

# РЕШЕНИЕ

№ 523

гр. Благоевград, 22.12.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, ВТОРИ ВЪЗЗИВЕН  
ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и осми  
септември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Надя Узунова

Членове: Румяна Бакалова  
Миглена Йовкова

при участието на секретаря Мирела Гълъбова  
като разгледа докладваното от Румяна Бакалова Въззивно гражданско дело  
№ 20211200500526 по описа за 2021 година

Производството е образувано на основание чл.258 и сл.ГПК по въззивна жалба,подадена от адв. Т. АК Благоевград,в качеството ѝ на пълномощник на Ел. Юр. Б..Жалбата е насочена против решение № 500728 от 09.02.2021г. по гр.д.№ 666/2019 по описа на РС Разлог.Със същото решение въззивницата е осъдена да заплати сумата от 3956.15 лв.-дължима такса за поддържане на общите части на ЕС сграда „Каса Карина „гр.Банско за периода 01.01.2017г.-30.06.2019г.,4326.30 лв. представляваща дължима такса за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода 01.10.2016г.-15.06.2019г.,557.82 лв. лихви за заплащане на такса фонд „ремонт и обновяване“ за периода от 16.12.2016г. до 24.06.2019г.,законна лихва върху главниците,както и направени разноси от 2601 лв.

В жалбата са изложени оплаквания,че решението е недопустимо.Поддържа се,че Ат.Ат.,който е посочен като представляващ ЕС няма представителна власт,доколкото не отговаря на изискванията на чл.19 ал.5 ЗУЕС.Протоколът от събранието на ЕС от 02.10.2016г. не може да удостовери,че той е представляващ,доколкото на събранието е присъствал един от участниците в ЕС.

Освен това пред първоинстанционния съд не са били събрани гласни доказателства,които своевременно са заявени и съдът не е отменил своето определение.Поддържа,че решението е необосновано,тъй като са кредитирани свидетелски показания,без да бъде отчетена тяхната заинтересованост,като неправилно съдът е основал своето решение на експертизи счетоводна и съдебно-графическа,които не са извършили пълно и задълбочено изследване,за да отговорят на въпросите.

Според жалбоподателката,съдът не е отчетел и материалната незаконосъобразност на решенията на събранията на ЕС,а именно,че то не може да определя размера на неустойката,както и противоречие на взетото решение с чл.51 ал.1 ЗУЕС.Общото събрание е взело решения по въпроси,които са извън неговата компетентност.Неправилно първоинстанционния съд е приел,че вноските за поддръжка на общите части и за фонд „ремонт и обновяване“ следва да се облагат с ДДС.

Въззивницата сочи,че по делото не са представени решения на общото събрание на ЕС за 2017г. и 2019г.,поради което неправилно е присъдено да се заплащат суми и за тези години.Не е изяснено по делото осъществявана ли е реално такава дейност.Не е установено дали земята,върху която е изградена процесната сграда е обща част и и поддържането и ремонта на дворното място и зелените площи е осъществено върху обща част.

Моли да бъде отменено решението и се постанови друго,с което да се отхвърлят исквете.

В писмения отговор и в съдебно заседание ответната страна оспорва жалбата.Моли да бъде потвърдено обжалваното решение.

Подадената жалба е допустима като постъпила в срок,от адвокат с надлежна представителна власт по отношение на страна,която има право и интерес да обжалва постановения съдебен акт.

От събраните по делото доказателства пред двете инстанции съдът прие следното:

Предявен е иск с правно основание чл.51 ал.1 от ЗУЕС вр. чл. 6, ал. 1, т. 10 вр. т. 8 вр. ЗУЕС за дължимост на неплатени такси за разходи за поддръжка и управление на общите части на ЕС ,както и вноски във фонд „ремонт и възстановяване“.

Съгласно чл.269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта и относно наличието на противоречие с императивните правни норми – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата.

