

# РЕШЕНИЕ

№ 19938

гр. София, 04.12.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 43 СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и първи ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ЕЛЕНА ЛЮБ. ДОНКОВА

при участието на секретаря РАЛИЦА Г. НАКОВА  
като разгледа докладваното от ЕЛЕНА ЛЮБ. ДОНКОВА Гражданско дело  
№ 20231110142286 по описа за 2023 година

**Предявени са за разглеждане искове с правно основание чл.422, ал.1 ГПК, вр. чл.50 и чл.51 ЗУЕС, във вр.чл.6, ал.1, т.9 и т.10 ЗУЕС.**

Производство по делото е образувано по искова молба от [\*\*\*\*\*], с административен адрес: [\*\*\*\*\*] против В. Д. Ч., с която са предявени искове за установяване на вземане по издадена в полза на ищеца против ответника заповед по чл.410 ГПК по ч.гр.д. № 32331/2023 г. по описа на СРС.

В исковата молба се твърди, че срещу настоящия ответник е подадено заявление за издаване на заповед за изпълнение на парично задължение по чл.410 ГПК, по което по ч.гр.д.№ 32331/2023 г. по описа на СРС е издадена заповед за изпълнение на парично задължение за горепосочените суми. Тъй като в срока по чл.414 ГПК е постъпило възражение, ищцовата страна обосновава правния си интерес от предявяване на установителни искове за вземането, предмет на издадената заповед за изпълнение. Поддържа се, че ответникът, в качеството си на собственик на недвижим имот – апартамент № 17, находящ се в [\*\*\*\*\*]“, с адрес: [\*\*\*\*\*], ет.4, с площ от 356,96 кв.м. не е заплащал дължимите вноски за поддръжка и обслужване на сградата през периода от 01.09.2019 г. до 31.08.2022 г. Поддържа се, че с решение на ОС на ЕС от 21.06.2018 г. е приета годишна вноска поддръжка и обслужване да бъде в размер на 12,60 лв. за кв.м. върху площта на притежавания от всеки собственик самостоятелен обект в сградата, а с решение от 14.08.2019 г. е прието увеличение на вноската на 13,65 лв. за кв.м. Сочи се, че за процесния период ответникът е заплатил частично дължимата такса, като е останала неплатена сумата от общо 9 868,50 лева. По

изложените в исковата молба доводи и съображения, ищците обуславят правния си интерес от предявените искове и моли съда да постанови решение, с което да признае за установено, че ответникът дължи на ищците сумата от общо 9868,50 лева, представляваща неплатена част от годишните вноски за поддръжка и обслужване на сграда, в режим на етажна собственост, находяща се в [\*\*\*\*\*]“, през периода от 01.09.2019 г. до 31.08.2022 г., формирана, както следва: от сумата от 3328,50 – годишна такса за периода 2019г./2020 г., от сумата от 3328,50 лева - годишна такса за периода 2020г./2021 г. и от сумата от 3211,50 лева - годишна такса за периода 2021г./2022 г., ведно със законната лихва, считано от 12.06.2023 г. до окончателното изплащане. Претендират се и направените в хода на заповедното и исковото производство разноски.

В подадения в срока по чл.131 ГПК писмен отговор ответникът изразява становище за недопустимост на предявените искове поради липса на активна процесуална легитимация, а по същество – за неоснователност на предявените искове. Твърди, че съгласно протоколи от ОС на ЕС от 12.08.2014 г. и от 20.06.2012 г., притежавания от него апартамент № 17 в [\*\*\*\*\*]“, е описан с площ от 103,05 кв.м., като всички дължими такси се калкулират и заплащат съобразно тази площ. Поддържа, че останалите 225 кв.м. от апартамента му са тераси, за които не дължи заплащане на такси. С оглед предходното счита, че претенцията за доплащане на посочените в исковата молба суми, е неоснователна. Оспорва представените към исковата молба протоколи от проведени ОС на ЕС с твърдения, че са неверни и такива не са провеждани, а ако са провеждани, то това е било в нарушение на установената в ЗУЕС процедура. По изложените в отговора доводи и съображения се иска отхвърляне на предявените искове като неоснователни.

