

РЕШЕНИЕ

№ 132

гр. гр.Несебър, 12.04.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, VI-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на двадесет и пети март през две хиляди двадесет и
четвърта година в следния състав:

Председател: Валери Вл. Събев

при участието на секретаря Мая Р. Деянова
като разгледа докладваното от Валери Вл. Събев Гражданско дело №
20232150101186 по описа за 2023 година

Предявени са искове с правно основание чл. 38, ал. 1 ЗУЕС и чл. 86, ал. 1 ЗЗД.

От ищеца - етажната собственост на комплекс „*****“, представляващ сграда с идентификатор № *****, са предявени искове с правно основание чл. 38, ал. 1 от ЗУЕС и чл. 86, ал. 1 от ЗЗД, с които се иска ответникът Р. Р. да бъде осъден да заплати в полза на ищеца сумата от 2985,38 лв. – вноски към етажната собственост за 2022г. и 2023г. по решение на ОС на ЕС от 01/02.06.2022г. и решение на ОС на ЕС от 22/23.05.2023г., ведно със законната лихва върху главницата от подаване на исковата молба, както и за присъждане на сумата от 212,26 лв. – обезщетение за забавено плащане, от които 118,62 лв., начислени върху главницата за 2022г. за периода 16.11.2022г. – 07.11.2023г. и 93,64 лв. – върху главницата за 2023г. за периода 01.07.2023г. – 07.11.2023г. Ищецът сочи, че ответникът е собственик на самостоятелен обект в комплекс „*****“: с идентификатор *****.41, представляващ апартамент № 3, находящ се в гр. Несебър, комплекс „*****“, вх. *****, в сграда с идентификатор *****, с площ от 44,75 кв. м., ведно с 1,571 % ид. ч. от общите части на сградата, равняващи се на 6,46 кв. м. Излага, че на 23.07.2018г. било проведено ОС на ЕС, на което (с влезли в сила решения) за управител на ЕС бил избран В. Л.. Соци, че на 01.06.2022г. и 02.06.2022г. било проведено ОС на ЕС, на което (по т. 5, т. 6 и т. 7) били взети решения за определяне на бюджет за 2022/2023г., начин на разпределяне на видовете разходи, начало и край на финансовата година, срокове и начин на плащане на отделните вноски за разходи от собствениците, ползвателите и обитателите в ЕС. Обръща внимание, че на 22.05.2023г. и на 23.05.2023г., при условията на „спадащ кворум“, било проведено общо събрание на етажната собственост, на което (по т. 5, т. 6 и т. 7) били взети решения за приемане на бюджет на ЕС за 2023/2024, начин на разпределяне на видовете разходи/суми, начало и край на финансовата година, срокове и начин на плащане. Развива съображения, че всички посочени решения са влезли в сила и ответникът е уведомен за тях. Посочва банкова сметка, по която следвало да се заплатят сумите. Навежда, че за 2022г. били начислени 1008,96 лв. за

плащане от ответника, които следвало да се заплатят до 15.11.2022г., а за 2023г. – 1976,42 лв., които следвало да се заплатят до 30.06.2023г. Излага, че поради неплащането им в предвидените срокове били начислени и лихви за забава. С тези доводи моли предявените искове да бъдат уважени. Претендира разноски.

В срока по чл. 131 ГПК от ответника Р. Р., чрез процесуален представител, е подаден отговор на исковата молба, с който предявените искове се оспорват. Не се оспорва, че ответникът е собственик на посочения имот. Излагат се съображения в насока за неяснота относно начина на формиране на претенциите. Обръща се внимание, че изпълнението на решенията за 2023г. е спряно. Оспорва се извършеното ново разпределение на общите части към обектите. Акцентираща се върху неправилно разпределение на определени групи разходи. Оспорва се броят на лицата, между които са разпределени разходите по чл. 51 от ЗУЕС. Оспорват се приложените уведомления до ответника. Отправя се възражение с правно основание чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС – че ответникът не е ползвал имота повече от 30 дни в рамките на календарна година. От съда се иска да отхвърли претенциите. Претендират се разноски.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства и съобразно чл. 12 ГПК намира, че се установява следното от фактическа и правна страна:

По предявения иск с правно основание чл. 38, ал. 1 от ЗУЕС.

