва от датата на подаване на заявлението по чл. 410 ГПК - 26.02.2021 г., до окончателното изплащане на вземането, както и 397,32 лв., представляваща лихва за забава за периода от 11.01.2018 г. до 15.02.2021 г., за които суми по ч.гр.д. № 11650/2021 г. по описа на СРС, 79 състав е издадена заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК от 17.03.2021 г.

Жалбоподателите – А. Г. К. и С. Г. К., твърдят, че обжалваното решение е неправилно. Сочат, че решението на етажната собственост от 31.01.2002 г. противоречи на императивната норма на чл. 51, ал. 1 ЗУЕС, както и на добрите нрави, поради което не е произвело действие, съответно – не дължат претендираните вноски за управление и поддържане на етажната собственост. Ето защо, молят обжалваното решение да бъде отменено и исковите да бъдат отхвърлени. Претендират разноските.

Ответниците по жалбата – етажните собственици в етажна собственост, намираща се в гр. София, ул. ****, считат първоинстанционното решение за правилно, поради което молят същото да бъде потвърдено. Претендират разноските по производството.

Софийски градски съд, като прецени събраните по делото доказателства, въз основа на закона и във връзка с наведените във въззивната жалба пороци на атакувания съдебен акт, достигна до следните фактически и правни изводи:

Първоинстанционният съд е бил сезиран от етажните собственици в етажна собственост, намираща се в гр. София, ул. ****, с искове с правно основание чл. 422, ал. 1 ГПК, вр. чл. 6, ал. 1, т. 10 ЗУЕС и чл. 422, ал. 1 ГПК, вр. чл. 86 ЗЗД за признаване за установено, че всеки един от ответниците А. Г. К. и С. Г. К. дължи на ищеца сумите, както следва: 2388 лв., представляваща неплатени вноски за управление и поддръжка на етажната собственост за периода от м.01.2018 г. до м.12.2020 г., в т.ч.: почистване на сградата, електроенергия, поддръжка и абонаментна такса на асансьор, СОТ, пожаро-известителна система, денонощна охрана, касиер, леки и наложителни ремонти, а именно - по 127 лв. - месечно за периода от м.01.2018 г. до м.02.2018 г. и по 133 лв. месечно - за периода от м.03.2018 г. до м.12.2020 г., ведно със законна лихва от датата на подаване на заявлението по чл. 410 ГПК - 26.02.2021 г. до окончателното изплащане на вземането; 397,32 лв., представляваща лихва за забава за периода от 11.01.2018 г. до 15.02.2021 г., за които суми по ч.гр.д. № 11650/2021 г. по описа на СРС, 79 състав е издадена заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК от 17.03.2021 г.

Ишците – етажните собственици в етажна собственост, намираща се в гр. София, ул. ****, представлявани от управителя Д.Н.Й., твърдят, че ответниците А. Г. К. и С. Г. К. притежават в съсобственост следния самостоятелен обект – магазин, намиращ се в гр. София, ул. „**** I“ № ****, поради което имат качеството на етажни собственици в процесната ЕС. Сочат, че въз основа на решение на общото събрание на ЕС от 31.01.2002 г. е определен начинът на разпределяне на разходите за управление и поддържане на етажната собственост – поравно за всеки офис или магазин. Съгласно решение на общото събрание от 15.06.2009 г. е определен срок за заплащане на месечните вноски за управление и поддържане, а именно – между 1-во и 10-то число на месеца, за който се дължат. С решение от 26.01.2017 г. размерът на вноската за управление и поддържане е определен на 127 лв. на месец за всеки магазин, а с

решение от 15.02.2018 г. е предвидено, че от м.03.2018 г. вноската е 133 лв. за всеки магазин. Твърдят, че ответниците имат незаплатени задължения за управление и поддържане на етажната собственост за периода от м.01.2018 г. до м.12.2020 г., като всяка от тях дължи по 2388 лв., както и лихва за забава в размер на 397,32 лв. за периода от 11.01.2018 г. до 15.02.2021 г. За посочените суми в полза на етажните собственици срещу А. Г. К. и С. Г. К. е издадена заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК, като, предвид постъпило възражение от страна на ответниците, ишците предявяват установителни иски за сумите, за които срещу ответника е издадена заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК от 17.03.2021 г. по ч.гр.д. № 11650/2021 г. по описа на СРС, 79 състав.

С обжалваното решение исковите са уважени изцяло.

Настоящият съдебен състав приема, че първоинстанционното решение е валидно и допустимо. Разгледано по същество същото е правилно.

Първоинстанционното решение съдържа подробни мотиви във връзка с основателността на претенциите в уважения от районния съд размер, които настоящата съдебна инстанция споделя и на основание чл. 272 ГПК препраща към тях.

Във връзка с доводите за неправилност на решението, релевиращи във въззивната жалба, въззивният съд намира следното от фактическа и правна страна:

За основателност на предявените иски в тежест на ишците е да докажат, че ответниците – А. Г. К. и С. Г. К., имат качеството на етажни собственици в процесната етажна собственост, че са взети валидни решения на общото събрание на етажната собственост за заплащане на разходи за поддържане и управление на процесната етажна собственост, както и изискуемост на вземанията – изтичане на срока за изпълнение, съобразно решението на общото събрание, в което сумите са определени по основание и размер.

