

РЕШЕНИЕ

№ 15173

гр. София, 23.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 29 СЪСТАВ, в публично заседание на пети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: КАЛИНА КР. ФИЛИПОВА

при участието на секретаря ВАЛЕНТИНА ВЛ. МИЛОВАНОВА
като разгледа докладваното от КАЛИНА КР. ФИЛИПОВА Гражданско дело
№ 20211110161292 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл. 124 и сл. ГПК.

Предявени са от етажните собственици от ЕС, находяща се в гр..... представлявана от в качеството му на управител на ЕС искове с правно основание чл. 6, т. 9 и т. 10 ЗУЕС вр. чл. 51 ЗУЕС, и срещу В. П. К..... ЕГН ***** , изменени по реда на чл.214 ГПК в проведеното на 05.10.2022 г. открито съдебно заседание, за сумата от 342,72 лв., представляваща 34 бр. дължими вноски във фонд „Ремонт и обновяване“ за периода м.11.2018 г. – м.8.2021 г., както и сумата в размер на 90 лв. за управление и поддръжка на етажната собственост за периода м.10.2019 г. – м.03.2020 г., ведно със законна лихва от датата на депозиране на исковата молба на 27.10.2021 г. до окончателното плащане. Твърди се, че ответницата е собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на ЕС – ап....., находящ се в гр..... и като такава има задължение да участва в разходите за поддържане и управление и за фонд „Ремонт и обновяване“ за исковите периоди, като отношенията се уреждат по правилата на ЗУЕС. Моли се за уважаване на исковете. Претендира разноски.

В срока по чл.131 ГПК е постъпил отговор на исковата молба от ответницата, с който исковете се оспорват по основание и размер. Твърди, че по силата на нотариален акт за дарение на недвижим имот № 34 от 05.04.2016 г. станала собственик на 4/6 ид.ч. от апартамента, като дарителката /майката на ответницата/ си запазила вещното право на ползване върху дарените идеални части. Поддържа, че с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 11.07.2019 г. придобила собствеността върху останалите 2/6 ид.ч. от апартамента, като майка ѝ – В. К....., си запазила вещното

право на ползване върху същите. Твърди, че В. К..... починала на 24.07.2020 г. Поддържа, че била заплатила суми към фонд „Ремонт и обновяване“. Оспорва да дължи суми за периода 01.11.2018 г. до 24.07.2020 г., когато нейната майка еднолично ползвала имота и следвало да заплаща вноските към ЕС. Поддържа, че от доказателствата по делото не се установява дали следвало да продължи да упражнява правомощията на управител на ЕС. Моли за отхвърляне на исквете. Претендира разноски.

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

Съдът намира предявените иски за допустими- същите са предявени от етажните собственици от ЕС, находяща се в гр..... представлявана от в качеството му на управител на ЕС, избран по силата на решение на ОС на ЕС, проведено на 24.11.2016 г., за което липсват данни и твърдения да е било оспорено по реда и в срока на чл.40 ал.1 ЗУЕС. Доколкото не се твърди и по делото липсват доказателства да е избран друг управител, следва да намери приложение разпоредбата на чл. 21, ал. 2 ЗУЕС, съгласно която след изтичане на мандата, избраният управител продължава да изпълнява функциите си до провеждането на нов избор, респ. съдът приема, че исквете са предявени от лице, разполагащо с активна процесуална легитимация.

За основателност на предявените иски по чл. 6, ал. 1, т. 9 и т. 10 ЗУЕС, вр. чл. 51 ЗУЕС в доказателствена тежест на ищеца е да установи пълно и главно следните факти: че ответницата е собственик на индивидуален обект в сградата в режим на ЕС, валидно взето решение на ОС на ЕС на сградата за определяне на разходи за управление и поддържане на общите части на сградата и фонд „Ремонт и обновяване“ (за определяне на конкретна вноска по размер и период с оглед изискуемостта на задължението).

Ответникът следва да докаже плащане, както и възраженията си.