В тежест на ищеца е да докаже, че ответникът е собственик на самостоятелен обект в комплекс „*****“: с идентификатор *****.41, представляващ апартамент № 3, находящ се в гр. Несебър, комплекс „*****“, вх. ***** , в сграда с идентификатор ***** , който се намира в режим на етажна собственост. Следва да докаже, че с влезли в сила решения на общото събрание в етажната собственост от 01.06.2022г./02.06.2022г. и 22.05.2023г./23.05.2023г. са определени разходи по чл. 50 и чл. 51 от ЗУЕС. В негова тежест е да докаже размера на претенцията си, включително, че ответникът притежава съответните ид. ч. от общите части в сградата и че разходите по чл. 51 от ЗУЕС следва да се разделят между 149 лица за 2022г. и 144 лица за 2023г., както и, че е настъпила изискуемостта на вземанията. При доказването на тези факти в доказателствена тежест на ответника е да докаже погасяване на вземането.

В доказателствена тежест на ответника е да докаже възражението си, че не дължи плащане на основание чл. 51, ал. 2 ЗУЕС, т.е., че пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни годишно.

Съдът на основание чл. 146, ал. 1, т. 3 ГПК е отделил като безспорни между страните (вкл. с окончателния доклад), следните обстоятелства: 1. че ответникът е собственик на с идентификатор *****.41, представляващ апартамент № 3, находящ се в гр. Несебър, комплекс „*****“, вх. ***** , в сграда с идентификатор ***** и 2. че решенията на общото събрание на етажната собственост от 22.05.2023г. – 23.05.2023г. са влезли в сила.

От постановление за възлагане на недвижим имот от 23.08.2022г. (на л. 5 – л. 6 от делото) се потвърждава отделеният като безспорен факт, че ответникът е собственик на посочения самостоятелен обект, който е с площ по документ: 44,75 кв. м., ведно с 6.46 кв. м. от общите части на сградата, равняващи се на 1,571% от общите части.

На датите 01.06.2022г.-02.06.2022г. се провело общо събрание на етажната собственост в сградата (видно от протокол на л. 20 – л. 27 от делото). Съдът намира, че от посочения протокол се доказва провеждане на събрание на тази дата, като същото не е оспорено от ответника. Няма данни

и твърдения решенията на общото събрание да са атакувани по надлежния ред, поради което съдът приема, че са влезли в сила. Както се посочи на 22.05.2023г. – 23.05.2023г. също е проведено събрание, решенията по което са влезли в сила (потвърдени по съдебен ред) – същите са обективирани в протокол на л. 29 – л. 37.

На събранието през 2022г. по т. 5 от дневния ред бил приет предложеният проектобюджет на етажната собственост за сезон 2022/2023г. Самият бюджет е инкорпориран в протокола и видно от него (раздел „Разходи“) били приети разходи по следните пера: за фонд „Ремонт и обновяване“ общо 168 000 лв. и за разходи по чл. 51 от ЗУЕС – общо 18 500 лв. По т. 6 от дневния ред от същото събрание се взело решение разходите по чл. 50 от ЗУЕС да се разпределят съобразно идеалните части, а тези по чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС – поравно, според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства, независимо от етажа, на който живеят. По т. 7 от дневния ред за началото на финансовата година се приела дата 01.06.2022г., а за край – дата 31.05.2023г. Бил определен и срок за плащане на таксите – 01.07.2022г.

По т. 5 от дневния ред на събранието от 22.05 – 23.05.2023г. бил приет предложеният проектобюджет на етажната собственост за сезон 2023/2024г. Самият бюджет е инкорпориран в протокола и видно от него (раздел „Разходи“) били приети разходи по следните пера: за фонд „Ремонт и обновяване“ общо 216 600 лв. и за разходи по чл. 51 от ЗУЕС – общо 38 200 лв. По т. 6 от дневния ред от същото събрание се взело решение разходите по чл. 50 от ЗУЕС да се разпределят съобразно идеалните части, а тези по чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС – поравно, според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства, независимо от етажа, на който живеят. По т. 7 от дневния ред за началото на финансовата година се приела дата 01.06.2023г., а за край – дата 31.05.2024г. Бил определен и срок за плащане на таксите – 30.06.2023г.

