

РЕШЕНИЕ

№ 19058

гр. София, 20.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 40 СЪСТАВ, в публично заседание на девети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: СВЕТЛОЗАР Д. ДИМИТРОВ

при участието на секретаря ДЕСИСЛАВА ИВ. ПОПОВА
като разгледа докладваното от СВЕТЛОЗАР Д. ДИМИТРОВ Гражданско дело № 20231110137233 по описа за 2023 година

Производството е образувано по искова молба на етажните собственици на етажна собственост с адрес: /населено място/, чрез управителя Л. П. Т., срещу Б. И. Ц., с която са предявени иски по реда на чл. 422, ал. 1 ГПК иски за установяване съществуването на вземанията, за които е издадена заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК по ч. гр. д. № 23334/2023г. по описа на СРС, ГО, 40-ти състав, а именно:

- **420,00лв.**, представляващи месечни такси от по 7,00лв. за управление и поддръжка на общите части към етажната собственост за периода от 01.01.2018г. до 31.12.2022г.;
- **180,00лв.**, представляващи месечни такси от по 3,00лв. за фонд „Ремонт и обновление“ за периода от 01.01.2018г. до 31.12.2022г.;
- **32,00лв.**, представляващи месечни такси от по 8,00лв. за управление и поддръжка на общите части към етажната собственост за периода от 01.01.2023г. до 30.04.2023г.;
- **16,00лв.**, представляващи месечни такси от по 4,00лв. за фонд „Ремонт и обновление“ за периода от 01.01.2023г. до 30.04.2023г.; **ведно със законната лихва върху горните суми** от 03.05.2023г. до изплащането им.

Ищците твърдят, че ответникът е собственик на гараж № 3-4 в сградата в режим на етажна собственост, находяща се в /населено място/. Посочват, че на проведени общи събрания на етажните собственици от 05.10.2016г. и 28.11.2022г. били приети решения за определяне размера на дължимите вноски към етажната собственост за управление и поддръжка и за фонд „Ремонт и обновяване“. За процесния период за притежавания от ответника имот дължимите вноски възлизали на претендираните суми, които обаче не били заплатени.

Съобразно изложеното, молят за постановяване на решение, с което да бъдат уважени предявените иски.

Ответникът е депозирал отговор на исковата молба в законоустановения срок. Признава, че е собственик на сочения гараж в сградата в режим на ЕС. Прави възражение за погасяване на част от вземанията по давност – за периода до

03.05.2020г., които били в общ размер от 280лв. Твърди, че останалите вземания, възлизащи в общ размер от 386,96лв. с включена лихва за забава, били погасени чрез плащане. Счита, че решенията по т. 2 от ОС на ЕС от 05.10.2016г. и по т. 3 от ОС на ЕС от 28.11.2022г. били нищожни, тъй като излизат извън пределите на компетентността на ОС и влизат в противоречие с нормата на чл. 51, ал. 1 ЗУЕС относно начина на разпределение на тези разходи. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на ищеца.

Съобразно изложеното, моли за отхвърляне на предявените искове.

Съдът, като съобрази доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира следното:

Предявени са за разглеждане по реда на чл. 422 ГПК обективно кумулативно съединени установителни искове с правно основание чл. 6, т. 9 и 10 вр. чл. 38 ЗУЕС.

Съгласно чл. 6, т. 9 и 10 от ЗУЕС, собствениците на самостоятелни обекти в сгради в режим на ЕС са длъжни да заплащат разходите за ремонт, реконструкция, преустройство, основен ремонт и основно обновяване на общите части на сградата, подмяна на общи инсталации или оборудване и вноските, определени за фонд "Ремонт и обновяване", съразмерно с притежаваните идеални части, както и да заплащат разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата. Според чл. 6, т. 8 и чл. 38, ал. 1 от ЗУЕС, собствениците са длъжни да изпълняват решенията на органите на управление на ЕС в определените в тях срокове.

С доклада по чл. 146 ГПК е отделено за безспорно в отношенията между страните, че ответникът е собственик на гараж № 3-4 в процесната сграда, която е в режим на ЕС, както и че са проведени ОС на ЕС, на които са приети решения за определяне на дължимите вноски към ЕС.