В предоставения на основание чл.149, ал.3 ГПК срок за писмени защиты, страните не са представили такива.

Съдът, след като обсъди събраните по делото доказателства по отделно и в тяхната съвкупност, и като взе предвид становището на страните, приема за установено следното *от фактическа страна*:

Видно от приложеното към настоящото производство ч.гр.д.№ 32331/2023 г. по описа на СРС е, че по заявление на [\*\*\*\*\*]“, находяща се на адрес: [\*\*\*\*\*] е издадена заповед за изпълнение на парично задължение по чл.410 ГПК, с която е разпоредено длъжникът В. Д. Ч. да заплати на заявителя сумата от общо 9 868,50 лева, представляваща неплатена част от дължимата годишна вноска за поддръжка и обслужване на сграда в [\*\*\*\*\*]“, с адрес: [\*\*\*\*\*], през периода от 01.09.2019 г. до 31.08.2022 г., формирана от сумите, както следва: сумата от 3328,50 лева - дължима за периода от 01.09.2019 г. до 31.08.2020 г., сумата от 3328,50 лева - дължима за периода от 01.09.2020 г. до 31.08.2021 г. и сумата от 3211,50 лева - дължима за периода от 01.09.2021 г. до 31.08.2022 г., ведно със законната лихва,

считано от 12.06.2023 г. до изплащане на вземането.

Срещу издадената заповед е постъпило възражение от длъжника, поради което с разпореждане от 10.07.2023 г. по ч.гр.д.№ 32331/2023 г. по описа на СРС, съдът е указал на заявителя - настоящ ищец, че може да предяви иск за установяване на вземането си. В предоставения му едномесечен срок ищецът е подал исковата молба, въз основа на която е образувано настоящото производство.

Между страните не се спори, поради което с доклада по делото съдът е обявил за безспорно и ненуждаещо се от доказване, че ответникът е собственик на недвижим имот – апартамент № 17, находящ се в жилищна сграда с адрес: [\*\*\*\*\*]“. Предходното се установява и от приложения по делото в заверен препис нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 30, том III, рег.№ 11306, дело № 409/04.12.2009 г. по описа на [\*\*\*\*\*] нотариус с район на действие РС – [\*\*\*\*\*]. Видно още от нотариалния акт е, че гореописания самостоятелен обект, представляващ ап.17 е с обща площ от 356,96 кв.м. (включваща и площта на терасите), ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот.

По делото е представено уведомелние по чл.46б ЗУЕС с вх.№ от 04.08.2021 г., адресирано до Община Варна, относно избор на управител и управителен съвет на процесната етажна собственост

По делото е приложен протокол за проведено на 21.06.2018 г. ОС на собствениците на самостоятелни обекти в процесната жилищна сграда, в който по т.4 от дневния ред е обективизирано решение № 4, съгласно което годишната вноска да бъде в размер на 12,60 лева за кв.м. върху площта на притежавания от всеки собственик самостоятелен обект в сградата.

По делото е приложен и протокол от проведено ОС на ЕС от 14.08.2019 г., в който с обективизираното решение № 3 са одобрени предложените решения по т.3 от дневния ред и е приет бюджета в предложения му вид. Видно от т.3 от дневния ред е, че собствениците са разпределили разходите за управление, поддръжка и ремонт на общите части, като единодушно са приели предложение за увеличаване на вноската за поддръжка и обслужване на сградата с 1 лева, като крайната сума става 13,65 за кв.м. годишно.

Като доказателства по делото е представено извлечение от книгата на етажната собственост, в която по отношение на ответника е отразено, че жилището му е със застроена площ от 101,96 кв.м., а идеалните части на обекта от общите части на сградата са 3,384 %.

По делото е представена квитанция към приходен касов ордер № 32/21.08.2019г. за платена от ответника сума в размер на 1544,00 лева с посочено основание „такса обслужване за период 2019-2020 г.“.

