

# РЕШЕНИЕ

№ 12211

гр. София, 10.07.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 85 СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и втори юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **ДЕСИСЛАВА Г. ИВАНОВА  
ТОШЕВА**

при участието на секретаря **НАДЕЖДА АЛ. ИВАНОВА**  
като разглежда докладваното от **ДЕСИСЛАВА Г. ИВАНОВА ТОШЕВА**  
Гражданско дело № 20221110107566 по описа за 2022 година

Производството е образувано по искова молба /уточнена с молба с вх. № 151156/30.05.2023 г./ на Етажна собственост в \*\*\*\*, представлявана от управителя „\*\*\*\*“ ЕООД, срещу Г. З. Г., с която са предявени установителни иски по реда на чл. 422, ал. 1 вр. чл. 415, ал. 1, т. 1 ГПК, както следва: за сумата от 1 116.30 лв. – разходи за управление и поддържане на общите части за периода от 01.01.2019 г. до 30.09.2020 г.; за сумата от 95.04 лв. – месечни вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.01.2019 г. до 30.09.2020 г., за които е издадена Заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 ГПК по ч. гр. д. № 45271/2021 г. по описа на СРС, 85 състав. Претендират се разностите по делото.

Ищецът твърди, че ответникът е собственик на апартамент № \*\*\* в етажната собственост и че не е плащал разходи за управление и поддръжка и вноски във фонд „Ремонт на етажната собственост“ за иския период, като дължимите от него разходи за управление и поддръжка включват такса за управление за периода от 01.04.2020 г. до 30.09.2020 г., режийни разходи на етажната собственост за периода от 01.01.2019 г. до 30.09.2020 г. и вноски за „Смарт портиер на етажната собственост“ за м. 09.2020 г. Сочи, че бюджетът на етажната собственост е приет с решение по т. 1 от Протокол от Общото събрание на 21.04.2016 г. и е изменен с решение по т. 5 от Протокол от Общото събрание на 26.02.2020 г. Излага, че с Договор от 05.05.2016 г. етажната собственост е възложила на „\*\*\*\*“ ЕООД извършването на дейности по управление и поддръжка на етажната собственост, като с решение по т. 4 от Протокол от Общото събрание на 26.02.2020 г. е решено да бъде сключен нов договор със същото дружество, в изпълнение на което е сключен Договор от 25.03.2020 г. Твърди, че с решение по т. 5 от Протокол от Общото събрание на 20.07.2021 г. е решено предприемане на съдебни действия срещу длъжници със задължения към етажната собственост в размер на над 200 лв.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК е подаден отговор на исковата молба от ответника Г. З. Г., с който оспорва предявените иски като неоснователни. Изтъква, че етажните

собственици на \*\*\*\* са гласували „против“ на Общото събрание на 26.02.2020 г., както и че то е имало за председател и протоколчик собственика на фирмата-изпълнител, поради което решенията са незаконосъобразни.

Във възражението по чл. 414 ГПК ответникът възразява срещу основанието и размера на претенциите.

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

Предявени са по реда на чл. 422, ал. 1 вр. чл. 415, ал. 1, т. 1 ГПК искиве за установяване дължимост на суми, за които е издадена Заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 ГПК по ч. гр. д. № 45271/2021 г. по описа на СРС, 85 състав. Исковете са допустими като предявени в срока по чл. 415, ал. 4 ГПК, при наличие на подадено в срок възражение срещу заповедта и в предметните и субективни предели на заявлението и издадената заповед по чл. 410 ГПК.

Предвид изложените от ищеца фактически твърдения исковете са с правно основание чл. 51, ал. 1 вр. чл. 48, ал. 8 вр. чл. 6, ал. 1, т. 10 ЗУЕС – за неплатени месечни вноски за управление и поддържане на общите части на сградата, и с правна квалификация чл. 50, ал. 2, т. 1 вр. чл. 6, ал. 1, т. 9 ЗУЕС – за неплатени месечни вноски за фонд „Ремонт и обновяване“.

По предявените искиве в тежест на ищеца е да докаже следните обстоятелства: че ответникът е собственик на индивидуален обект в сградата в режим на етажна собственост; че на етажната собственост се дължат разходи за управление и поддържане на общите части на сградата за исковия период, определени на основание взето решение на Общото събрание на етажната собственост; дължимата от ответника част от разходите съобразно броя на собствениците, ползвателите и обитателите; че е взето решение на Общото събрание на етажната собственост за конкретен размер на вноските за фонд „Ремонт и обновяване“ за процесния период; притежаваните от ответника идеални части от общите части на етажната собственост; изискуемост на вземанията.

В случая липсва спор между страните, че в процесната сграда, за която с молба с вх. № 151156/30.05.2023 г. и в откритото заседание на 22.06.2023 г. изрично се посочва, че се намира на \*\*\*\*, има повече от три самостоятелни обекта, които принадлежат на повече от един собственик, поради което за правоотношенията по управление на общите части намират приложение специалните правила на ЗУЕС /по аргумент от противното от чл. 3 ЗУЕС/.

