

РЕШЕНИЕ

№ 114

гр. гр.Н., 02.04.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – Н., V-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на седми март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Мария М. Берберова Г.

при участието на секретаря Атанаска Д. Ганева
като разгледа докладваното от Мария М. Берберова Г. Гражданско дело № 20232150101371 по описа за 2023 година

Производството по делото е образувано по повод исковата молба на Етажна собственост на сграда с идентификатор ***** по КККР на гр. Н., с административен адрес: гр. Н., к.к С.б.з., кв. К. № ***, комплекс „А.*”, представлявана от Ж.И.Ж., с пълномощник адв. Д. К., против Т. Г. Н., ЕГН *****, с адрес: гр. Н., к.к. С.б.з., комплекс „А.*”, ет. 6, ап. 45Б.

В исковата молба се твърди, че ответната страна е собственик на самостоятелен обект с идентификатор *****.190 по КККР на гр. Н., с адрес: гр. Н., к.к. С.б.з., к-с „А.*”, вх. Б, ет. 6, ап. 45Б, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, с посочена в документа площ 121 кв.м., прилежащи части, равняващи се на 1,463 % от общите части на сградата, като общата площ на апартамента е 146,98 кв.м., ведно със съответния процент идеални части от правото на строеж върху поземления имот, в който е построена сградата. Акцентираща се, че сградата, в която се намира имота на ответницата е в режим на етажна собственост, като наведено общо събрание на етажната собственост на 19.08.2023г. Живко Жеков бил избран за управител. Соча се, че наведено на 17.06.2023г. общо събрание на етажната собственост по т. 5 от дневния ред били взети решения да се извърши неотложен ремонт на покрива на сградата, който да се извърши от дружеството „ВП Груп“, гр. Пловдив и за същия да се събере сумата от 42000 лева от собствениците в етажната собственост в срок до 30.06.2023г., като разходите за ремонта да се разпределят между собствениците на самостоятелни обекти съразмерно притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата. Изтъква се, че ремонтът на покрива на сградата бил извършен през лятото на 2023г., като на последващо общо събрание на етажната собственост бил приет и отчет за дейността на УС и постъпилите и разходвани средства за периода 15.06.2023г. - 18.08.2023г., в това число и тези извършени за ремонта на покрива на сградата. Обръща се внимание, че дължимата от ответницата сума за притежавания от нея недвижим имот е в размер на 614,46 лева, която до

настоящия момент не е заплатена. Гореизложеното е обосновоало правния интерес у ищеца да поиска от съда да постанови решение, с което да осъди ответната страна да заплати посочената сума, ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане на вземането. Представят се писмени доказателства. Претендират се направените по делото разноски.

В срока по чл. 131, ал. 1 от ГПК по делото не постъпи писмен отговор от ответната страна.

В съдебно заседание процесуалният представител на ищеца поддържа предявените искове, ведно с приложените писмени доказателства. Представя приходен касов ордер за извършено от ответника плащане. Изразява становище по същество. Моли съда да уважи предявения иск. Претендира присъждане на заплатените по делото разноски, за които представя списък по чл. 80 от ГПК.

Ответницата се явява лично в съдебно заседание. Изразява становище относно недължимостта на разноските по делото. Ангажира гласни доказателствени средства. Моли съда да отхвърли предявените искове. Развива доводи за недължимост на претендираните разноски.

Съдът намира, че депозираната искова молба е процесуално допустима - подадена е от лице с правен интерес, пред надлежния орган и съдържа изискуемите по закон реквизити.

След съвкупна преценка на доказателствата по делото, и като съобрази становищата на страните и приложимия закон, съдът прие следното от фактическа и правна страна:

По делото не се спори, а и от представения нотариален акт за покупко-продажба № 71, том I, рег. № 570, н. д. № 67/2019г. на нотариус Й.Й. - помощник-нотариус по заместване на С.А. с рег. № *** на НК, с район на действие Районен съд - Н., се установява, че ответницата е придобила собствеността върху самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****.190 по КKKP на гр. Н., представляващ Апартамент № 45Б, с адрес: гр. Н., к.к. С.б.з., к-с „А.*”, вх. Б, ет. 6м с предназначение: жилище, апартамент, с обща площ от 146,98 кв.м., от които 121 кв.м. застроена площ и 25,98 кв.м. идеални части от общите части на сградата, ведно със съответния процент идеални части от правото на строеж върху поземления имот.

От материалите по делото безспорно се установява, че на 17.06.2023г. било проведено Общо събрание на етажната собственост на к-с „А.*”, като по т. 5 от дневния ред било взето решение за извършване на неотложен ремонт на покрива на сградата, който да се извърши от „ВП Груп“, гр. Пловдив. Било прието за извършване на ремонта на покрива на сградата да се събере сумата в размер на 42000 лева - в брой и по банков път по банковата сметка на етажната собственост, в срок до 30.06.2023г. Наред с горното общото събрание приело разходите за ремонт да се разпределят между етажните собственици съразмерно притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата.

