

РЕШЕНИЕ

№ 3469

гр. Варна, 14.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА в публично заседание на втори ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Евгения Мечева

при участието на секретаря Росица Ив. Чивиджиян
като разгледа докладваното от Евгения Мечева Гражданско дело №
20223110100436 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по предявени от Етажна собственост на сграда, с административен адрес: град Варна, ж. к. „Свети Иван Рилски“ № 23, вх. Б, срещу П. К. К., ЕГН *****, с адрес: гр. Варна, ж. к. „Свети Иван Рилски“ № 23, вх. Б, ап. 65, обективно кумулативно съединени иски с правно основание чл. 422 ГПК вр. с чл. чл. 6, ал. 1, т. 9 и 10 ЗУЕС да се признае за установено в отношенията между страните, че ответникът дължи на ищеца сумите, както следва: сумата 120 лв. /след допуснато изменение в размера на исковата претенция по реда на чл. 214 ГПК вместо първоначално претендирания – 180 лв./, представляваща такса за възнаграждение за управител/управителен съвет за периода м. януари 2018 г. – м. септември 2021 г. вкл., както и сумата 258 лв. /след допуснато изменение в размера на исковата претенция по реда на чл. 214 ГПК вместо първоначално претендирания – 388 лв./, представляваща дължими вноски за „Фонд ремонт и обновление“ за периода м. януари 2018 г. – м. септември 2021 г. вкл., за които вземания е издадена заповед за изпълнение № 5369/30.09.2021 г. по ч. гр. д. № 13856/2021 г. по описа на ВРС, XLVI състав, по реда на чл. 410 ГПК, ведно със законната лихва върху всяка от главниците, считано от датата на подаване на заявлението в съда – 24.09.2021 г. до окончателното издължаване на сумите.

Ищецът основава исковата си претенция на следните фактически твърдения: Ищцата притежава самостоятелен обект, а именно ап. 65 в сграда в режим на етажна собственост с административен адрес: град Варна, ж. к. „Свети Иван Рилски“ № 23, вх. Б. Позовава се на взето решение на ОС на етажната собственост от 05.11.2015 г. относно процесните вземания. Поддържа, че таксата за възнаграждение за управител/управителен съвет е в размер на 4 лева месечно за апартамент. Таксата за „Фонд ремонт и обновление“ също е определена в размер на 4 лева на месец за апартамент. За необитаемите апартаменти се начисляват същите суми. На ОС на ЕС на 31.08.2020 г. е взето решение вноската за „Фонд ремонт и обновление“ да се увеличи на 20 лева на апартамент месечно. На същото ОС е взето решение да се образуват съдебни производства срещу собствениците със задължения към ЕС, надхвърлящи сумата 200 лева. Сочи, че горните решения на ОС не са обжалвани в срока по чл. 40 ЗУЕС, поради което са влезли в законна сила. Моли за уважаване на исковата претенция и присъждане на сторените разноски.

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил отговор от страна на ответника, с който се оспорва иска. Позовава се на недопустимост на производството, доколкото ОС на ЕС от

31.08.2020г. е взело решения съдебните производства да се водят чрез управител на ЕС, с което са ограничени правата на изпълнителя по договора по чл. 19, ал. 2 от ЗУЕС. Възражава протоколите от 15.11.2015 г. и от 31.08.2020 г. да са обявени на ответницата, съответно решенията да са влезли в сила. Не е взето решение на ОС правомощията на събранията или част от тях да бъдат възлагани на физически или юридически лица, които не са собственици. Възражава договора за възлагане на управлението да е одобрен от ОС. Не е взето решение, с което да е упълномощено конкретно лице да сключи договор за възлагане на управлението. Решенията по протоколите от 15.11. и от 31.08.2020 г. са незаконосъобразни и нищожни като противоречащи на императивни разпоредби относно основанията и размер на вноските за „Фонд ремонт и обновление“. Взетите решения не са съобразени с притежаваните общи части на отделните етажни собственици. Възражава срещу дължимостта на таксите и по съображения, че ответникът не живее в имота. В заключение настоява за отхвърляне на исквете.

В проведеното по делото открито съдебно заседание ищецът се представляват от адв. К. А., която заявява, че поддържа подадената искова молба и моли предявените икове да бъдат уважени.