Настоящата състав намира постановеното от РС Разлог решение за валидно и допустимо. Във връзка с изложените във въззивната жалба оплаквания относно недопустимост на решението, настоящият състав приема следното:

По делото е представен протокол от проведено общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на ЕС „Каса Карина“ от 21.02.2018г.,на което е взето решение за избор на управител на етажната собственост и е избран Ат.Ат. за срок от две години.Това лице в качеството си на представляващ етажната собственост е подател на исковата молба,постъпила в съда през 2019г. Установена е с графическа експертиза и автентичността на подписите за председател и протоколчик. Ат.Ат. е подал и заявление в Община Банско за вписването му като управител на ЕС „Каса Карина“.Няма данни да е избрано друго лице или да е регистриран друг управител.

По делото са приети като доказателства и протоколи за разлепване на съобщението за взетите решения по чл.16 ал.7 ЗУЕС.При липса на доказателства взетите решения да са оспорени следва да се приеме,че лицето,посочено в исковата молба като управител е избран за такъв.

По делото не се спори, че ответницата е собственик на обект в сградата етажна собственост,като е придобила собствеността на 26.09.2013г. с нот.акт № 41/2013 на Нотариус Наталия Мавродиева.

От ищеца по делото е представен Правилник за вътрешния ред в сградата ЕС „Каса Карина“ ,в който е определена вноската за обслужване и поддържане на общите части в размер на 12.5- евро без ДДС,като общото събрание е взело решение с протокол от 01.10.2016г.,че тази вношка се заплаща еднократно до 01.11..Създаден е и фонд „ремонт и обновяване“и е определена вноската в размер на 106.90 евро на 1% от общите части на сградата,която се заплаща на четири вноски с падеж 15.03.,15.06.,15.09. и 15.12. В правилника е било предвидено собствениците да заплащат консумативните разходи за текущо поддържане на общите части на

сградата, както и разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата в срок до 01.11. на съответната година. Базата за размера на тези такси е сбора от квадратурата на имота, притежаван от етажния собственик и квадратурата на общите части, умножен по приета от общото събрание размер на вноската.

Назначената съдебно графическа експертиза след изследване на подписите върху протоколите от общото събрание на етажните собственици от 2010г., 01.10.2016г. и 21.02.2018 г. е дало заключение, че протоколите са подписани от лицата, които се сочи, че са полагали подписи, като за Ат.Т. е дал заключение, че вероятно подписа е положен от това лице, сравнявайки общите признаци във взетия сравнителен материал.

Двете съдебно-счетоводни експертизи за установили размера на задълженията по механизма, извлечен от решенията на общото събрание. Депозираното заключение е с изчисление на сумите с ДДС, докато съдебно-счетоводната експертиза, назначена от въззивния съд е изчислила вземането без ДДС. И двете експертизи са констатирали, че сумите за поддръжка и управление на общите части и таксата за фонд „ремонт и обновяване“ са се внасяли по сметка на „Виктори Пропърти Мениджмънт „ООД, която е издавала фактура за заплатените суми с включен ДДС. С това търговско дружество съгласно Правилника за вътрешния ред на етажната собственост, управителят е следвало да сключи договор за годишно обслужване и поддръжка на общите части и охрана на етажната собственост. Съгласно счетоводните документи на „Виктори Пропърти Мениджмънт „ООД са направени разходи за ремонт и обслужване на общите части на сградата, подробно изброени в заключението, като такива не са констатирани за ремонт и поддържане на дворното място.

Свидетелите Х.М. и К.Ч. са служители във фирма „Виктори Пропърти Мениджмънт“ ООД, които дават показания в какво се изразява ремонта и поддръжката на общите части, както и поддържане и чистене на градината към ЕС /т.е./ дворното място, включително осъществявати снегочистване. Няма основание техните показания да не бъдат зачетени от съда, както се поддържа във въззивната жалба, поради заинтересованост. Техните показания съвпадат със събраните по делото доказателства/назначената съдебно-счетоводна експертиза пред въззивния

съд/.

Независимо от това съдът намира, че обстоятелствата относно това дали е извършван ремонт и поддръжка на общите части, включително и прилежащия терен са извън предмета на спора, доколкото, ако услугите са незадоволителни, в правомощията на ОС е да разреши въпроса.