На 19.08.2023г. било проведено последващо Общо събрание на етажната собственост, на което с решение по т. 2 от дневния ред за управител на етажната собственост е бил избран Ж.И.Ж.. С решение по т. 1 от дневния ред общото събрание е приело отчета на дейността на управителния съвет на етажната собственост и постъпилите и разходвани средства за периода от 15.06.2023г. до 18.08.2023г. От отчета се установява, че пред централния вход на сградата, пред вход А към басейна и в сервизната стая във вход А било поставено осветление. Подновена била

хидроизолацията на покрива и били извършени други ремонтни дейности на покрива. Извършена била поправка на водосточни тръби, поставено било удължаване, както и била направена организация по поставянето на патрони на двете външни решетъчни врати и раздаване на ключове. Видно от приходната част на отчета, до 18.08.2023г., за такси за управление и поддръжка са постъпили 37882 лева, за фонд „Ремонт и обновление“ - 5475 лева, такси за ремонт на покрива - 32144,27 лева, като получените средства във връзка с откриването на индивидуалните партиди за вода в банковата сметка на етажната собственост били 1466 лева. Разходите, които били направени са както следва: за такси за управление и поддръжка от 13.08.2022г. до 18.08.2023г. - 24819,16 лева и разходи по хидроизолацията и водосточите в размер на 26411,25 лева. Установява се, че наличните средства в касата били следните: за такси за управление и поддръжка - 13062,84 лева, за фонд „Ремонт и обновление“ - 11208 лева, други - 1466 лева, като общото събрание приело сумата в размер на 1466 лева да се насочи към фонд „Ремонт и обновление“.

По делото липсват данни взетите решения на проведените на 17.06.2023г. и 19.08.2023г. общи събрания на етажната собственост да са били предмет на обжалване по реда на чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, поради което съдът приема, че същите са влезли в сила и подлежат на изпълнение.

Съгласно нормата на чл. 6, ал. 1, т. 10 от ЗУЕС собствениците са длъжни да заплащат разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата. От своя страна разпоредбата на чл. 11, ал. 1, т. 5 от ЗУЕС предвижда, че Общото събрание на Етажната собственост определя размера на паричните вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата. Налага се извод, че цитираните решения съдържат изричната воля на собствениците за определяне на таксите в посочените размери.

Съгласно трайната и непротиворечива практика на ВКС на Република България след влизане в сила, решенията на етажните собственици са задължителни за всички собственици включително и за тези, които са гласували против, за не участвалите във вземането им и за лицата, които по-късно ще станат етажни собственици или обитатели. Следователно за собствениците в етажната собственост е възникнало задължение да направят съответните вноски съобразно гласуваното от общото събрание. Неспазването на различни правила от предвидените за свикване и провеждане на общото събрание и за вземане на решенията не е равностойно, но законът не определя кои пороци водят до нищожност и кои до незаконосъобразност, като е оставил тази преценка на съда в рамките на съдебното производство. Затова извън определения от закона срок не може да се иска отмяна нито на нищожните, нито на незаконосъобразните решения.

Както беше посочено, решенията на общото събрание са влезли в сила, като позовавайки се на тях етажната собственост може да събира съответните суми. Следва да се обърне внимание, че сумите се дължат на основание влезлите в сила решения, поради което всички възражения на ответницата, касаещи ремонта на покрива не следва да се обсъждат.

Предвид гореизложеното съдът намира, че ответницата, като собственик на апартамент № 45Б дължи сумата в размер на 614,46 лева, представляващи припадащата ѝ се част от извършения неотложен ремонт на покрива на процесната сграда.

По делото се установи извършено плащане от страна на ответницата на дължимата сума, съгласно представен приходен касов ордер № 17 от 08.01.2024г.

Заплащането на сумата следва да бъде съобразено от настоящия съдебен състав съобразно разпоредбата на чл. 235, ал. 3 от ГПК, която намира приложение относно фактите, осъществени в хода на производството. Предвид гореизложеното, съдът намира, че предявеният от ищеца иск против ответницата за заплащане на сумата в размер на 614,46 лева следва да бъде отхвърлен, поради настъпило плащане в хода на производството.

Обосновава се извод, че незаплатена е останала сумата в размер на 550 лева, представляващи направените по делото разноски. Неоснователни са доводите на ответницата по отношение на сторените по делото разноски, тъй като именно с поведението си същата е станала причина за завеждане на делото. Ето защо е налице основание за уважаване на предявения иск в частта за разноските.

Предвид изхода на спора, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, на ищеца следва да бъдат присъдени сторените съдебно-деловодни разноски общо в размер на 550 лева, представляващи направените по делото разноски, от които 50 лева - заплатена държавна такса и 500 лева - адвокатско възнаграждение.

Мотивиран от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения иск от Етажна собственост на сграда с идентификатор ***** по КKKP на гр. Н., с административен адрес: гр. Н., к.к С.б.з., кв. К. № ***, комплекс „А.*”, представлявана от Ж.И.Ж. **против** Т. Г. Н., ЕГН *****, с адрес: гр. Н., к.к. С.б.з., комплекс „А.*”, ет. 6, ап. 45Б **да заплати** сумата в размер на **614,46 лева** /шестстотин и четиринадесет лева и четиридесет и шест стотинки/, представляващи припадащата ѝ се част от извършения неотложен ремонт на покрива на сграда с идентификатор ***** по КKKP на гр. Н., с административен адрес: гр. Н., к.к. С.б.з., к-с „А.*”, дължима за самостоятелен обект с идентификатор *****.190 по КKKP на гр. Н., с адрес: гр. Н., к.к. С.б.з., к-с „А.*”, вх. Б, ет. 6, ап. 45Б, ведно със **законната лихва** върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба - 11.12.2023г. до окончателното изплащане, **поради заплащане на сумата в хода на производството по делото, съгласно приходен касов ордер № 17 от 08.01.2024г.**

ОСЪЖДА Т. Г. Н., ЕГН *****, с адрес: гр. Н., к.к. С.б.з., комплекс „А.*”, ет. 6, ап. 45Б, **да заплати** на Етажна собственост на сграда с идентификатор ***** по КKKP на гр. Н., с административен адрес: гр. Н., к.к С.б.з., кв. К. № ***, комплекс „А.*”, представлявана от Ж.И.Ж., сумата в размер на **550 лева** /петстотин и петдесет лева/, представляваща направените по делото разноски.

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба в двуседмичен срок от съобщаването му на страните пред Окръжен съд - Бургас.

Съдия при Районен съд – Н.: _____