Ответната страна се представлява от назначения особен представител – адв. В. В., която поддържа становище за неоснователност на исковите претенции и моли същите да бъдат отхвърлени.

Съдът, след като взе предвид становищата на страните, събранията по делото доказателства и съобрази приложимия закон, прие за установено от фактическа и правна страна следното:

Предявени са обективно кумулативно съединени икове с правно основание чл. 422, ал. 1 ГПК вр. с чл. чл. 6, ал. 1, т. 9 и 10 ЗУЕС.

Въз основа на подадено от ищеца заявление е издадена заповед № 5369/30.09.2021 г. за изпълнение на парично задължение по чл. 410 ГПК по образуваното ч. гр. д. № 13856/2021 г. по описа на ВРС, XLVI състав, срещу длъжника П. К. К. за заплащане на посочените в заповедта суми, в това число и претендираните в настоящото производство.

Заповедта за изпълнение е връчена редовно на длъжника на основание чл. 47 ГПК. Ето защо на заявителя са дадени указания, че може да предяви иск за установяване на вземанията си. Настоящата искова молба е депозирана на 14.01.2022 г., в срока по чл. 415, ал. 4 ГПК.

За основателността на така предявените икове е необходимо ищецът при условията на пълно и главно доказване да установи в производството, че ответникът е собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост за периода м. януари 2018 г. – м. септември 2021 г.; че е взето решение на Общото събрание на етажната собственост относно дължимата такса за управление и вноската за „Фонд ремонт и обновление“; какъв е размерът на вземанията.

По делото не е спорно, а и от представената справка от АВп – СВп за вписвания, отбелязвания и заличавания относно лицето П. К. К. съдът намира, че може да бъде направен обоснован извод, че ответницата в процесния период м. януари 2018 г. – м. септември 2021 г. е била собственик на 4/6 ид. части от ап. № 65, находящ се в гр. Варна, кв. „Св. Иван Рилски“, бл. 23, вх. Б, ет. 8.

Не е спорно и обстоятелството, че във вх. Б на сградата, находяща се в гр. Варна, кв. „Св. Иван Рилски“, бл. 3, самостоятелните обекти са повече от три и принадлежат на различни собственици /по аргумент от чл. 3 ЗУЕС/, поради което в случая приложими са разпоредбите на ЗУЕС относно управлението на общите части на сградата в режим на етажна собственост.

Видно от приетия протокол от Общо събрание на собствениците на жилища и обекти в жилищна сграда, находяща се в гр. Варна, ул. „Родина“, бл. 23, вх. Б, с 24 бр. апартаменти, на 05.11.2015 г. е проведено Общо събрание на собствениците, на което са взети следните решения: 1) вноската за „Фонд ремонт и обновление“ – 4 лв. на апартамент месечно; 2) таксата за управление и поддръжка се разпределя на бр. обитател в апартамент; възнаграждение на управител и касиер – 4 лв. на апартамент месечно; необитаемите апартаменти заплащат 8 лв. месечно – за фонд ремонт 4 лв. и за възнаграждение на управител – 4 лв.

Видно от приобщения като доказателство по делото протокол за проведено общо събрание на собствениците на жилища и обекти в жилищна сграда, находяща се в гр. Варна,

кв. „Св. Иван Рилски“, бл. 23, вх. Б, с 24 бр. апартаменти, на 31.08.2020 г. са взети следните решения: 1) управител на ЕС – „Акорд Прайм“ ООД за срок от 2 години; сключване на договор с „Акорд Прайм“ ООД за срок от 2 години; упълномощен да сключи договора – Величка Петрова; 2) таксите за поддръжка и управление остават на бр. живущ; вноската за фонд ремонт се увеличава на 20 лв., считано от м. 09.2020 г.; необитаемите апартаменти заплащат фонд ремонт + възнаграждение на управителния съвет – 4 лв.; 3) образуване на заповедни производства по реда на чл. 410 ГПК срещу длъжниците със задължения към ЕС над 200 лв.; производствата се водят чрез управителя на ЕС.