По делото е представен протокол от проведено ОС на ЕС на 05.10.2016г., на което е взето решение считано от 01.01.2017г. собствениците на гаражи, паркинги и паркоместа да заплащат месечна такса към фонд „Ремонт и обновление“ в размер на 7,00лв. и месечна такса за управление и поддръжка на ЕС в размер на 3,00лв., като същите са длъжими до последното число на съответния календарен месец. Съгласно протокол от проведено ОС на ЕС на 28.11.2022г., етажните собственици са решили считано от 01.01.2023г. месечната вноска към фонд „Ремонт и обновление“ да бъде в размер на 8,00лв., а месечната такса за управление и поддръжка на ЕС в размер на 4,00лв., като същите са платими до последното число на съответния календарен месец.

Във връзка с възражението на ответника за нищожност на взетите решения, е налице съдебна практика на ВКС - Решение № 50024 от 27.03.2023 г. на ВКС по гр. д. № 978/2022 г., II г. о., ГК; Решение № 39 от 19.02.2013 г. на ВКС по гр. д. № 657/2012 г., I г. о., ГК и др., в която се приема, че ЗС и ЗУЕС не уреждат специални основания за нищожност на решенията на общото събрание на етажната собственост. Законосъобразността на тези решения се определя от правилата за тях в ЗС и ЗУЕС, а не от ЗЗД. Специфичен е и контрола за спазването им. За разлика от нищожността на сделките, на която може да се позове всяка страна и заинтересовано лице безсрочно, контролът за законосъобразност на решенията на етажната собственост е съдебен, ограничен е със срок за предявяване на иска, който като процесуален е преклузивен и тече от узнаването на решението, извършено по реда за уведомяването за събранието - чл. 40, ал. 2 ЗУЕС. Извън този срок нищожност на решение на общо събрание на етажна собственост (чрез иск при наличие на правен интерес или преюдициално по друг спор) може да се установява само ако са наведени твърдения, че формално е създадена привидност за взето решение. Такива биха били случаите, в които е взето решение на общо събрание по реда на ЗУЕС, независимо че той е неприложим, тъй

като е налице изключението по чл. 2 или чл. 3 ЗУЕС или е регистрирано и не е прекратено сдружение на етажните собственици, в което участват всички етажни собственици, ако общото събрание е упражнило правомощие, което не произтича от чл. 11 и чл. 33 ЗУЕС, или липсва взето решение, въпреки че такова е отразено в протокола на общото събрание (и ако протоколът е оспорен в срока по чл. 16, ал. 9 ЗУЕС), както и когато не са налице условията на чл. 8 ЗУЕС (наличието на обособеност, при която отделен вход дава достъп само до част от индивидуално притежаваните обекти, които единствено обслужва). Извън хипотезата на привидност за взето решение на общото събрание, пороци на същото, независимо дали водят до нищожност (включително и поради противоречие с императивни правни норми) или до незаконосъобразност на решението, могат да се установяват само чрез иска по чл. 40 ЗУЕС, но не и чрез иск за нищожност на решението на ОС или преюдициално при спор, свързан с изпълнение решение на общото събрание, предявени извън срока по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС.

В случая няма нито твърдения, нито ангажирани доказателства ответникът да е оспорил по реда на чл. 40 ЗУЕС приетите решения на проведените ОС на ЕС. Възражението му за нищожност пък почива на противоречие на приетите решения на правилото на чл. 51, ал. 1 ЗУЕС. Това възражение не почива на посочените по-горе изключения и следва да бъде направено в срока по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС, което в случая не се установява да е сторено. Ето защо, в настоящото производство, в което се претендират вземания за дължимите вноски към ЕС, същото не следва да бъде обсъждано.

