

РЕШЕНИЕ

№ 1914

гр. София, 02.04.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-12 СЪСТАВ, в публично заседание на седми март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Кирил Ст. Петров

при участието на секретаря Ирина Ст. Василева
като разгледа докладваното от Кирил Ст. Петров Гражданско дело № 20221100108953 по описа за 2022 година

Предмет на делото е предявеният от Етажните собственици на сграда, притежавана в режим на етажна собственост, находяща се в гр.София, ул.****, с правно основание чл. 6, ал. 1, т. 9 ЗУЕС за осъждането на ответното дружество „О. ЮВ“ ЕООД, ЕИК **** да им заплати припадащата му се част съразмерно с притежаваните от последното идеални части от общите части на сградата разходи за ремонт в размер на 29 702,80 лв., за което е взето решение на Общото събрание на етажната собственост. Ищците основават иска си с твърденията, че общото събрание на етажната собственост е взело решение на 25.03.2021 г. /с оглед допуснатото изменение по чл. 214 ГПК ОС на ЕС е проведено на 13.09.2021 г./ да се съберат от съсобствениците за ремонт на сградата, която не е довършена до степен годна за ползване допълнителни парични средства, като съразмерно с притежаваните от ответното дружество идеални части от общите части на сградата то е следвало да заплати 29702,80 лв., но не е направило това, дори и след отправени нарочни покани.

В законоустановения срок за отговор на исковата молба, такъв постъпи от страна на ответника. С него иска се оспорва като неоснователен, защото дружеството счита, че е изпълнило задължения си с превода на 01.04.2021г. на сумата от 20 056,13 лв., която съответства на посочения размер на задължението съгласно справка предоставена на дружеството. Оспорва основателността на претенцията. Сочи, че липсват доказателства подобна сума да е била разходвана за ремонт на етажната собственост, за да бъде тя дължима от собствениците на самостоятелни обекти. Счита, че неправилно са определени идеалните части от общите части на сградата, които притежава ответника, а от там и размерът на претенцията. Навежда възражения касаещи редовността на свикването на общото събрание от 25.03.2021 г. Моли за отхвърляне на иска.

С протоколно определение от 09.11.2023 г. на основание чл. 214 ГПК е допуснато

изменение на основаниято на претенцията, като претенцията да се счита на основание решение по т. 2 от дневния ред на общо събрание на етажната собственост взето на 13.09.2021 г.

След преценка на събраните по делото доказателства и във връзка със становищата на страните, съдът намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Основателността на предявените от ищеца искове с правно основание чл. 6, ал. 1, т. 9 вр. чл. 11, ал. 10, б. „а“ ЗУЕС се предпоставя от кумулативното установяване на следните юридически факти: че ответното дружество е собственик на самостоятелни обекти в сграда, в режим на етажна собственост, че са взети валидни решения на общото събрание на етажната собственост за събиране на сума за довършване на сградата и въвеждането ѝ в експлоатация съобразно идеалните части на отделните собственици в общите части на етажната собственост, че решенията са получени от ответника по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС, както и процентът от идеалните части в общите части на етажната собственост, който притежава ответникът.

Предвид допуснатото изменение на основаниято на претенцията доводите, касаещи проведеното на 25.03.2021 г. ОС на ЕС не следва да бъдат обсъждани, като неотносими за правния спор.

Не се спори между страните, че ответникът притежава следните самостоятелни обекти в ЕС – гараж 2 /партер/, магазин № 5 /партер/, магазин № 6 /партер/, апартамент № 3 /ет. 2/, апартамент № 3 /ет. 3/, магазин № 3 /партер/, апартамент № 4 /ет. 5/ и ателие № 3 /ет. 6/ - виж и представената от ответника справка за дължими суми /л. 49 от делото/. Това обстоятелства се установява и от представеното от ищеца постановление за възлагане на недвижими имоти от 19.03.2008 г. по изпълнително дело № 20078480400075, с което процесните имоти са възложени на „О. ЮВ“ ЕООД. Видно от отразяването на л. 21 постановлението за възлагане е влязло в сила на 05.12.2008 г.

