

# РЕШЕНИЕ

№ 2062

гр. София, 13.02.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 82 СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и девети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: АНЕТА ИЛЧ. ИЛЧЕВА

при участието на секретаря КРИСТИНА Д. НИКОЛОВА  
като разгледа докладваното от АНЕТА ИЛЧ. ИЛЧЕВА Гражданско дело № 20221110107530 по описа за 2022 година

Етажна собственост в гр. София, ул. .... е предявила срещу П. С. П. и Т. С. П. искове с правно основание чл. 48, ал. 3, вр. чл. 6, ал. 1, т. 9 ЗУЕС и чл. 86, ал. 1 ЗЗД за следните суми: от П. С. П. 4810,15 лева – дължима сума за извършване на неотложни ремонти на общите части на сградата през 2018 г. и 1260,09 лева – лихва за забава за периода 11.07.2019 г. – 07.02.2022 г., ведно със законната лихва от 15.02.2022 г. до окончателното изплащане, от Т. С. П. 4810,15 лева – дължима сума за извършване на неотложни ремонти на общите части на сградата през 2018 г. и 1300,18 лева – лихва за забава за периода 11.07.2019 г. – 09.03.2022 г., ведно със законната лихва от 10.03.2022 г. до окончателното изплащане.

Ищецът твърди, че ответниците са съсобственици на по  $\frac{1}{2}$  идеална част от магазин № 3 и на по  $\frac{1}{4}$  идеална част от магазин № 1 и магазин № 4, които недвижими имоти били придобити въз основа на наследствено правоприемство. Твърди, че ответниците са предоставили пълномощни на С. С., с което последният да сключва от тяхно име и за тяхна сметка договори за наем за процесните магазини, находящи се на адреса и част от етажната собственост. С оглед на обстоятелството, че през 2018 г. се наложило извършването на спешен ремонт на покрива на кооперацията, били свикани и проведени четири общи събрания, на които били взети решения за извършването и размера на ремонта. Заявява, че общите разходи на ремонта на покрива достигнали 65824 лева, като били одобрени от процесната ЕС, а ответниците било многократно канени да заплатят съответната част от разходите, съобразно притежаваните от тях идеални части от общите части на кооперацията. В исковата молба се твърди, че ответниците изразили съгласие да участват в разходите за ремонт на покрива, ако им бъде предоставено правото да използват притежаваните от тях

магазини като заведения за хранене с топла кухня. Плащане на дължимата сума за ремонта не постъпило, с оглед на което ЕС чрез управителя си Н В, изпратила нотариални покани до ответниците. Ищецът излага, че към настоящия момент ответниците не са погасили задълженията си за ремонта на покрива на кооперацията, с оглед на което обуславя правния си интерес от предявяване на настоящите осъдителни искиви претенции.

В срока по чл. 131 ГПК ответниците депозират отговори на исковата молба, с които оспорва основателността на исковите. Оспорват, че процесните общи събрания са свикани и проведени по редовната процедура, уредена в ЗУЕС, както и че е имало действителна необходимост от извършване на неотложен ремонт. Оспорват твърденията на ищеца, че са изразили съгласие и готовност да участват в разходите за извършването на ремонта, както и че съгласието им било поставено в зависимост от разрешението на етажните собственици процесните магазини да се използват за заведения за хранене с топла кухня. Сочат, че видно от представения списък на етажните собственици, изготвен от ищеца, собствениците на магазини не участват в разходите за ремонт на покрива. Твърдят, че ЕС ползва собственото им мазе за общи нужди – абонатна станция, без да им заплащат обезщетение за това. Считат, че процесните решения на общите събрания са нищожни поради противоречие с императивни правни норми, както и че са взети при липса на необходимия кворум за провеждане на ОС и на необходимото мнозинство.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства и обсъди доводите на страните, с оглед разпоредбата на чл. 235, ал. 2 ГПК, приема за установено следното:

По исковите, предмет на разглеждане по настоящото дело, ищецът, съобразно правилата за разпределение на доказателствената тежест в процеса, следва да проведе пълно и главно доказване по отношение на всички факти, на които основава претенцията си. На първо място следва да се докаже, че ответниците са собственици на самостоятелни обекти в сградата, което обстоятелство е от значение за ангажиране на тяхната отговорност за извършени разходи във връзка с общите части на сградата, каквато част по своето естество представлява покривът /арг. чл. 38 ЗС/. На следващо място ищецът следва да докаже, че извършените от него разходи са свързани с необходимостта от запазване целостта и функционалното предназначение на общата част. Следва да се ангажират безспорни доказателства, че ремонтът е извършен, както и такива, които сочат какъв е дела на всеки от съсобствениците в общите части на сградата, за да се определи и размерът на тяхното задължение.