Ответникът е направил възражения за погасяване на част от вземанията по давност, а друга част – чрез плащане. Счита, че вземанията имат периодичен характер и давността за тях е 3-годишна, като предвид че заявлението е подадено на 03.05.2023г., всички вземания до 03.05.2020г. са погасени по давност. Останалата част от вземанията пък твърди, че е погасена чрез плащане, като ищецът не оспорва, че с приложеното към отговора на исковата молба платежно нареждане е извършено плащане на сумата от 386,96лв. към него. Доколкото обаче не било посочено какво се погасява с това плащане, били погасени най-старите задължения. По тези възражения и доводи съдът намира следното:

Вземанията за месечни вноски за поддръжка и управление на етажната собственост и за фонд „Ремонт и обновяване“ представляват периодични плащания по смисъла на чл. 111, б. „в“ от ЗЗД. В ТР № 3/2012г. по тълк. дело № 3/2011г., ОСГТК на ВКС, е разяснен по задължителен начин точният смисъл на понятието „периодични плащания“, като е посочено, че тези плащания се характеризират с изпълнение на повтарящи се задължения за предаване на пари или други заместими вещи, имащи единен правопораждащ факт, чиито падеж настъпва през предварително определени интервали от време, а размерите на плащанията са изначално определени или определяеми без да е необходимо периодите да са равни и плащанията да са еднакви. Вноските за поддръжка и управление и за фонд „Ремонт и обновяване“ на етажната собственост покриват посочените критерии, доколкото представляват повтарящи се задължения за предаване на пари, имащи общ правопораждащ факт – наличие на етажна собственост и решение на ОС, а размерът им е предварително определен от ОС. Ето защо, тези вземания се погасяват с кратката 3-годишна давност на основание чл. 111, б. „в“ от ЗЗД.

Заявлението за издаване на заповедта за изпълнение, откогато се счита предявен искът съгласно чл. 422, ал. 1 ГПК и откогато се счита прекъсната давността съгласно чл. 116, б. „б“ ЗЗД, е подадено на 03.05.2023г. Следователно, всички вземания, чиято изискуемост е настъпила преди 03.05.2020г., са погасени по давност. Съгласно чл. 114,

ал. 1 ЗЗД, давността започва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо. По арг. от чл. 84, ал. 1 и 2 ЗЗД, когато има определен падеж за изпълнение, вземането става изискуемо с настъпването му. В случая, във взетите решения на ОС на ЕС е прието вноските да се заплащат до последното число на съответния календарен месец, за който се отнасят. С оглед на това, от първо число на следващия месец започва да тече погасителната давност за вземането. От това следва, че вземанията за месечни вноски за управление и поддръжка и ФРО, отнасящи се за периода м.01.2018г.-м.04.2020г., са погасени по давност. Същите представляват вземания за общо 28 месеца от по 7 лв. за ФРО и от по 3лв. за управление и поддръжка, възлизащи на обща стойност от 280лв.

Вземанията за останалия процесен период – м.05.2020г.-м.04.2023г. не са обхванати от погасителна давност, като техният размер възлиза общо на 368лв. На 29.09.2023г. ответникът е наредил в полза на ЕС сумата от 386,96лв., като в основание е посочил „превод, заплащане към етажна собственост“. Ищецът признава това плащане, в което е включена и лихвата за забава, но счита, че доколкото не са посочени конкретните задължения, които се погасяват, са погасени най-старите, тоест тези, обхванати от погасителна давност. В мотивите на т. 1 от ТР № 3/27.03.2019г. по тълк. дело № 3/2017г., ОСГТК на ВКС, е прието, че условията и поредността за погасяване на задълженията по чл. 76, ал. 1 и по чл. 76, ал. 2 ЗЗД се прилагат, ако липсва уговорка между страните, която да определя други условия и ред за прихващане на изпълнението. При предложено от длъжника и прието от кредитора изпълнение по условия и ред, различни от определените в договора или от закона, нормите на чл. 76 ЗЗД не се прилагат. При липса на уговорка между страните за реда на погасяване на задълженията и ако са налице условията по чл. 76, ал. 1 ЗЗД, изборът на длъжника кое от няколкото еднородни задължения погасява обвързва кредитора. В случай че длъжникът не е направил избор, погасяването се извършва по реда на чл. 76, ал. 1, изр. 2 или изр. 3 ЗЗД.

Съобразявайки горните разяснения, съдът намира, че ответникът е направил своя избор кои задължения погасява с извършеното плащане, но този избор се съдържа в документ, извън платежното нареждане. Документът, с който е направен изборът, е отговорът на исковата молба, в който ответникът ясно е описал кои вземания счита за погасени по давност и кои погасява чрез извършеното плащане. Според настоящия съдебен състав няма пречка този избор да бъде направен в друг, различен от платежното нареждане документ. В определени хипотези би било и невъзможно да се конкретизират задълженията, които се погасяват с платежното нареждане, доколкото е налице ограничение на буквите и знаците, които могат да бъдат въведени. Ето защо, съдът намира, че исковите претенции следва да бъдат отхвърлени частично като погасени по давност (за периода м.01.2018г.-м.04.2020г.) и частично поради плащането им в хода на процеса (за периода м.05.2020г.-м.04.2023г.).