Видно от протокол от проведено общо събрание на етажната собственост от 23.07.2018г., ведно с приложена таблица за площообразуване (на л. 7 – л. 19) идеалните части от общите части на собствения на ответника обект били преизчислени на 0,790 %. Съдът кредитира посочената таблица, тъй като същата отразява взето решение по т. 1 от протокола от събранието от 23.07.2018г. Не се приемат за основателни възраженията срещу посочената таблица, наведени от особения представител на ответника, тъй като е налице решение по т. 1 от протокола от събранието от 23.07.2018г., което решение е в рамките на компетентността на общото събрание и с него площообразуването е прието. Решението е влязло в сила (няма данни да е обжалвано или отменено с влязъл в сила съдебен акт), поради което следва да се кредитира и доводите срещу начина на площообразуване не могат да бъдат обсъждани в рамките на настоящия процес (биха могли да се наведат в евентуално производство по чл. 40 от ЗУЕС, касаещо решението от 23.07.2018г., за каквото няма доказателства).

От управителя на етажната собственост са изготвени 2 бр. уведомления до ответника (на л. 28 и л. 39 от делото) за определяне на дължимите от него суми по двете пера, приети от общите събрания, като за разходите по чл. 51 от ЗУЕС е вписано разпределение съобразно броя на собствениците – 149 за 2022г. и 144 за 2023г. Уведомленията са връчени на ответника с исковата молба. Посоченият брой на собствениците в сградата се потвърждава от приета като доказателство таблица за броя на собствениците на обекти към 04.06.2022г. и към 25.05.2023г. в сграда с идентификатор ***** (на л. 43 – л. 46 от делото), като от ответника не са ангажирани доказателства за различен брой на собственици, ползватели и обитатели в сградата. Съставянето на

посочената таблица и изготвяне на уведомлението, представляват действия, които са от компетентността на управителя на ЕС по смисъла на чл. 23, ал. 1, т. 1 и т. 6 от ЗУЕС. Видно е, че именно управителят има достъп до книгата на етажната собственост, която съдържа необходимите данни за разпределяне на разходите по чл. 51 от ЗУЕС. Ето защо посочената таблица е годно доказателство по смисъла на чл. 7 вр. чл. 23, ал. 1, т. 6 от ЗУЕС, което да установи броя на лицата, между които да се разпределят тези разходи. При възражение срещу това доказателство ответната страна е следвало да докаже положителният факт, че става въпрос за различен брой лица, което в случая не е сторено по делото.

Налага се извод, че с решенията на общото събрание от 2022г. и 2023г. разходите не са определени поименно и поотделно за всеки собственик, но същите са напълно определяеми, доколкото в инкорпорирания в протокола проект за бюджет (приет от общото събрание) се съдържат цялостните суми по отделните пера, а в чл. 50 – чл. 51 от ЗУЕС са посочени правилата за разпределение на разходите (които са спазени при вземане на решението за разпределянето им). Очевидно е, че единствено разходите по чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС следва да се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите (каквото е изискването на чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС), а разходите по останалите пера – съразмерно, съобразно притежаваните от собствениците идеални части (според изискването на чл. 50 от ЗУЕС). Ето защо с приемането на бюджета дължимите суми са приети по определяем начин и в съответствие с изискванията на ЗУЕС. На ответника са начислени суми по посочените правила, като за всеки собственик е начислена такса по чл. 51 от ЗУЕС за 2022г. по 124,16 лв. (чрез разделяне на цялата сума от 18 500 лв. на 149 обекта), а вноската по чл. 50 от ЗУЕС за 2022г. е определена за ответника като съотношение на преизчислените му идеални части от общите части (касаещи процесния обект – 0,790 %) към общата сума от 168 000 лв. По същия начин за 2023г. таксата по чл. 51 от ЗУЕС е определена чрез разделяне на общата сума от 38 200 лв. на 144 обекта, а вноската по чл. 50 от ЗУЕС – чрез съотношение на 0,790 % към сумата от 216 600 лв. Посочените в уведомленията до ответника суми за плащане отговарят на така определените (при спазване на т. 5 и т. 6 от протоколите от общите събрания и правилата на чл. 50 и чл. 51 от ЗУЕС) суми, като съдът вече посочи, че приема за доказан брой на собствениците, върху които да се разпределят разходите по чл. 51 ЗУЕС, а именно: 144. В настоящото производство не следва да бъдат обсъждани доводите за нарушения на правилата на ЗУЕС при отнасяне на различните разходи към съответните пера (в това число възраженията, че част от разходите са с друг характер, а не с определения от общото събрание), тъй като не могат да бъдат обсъждани в рамките на настоящия процес (биха могли да се наведат в евентуално производство по чл. 40 от ЗУЕС, а по делото няма данни решенията от 2022г. да са оспорени, а за тези от 2023г. е налице влязъл в сила съдебен акт, което не е спорно между страните, с който исковата молба по чл. 40 от ЗУЕС е отхвърлена).

