

РЕШЕНИЕ

№ 586

гр. Разград, 04.11.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – РАЗГРАД в публично заседание на двадесет и седми октомври през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: НЕЛИ ГЕНЧЕВА

при участието на секретаря СРЕБРЕНА СТ. РУСЕВА
като разгледа докладваното от НЕЛИ ГЕНЧЕВА Гражданско дело №
20213330100452 по описа за 2021 година

Производството е с правно основание чл.79 от ЗЗД във вр. с чл.6, ал.1, т.9 и т.10 от ЗУЕС.

Депозирана е искова молба от „Интербизнес Лийгъл Кънсалт“ЕООД, действащи в качеството на професионален домоуправител на етажната собственост в сграда с адрес гр. *****, с която в условията на обективно съединяване на искове са предявени такива срещу Р. П. Н., П. Н. Г. и Г. Н. Г. за заплащане на сумата 102 лв. вноски за фонд Ремонт и обновяване за периода 01.09.2019 г. – 31.01.2021 г. , а само срещу първите двама ответника – и иск за заплащане на сумата 208 лв. разходи за управление и текуща поддръжка на общите части за периода 01.09.2019 г. – 31.01.2021 г., ведно със законната лихва от датата на депозиране на исковата молба. Претендира и за направените разноски по делото. Сочи, че с решение на общото събрание на собствениците в етажната собственост управлението на общите части на същата е възложено на „Интербизнес Лийгъл Кънсалт“ЕООД, че ответниците са собственици на недвижим имот – апартамент №22 в етажната собственост и първите двама обитават имота, че с решение на общото събрание от 10.09.2019 г. са определени размерите на дължимите суми от етажните собственици, че тези суми не са плащани от ответниците.

Ответниците са получили препис от исковата молба и доказателствата при условията на чл.47 от ГПК. Назначенията им особен представител счита иска за недопустим. Оспорва представителната власт на професионалния домоуправител, тъй като избора на същия не е бил вписан в регистъра на Община Разград в срока по чл.29, ал.1 от ЗУЕС, както и че не е приложено решение на собствениците, притежаващи 67 на сто идеални части от общите части. Счита, че от представените доказателства не се установява наличие на претендираните задължения. Оспорва правото на собственост на ответниците, както и твърдението, че са обитавали жилището. Оспорва че решенията на ОС приети на 05.08. и

10.09.2019 г. са влезли в сила, както и това, че ответниците са били уведомени за задължения. Оспорва книгата на етажната собственост.

Съдът, след като взе предвид становищата на страните, като прецени събраните по делото доказателства по вътрешно убеждение и съобрази приложимия закон, прие за установено от фактическа страна следното: Ищецът е професионален домоуправител на етажна собственост на сграда с административен адрес гр. *****. По делото не са представени доказателства за това ответниците да са собственици или да обитават жилище в същата етажна собственост. Същите не са вписани и сред присъстващите на общото събрание на 05.08.2019 г., В страниците на книгата на собствениците /л.19 и сл./ за ** като собственици са записани Р. П. Н. и П. Н. Г., като е посочено, че същите имат документ за собственост – договор. Видно от справките по делото постоянния и настоящия адрес на Г. Н. Г. е в гр.С. от 2000 г., а преди това е бил в гр.*****. Видно от справката от Службата по вписванията върху процесния имот са наложени две възбрани за задължения на тримата ответници. Р. П. Н., и П. Н. Г. са с регистриран постоянен и настоящ адрес в гр.***** , **.

Представени са протоколи от проведено общо събрание от 05.08.2019 г. за избор на управител, за което е съставена покана и съответно протокол за поставяне на съобщение за изготвен протокол от 13.08.2019 г. Въз основа на решението на общото събрание е сключен договор за възлагане управлението на етажна собственост от 06.08.2019 г., с което това управление е възложено на ищеца по делото. За този договор е уведомена и Община Разград. В договора е уговорена такса управление в размер на 4 лв. на самостоятелен обект.