Приема се, че нововъзникнала етажна собственост по смисъла на чл. 12 ЗУЕС е тази, при която сградата, в която отделни обекти принадлежат на различни собственици, е изградена на груб строеж – *определение № 245 от 16.05.2013 г. по гр. д. № 2370/2013 г., I г. о. на ВКС и определение № 1194/23.12.2011 г. по гр. д. № 1101/2011 г., II г. о. на ВКС*. Съгласно § 5 от ПЗР на ЗУЕС, вр. чл. 37 от ЗС етажна собственост възниква, когато етажи или части от етажи, принадлежат на отделни собственици. По аргумент от разпоредбата на чл. 181, ал. 2 ЗУТ моментът, в който правото на строеж се трансформира в право на собственост върху сградата или самостоятелни части от нея е, когато се изгради сградата на степен „груб строеж“. Съгласно дадената легална дефиниция в разпоредбата на § 5, т. 46 от ДР на ЗУТ сградата е изградена в „груб строеж“, когато са изпълнени ограждащите стени и покривът, без или с различна степен на изпълнени довършителни работи. По делото не е спорно обстоятелството, че към датата на провеждане на процесното общо събрание – 13.09.2021 г. /**съобразно изменението основаниято на претенцията**/, процесната сграда е завършена на етап „груб строеж“. Напротив, установява се, че е завършена на степен „груб

строеж“ още 2008 г. С довършването на сградата в груб строеж титулярите на правото на строеж са придобили в самостоятелна собственост отделно обособени обекти от нея. В процесната сграда са налице повече от два самостоятелни обекти на правото, които принадлежат на отделни собственици, поради което се налага извод, че ищите заедно с ответника са собственици в етажна собственост. Въвеждането на сградата в експлоатация е свързано с експлоатацията на обектите в сградата по тяхното предназначение и не е предпоставка за възникването на етажната собственост по аргумент от нормата на чл. 37 ЗС.

Разходите за ремонт, обновяване, реконструкция и преустройство на общите части, за които има прието решение на общото събрание на собствениците или на сдружението, се разпределят между собствениците на самостоятелни обекти съразмерно с притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата. Тези разходи спадат съответно към необходимите и полезните разноси - дефиниции на понятията „необходим ремонт“, „неотложен ремонт“ и „полezni разходи“ се съдържа съответно в § 1, т. 8, 9 и 12 от ДР на ЗУЕС. Само необходимите и полезни разноси за общите части се понасят задължително и изключително от собствениците на апартаменти и други самостоятелни помещения в етажната собственост /чл. 41 ЗС и чл. 48, ал. 3 ЗУЕС/, без оглед на това дали тези собственици обитават или използват притежаваните от тях обекти или ги отдават под наем на други лица изцяло или частично.

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/** и за определяне размера на разходите за изпълнението на указанията в техническия паспорт. Съгласно чл. 41 от ЗС, който се прилага на основание § 5 от ПЗР на ЗУЕС, всеки собственик на обект в сграда – етажна собственост е длъжен съразмерно на дела си в общите части да участва в разноските, необходим за поддържането или възстановяването на общите части на сградата, както и в полезните разноси **/каквито са разноските за довършване и въвеждане в експлоатация на изградена в груб строеж сграда-етажна собственост/**, за извършването на които е взето решение на общото събрание – виж и *определение № 845 от 7.12.2018 г. по гр. д. № 1535/2018 г., III г. о. на ВКС.*

Съответно от компетентността на Общото събрание на етажните собственици е вземането на решения относно извършването на разходи, които са необходими или неотложни за поддържането или за възстановяването на общите части, за извършването на полезни разходи, както и за определяне на размера на разходите за изпълнението на указанията в техническия паспорт - чл. 11, ал. 1, т. 10, б. „а“ вр. с чл. 17 вр. с чл. 48, ал. 3 и чл. 49, ал. 2 от ЗУЕС.