Съдът е обявил за безспорни и ненуждаещи се от доказване обстоятелствата, че ответниците са собственици на по  $\frac{1}{2}$  идеална част от магазин № 3 и на по  $\frac{1}{4}$  идеална част от магазин № 1 и магазин № 4, като всички находящи се в сградата магазини притежават 32,597 % ид. части от общите части на сградата, както и че процесните решения са взети валидно и са стабилизиращи по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС.

В протокол от ОС на собствениците в ЕС, находяща се в гр. София, ул. ...., проведено на 02.08.2018 г., е обективизирано следното взето решение от ЕС по т. 2: Да се избере фирма, която да извърши цялостен ремонт на покрива на ЕС като се иска гаранция за

извършената работа от мин. 15 г. Всеки от собствениците на ЕС съобразно притежаваните идеални части да заплати полагащата му се част от ремонта на покрива. Парите за ремонта да се съберат предварително. До 10 август да се сметнат точните идеални части на всеки собственик на ЕС. Ремонтът на покрива да започне най-късно през септември 2018 г.

В протокол от извънредно ОС на собствениците в ЕС, находяща се в гр. София, ул. ...., проведено на 10.08.2018 г., са обективирани следните взети решения от ЕС: Да се положат всички усилия разходите по цялостния ремонт на покрива да не надхвърлят прогнозните разходи от 35 000 лв. С цел започване на ремонта на покрива максимално бързо (но не по-късно от 01.09.2018г.), собствениците на апартаменти в ЕС да поемат освен своя дял от ремонта и дела от разходите за ремонт на покрива на ЕС на собствениците на магазини, като съответно всеки собственик на апартамент следва да участва със сумата, посочена във Вариант 2 на Приложение 2. След осъществяване на контакт със собствениците на магазините и след като същите заплатят полагащата им се част от разходите за ремонт на покрива, надплатените от собствениците на апартаменти суми за ремонта да им бъдат възстановени. Да се осигури техническо лице, което да осъществява надзора над ремонта на покрива. Фирмата-извършител на ремонта да представи окончателна оферта не по-късно от 17.08.2018 г. В договора за ремонт на покрива да се заложи: описание на работата, която ще бъде извършена - етапи, материали, други; срок за изпълнение - до 3 седмици от датата на подписване на договора и плащане на аванса; начин на плащане - 50% авансово плащане и 50% след приключване на работата. Плащането към фирмата да се извърши по банков път, като фирмата предостави съответните разходно-оправдателни документи за извършените от ЕС плащания; гаранция - минимум 15 години (с изключение на повреди от природни бедствия). Отстраняването на всякакви констатирани дефекти (при наличие на такива) се осъществява от фирмата-изпълнител без допълнително заплащане от страна на ЕС; да се предвидят неустойки за забава в изпълнението или при констатиране на използването на материали, различни от описаните в офертата; почистване на обекта след ремонта; възлага на Управителя на ЕС - Н В, да представлява ЕС при извършването на ремонта на покрива на ЕС, като за целта: събере необходимите суми от собствениците на ЕС за осъществяване на ремонта; подпише договор с фирмата-изпълнител с включване на условията по-горе; извършва всички необходими разплащания по ремонтната дейност от името на ЕС; осъществява контрола по изпълнението на ремонта лично или чрез наето от него техническо лице (строителен надзор); осъществява всякаква друга дейност, необходима за изпълнение на настоящото решение на ОС. Всеки собственик на апартамент в ЕС да внесе дължимите от него прогнозни суми за осъществяване на ремонта, както следва: до 17.08.2018 г. - не по-малко от 50 % от съответната дължима сума; до 31 август 2018 г. - 100 % от дължимата сума. Сумите да се превеждат по банков път по банкова сметка на Н В с основание: Ремонт на покрив на ЕС, ул. .... 8, вноска за съответния апартамент. Набраните суми за ремонт на покрива на ЕС могат да се разходват единствено и само за тази цел. В случай че част от сумата остане неупотребена, същата остава в касата на ЕС до изрично решение на собствениците на ЕС как да се използва. Управителят на етажната собственост да положи необходимите усилия за намиране на контакти на