По отношение на първата предпоставка от фактическия състав на предявения иск – установяване на качеството на ответницата на собственик на обект в сградата в режим на ЕС за процесния период, съдът намира, че съгласно представения нотариален акт за дарение на недвижим имот № 34, том I, рег. № 6990, дело № 29 от 2016 г., на нотариус, с рег. №, ответницата е придобила 4/6 идеални части от процесния апартамент, а по силата на нотариален акт за покупко-продажба на идеални части от недвижим имот № 92, том II, рег. № 7847, нот. дело № 240 от 11.07.2019 г., на нотариус с рег. № ответницата е придобила 2/6 идеални части от същия имот /с площ от 95.61 кв.м., с прилежащо мазе с площ 3.72 кв.м., както и 7.848 % идеални части от общите части на сградата/. Видно от съдържанието на същите,

прехвърлителката В. Б..... К..... /майка на ответницата/ си е запазила пожизнено вещно право на ползване. От посоченото, следва изводът, че ответницата е била собственик на 4/6 идеални части от имота за периода до 11.07.2019 г., като след тази дата е станала изключителен собственик.

Видно от представения протокол от Общо събрание от 18.09.2013 г., собствениците на самостоятелни обекти в ЕС са взели решение вноската за „режийни“ да се увеличи от 4 лв. на 5 лв., както и да се започне събирането на суми за належащи и неотложни ремонти на етажната собственост, като е прието сумата да се формира от умножаване на площта на съответния самостоятелен обект по коефициент 0.2.

Съгласно приложения протокол от проведено Общо събрание на 24.11.2016 г., е взето решение вноските във фонд „Ремонт и обновяване“ да бъдат в размер на половината от определените на предходното общо събрание /от 18.09.2013 г./, съответно размерът на вноската да се изчислява като площта на съответния самостоятелен обект се умножи по коефициент 0.1.

Представено е по делото удостоверение за наследници, съгласно което В. Б..... К..... /майка на ответницата/ е починала на 24.07.2020 г., като е оставила за наследници В. П. К. /ответницата/ и Т..... П. К.....–Гл.....

Приложени са платежни нареждания, с получател – Етажна собственост, ул. и наредител – В. П. К., както следва: от дата 02.10.2020 г., за сумата от 22 лв., с основание „две вноски в размер от 11 лв. за 9 и 10 месец“, от дата 12.11.2020 г., за сумата от 11 лв., с основание „11 месец“, от дата 21.12.2020 г., за сумата от 11 лв., с основание „11 лв. за 12 месец“, от дата 22.02.2021 г., за сумата от 44 лв., с основание „четири вноски в размер от 11 лв. за 11,12,1 и 2 месец“, от дата 08.04.2021 г., за сумата от 22 лв., с основание „две вноски в размер от 11 лв. за 3 и 4 месец“, от дата 10.06.2021 г., за сумата от 66 лв., с основание „шест вноски в размер от 11 лв. за 7,8,9,10,11 и 12 месец“, от дата 17.01.2022 г., за сумата от 132 лв., с основание „дванадесет вноски в размер от 11 лв. ремонти“.

Представени са и 4 бр. квитанции – от 4.11.2021 г., за сумата от 25 лв. за ремонт на топла тръба, от 13.10.2021 г., за сумата от 34,69 лв. за почистване на улици, технически преглед, от 3.2.2022 г. за сумата от 6.75 лв. относно „оферта канал“ и от 9.1.2022 г. за сумата от 23.88 лв. за ремонт канал.

Отношенията между етажните собственици във връзка с поддържането, възстановяването и подобряването, както и с ползването на общите части на сградата, се уреждат от разпоредбата на чл. 41 ЗС, регламентираща задължението на всеки собственик, съразмерно с дела си в общите части, да участва в разноските, необходими за поддържането или за възстановяването им, както и в полезните разноски, за извършване на които е взето решение от общото събрание. Съгласно чл. 11, ал. 1, т. 5 ЗУЕС от компетентността на общото събрание на собствениците е определянето на

паричните вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата, като а съгласно чл. 11, ал. 1, т. 7 ЗУЕС, ОС определя размера на паричните вноски във фонд „Ремонт и обновяване“.