При така установеното от фактическа страна, от правна съдът съобрази следното:

При етажната собственост отделните обекти се стопанисват и използват въз основа на съвместно притежавани общи части. Установената в закона - чл.38 ал.2 ЗС особена съсобственост върху определени части от сградата, както и върху земята, върху която тази сграда е построена, налага спазването на особени, изрично предвидени в закона правила, уреждащи отношенията между притежателите на самостоятелни обекти в сградата по отношение на ползването, управлението, поддържането на обектите и частите от сградата, за които намира приложение установеният в ЗУЕС специален режим.

Необходимостта от установяване такива специални правила следва от обстоятелството, че в сградата в режим на етажна собственост съществуват части, които по естеството си обслужват всички или няколко самостоятелни обекти. За да съществува сградата и за да могат самостоятелните обекти да се ползват по предназначение е нужно поддържане в добро състояние на общите части и осигуряване на възможност последните да бъдат ползвани от всички собственици на самостоятелни обекти в сградата, които тези части обслужват.

Ето защо всеки член на ЕС, притежаващ отделен самостоятелен обект следва да участва в разходите, за да се поддържа сградата и дворното място.

За да бъде уважен предявеният иск съобразно правилата за разпределение на доказателствената тежест по чл.154 ГПК от ищеца следва да бъде установено при условията на пълно и главно доказване наличието на следните кумулативно дадени предпоставки, а именно, че 1) че ответникът е собственик на индивидуален обект в сградата в режим на етажна собственост; 2) че общото събрание на етажната собственост на сградата е взело решение за определяне на разходи за управление и поддържане на общите части на сградата и 3) размерът на частта от разходите, дължими от ответницата. При установяване на така посочените факти от страна на ищеца, в тежест на ответника е да докаже, че е погасил процесните задължения към ЕС.

Съдът повторно изтъква, че изпълнението на договора за поддръжка в този случай е извън посочените предпоставки, тъй като касае правоотношения между сключилите го управителни органи на етажната собственост и изпълнителя. За пълнота на изложението съдът намира, че се е осъществявала необходимата поддръжка на общите части, установено с гласните доказателства и назначената експертиза. По отношение наличието на първата от посочените предпоставки, въззивната инстанция намира, че безспорно между страните е установено от представените по делото доказателства, че Б. е собственик именно на посочения в исковата молба самостоятелен обект.

Относно наличието на втората посочена предпоставка, настоящият състав прием, че следва да се съобрази разпоредбата на пар.1 т.11 ДР на ЗУЕС, в която е дадена легална дефиниция на понятието "разходи за управление и поддържане", а именно, че те представляват разходите за консумативни материали, свързани с управлението, за възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи и за касиера, както и за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разходи, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата. В правомощията на общото събрание на ЕС съгласно предвиденото в чл.11 ал.1 т.5 ЗУЕС е възложено вземането на решение за определяне на размера на паричните вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата и в случая определяне на неустойка при забава. Веднъж определен от общото събрание, размерът на вноските обвързва всички собственици на обекти в сградата в режим на етажна собственост и освобождава етажната собственост от процесуалното задължение да доказва конкретните суми, които са били необходими за покриване на разходите за общите части за всеки конкретен период.

По отношение на разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост, в настоящия случай намира приложение разпоредбата на чл.51 ал.1 ЗУЕС (изм. ДВ, бр. 57, 26.07.2011 г. – редакция действала през исковия период), съгласно която тези разходи се разпределят по равно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите.

Претенцията на ищеца е по разпоредбите на Правилника за вътрешния ред на етажната собственост, приет през 2010г. и няма данни да е

изменян.Съобразно този правилник размера на задължението за поддръжка на общите части е спрямо притежаваната квадратура от собственика на обекта и общите части.