Като доказателства по делото са представени още извлечение от банковата

сметка на ЕС от 14.07.2020 г., от която е видно, че ответникът е внесъл сума в размер на 1544,00 лева – годишна такса за обслужване за периода от м.09.2020 г. до м.09.2021 г., както и извлечение от банковата сметка на ЕС от 28.09.2021 г. - за внесена годишна такса обслужване от ответника в размер на 1661,00 лева, за периода 2021-2022 г.

По делото са представени извлечения от банковата сметка на процесната етажна собственост, от които са видни извършени разходи по управление, поддръжка и ремонт на жилищната сграда.

По делото е приложен протокол от проведено на 12.08.2014 г. ОС на ЕС, с превод от руски език на български език на стр.5, 6, и стр.7, в който в табличен вид се съдържат номерата на самостоятелни обекти, имената на техните собственици/пълномощници, площ на обектите и % от общите части. Видно от този протокол е, че срещу собствения на ответника ап.17 е записана площ от 103,05 и 8,923 % ид.ч. от общите части. Аналогична квадратура на ап.17 е посочена и в протокол от ОС на ЕС от 20.06.2012 г.

Като доказателство по делото е прието писмо от 29.10.2021 г. от Район Приморски, Община Варна до управителя на процесната етажна собственост, с копие до ответника, от чието съдържание се установява, че при извършена проверка на собствения на ответника апартамент 17 е установено, че на посочената в документа му за собственост тераса с площ от 255 кв.м., има оранжерия с приблизителна площ от 64 кв.м., за която не се изисква разрешение за строеж и попада изцяло в имота на настоящия ответник.

По делото е приложено и постановление от 02.08.2022 г. на РП – Варна по повод извършена проверка по жалба на управителя на ЕС за извършено престъпление. Видно от същото е, че наблюдаващият прокурор е приел, че наличната на терасата на ответника в настоящото производство оранжерия, не обуславя извод за извършено престъпление, касае се за спорни гражданско-правни отношения, поради което е отказано образуване на наказателно производство.

По делото са представени съдебни решение на Районен съд – гр.Варна и Окръжен съд – гр.Варна, които съдът не обсъжда, тъй като касаят протокол от проведено ОС на ЕС от 26.07.2021 г., в който не са обективирани решения, които да са от значение за предмета на настоящия спор.

Други относими и допустими доказателства не са представени по делото.

При така установеното от фактическа страна, съдът прави следните **правни изводи:**

За основателността на предявените иски в тежест на ищеца е да докаже, че ответникът е собственик на самостоятелен обект в режим на етажната собственост; че е налице редовно прието решение на общо събрание на ЕС за заплащане на задължения за фонд „Ремонт и обновяване“ и за управление и поддръжка на общи части в твърдения размер, както и че претендираната сума се равнява на припадащата

се на ответника част съобразно притежаваните от него идеални части от общите части на сградата.

Настоящият съд приема, че от изложените в исковата молба обстоятелства /л.4 от делото предпоследен и последен абзац/ претендираните от ответника по производството суми за „годишна такса“, включват вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ и вноски за управление и поддръжка на общи части на етажната собственост. Предходното се установява и от изложените мотиви при взетото на 14.08.2019 г. решение № 3 от ОС на ЕС. Видно от същите е, че т.нар „вноска за поддръжка и обслужване на сградата“, която се събира годишно от собствениците, се отнася и за ремонтни дейности на комплекса.