собствениците на магазините, които да бъдат уведомени за настоящото решение на ОС. При необходимост да се свика ново ОС за обсъждане на казуса с ремонта на покрива, на което да присъстват и собствениците на магазините на място. На основание чл. 39 ЗУЕС ОС на ЕС допуска предварително изпълнение на настоящото решение.

В приложение към протокола е посочено, че собствениците на магазин № 1 следва да заплатят общо сума в размер на 2900,55 лева, на магазин № 3 – 2610,50 лева, а на магазин № 4 – 2707,18 лева от общо определената сума за ремонт от 35000 лева.

В протокол от извънредно ОС на собствениците в ЕС, находяща се в гр. София, ул. ...., проведено на 19.09.2018 г., са обективирани следните взети решения от ЕС: Работата по ремонта на покрива да продължи с настоящия изпълнител – „... ЕООД, като крайната дата за завършването му остава непроменена, съгласно основния договор. Управителят на ЕС да подпише съответния анекс към договора със строителя, в който да бъдат отразени коментарите, постъпили до момента от собственици в ЕС. Да се изчислят и изпратят на собствениците допълнителните вноски, които всеки един следва да направи за набиране на сумата от 51200 лв. за ремонт, като за ориентир се посочи, че увеличението е около 47 %. Всеки собственик в ЕС да внесе дължимите от него суми за осъществяване на ремонта, както следва: до 30.09.2018 г. - вноската, която е била дължима до 31.08.2018 г. и не е внесена до момента; до 15.10.2018 г. - 100 % от дължимата сума на база 51 200 лв. Сумите да се превеждат по банков път по банкова сметка на Н В с основание: Ремонт на покрив на ЕС, ул. .... 8, допълнителна вноска, съответен апартамент. До 20.10.2018 г. Управителят на ЕС заедно с касиера и контролора на ЕС, да направят проверка на дължимите и постъпили вноски по банковата сметка, за което да се състави констативен протокол. Набраните суми за ремонт на покрива на ЕС могат да се разходват единствено и само за тази цел. В случай че част от сумата остане неупотребена, същата остава в касата на ЕС до изрично решение на собствениците на ЕС как да се използва. На основание чл. 39 ЗУЕС ОС на ЕС допуска предварително изпълнение на настоящото решение.

В протокол от годишно ОС на собствениците в ЕС, находяща се в гр. София, ул. ...., проведено на 11.07.2019 г., са обективирани следните взети решения от ЕС: Приема дължимата от Р П сума за ремонт на покрива в размер на 10844,69 лв. да бъде заплатена на ЕС на каса или по банков път, на равни месечни вноски, всяка в размер на 2168,94 лева в срок не по-късно от 31.12.2019 г. Първата вноска е дължима до 05.08.2019 г., а всяка следваща – до 5-то число на съответния месец. Последната вноска е дължима до 31.12.2019 г. При заплащане по банков път сумите се превеждат по банкова сметка на Н В с основание: Ремонт на покрив на ЕС, ул. .... 8, вноска Р П. В 7-дневен срок от датата на настоящия протокол Р П да се уведоми за взетото решение и да се състави Споразумителен протокол между него и ЕС за условията на разсроченото плащане. В 7-дневен срок от съставяне на настоящия протокол собствениците на останалите магазини да бъдат уведомени писмено за задължението им към ЕС в размер на 9795,21 лв. за ремонт на покрива. Да им бъде предложено разсрочено плащане до края на 2019 г. по подобие на това Р П. В случай че същите не приемат предложението или не отговорят на него в 10-дневен срок от отправяне

на предложението, да се предприемат мерки за събиране на дължимите суми от лицата по съдебен ред. При постъпване на вноски за ремонт на покрива от собствениците на магазини, същите приоритетно да отиват за покриване на разходите, направени от Н В, за довършване на ремонта на покрива до възстановяване на надплатената от него сума в размер на 12119 лв. Сумата за изплатения от Н В аванс с лични средства в размер на 6500 лв., срещу която не е бил положен труд и не са закупени материали от страна на изпълнители на ремонта на покрива, да се възстановява поетапно на Н В за сметка на част от неизразходваните наеми, които ЕС получава от Театъра на армията.