По делото не са представени доказателства досежно евентуално оспорване законосъобразността на така взетите решения на ОС на ЕС /от 18.09.2013 г. и от 24.11.2016 г./, поради което съдът приема, че същите обвързват валидно етажните собственици. В съдебното производство по предявен иск за изпълнение на решение на общото събрание е недопустимо да се извършва инцидентен контрол за законосъобразност на това решение. За атакуване на решенията на ОС е предвиден специален ред – този по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, уреждащ съдебния надзор върху решенията на Общото събрание, които противоречат на закона. Искът по чл. 40 ЗУЕС е конститутивен и до влизане в сила на решение по него, с което атакуваното решение се отменя, това решение се ползва със стабилитет и подлежи на изпълнение. При това положение задължителната сила на тези решения следва да бъде зачетена и следва да се приложат съответните правни последици (така Решение № 155 от 21.06.2017 г. на ВКС по гр. д. № 4451/2016 г., IV г. о., ГК и Решение № 39 от 19.02.2013 г. на ВКС по гр. д. № 657/2012 г., I г. о.).

За реализиране отговорността на ответницата, на първо място следва да се съобрази за кой период същата е била собственик, респ. праводателката □ е била „ползвател“ по см. на пар. 1, т. 6 от ДР на ЗУЕС, съгласно който „ползватели са физическите или юридически лица, които притежават вещно право на ползване върху чужда вещ, самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост“. Съгласно представените нотариални актове, за времето до 11.07.2019 г. ответницата е била собственик на 4/6 идеални части, съответно прехвърлителката /която си е запазила пожизнено правото на ползване/ се явява ползвател също за 4/6 идеални части и собственик за 2/6 идеални части. Съгласно чл. 6, ал. 2 ЗУЕС „Ползвателите на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост имат задълженията по ал. 1, с изключение на тези по ал. 1, т. 9, освен ако не е уговорено друго между собственика и ползвателя.“. В случая няма доказателства между страните по прехвърлителните сделки да е уговорено друго, съответно прехвърлителката на процесния имот е била задължена за вноските по чл. 6, ал. 1, т. 10 /за управление и поддръжка/, като такива се претендират в размер на 90 лв. Доколкото се установи, че праводателката на ответницата е починала на 24.07.2020 г., съгласно представеното удостоверение за наследници, следва че за тази част от претенцията, материално легитимирани да отговорят са нейните наследници – ответницата и Т..... П. К.....–Гл.....при равни квоти. В случая искът е предявен само срещу В. П. К....., поради което подлежи на уважаване за половината сума от претендираната – в размер на 45 лв., тъй като искът е предявен за периода м.10.2019 г. – м.03.2020 г., през който В. Б..... К..... все още е била ползвател, респ. след нейната смърт,

наследниците □ по закон, остават задължени за претендираната сума. В тази връзка, неоснователни са аргументите на ответницата, че за възникване на задължение за сумата в размер от 90 лв. не е взето решение от ОС на ЕС. В открито съдебно заседание, между страните е обявено за безспорно, че в периода м.10.2019 г. – м.03.2020 г., в имота на ответницата са извършвани ремонтни дейности. Доколкото по делото не е установено да е взето решение на ОС на ЕС досежно размера на дължимите вноски при извършване на дейност, свързана с достъпа на външни лица по смисъла на чл. 51, ал. 5 ЗУЕС, съдът намира, че за процесния период се дължи плащане на съответната част от разходите за управление и поддръжка на общите части като размерът на вноската е в минимален размер - трикратен, предвиден в ЗУЕС /в същия смисъл - решение № 8651 от 17.12.2019 г. на СГС по в. гр. д. № 14291/2018 г./. Т.е. претенцията за сумата в размер на 90 лв. за управление и поддръжка на етажната собственост за периода м.10.2019 г. – м.03.2020 г., подлежи на уважаване само за половината, доколкото ответницата отговаря за същата в качеството си на наследник. За пълнота следва да се посочи, че възражението на ответницата, че не било ясно как се формира сумата от 15 лв., също е неоснователно, тъй като съгласно решение на Общо събрание от 18.09.2013 г., собствениците на самостоятелни обекти в ЕС са взели решение вноската за „режийни“ да се увеличи от 4 лв. на 5 лв., т.е. трикратният размер на вноската от 5 лв. формира претендираната месечна сума от 15 лв.