С Определение № 16952/11.05.2023 г. е указано на ищеца, че не сочи доказателства, че ответникът е собственик на самостоятелен обект в етажната собственост, респ. – в коя сграда. В тази връзка ищецът представя Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № \*\*\*\*, том II, рег. № \*\*\*\*, дело № 286/2007 г. на нотариус \*\*\*\*, видно от който на 20.04.2007 г. ответникът е придобил недвижим имот, изграден в груб строеж, а именно: апартамент № \*\*\*, находящ се в гр. София, в сграда „В“, построена в южната част на УПИ, находящ се в \*\*\*\*, съставляващ съгласно ПУП, утвърден със Заповед № РД-09-50-138/03.04.2003 г. и Решение № 44, т. 2 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, УПИ I-\*\*\*\* от кв. 73 по плана на гр. София, \*\*\*\*\*. Ищецът представя и Постановление за възлагане на недвижим имот по изп. д. № 20188440401780 по описа на ЧСИ Стоян Якимов, с което собственият на ответника имот е възложен на трето лице. В него имотът е описан като апартамент № \*\*\*, с идентификатор \*\*\*\*\*.114.1.13 съгласно КККР, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на ИД на АГКК, находящ се в гр. София, в сграда „В“, с административен адрес на самостоятелния обект: \*\*\*\*, \*\*\*\*, като самостоятелният обект се намира в сграда № 1, разположена и построена в южната част на поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*.\*\*\*\*, съставляващ съгласно ПУП УПИ I-\*\*\*\* от кв. 73 по плана на гр.

София, \*\*\*\*\*.

Щом ищецът изрично заявява, че сградите на \*\*\*\*\* се управляват като четири отделни етажни собствености, като искът е предявен от тази, нахождана се на \*\*\*\*\*, той следва да проведе пълно доказване, че ответникът е собственик на самостоятелен обект именно в сградата на \*\*\*\*\*. Представените от него писмени доказателства обаче не обосновават извод, че имотът на ответника се намира именно в процесната сграда, а дори напротив – от Постановлението за възлагане следва, че той се намира в друга сграда – тази с административен адрес на \*\*\*\*\*. След като в исковата молба и уточнението процесната сграда в режим на етажна собственост е индивидуализирана чрез административния си адрес, а в документите за собственост, с които разполага ищецът, имотът на ответника е индивидуализиран чрез данни за кадастралния и регулационния му статут и/или чрез посочване на различен административен адрес на сградата, в която се намира, се налага извод, че ищецът не е провел пълно доказване на указаното му в негова доказателствена тежест обстоятелство. Този извод не се променя от другите събрани по делото доказателства, доколкото се касае за съставени от дружеството, изпълняващо функцията на „професионален домоуправител“ протоколи от общи събрания, списъци към тях и месечни бюджети, които обаче нямат материална доказателствена сила по въпроса относно местонахождението на апартамент № \*\*\*, още повече че от тях се установява, че в различни периоди четирите сгради са управлявани ту отделно, ту съвместно, поради което за тях са съставяни както отделни протоколи и списъци на собствениците, така и общи такива.

След като ищецът не е провел успешно пълно доказване на обстоятелството, че притежаваният през исковия период от ответника апартамент се намира в процесната сграда, недоказана е активната му материалноправна легитимация. При това положение е безпредметно обсъждането на другите елементи от фактическите състави на спорните вземания, защото дори и ответникът да дължи процесните суми за исковия период, не ги дължи на този ищец. По изложените съображения предявените искове следва да бъдат отхвърлени.

#### **По разноските:**

Разноски не следва да се присъждат, защото при този изход на делото право на такива би имал ответникът, но в случая той не е сторил разноски за производството.

Така мотивиран, Софийски районен съд

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявените по реда на чл. 422, ал. 1 вр. чл. 415, ал. 1, т. 1 ГПК от Етажна собственост в \*\*\*\*\*, представлявана от управителя „\*\*\*\*\*“ ЕООД, срещу Г. З. Г., установителни искове за признаване за установено, че ответникът дължи на ищеца следните суми, за които е издадена Заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 ГПК по ч. гр. д. № 45271/2021 г. по описа на СРС, 85 състав, а именно: иск с правно основание чл. 51, ал. 1 вр. чл. 48, ал. 8 вр. чл. 6, ал. 1, т. 10 ЗУЕС за сумата от 1 116.30 лв. – разходи за управление и поддържане на общите части за периода от 01.01.2019 г. до 30.09.2020 г.; иск с правно основание чл. 50, ал. 2, т. 1 вр. чл. 6, ал. 1, т. 9 ЗУЕС за сумата от 95.04 лв. – месечни вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.01.2019 г. до 30.09.2020 г.

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

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