По разноските:

При този изход на спора, право на разноски имат и двете страни, като съдът намира, че ответникът с поведението си е дал повод за завеждане на исковите претенции и следва да отговаря за частта от тях, която е отхвърлена поради извършеното в хода на процеса плащане.

За заповедното производство ищецът е доказал разноски в размер на 25,00лв. за държавна такса и 470,00лв. за адвокатско възнаграждение. Ответникът е направил възражение за прекомерност на адв. възнаграждение, което съдът намира за основателно при съобразяване, че делото не се отличава с правна и фактическа сложност, материалният интерес е нисък, събрани са незначителен обем доказателства, производството е приключило с провеждане на едно открито съдебно заседание. Ето

защо, същото следва да бъдат намалено до 400,00лв. От общия размер на разноските – 425,00лв., на ищеца следва да се присъдят 241,35лв.

За заповедното производство ответникът не е доказал извършването на разноски.

За исковото производство ищецът е доказал разноски в размер на 25,00лв. за държавна такса и 600,00лв. за адвокатско възнаграждение. По изложените по-горе съображения, възнаграждението следва да бъде намалено на 400,00лв. и от общия размер на разноските – 425,00лв., на ищеца следва да се присъдят 241,35лв.

За исковото производство ответникът е доказал разноски в размер на 400,00лв. за платено адв. възнаграждение, от които следва да му се присъдят 172,83лв.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените по реда на чл. 422, ал. 1 ГПК от Етажните собственици на сграда в режим на етажна собственост, находяща се в /населено място/, представлявани от управителя на ЕС Л. П. Т., **срещу** Б. И. Ц., ЕГН: *****, с адрес: /населено място/, искове с правно основание чл. 6, т. 9 и 10 вр. чл. 38 ЗУЕС за установяване съществуването на вземанията, за които е издадена заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК по ч. гр. д. № 23334/2023г. по описа на СРС, ГО, 40-ти състав, отнасящи се за **гараж № 3-4** в сградата в режим на ЕС, а именно:

- **420,00лв.**, представляващи месечни такси от по 7,00лв. за управление и поддръжка на общите части към етажната собственост за периода от 01.01.2018г. до 31.12.2022г.;
- **180,00лв.**, представляващи месечни такси от по 3,00лв. за фонд „Ремонт и обновление“ за периода от 01.01.2018г. до 31.12.2022г.;
- **32,00лв.**, представляващи месечни такси от по 8,00лв. за управление и поддръжка на общите части към етажната собственост за периода от 01.01.2023г. до 30.04.2023г.;
- **16,00лв.**, представляващи месечни такси от по 4,00лв. за фонд „Ремонт и обновление“ за периода от 01.01.2023г. до 30.04.2023г.;

поради погасяване по давност на вземанията за месечни такси за управление и поддръжка и фонд „Ремонт и обновление“ **за периода 01.01.2018г.-30.04.2020г.** и **поради погасяване чрез извършено в хода на производството плащане** на вземанията за месечни такси за управление и поддръжка и фонд „Ремонт и обновление“ за периода **01.05.2020г.-30.04.2023г.**

ОСЪЖДА Б. И. Ц., ЕГН: *****, с адрес: /населено място/, **да заплати на** Етажните собственици на сграда в режим на етажна собственост, находяща се в /населено място/, представлявани от управителя на ЕС Л. П. Т., сумата от **241,35лв.** – разноски в заповедното производство и сумата от **241,35лв.** – разноски в исковото производство.

ОСЪЖДА Етажните собственици на сграда в режим на етажна собственост, находяща се в /населено място/, представлявани от управителя на ЕС Л. П. Т., **да заплатят на** Б. И. Ц., ЕГН: *****, с адрес: /населено място/, сумата от **172,83лв.** – разноски в исковото производство.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____