Сумите, които начислени за плащане от ответника за процесните периоди, са както следва: 884,80 лв. – вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ за 2022г., сумата от 124,16 лв. – вноски по чл. 51 от ЗУЕС за 2022г., сумата от 1711,14 лв. – вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ за 2023г. и сумата от 256,28 лв. – вноски по чл. 51 от ЗУЕС за 2023г. Както се посочи таксите по отделните пера за процесните периоди са определяеми и претенциите на ищеца отговарят на квотата на ответника в рамките на цялостно приетите бюджети.

Спорен по делото е въпросът дали посочените суми се дължат от ответника. В тази връзка на първо място следва да се посочи, че решенията на общото събрание са влезли в сила (тези от 2023г. вкл. чрез потвърждаването по съдебен ред). В съдебната си практика върховната инстанция

(Решение № 39 от 19.02.2013г. по гр.д. № 657/2012г. по описа на I гр. о. на ВКС и Решение № 50024 от 27.03.2023г. по гр.д. № 978/2022г. по описа на II гр.о. на ВКС) е имала повод да се произнесе в насока, че Етажната собственост се управлява от общото събрание на етажните собственици чрез решения, които се формират от успоредни волеизявления на мнозинството от присъстващите на събранията, насочени за постигане на определена цел. При решенията на етажната собственост няма насрещни права и задължения, както при сделките. Субективните предели на действие на решенията на общото събрание на етажната собственост са по-широки от тези на многостранните сделки. След влизането им в сила решенията на етажните собственици са задължителни за всички етажни собственици, включително за тези, които са гласували против, за не участвалите във вземането им и за лицата, които по-късно ще станат етажни собственици или обитатели. Следователно за собствениците в етажната собственост е възникнало задължение да направят съответните вноски съобразно гласуваното от общите събрания. Изводът от приложените по делото доказателства е, че решенията на общите събрания са влезли в сила (няма твърдения и ангажирани доказателства за обратното). Следва да се има предвид, че общото събрание няма за задължение да приема решения за дължимите от всеки един собственик суми, като е достатъчно да се приемат глобални решения за разходите в етажната собственост. Управителният съвет е този, който организира изпълнението на решенията на общото събрание (арг. от чл. 23, ал. 1, т. 1 ЗУЕС). Ето защо с формиране на волеизявлението си за определяне на конкретните задължения за процесния апартамент (чрез изготвяне на уведомления до ответника и чрез подаване на исковата молба) управителният съвет е предприел действия по изпълнение решенията на ОС.

Вземането на ищеца е и изискуемо, тъй като е определен краен срок за плащане на сумите за 2022г.: 01.07.2022г. и за тези за 2023г. – 30.06.2023г. Следователно задълженията са били определени като платими на определен ден (по смисъла на чл. 84, ал. 1 ЗЗД вр. чл. 38, ал. 1 ЗУЕС).

С оглед горното съдът приема за доказани всички елементи от фактическия състав на предявения иск.