Не се спори по делото, включително и пред въззивната инстанция, че ответниците - А. Г. К. и С. Г. К., имат качеството на етажни собственици в процесната етажна собственост, като всяка една от тях притежава по 1/2 идеална част от магазин, намиращ се в гр. София, ул. „**** I“ № ****, че въз основа на влязло в сила решение на общото събрание на ЕС от 31.01.2002 г. е определен начинът на разпределяне на разходите за управление и поддържане на етажната собственост – поравно за всеки офис или магазин, че съгласно влязло в сила решение на общото събрание от 15.06.2009 г. е определен срок за заплащане на месечните вноски за управление и поддържане, а именно – между 1-во и 10-то число на месеца, за който се дължат, че с влязло в сила решение на общото събрание от 26.01.2017 г. размерът на вноската за управление и поддържане е определен на 127 лв. на месец за всеки магазин, а с влязло в сила решение на общото събрание от 15.02.2018 г. е предвидено, че от м.03.2018 г. вноската е 133 лв. за всеки магазин.

Посочените факти се установяват и от приетите по делото писмени доказателства – нотариален акт от 23.12.2015 г. на нотариус Й.Л., решение на ЕС от 31.01.2002 г., решение на ЕС от 15.06.2009 г., решение на ЕС от 26.01.2017 г. и решение на ЕС от 15.02.2008 г.

Действително, взетото решение за начина на разпределяне на общите разходи за управление и поддържане на етажната собственост, а именно - поравно за всеки офис или магазин, противоречи на начина, предвиден в чл. 9, ал. 1 ПУРНЕС (отм.), който нормативен акт е действал към момента на вземане на решението, както и на действащия чл. 51, ал. 1 ЗУЕС, съгласно които законови текстове разходите за управление и поддръжка се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства. Следователно, определеният с решението на ЕС от 31.01.2002 г. начин на определяне на разходите за управление и поддържане на общите части в етажната собственост противоречи на чл. 9, ал. 1 ПУРНЕС (отм.), съответно чл. 51, ал. 1 ЗУЕС, което води до материална незаконосъобразност на същото. Посоченото обаче не изключва основанията за начисляване и дължимост на процесните суми за управление и поддържане, доколкото решенията, с които е определен начинът за определяне и размерът на разходите, не са били предмет на иск за отмяна и са влезли в сила. Именно чрез предявяване на конститутивен иск за отмяна всеки един етажнен собственик може да получи защита срещу незаконосъобразно решение на общото събрание, но в случая такИ. не са предявени, съответно – решенията са влезли в сила (за което не е налице спор между страните) и въз основа на тях се пораждат задължения за всеки етажнен собственик да заплаща определените разходи за управление и поддържане на етажната собственост.

Действително, всеки етажнен собственик може да се позове на недействителност на решението (чрез иск или възражение, както в процесния случай) – когато за взетото решение не се прилага правният режим на ЗУЕС или, макар да се прилага, общото събрание на етажните собственици е надхвърлило своята компетентност, или решение в действителност няма, въпреки че протокола по чл. 16, ал. 7 ЗУЕС невярно го отразява. В случая обаче нито един от тези пороци не е налице по отношение на процесните решения, с която са определени по основани и размер вноски за управление и поддържане на ЕС.

Не е налице и твърдяното противоречие на решенията с добрите нрави. Добрите нрави са морални норми, на които законът е придал правно значение, защото правната последица от тяхното нарушаване е приравнена с тази на противоречието на договора със закона (чл. 26, ал. 1 ЗЗД). Добрите нрави не са писани, систематизирани и конкретизирани правила, а съществуват като общи принципи или произтичат от тях. В конкретния случай, решенията на етажната собственост относно начина на определяне и размера на вноските за управление и поддържане на ЕС, макар и в противоречие с

правилата, предвидени в ПУРНЕС (отм.) и ЗУЕС, отразява по относително справедлив начин разпределението на разходите в сградата, доколкото същата се състои от търговски обекти, включително и обектът на ответниците е магазин, които се ползват от множество лица – външни за етажната собственост, поради което разходите за поддържане не зависят в толкова голяма степен от площта на обектите и от броя на собствениците и обитателите, каквито са твърденията на въззивниците. Следователно, равностойното участие на всеки един от етажните собственици при управлението и поддържането на етажната собственост не противоречи на изискванията на добросъвестността, съответно решенията не са нищожни поради противоречие с добрите нрави.

При посочените мотиви обжалваното решение е правилно и следва да бъде потвърдено.

По разноските:

При този изход на спора и на основание чл. 78, ал. 3 ГПК в полза на ответниците по жалбата следва да се присъди сумата в размер на 600 лв. – разноски за адвокатско възнаграждение във въззивното производство.

Възражението за прекомерност на същото е неоснователно, доколкото същото е под минималния размер, съгласно НМРАВ.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 12811/20.07.2023 г. по гр.д. № 8610/2022 г. по описа на СРС, 79 състав.

ОСЪЖДА С. Г. К., ЕГН *****, и А. Г. К., ЕГН *****, да заплатят в полза на етажните собственици в етажна собственост, намираща се в гр. София, ул. ****, представлявани от управителя Д.Н.Й., ЕГН *****, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата в размер на 600 лв. – разноски за адвокатско възнаграждение във въззивното производство.

Решението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____