От представения протокол № 6 за проведено общо събрание на собствениците на етажна собственост с административен адрес гр. София, ул. **** от 13.09.2021 г. се установява, че по т. 2 от дневния ред е взето решение за внасяне на допълнителна сума за

довършване на сградата в общ размер на 150 000 лв. и разпределянето на сумата между собствениците според притежаваните от тях ид. части от общите части на сградата и извършеното преразпределяне в съответствие с разпоредбата на чл. 17, ал. 4 ЗУЕС. Представени са по делото покани за провеждане на ОС на ЕС на 13.09.2021 г. /съдържащи дневен ред, вкл. и по т. 2 за разпределяне на допълнителна сума за довършителни работи/, протоколи за разлепване на поканата за ОС, списък на присъстващите на ОС собственици /като списъкът съдържа и подписи, включително на представител на „О. ЮВ“ ЕООД/, листове за гласуване на собствениците и протокол за обявяване на протокола на ОС на ЕС, от който се установява, че съобщението за изготвен протокол е поставено на входа на сградата на 21.09.2023 г. в 11 ч. Представени са и неоспорени извлечения от електронна кореспонденция, с които на собствениците на обекти в ЕС е изпратен изготвен протокол от ОС на ЕС от 13.09.2021 г. /вкл. и до управителя на ответника Д.Д./ – л. 137 от делото. В с. з. на 07.03.2024 г. ответникът е оттеглил оспорванията, касаещи истинността на представените в оригинал документи, съдържащи подпис на представителя на „О. ЮВ“ ЕООД, поради което и съдът не е открил производство по чл. 193 ГПК.

Така установеното обосновава извод, че етажните собственици са уведомени по надлежния ред за взетите решения на процесното общо събрание, а преклузивният срок за оспорване на решението е изтекъл още 2021 г. В хода на настоящото производство не се установи взетото решение за внасяне на допълнителна сума за довършване на сградата в общ размер на 150 000 лв. да е обжалвано, респ. да е било отменено с влязло в сила съдебно решение, постановено в производство по чл. 40 ЗУЕС, поради което и същото е стабилизирано и като такова е задължително за изпълнение от всички етажни собственици, независимо от обстоятелството дали същите са участвали при приемането му 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, 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. Поради тази причина в рамките на настоящото производство не подлежат на разглеждане възражения срещу законосъобразността на взетото решение.

С отговора на исковата молба е оспорен определеният процент на ид. ч. от общите части на ЕС на ателие № 3. Представено е от ищеца решение на ОС на ЕС от 28.04.2014 г., с което по т. 2 от дневния ред е взето решение, че е допусната грешка в площобразуването на сградата за ателие № 3, за което се е наложило поправка на определените идеални част, като за ателие № 3 са определени 5.96 %. Общото събрание е взело решение за одобряване на проекта за разпределение на идеалните части съгласно разпоредбата на чл. 17, ал. 4 ЗУЕС.

Съгласно нормата на чл. 17, ал. 5 вр. с ал. 4 ЗУЕС, когато сборът от процентите на идеалните части на собствениците в общите части на сградата не е равен на 100 %, те се определят като съотношение между сбора на площта на самостоятелния обект и складовите помещения, придадени към него, разделен на сбора от площта на всички самостоятелни обекти и придадените складови помещения, като така полученото число се преобразува в проценти. Съгласно чл. 17, ал. 6 ЗУЕС, определените по чл. 17, ал. 4 и ал. 5 ЗУЕС идеални части от общите части се одобряват с решение на Общото събрание на етажните собственици, каквото решение е взето на 28.04.2014 г. Липсват твърдения и данни решението на ОС на ЕС от 28.04.2014 г. да е обжалвано, поради което и същото е стабилизирано и като такова е задължително за изпълнение от всички етажни собственици, като важи изложеното по-горе. Следователно законосъобразността /нищожността/ на процесните решения на Общото събрание не може да бъде изследвана в рамките на настоящото производство. Оттук и съдът намира за доказано по производството, че за ателие № 3 процентът на ид. ч. от общите части на ЕС е този определен с решението от 28.04.2014 г., поради което възраженията в отговора на исковата молба не се споделят.