На общо събрание от 10.09.2019 г. /л.22/ са взети решения за размера на таксата за текущи разходи на входа – 4 лв. на човек, , таксата за текущи разходи за деца – до 14 г. – 2 лв., а след 14 г. – в пълен размер, Съответно за собствениците и обитателите на първия и втория етажи таксата е определена на 3,50 лв.и вноска за фонд „Ремонт и обновяване“ - 6 лв. на апартамент. За това общо събрание е поставена покана /протокол на л.26/, а за изготвения протокол етажните собственици са уведомени с нарочен протокол /л.21/.

Видно от справките по делото постоянния и настоящия адрес на Г. Н. Г. е в гр.С. от 2000 г.

Анализът на установената фактическа обстановка, налага следните правни изводи:

Ищецът като професионален домоуправител, определен за такъв с решение на общото събрание и със сключен договор, на етажната собственост представлява етажните собственици в редица правоотношения, както и пред съда по искове, предявени срещу собственик, ползвател или обитател, който не изпълнява решение на Общото събрание или задълженията си по ЗУЕС. В случая той се явява законен представител на собствениците в етажната собственост и не е необходимо личното им участие в делото.

В случая задълженията, чието изпълнение се иска са определени по размер от Общото събрание на етажната собственост и тяхното изпълнение се дължи от собствениците на основание чл.6, ал.1, т.8 от ЗУЕС, а основанието за тяхното заплащане – разходи за управление поддържане на общите части и вноски във фонд ремонт и обновяване са посочени в ЗУЕС – чл.6, ал.1 т.9 и т.10. По делото са представени достатъчно доказателства,

за да се приеме че ответниците Р. П. Н., П. Н. Г. са собственици и обитатели в етажната собственост. Същите не са се възползвали от правото си по чл.40, ал.1 от ЗУЕС и не са поискали отмяна на решенията на Общото събрание, чието изпълнение се иска.

Ето защо ответниците Р. П. Н., П. Н. Г. следва да заплатят таксата за управление, за текущи разходи, основание за която е собственото им ползване на апартамента, както и вноските във фонд Ремонт и обновяване като собственици.

Конкретно в случая се търсят такси и вноски за период от 17 месеца. Така таксата управление следва да бъде в размер на 68 лв. Таксата за текущи разходи при двама обитатели следва да бъде в размер на 136 лв., като същата се дължи по равно от двамата ответници, а именно по 68 лв., а вноската във Фонд Ремонт и обновяване – в размер на 102 лв. Всички тези суми следва да бъдат платени разделно от ответниците Р. П. Н., П. Н. Г., а искът срещу ответника Г. Н. Г. следва да бъде отхвърлен, тъй като не бяха представени достатъчно доказателства, за да приеме съдът, че същият е съсобственик на апартамента.

Не са представени доказателства за разноси за ч.гр.д.№1867/2020 г., както и за причините, поради които се претендира заплащане на същите от ответницата. Ето защо в тази част искът се явява неоснователен и недоказан.

На основание чл.78 от ГПК ответникът следва да заплати на ищеца направените по делото разноси, а именно 50 лв. държавна такса и 200 лв. депозит за особен представител.

По гореизложените съображения, Съдът:

РЕШИ:

ОСЪЖДА Р. П. Н., ЕГН ***** с адрес гр.***** ** и П. Н. Г., ЕГН ***** с адрес гр.***** ** ДА ЗАПЛАТЯТ на Етажна собственост с административен адрес гр.***** **

сумата 68 лв. /шестдесет и осем лева/, такса управление за периода 01.09.2019 г. – 31.01.2021 г.,

сумата 136 лв. /сто тридесет и шест лева/ такса за текуща поддръжка за периода 01.09.2019 г. – 31.01.2021 г.,

сумата 102 лв. /сто и два лева/, вноски към Фонд Ремонт и обновяване за периода 01.09.2019 г. – 31.01.2021 г.,

ведно със законната лихва върху трите суми, считано от 01.03.2021 г. до окончателното им изплащане и сумата 250 лв. /двеста и петдесет лева/ разноси по делото и ОТХВЪРЛЯ ИСКА за такса управление в останалата част до първоначално предявения размер от 72 лв., както и исковите срещу Г. Н. Г., ЕГН ***** с адрес гр.***** и иска за сумата 25 лв. разноси по ч.гр.д.№1867/2020 г.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от връчването на страните пред Окръжен съд - Разград.

Съдия при Районен съд – Разград: _____