Съгласно константната съдебна практика,която и настоящия състав е изразил в решението си по в.гр.д.№ 672/2019 и е приел,че след влизането им в сила на решенията на общото събрание на етажната собственост са задължителни за всички етажни собственици, включително и за тези, които са гласували против, за неучаствалите във вземането им и за лицата, които по-късно ще станат етажни собственици или обитатели. (решение № 39/19.02.2013 г. по гр. д. № 657/2012 г. на ВКС, I г. о., решение № 155/21.06.2017 г. по гр. д. № 4451/2016 г. на ВКС, IV г. о.). Решенията на ОС ЕС не представляват договори или многостранни сделки,а многостранни актове,които обвързват етажните собственици,включително и новите собственици,съгласно чл.11 ал.4 ЗУЕС.Решенията на ОС ЕС са отменени единствено по реда на ЗУЕС в срока за обжалването им независимо от порока –незаконосъобразни или нищожни.Ищецът е представил доказателства,че решенията са обявени по реда на чл.16 ал.7 ЗУЕС. По делото не са представени доказателства за атакуване на решението на общото събрание на ЕС относно размера на таксата и начина на изчисляването ѝ за разходите за управление и поддръжка на общите части,сформиране на фонд „ремонт и обновяване“ и размера на задължението по реда на чл.40 ал.1 ЗУЕС, поради което задължителната сила на това решение следва да бъде зачетена и следва да се приложат съответните правни последици, доколкото в настоящия процес не може да се извърши инцидентен контрол върху законосъобразността на решения на общото събрание за ЕС.

Тази практика се поддържа ,видно от решение №80 от 04.11.2021 г. по гр.д.№ 1213/2020 ВКС 4-то г.о.,определение № 137 от 04.08.2020 по ч.гр.д. №1267820 1во г.о. ВКС.

Въз основа на това ,направените възражения във въззивната жалба по отношение на приетите решения,съдържанието им,начина на приемането им,формата на протоколите,които са автентични , не подлежат на контрол в настоящето производство.

Видно от нотариалния акт на ответницата, сградата на ЕС е построена върху ПИ с идентификатор 02676.11.39 по КК на гр.Банско т.е. върху

обособена кадастрална единица, поради което следва да се приеме, че има дворно място към ЕС. Соченият текст във въззивната жалба- пар.1 т.2 ДР ЗУЕС не е свързан с тази хипотеза, а с хипотезата на чл.4 ЗУЕС, който регламентира кога и по какъв начин се определя прилежаща земя към ЕС.

Съдът намира, че е преклудирано възражението на въззивницата, че не дължи ДДС върху вноските. В изпълнение на протоколните решения е сключен договор за поддръжка и управление на общите части на сградата в режим на етажна собственост с „Виктори Пропърти Мениджмънт „ООД, като експертите са посочили начина на заплащане и отчитане на вноските, като търговското дружество е начислявало ДДС. В исковата молба е посочено, че вноската за поддръжка на общите части е 15 евро с ДДС. Възраженията в отговора са в друга насока, а именно, че неправилно е изчислена, тъй като противоречи на разпоредбата на чл.15 ал.1 ЗУЕС. При липса на възражение не е установено дали дружество „Виктори Пропърти Мениджмънт“ ООД е регистрирано по ДДС и имала ли е основание да го начислява.

Предвид изложеното съдът приема, че иска е основателен, като не възприема оплакванията във въззивната жалба за материална незаконосъобразност на изводите на първоинстанционния съд и допуснати съществени нарушения на процесуалните правила.

В тежест на въззивницата следва да се отнесат направените разноси пред въззивната инстанция, които възлизат на 1000 лв. Направено е възражение за прекомерност на заплатеното възнаграждение. Възражението е неоснователно, доколкото се касае до осъществена защита по три обективно съединени иска, всеки един с определена цена, като по правилата на чл.7 ал.2 Наредба №1/2004 ,заплатеното възнаграждение от 1000 лв. е под минимума от сбора на всеки един от предявените искове.

По изложените съображения съдът

**РЕШИ:**

ПОТВЪРЖДАВА решение № 500728 от 09.02.2021г. по гр.д.№ 666/2019 по



описа на РС Разлог.

ОСЪЖДА Ел. Юр. Б. да заплати на Етажна собственост на сграда „Каса Карина“,находяща се в гр.Банско сумата от 1000 /хиляда/ лв.,направени по делото разноски.

Решението не подлежи на обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_