Съобразно представената от ответника таблица на л. 49 графа „идеални части %“, изчислени по чл. 17, ал. 4 ЗУЕС“ и представените от ищеца документи на л. 65-67 се установява, че точният процент идеални части, притежавани от ответника са, както следва - гараж 2 /партер/ - 0.921 %, магазин № 5 /партер/ - 1.809 %, магазин № 6 /партер/ - 1.809 %, апартамент № 3 /ет. 2/ - 2.028 %, апартамент № 3 /ет. 3/ - 2.028 %, магазин № 3 /партер/ - 2.144 %, апартамент № 4 /ет. 5/ - 3.097 и ателие № 3 /ет. 6/ - 5.965 % . Или общият процент ид. ч. за всички обекти е **19.801 %**.

Без значение за отговорността на етажния собственик е дали ремонтните дейности в действителност са били извършени впоследствие, респ. какъв е източникът на набраните средства, вложени в тези ремонтни дейности, тъй като в разглеждания случай не се касае за решения на Общото събрание по смисъла на чл. 48, ал. 5 ЗУЕС за последващо утвърждаване на направени разходи, а за решение по чл. 48, ал. 3 ЗУЕС.

Ищецът е доказал фактическия състав на претенцията. Искът следва да се уважи за сумата от **29 701.50 лв.** /150 000 лв. x 19.801 %/.

Липсват твърдения и доказателства за заплащане на дължимата сума.

Предвид изложеното, съдът намира, че предявения от страна на ищеца иск се явява основателен до сумата в размер от **29 701.50 лв.**, а за разликата до пълния предявен размер от 29 702.80 лв. /или за 1.30 лв./ искът следва да се отхвърли.

По реда на ГПК след приключване на съдебното дирене, в устните състезания по делото страните излагат становището си по фактическите и правни доводи, въведени в хода на производството, без да могат да въвеждат нови искания, да изтъкват нови факти или да представят нови доказателства – чл. 147 ГПК, поради което искане за присъждане на изтекли лихви не може да бъде въведено нито с устните състезания, нито в писмена защита – *решение № 474/14.01.2013 г. по гр. д. № 1499/2011 г. на IV г. о. на ВКС.*

Относно разноските:

Доказателства за разноски е ангажирал само ищеца.

Ответникът е релевирал възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на процесуалния представител на ищеца с правно основание чл. 78, ал. 5 ГПК. Съобразно диспозитивното начало в процеса възражението е до минималните размери посочени в Наредбата за минималните адвокатски възнаграждения. Доколкото заплатеното адвокатско възнаграждение от ищеца е в размер значително по-нисък от минималния по Наредба, то възражението е неоснователно.

От общия размер на разноските по представения списък по чл. 80 ГПК в размер 2688.11 лв. за заплатено адвокатско възнаграждение и държавна такса по съразмерност на ищеца ще се присъди сумата от **2687.99 лв.**

По изложените съображения, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА “О. ЮВ” ЕООД, ЕИК ****, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. ****, *на основание чл. 6, ал. 1, т. 9 вр. чл. 11, ал. 10, б. „а“ ЗУЕС*, да заплати на етажните собственици на сграда в режим на ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ, находяща се на следния адрес - гр. София, ул. ****, представлявана от Ж.И.И., сумата в размер на **29 701.50 лв.** - представляваща припадащата се част от допълнителна сума за довършване на сградата /в размер на 150 000 лв./, за заплащането на която е взето решение по т. 2 от дневния ред на проведено общо събрание на собствениците на етажна собственост с административен адрес гр. София, ул. **** на дата 13.09.2021 г., изчислена съобразно притежаваните от “О. ЮВ” ЕООД ид. части от общите части на сградата, както и *на основание чл. 78, ал. 1 ГПК*, сумата от **2687.99 лв.** – разноски по делото по съразмерност, като **ОТХВЪРЛЯ** иска за разликата над уважения размер от 29 701.50 лв. до пълния предявен размер от 29 702.80 лв.

Решението може да бъде обжалвано с въззивна жалба пред Софийски апелативен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски градски съд: _____