В приложение към протокола е посочено, че собствениците на магазин № 1 следва да заплатят общо сума в размер на 5247,43 лева, на магазин № 3 – 4722,69 лева, а на магазин № 4 – 4897,60 лева от общо определената сума за ремонт от 65824 лева.

От представените протоколи е видно, че магазин № 3 има 7,459 % ид. части от общите части на сградата, магазин № 1 – 8,287%, а магазин № 4 – 7,735%. Тъй като ответниците притежават по  $\frac{1}{2}$  идеална част от магазин № 3 и по  $\frac{1}{4}$  идеална част от магазин № 1 и магазин № 4, то всеки от тях притежава по 7,734% ид. части от общите части на сградата.

Видно от удостоверение от, издадено от Столична община, район „Средец“ и представено по присъединеното гр. д. № 12711/2022 г., Н В В.. е избран за председател на УС на ЕС в гр. София, ул. .... на ОС, проведено на 29.06.2021 г. и е подал уведомление по чл. 46Б ЗУЕС.

Ответниците са оспорили процедурата по свикване провеждане на процесните ОС. Възраженията срещу законосъобразността на провеждането на общите събрания са неотнормирани към предмета на делото. Същите е следвало в рамките на преклузивния срок по чл. 40 ЗУЕС да бъдат релевирани в производство по отмяна на решенията на ОС. Заявените в срока за писмен отговор по чл. 131 ГПК възражения от ответниците относно свикването и редовното провеждане, действителната необходимост от извършване на неотложен ремонт, вземане на решенията при липса на необходимия кворум и на необходимото мнозинство са такива по законосъобразността на взетите решения. Законодателят е уредил специален ред и преклузивен срок, в който етажният собственик може да потърси от съда защита като предяви иск по чл. 40 ЗУЕС и поиска отмяна на незаконосъобразните решения на ОС на ЕС. По делото не са представени доказателства ответниците да са упражнили правото си на иск по чл. 40 ЗУЕС, поради което и взетите решения са се стабилизирани и ответниците са обвързани от тях и дължат изпълнението им.

В решение № 4028 от 23.11.1959 г. по гр. д. № 5667/1959 г. Върховният съд е приел, че с пропускането на срока за отмяна на решението на ОС се погасява възможността да се оспорват правилността на неговото свикване, неговият състав, гласуването и изобщо всичко, което образува изискванията за формална валидност на решението като волеизявление на етажната собственост. Що се отнася обаче до фактите, спрямо които решението се явява като констатация и акт на тяхната преценка, т. е. относно правилността на решението на ОС, тези въпроси са предмет на съдебна проверка.

В [чл. 11, ал. 1, т. 9 ЗУЕС](#) е предвидено, че в компетентността на общото събрание на етажната собственост е приемането на решения за определяне размера на паричните вноски, които етажните собственици следва да заплащат 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". За да бъде законосъобразно решението на общото събрание за определяне на размера на тези разходи, които следва да бъдат заплатени от отделния етажнен собственик, то следва да е взето при спазване на разпоредбата на [чл. 50, ал. 2, т. 1 ЗУЕС](#), в която е уреден начина за разпределяне на тези задължения между всички етажни собственици. Според чл. 49, ал. 1 и 2 ЗУЕС случаи, когато сградата или отделният вход в режим на етажна собственост се нуждаят от неотложен ремонт, с решение на управителния съвет (управителя) незабавно се отпускат финансови средства от фонда по чл. 50 ЗУЕС, а когато във фонда липсват средства или средствата са недостатъчни, председателят на управителния съвет (управителят) незабавно свиква общото събрание да приеме решение за набиране на средства за извършването на ремонта. В [чл. 50, ал. 2, т. 1 ЗУЕС](#) е предвидено, че средствата във фонд "Ремонт и обновяване" се набират от ежемесечни вноски от собствениците в размер, определен с решение на общото събрание съобразно идеалните части на отделните собственици в общите части на етажната собственост, но не по-малко от един процент от минималната работна заплата за страната. В §1, т. 8 от ДР на ЗУЕС е посочено, че "необходим ремонт" е дейност за привеждане на сградата, на общи части, инсталации или части от тях в съответствие с нормативните изисквания за техническа пригодност на сградата и инсталациите, включително и покривите, с оглед отстраняване на създадени пречки или неудобства за нормалното използване на сградата и самостоятелните обекти в нея. Съгласно чл. 48, ал. 3 ЗУЕС разходите за ремонт, основно обновяване, реконструкция и преустройство на общите части, за които има прието решение на общото събрание на собствениците, се разпределят между собствениците на самостоятелни обекти съразмерно с притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата. Няма съмнение, че самостоятелни обекти в ЕС са както апартаментите, така и отделните магазини, ателиета и гаражи, които участват както в разпределението на общите части на сградата, така и в разпределението на средствата, необходими за ремонт и реконструкция на общите части, каквато е покривът на сградата.