Етажната собственост е комплекс от неразривно свързани помежду си отделни права на собственост върху самостоятелни обособени обекти на вещни права и съсобственост върху общите части на единна постройка. При етажната собственост отделните обекти се стопанисват и използват въз основа на съвместно притежавани общи части. Един от основните въпроси, които се поставят във вътрешните отношения между участниците в притежанието и използването на помещения в етажната собственост, се отнасят до участието в разноските по поддържане, възстановяване и подобрения на общите части и разноските по управлението и текущо използване на общите части. От компетентността на Общото събрание е вземане на решения относно определяне на месечни парични вноски за покриване на разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата и възлагането на дейности по поддържането на общите части на сградата на юридическо или физическо лице срещу възнаграждение, както и определянето на конкретни правомощия на управителния съвет /управителя/, които могат да бъдат възложени за изпълнение на тези лица – чл. 11, ал. 1, т. 5 и 11 и чл. 19, ал. 8 ЗУЕС.

Съгласно чл.50, ал.1 ЗУЕС, Общото събрание на собствениците или на сдружението създава и поддържа фонд "Ремонт и обновяване", а в разпоредбата на чл.50, ал.2 ЗУЕС е регламентирано, че средствата във фонда се набират от: 1. ежемесечни вноски от собствениците в размер, определен с решение на общото събрание съобразно идеалните части на отделните собственици в общите части на етажната собственост, но не по-малко от един процент от минималната работна заплата за страната; 2. други източници. Посочените разпоредби имат императивен характер, тъй като са установени в обществен интерес – в този смисъл са **Решение № 60181 от 20.10.2021 г. по гр. д. № 86/2021 г. на IV г. о. на ВКС, Определение № 1097 от 17.11.2011 г. по гр. д. № 630/2011 г., I г. о. на ВКС, Определение № 478 от 22.12.2015 г. по гр. д. № 4190/2015 г., II г. о. на ВКС.**

Съгласно разпоредбата на чл.51, ал.1 ЗУЕС, разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните

домакинства независимо от етажа, на който живеят. Разпределението на т. нар. консумативни разходи за ползването на общите части не се извършва между етажните собственици, съразмерно на притежавания от тях дял в общите части на сградата, а поравно според броя на лицата (собственици, ползватели и обитатели) в етажната собственост. Кои разходите са такива за управление и поддържане на общите части е посочено в § 1, т. 11 ДР на ЗУЕС и те включват разноските за електрическа енергия, вода, отопление почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноски, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата т. нар. "консумативни разноски", разходите за портиер и възнаграждение при възлагане на дейности по поддържане на общите части. Изобщо дейността по "Поддържане на общите части" е определена в закона като дейност, насочена към запазването им в добро състояние (§ 1, т. 13 от ДР ЗУЕС).

Следва да се има предвид, че за разлика от нищожността на сделките, на която може да се позове всяка страна и заинтересовано лице безсрочно, контролът за законосъобразност на решенията на етажната собственост е съдебен, ограничен е със срок за предявяване на иска, който като процесуален е преклузивен и тече от узнаването на решението – чл.40, ал.2 ЗУЕС. Отмяната на решението на етажната собственост може да се иска при нарушаване на процедурата и при неспазване на императивни правни норми. Ограничението на срока за съдебен контрол кореспондира на това, че и изпълнението на решенията е свързано със срок – чл.38 ЗУЕС, уредена е специална процедура за изготвяне и оспорване съдържанието на протокола и за уведомяване на собствениците и обитателите за взетите решения. Определянето на срок за иска по чл.40 ЗУЕС е съобразен и с това, че тези решения засягат широк кръг лица и отношения, включително и с трети лица, което изисква сигурност, налага се бързина, включително и при изпълнение на решенията. 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. Тук е неприложим принципът, че нищожност може да се установява без срок /в този смисъл е **решение № 39 от 19.02.2013 г. на ВКС по гр. д. № 657/2012 г., I г. о., ГК/**. С оглед предходното, законосъобразността /нищожността/ на процесните решения на Общото събрание не може да бъде изследвана в рамките на настоящото производство, респ. не подлежат на разглеждане възражения за нередовно свикване и провеждане на събранието, начина на провеждането му, за наличието на кворум, за изискуемото мнозинство или реда за приемане на решенията, за нарушение на нормите на ЗУЕС.