От анализа на така коментираните писмени доказателства се установява, че са взети съответни решения от Общото събрание на етажната собственост относно дължимата такса за управление /4 лв. месечно на апартамент за целия процесен период/ и вноската за „Фонд ремонт и обновление“ /4 лв. месечно на апартамент за периода до м. август 2020 г. вкл., след което, считано от м. септември 2020 г. – 20 лв. на апартамент/.

Видно от протокола от ОС на ЕС от 31.08.2020 г. за управител на ЕС е избрано дружеството „Акорд Прайм“ ООД. С пълномощно /л. 18 от делото/ „Акорд Прайм“ ООД е упълномощило адв. А. да извършва процесуални действия по делото. Представен е в оригинал и договор за възлагане на управлението по чл. 19, ал. 8 ЗУЕС от 28.09.2020 г., сключен между „Акорд Прайм“ ООД и ЕС – кв. „Свети Иван Рилски“, бл. 23, вх. Б, който договор е подписан именно от упълномощеното за целта на ОС от 31.08.2020 г. лице – Величка Николова Петрова, собственик на ап. 58 в сградата. Следва да се отбележи, че в самия договор от 28.09.2020 г., сключен по реда на чл. 19, ал. 8 ЗУЕС, изрично е посочено, че същият не следва да се счита прекратен преди избор на нов управител на ЕС, което кореспондира и на разпоредбата на чл. 21, ал. 2 ЗУЕС /Управителният съвет (управителят) продължава да изпълнява функциите си до избора на нов управителен съвет (управител)/. С оглед посоченото съдът приема за неоснователни възраженията на особения представител на ответната страна относно липсата на представителна власт на ищеца в производството, съответно, че договорът за възлагане не е подписан от надлежно лице.

Съдът приема за недопустими в настоящото производство наведените от особения представител на ответната страна възражения относно законосъобразността на решенията, взети на проведените на 05.11.2015 г. и 31.08.2020 г. Общи събрания, доколкото по този начин се цели заобикаляне на реда за атакуване на взети решения от етажната собственост по чл. 40 ЗУЕС. Съдебният контрол за незаконосъобразност или нищожност на решенията на ОС на ЕС е допустим в производство по чл. 40 от ЗУЕС и само в този срок може да се иска отмяна на решенията на етажната собственост, независимо от това дали се твърди нищожност или незаконосъобразност /в този смисъл са разрешените, дадени в решение № 39/19.02.2013 г. на ВКС по гр. д. № 657/2012г., I гр. о./. Няма данни ответницата да е предявила такъв иск нито преди завеждане на настоящото производство, нито след получаването на препис от исковата молба. Производството по делото в частта му относно депозираната от особения представител насрещна искова молба е прекратено с влязло в сила определение, на основание чл. 130 ГПК. Още повече, че ищецът ангажира доказателство – протокол за поставено съобщение по смисъла на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС, от който се установява, че на 04.09.2020 г. в 16:30 часа в присъствието на свидетеля Ивайло Ганчев Иванов – собственик на ап. 48 в сградата, е залепено на информационното табло във фойето на сградата съобщение за изготвения протокол от проведеното на 31.08.2020 г. Общо събрание на етажната собственост.

В този смисъл съдът приема, че взетите решения са валидни и ответницата като собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост е длъжна да се съобразява с тях и да ги изпълнява. Още повече, че съгласно разпоредбата на чл. 40, ал. 3 ЗУЕС дори да има заведен такъв иск, то подаването на молбата не спира изпълнението на решението, освен ако съдът не постанови друго.

Основното възражение на особения представител на ответницата е, че не дължи заплащането на такси и разноски на основание чл. 51, ал. 2 ЗУЕС, доколкото се претендират такси за лице, което не живее в имота.

Чл. 51, ал. 2 ЗУЕС гласи, че не се заплащат разходите за управление и поддържане на общите части от собственик, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година.