В протоколите от ОС, проведени на 02.08.2018 г., 10.08.2018 г., 19.09.2018 г. и 11.07.2019 г., е посочено, че определените суми се разпределят по ид. части между собствениците на самостоятелни обекти в ЕС, като са посочени сумите, дължими от всеки самостоятелен обект съобразно притежаваните ид. части. Поради това съдът намира, че определянето на сумите за извършване на ремонт на покрива на сградата е законосъобразно, тъй като отговаря на посочения в закона начин за определяне на размера на разходите за неотложни ремонти съобразно идеалните части на отделните съсобственици в общите части на етажната собственост.

Така съдът намира, че са взети законосъобразни решение на ОС на ЕС за заплащане на

суми от етажните собственици за извършване на ремонт на покрива на сградата в общ размер на 65824 лева. На основание чл. 154 ГПК съдът е поставил в доказателствена тежест на ищеца да докаже извършения ремонт на покрива, за което в производството не бяха представени никакви доказателства. Такива бяха ангажирани единствено във връзка с вземане на решенията за неотложен ремонт и определяне и събиране на сумите за това, но по делото не бе изяснено дали съответният ремонт е извършен и разходвана ли е целево определената за това сума. Поради това съдът намира, че не е доказана една от предпоставките от фактическия състав на предявените искове, поради което и същите следва да бъдат отхвърлени.

Поради неоснователността на главните искове следва да бъдат отхвърлени като неоснователни и предявените акцесорни искове за лихви.

При този изход на спора право на разноски имат ответниците, които претендират разноски за адвокатско възнаграждение: 1000 лева, платено от П. С. П. и 500 лева, платено от Т. С. П..

Воден от горното, Софийски районен съд, 82 състав

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявените от Етажна собственост в гр. София, ул. ...., срещу П. С. П., ЕГН \*\*\*\*\* и Т. С. П., ЕГН \*\*\*\*\*, искове с правно основание чл. 48, ал. 3, вр. чл. 6, ал. 1, т. 9 ЗУЕС и чл. 86, ал. 1 ЗЗД за следните суми: от П. С. П. 4810,15 лева – дължима сума за извършване на неотложни ремонти на общите части на сградата през 2018 г. и 1260,09 лева – лихва за забава за периода 11.07.2019 г. – 07.02.2022 г., ведно със законната лихва от 15.02.2022 г. до окончателното изплащане, от Т. С. П. 4810,15 лева – дължима сума за извършване на неотложни ремонти на общите части на сградата през 2018 г. и 1300,18 лева – лихва за забава за периода 11.07.2019 г. – 09.03.2022 г., ведно със законната лихва от 10.03.2022 г. до окончателното изплащане.

**ОСЪЖДА** Етажна собственост в гр. София, ул. ...., да заплати на П. С. П., ЕГН \*\*\*\*\*, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата от 1000 лева – разноски по делото.

**ОСЪЖДА** Етажна собственост в гр. София, ул. ...., да заплати на Т. С. П., ЕГН \*\*\*\*\*, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата от 500 лева – разноски по делото.

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

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_