В разглеждания случай по делото е безспорно, че ответникът е собственик на самостоятелен обект – апартамент № 17, находящ се в процесната жилищна сграда. По

делото няма данни решение № 4, обективизирано в протокол от ОС на ЕС от 21.06.2018 г. относно начина на определяне на годишните вноски за собствениците на самостоятелни обекти, както взетото решение № 3, обективизирано в протокол от проведено на 14.08.2019 г. ОС на ЕС, да са отменени по реда на чл.40 ЗУЕС. Видно от последното е, че годишната вноска на всеки собственик на самостоятелен обект в сградата е в размер на 13,65 лв. за кв.м. годишно. Видно от приложения по делото нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 30, том III, рег.№ 11306, дело № 409/04.12.2009 г. по описа на [\*\*\*\*\*] нотариус с район на действие РС – Варна е, че апартамент № 17 е с обща застроена площ от 356,96 кв.м.

С оглед предходното, след приспадане на извършените през процесния период плащания от страна на ответника, предявените искове следва да бъдат уважени в цялост. Върху главницата се дължи и законна лихва, считано от датата на подаване на заявлението по чл.410 ГПК в съда – 12.06.2023 г. до окончателното изплащане.

#### **По разноските:**

С оглед изхода на делото и на основание чл.78, ал.3 ГПК право на разноски има ищецът. В приложения по делото списък на разноските по чл.80 ГПК се претендират разноски за държавна такса и адвокатско възнаграждение. Неоснователно съдът намира възражението на процесуалния представител на ответника за прекомерност на адвокатското възнаграждение, тъй като същото дори е под минималния размер предвиден в чл.7, ал.2, т.2 от Наредба № 1/09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. Съобразно сочената правно норма възнаграждение по производството възлиза на 1286,85 лева, докато в случая ищецът претендира адвокатско възнаграждение в размер на 800,00 лева. С оглед предходното ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца сумата от общо 997,37 лева, представляваща сторените в исковото производство разноски.

С оглед приетото ТР № 4/18.06.2014 г. на ВКС по тълк. дело № 4/2013 г., ОСГТК, съдът по исковото производство по чл.422 ал.1 ГПК дължи произнасяне и по разноските по заповедното производство, като съгласно указанията, дадени в т.12 от ТР, това следва да стане с осъдителен диспозитив. Направените в заповедното производство разноски са в идентичен с исковото производство размер, поради което следва да бъдат присъдени в цялост.

Така мотивиран, съдът

### **РЕШИ:**

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** по предявените от [\*\*\*\*\*], с административен адрес: [\*\*\*\*\*] против В. Д. Ч., ЕГН \*\*\*\*\* искове с правно основание чл.50 и чл.51 ЗУЕС, във вр.чл.6, ал.1, т.9 и т.10 ЗУЕС, че ответникът дължи на ищеца сумата от **общо 9868,50 лева**, представляваща неплатена част от

годишните вноски за поддръжка и обслужване на сграда, в режим на етажна собственост, находяща се в [\*\*\*\*\*]“, през периода от 01.09.2019 г. до 31.08.2022 г., формирана, както следва: от сумата от 3328,50 – годишна такса за периода 2019г./2020 г., от сумата от 3328,50 лева - годишна такса за периода 2020г./2021 г. и от сумата от 3211,50 лева - годишна такса за периода 2021г./2022 г., ведно със законната лихва, считано от 12.06.2023 г. до окончателното изплащане, за която сума и издадена заповед за изпълнение на парично задължение по чл.410 ГПК по ч.гр.д.№ 32331/2023 г. по описа на СРС.

**ОСЪЖДА** на основание чл.78, ал.1 ГПК В. Д. Ч., ЕГН \*\*\*\*\* да заплати на [\*\*\*\*\*], с административен адрес: [\*\*\*\*\*] сумата от **997,37 лева**, представляваща направени разноси в исковото производство и сумата от **997,37 лева**, представляваща направени разноси в производството по гр.д.№ 32331/2023 г. по описа на СРС.

Решението може да се обжалва с въззивна жалба пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

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