Съгласно практиката на ВКС, обективизирана в постановеното по реда на чл. 290 ГПК решение № 93/06.10.2022 г. по гр. д. № 395/2022 г. по описа на ВКС, I гр. о., при направено

по гражданско дело възражение по чл. 51, ал. 2 ЗУЕС за недължимост на разходи за управление и поддържане на общи части на етажната собственост, поради това че етажният собственик не е пребивавал в имота си за повече от 30 дни в рамките на една календарна година, доказателствената тежест за установяване на фактите, на които се основава това възражение, е за страната, която е направила възражението. Доказването на това възражение е свързано с доказването на факта, на който то се основава – че етажният собственик е пребивавал в имота си 30 или по-малко от 30 дни за една календарна година.

Доколкото нормата на чл. 51, ал. 2 ЗУЕС е императивна правна норма /в какъвто смисъл е решение № 60181/20.10.2021 г. по гр. д. № 86/2021 г. на ВКС, ГК, IV г.о./, етажният собственик не дължи заплащането на разходи за управление и поддържане на общите части, ако е доказал условието на чл. 51, ал. 2 ЗУЕС /пребиваването в собствения му имот за период само от 30 дни или по-малко от 30 дни през една календарна година/.

С оглед гореизложеното, съдът при разпределението на доказателствената тежест изрично е указал на ответника, че в негова тежест е да установи твърденията си, че притежаваният от него самостоятелен обект в сградата не е обитаван в периода м. януари 2018 г. – м. септември 2021 г. На основание чл. 146, ал. 2 ГПК на ответника са дадени нарочни указания, че не сочи доказателства за това, че ап. 65 не е обитаван в периода м. януари 2018 г. – м. септември 2021 г.

В молбата си от 02.11.2022 г. особеният представител на ответницата поддържа, че за доказване необитаемост на апартамент на ответника се позовава на представените от ищеца доказателства и твърденията в исковата молба.

Следва да се отбележи обаче, че нито в хода на заповедното производство, нито в исковата молба има наведени такива твърдения от ищеца, а именно, че имотът на ответницата е бил необитаем през процесния период. Ищецът единствено е посочил какви решения са били взети на проведените общи събрания на етажните собственици, едно от които е, че за необитаемите апартаменти се дължат съответни вноски, както изрично бе посочено и по-горе в изложението. От посочването на взетите решения обаче по никакъв начин не може да се направи обоснован извод, че ищецът всъщност навежда твърдения, съответно прави признание, че процесният апартамент № 65 не е бил обитаван през процесния период. От представените по делото от ищеца доказателства също не може да бъде изведено такова заключение. Така например обстоятелството, че ответницата не е присъствала на проведените Общи събрания, видно от представените протоколи, не означава автоматично, че не е ползвала имота си. Липсва такова посочване в протоколите, а и от взетите решения също не може да се приеме за установено, че процесният апартамент № 65 е необитаем.

Ето защо съдът приема, че така направеното възражение от особения представител на ответницата за недължимост на претендираните вноски за управление и поддържане на общите части поради приложението на чл. 51, ал. 2 ЗУЕС остана недоказано в случая.

Дори да беше основателно едно такова възражение обаче то би било относимо само към претенцията за заплащане на възнаграждение за управител /за таксата за поддръжка и управление по смисъла на пар. 1, т. 11 от ДР на ЗУЕС/ и то при съобразяване на разпоредбата на чл. 51, ал. 3 ЗУЕС /Общото събрание с мнозинство повече от 50 на сто от идеалните части от общите части може да реши собственик, ползвател или обитател, който отсъства повече от 30 дни в рамките на една календарна година да заплаща за времето на отсъствие 50 на сто от разходите за управление и поддържане/, но не и към тази за заплащане на дължимите вноски към „Фонд ремонт и обновление“, доколкото за тези вноски няма предвидено изключение в закона. Същите се дължат, независимо от това дали собственикът обитава имота си или отсъства. И това е така, тъй като произходът им е свързан със самото право на собственост и произтичащото от това задължение за поддържане на сградата в съответствие със строителните правила и нормативи. Тоест, претенцията за заплащане на таксите за „Фонд ремонт и обновление“ би била основателна и в този случай.