По арг. от противното, съгласно чл. 6, ал. 2 ЗУЕС, разходите по чл. 6, ал. 1, т. 9 ЗУЕС се дължат от собствениците, а не от ползвателите. Видно от представените нотариални актове, за периода м.11.2018 г. до 11.07.2019 г., собственик на 4/6 идеални части от процесния обект е била ответницата, съответно на 2/6 идеални части – нейната майка, а след 11.07.2019 г. до м.10.2021 г., ответницата е станала изключителен собственик. Доколкото процесните задължения са наследими, следва да се съобрази, че за времето от м.11.2018 г. до 11.07.2019 г. ответницата ще отговаря за 4/6 идеални части на собствено основание, а за останалите 2/6 идеални части, отговорността е разделна между наследниците на В. Б..... К..... /ответницата и нейната сестра, която не участва в настоящото производство/. За времето след 11.07.2019 г., ответницата се явява изцяло задължена за разходите по чл. 6, ал. 1, т. 9 ЗУЕС. Обстоятелството, че ответницата се намира в брак е ирелевантно, тъй като за конкретното задължение не е предвидена солидарна отговорност на съпрузите, но дори и да беше, ответницата пак би била материално легитимирана, доколкото при солидарните задължения кредиторът преценява срещу кого от солидарните длъжници да насочи претенцията си.

По делото са представени писмени доказателства, установяващи извършени плащания, като спорен е въпросът доколко същите са относими досежно периода за който се отнасят. В случая възражението на ищеца, че плащанията не касаят исковия период са частично основателни. Представените бележки се отнасят за периода

м.10.2020 г. – 17.01.2022 г., исковият период от друга страна е - м.11.2018 г. – м.8.2021 г., поради което всички извършени плащания до м.8.2021 г., следва да бъдат съобразени. От така приложените платежни нареждания се установява, че на 02.10.2020 г. е извършено плащане за сумата от 22 лв., с основание „две вноски в размер от 11 лв. за 9 и 10 месец“, на дата 12.11.2020 г. - за сумата от 11 лв., с основание „11 месец“, на 21.12.2020 г. - за сумата от 11 лв., с основание „11 лв. за 12 месец“, на 22.02.2021 г. - за сумата от 44 лв., с основание „четири вноски в размер от 11 лв. за 11,12,1 и 2 месец“, на 08.04.2021 г. - за сумата от 22 лв., с основание „две вноски в размер от 11 лв. за 3 и 4 месец“, на 10.06.2021 г. - за сумата от 66 лв., с основание „шест вноски в размер от 11 лв. за 7,8,9,10,11 и 12 месец“, т.е., посочените плащания следва да се съобразят с изключение на тези за 9,10,11 и 12 месец, извършени на 10.06.2021 г., или общо платени са 132 лв. “. На 21.12.2020 г. е внесена сумата от 11 лв., с основание „11 лв. за 12 месец“, а на 22.02.2021 г. - сумата от 44 лв., с основание „четири вноски в размер от 11 лв. за 11,12,1 и 2 месец“, т.е. съгласно посоченото в платежните нареждания за месеците 11 и 12 е платено двойно, съответно следва да се приеме, че са извършени плащания общо за 12 месеца /132 лв./. Ищецът не оспорва факта на плащане, а единствено периода, за който се твърди, че е извършено плащане.

За периода от м.11.2018 г. до 11.07.2019 г., ответницата дължи плащане, пропорционално на притежаваните от нея 4/6 идеални части, т.е. за осем месеца, сумата възлиза на 85,68 лв. /10,71 лв. x 8/, или ответницата дължи 57,12 лв. За останалите 2/6 задължена е била майката на ответницата за сумата от 28.56 лв. Предвид настъпилата смърт на В. Б..... К....., наследниците ☐ отговарят за половината от това задължение – в размер на по 14.28 лв. За времето от 11.07.2019 г. до м.08.2021 г., /28 месеца x 10,71 лв./, дължими са 278,46 лв., /или общо 349,86 лв. за двата периода/. Доколкото ищецът е изменил размера на иска в о.с.з. и съдът е допуснал изменението, искът се счита предявен за сумата от 342,72 лв., /за периода м. 11.2018 г. – м. 08.2021 г./ с оглед обстоятелството, че за м.09.2021 и м.10.2021 г. вноските са платени. След като се установи, че са извършени плащания в размер на 132 лв., следва, че задължението за исковия период – до 08.2021 г. е погасено частично до този размер. Исковият период /м.11.2018 г. – м.08.2021 г./ се формира от 34 седмици, като дължимата сума възлиза на 364,14 лв. Както беше посочено, ответницата отговаря до размер от 57,12 лв. за периода м.11.2018 г. до 11.07.2019 г., /предвид притежаваните от нея 4/6 идеални части/, както и за сумата от 278,46 лв. за времето от 11.07.2019 г. до м.08.2021 г., съответно общо дължима от ответницата е сума в размер на 349,86 лв. Доколкото претенцията е в размер на 342,72 лв., то от последната сума следва да се приспаднат извършените плащания в размер на 132 лв., вследствие на което задължението възлиза на 217,86 лв.

Приложените квитанции са неотносими, доколкото касаят разходи след исковия период. На фона на горното, съдът приема, че от ответницата за фонд „Ремонт и

обновяване“, се дължат 349,86 лв., но на ищеца ще се присъдят 217,86 лв., предвид извършените плащания, а за останалата част до пълния предявен размер от 342,72 лв., искът ще се отхвърли като неоснователен. Относно претенцията в размер на 90 лв. за вноски относно разходи за управление и поддържане на общите части на сградата, ответницата дължи половината сума, в размер на 45 лв., по изложените вече съображения относно качеството □ наследник на ползвателя за съответния период, за който се претендира сумата.

По разноските:

С оглед изхода на делото с право на такива имат двете страни.

Ищецът е представил списък с разноски – 53 лв. за държавна такса и 300 лв. адвокатско възнаграждение /платено в брой/. Съобразно уважената част от исковете на ищеца се дължат в размер от общо 207,28 лв.

На основание чл.78 ал.3 и ал.4 ГПК на ответницата се следват разноски в размер на 111,82 лв. за платено адвокатско възнаграждение съобразно отхвърлената част от исковете.

Мотивиран от горното, Софийски районен съд

РЕШИ:

ОСЪЖДА на основание чл. 6, ал. 1, т. 9 ЗУЕС, вр. чл. 51 ЗУЕС В. П. К....., ЕГН *****, с адрес гр. София, ул., ет. 3, ап. 6, **да заплати** на Етажна собственост, находяща се в гр..... представлявана от в качеството му на управител на ЕС, сумата от **217,86 лева**, дължими вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода м.11.2018 г. – м. 08.2021 г., ведно със законната лихва от датата на депозиране на исковата молба /27.10.2021 г./, като **ОТХВЪРЛЯ** иска за разликата над сумата от **217,86 лева** до пълния предявен размер от **342,72 лева**.

ОСЪЖДА на основание чл. 6, ал. 1, т. 10 ЗУЕС, вр. чл. 51 ЗУЕС В. П. К....., ЕГН *****, с адрес гр. София, ул., ет. 3, ап. 6, **да заплати** на Етажна собственост, находяща се в гр..... представлявана от в качеството му на управител на ЕС, сумата от **45 лева**, за управление и поддръжка на етажната собственост за периода м.10.2019 г. – м.03.2020 г., ведно със законна лихва от датата на депозиране на исковата молба /27.10.2021 г./ до окончателното плащане, като **ОТХВЪРЛЯ** иска за разликата над сумата от **45 лева** до пълния предявен размер от **90 лева**.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 ГПК В. П. К....., ЕГН *****, с адрес гр. София, ул., ет. 3, ап. 6, **да заплати** на Етажна собственост, находяща се в гр..... представлявана от в качеството му на управител на ЕС сумата от **207,28 лева** разноски по делото.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 3 и ал.4 ГПК Етажна собственост, находяща се в гр..... представлявана от в качеството му на управител на ЕС **да заплати** на В. П. К....., ЕГН *****, с адрес гр. София, ул., ет. 3, ап. 6, сумата от **111,82 лева** разноси по делото.

Решението може да бъде обжалвано в двуседмичен срок от връчването на препис с въззивна жалба пред Софийски градски съд.

Съдия при Софийски районен съд: _____