По отношение на размера на претенциите, обстоятелството, че вноските са гласувани на апартамент /което обстоятелство съдът намира, че не може да пререшава в настоящото производство, доколкото е свързано с материалната законосъобразност на взетите решения/ и като съобрази притежаваните от ответницата 4/6 ид. части от собствеността върху процесния апартамент № 65, съдът изчисли, че общата дължима сума за процесния период за таксата за възнаграждение за управител възлиза на 120 лв. /45 месеца x 4 лв. месечно =

180 лв., като на 4/6 ид. части съответства сумата 120 лв./, а относно вноските за „Фонд ремонт и обновление“ – 258.67 лв. /32 месеца x 4 лв. + 13 месеца x 20 лв. = 128 лв. + 260 = 388 лв., като на 4/6 ид. части съответства сумата 258.67 лв./, Размерът на исковите претенции след намалението им по реда на чл. 214, ал. 1 ГПК е 120 лв. и 258 лв., които са съизмерими с направените от съда изчисления относно дължимостта на вноските.

По изложените съображения съдът приема, че предявените искове са основателни, поради което следва да бъдат уважени. Основателно е и искането за присъждането на законната лихва върху всяка една от главниците, считано от датата на подаване на заявлението в съда – 24.09.2021 г. до окончателното им изплащане, доколкото се касае за прибавянето на изтекли лихви по смисъла на чл. 214, ал. 2 ГПК, а искът по чл. 422, ал. 1 ГПК се смята предявен от момента на подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение.

Предвид изхода на спора, разноски следва да бъдат присъдени в полза на ищеца. В заповедното производство направените от негова страна разноски са в общ размер от 225 лв., от които 25 лв. – държавна такса и 200 лв. – заплатено в брой адвокатско възнаграждение по договор за правна защита и съдействие от 17.09.2021 г., които следва да му бъдат присъдени, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК.

В настоящото производство ищецът представя списък на разноските по чл. 80 ГПК и доказателства за извършени такива в общ размер от 625 лв. /държавна такса – 25 лв., заплатено в брой адвокатско възнаграждение по договор за правна защита и съдействие от 10.01.2022 г. – 300 лв., както и депозит за назначаване на особен представител на ответната страна – 300 лв./, която сума следва да бъде присъдена *в полза на ищеца*, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ПРИЕМА ЗА УСТАНОВЕНО в отношенията между страните, че П. К. К., ЕГН *****, с адрес: гр. Варна, ж. к. „С. И. Р.“ № 23, вх. Б, ап. 65, **дължи** на Етажна собственост на сграда, с административен адрес: град Варна, ж. к. „Свети Иван Рилски“ № 23, вх. Б, **сумата 120 лв. /сто и двадесет лева/**, представляваща такса за възнаграждение за управител/управителен съвет за периода м. януари 2018 г. – м. септември 2021 г. вкл., **ведно със законната лихва** върху сумата 120 лв., считано от датата на подаване на заявлението в съда – 24.09.2021 г. до окончателното ѝ изплащане, **както и сумата 258 лв. /двеста петдесет и осем лева/**, представляваща дължими вноски за „Фонд ремонт и обновление“ за периода м. януари 2018 г. – м. септември 2021 г. вкл., **ведно със законната лихва** върху сумата 258 лв., считано от датата на подаване на заявлението в съда – 24.09.2021 г. до окончателното ѝ изплащане, за които вземания е издадена заповед за изпълнение № 5369/30.09.2021 г. по чл. 410 ГПК по ч. гр. д. № 13856/2021 г. по описа на ВРС, XLVI състав, на основание чл. 422, ал. 1 ГПК вр. с чл. чл. 6, ал. 1, т. 9 и 10 ЗУЕС.

ОСЪЖДА П. К. К., ЕГН *****, с адрес: гр. Варна, ж. к. „Свети Иван Рилски“ № 23, вх. Б, ап. 65, **да заплати** на Етажна собственост на сграда, с административен адрес: град Варна, ж. к. „Свети Иван Рилски“ № 23, вх. Б, **сумата 225 лв. /двеста двадесет и пет лева/**, представляваща сторените съдебно-деловодни разноски в заповедното производство по ч. гр. д. № 13856/2021 г. по описа на ВРС, XLVI състав, **както и сумата 625 лв. /шестстотин двадесет и пет лева/**, представляваща сторените в настоящото производство съдебно-деловодни разноски, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК.

Решението подлежи на обжалване пред Варненски окръжен съд в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

Съдия при Районен съд – Варна: _____