По възражението с правно основание чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС, съдът е указал на ответника да докаже, че пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни годишно. Както е прието в Решение № 93 от 06.10.2022г. по гр.д. № 395 от 2022 г. на ВКС на РБ, ГК, първо отделение, 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. Доказателствената тежест по делото е разпределена при спазване на тези правила. По отношение на определената с решенията на общото събрание от 2022г. „финансова година“ – от 01.06.2022г. до 31.05.2023г. (решение по т. 7 на л. 26 от делото) са представени доказателства, че за обекта е консумирана електрическа енергия (справка на л. 90 от делото) в периода 13.12.2022г. – 31.05.2023г. Ето защо по отношение на такса по чл. 51 от ЗУЕС по решенията от 2022г. ответникът не е доказал възражението си по чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС, а точно обратното – същото е оборено при условията на насрещно доказване от ищеца с представяне на посочената справка, от която се установява, че в процесния имот е консумирана електрическа енергия – доказателство, че в него е пребивавано повече от 1 месец през съответната финансова година. С решението по т. 7 на общото събрание от 2023г. (на л. 36 от делото) е

определена финансова година за вземанията – 01.06.2023г. – 31.05.2024г. От приложената справка по делото (на л. 90) действително се установява, че в периода 30.06.2023г. – 31.10.2023г. в обекта не е консумирана електрическа енергия. От ответника са представени и доказателства за нулево потребление (на л. 93 – л. 101 от делото) в периода до 22.02.2024г. Тук обаче следва да се обърне внимание на определени обстоятелства: от 29.09.2023г. е налице нова редакция на материалната норма на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС, според която не се заплащат разходите по ал. 1 или ал. 9, т. 1 за деца, ненавършили 6-годишна възраст. Със законодателната промяна от тази дата е отпаднало действащото до този момент ограничение на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС, на което се позовава ответникът – че не се заплащат разходи от собственик, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година. Освен това от 31.12.2023г. е в сила редакция на чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС, според която за самостоятелен обект, в който се пребивава не повече от 30 дни в рамките на една календарна година, се заплащат разходите за управление и разходите за поддържане в размера, който е определен за един собственик, ползвател или обитател. Налага се извод, че в рамките на финансовата година 01.06.2023г. – 31.05.2024г. са последвали изменения на материалната норма на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС, които са довели до отпадане възможността собственик, който пребивава по-малко от 30 дни в апартамента, да не заплаща такси. Ето защо – независимо от установената липса на потребление и за тази финансова година се дължи такса като за един собственик (както е и начислена с решението на общото събрание). Още повече, че разпоредбата на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС (в редакцията ѝ преди 29.09.2023г.) е имала предвид „календарна година“, а въпреки разпределената доказателствена тежест ответникът не е доказал за календарната 2022г. да е пребивавал в апартамента по-малко от 30 дни, а за 2023г. се доказва потребление на електрическа енергия в периода 31.01.2023г. – 31.05.2023г., което е повече от 30 дни за годината. Освен това след 29.09.2023г. (в рамките на календарната 2023г.) ограничението на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС е отпаднало. Крайният извод е, че по какъвто и начин да бъдат разгледани периодите, за които се претендират сумите по чл. 51 от ЗУЕС (като „финансова година“, или като „календарна година“), не са налице основанията на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС и възражението на ответника в тази насока е неоснователно.

С оглед изложеното искът по чл. 38, ал. 1 ЗУЕС следва да бъде уважен изцяло.

По иска по чл. 86, ал. 1 ЗЗД:

В доказателствена тежест на ищеца е да докаже наличието на главен дълг и изпадането на ответника в забава в периода 16.11.2022г. – 07.11.2023г. и периода 01.07.2023г. – 07.11.2023г. Както се посочи задължението на ответника е било определено като платимо на определен ден (по смисъла на чл. 84, ал. 1 ЗЗД вр. чл. 38, ал. 1 ЗУЕС) – 01.07.2022г., респ. 30.06.2023г. Ето защо следващия ден ответникът е изпаднал в забава и не е било необходимо да му бъдат изпращани допълнителни покани за заплащане на дължимите суми. При наличието на главен дълг и изпадането на ответника в забава за периода 16.11.2022г. – 07.11.2023г. и за периода 01.07.2023г. – 07.11.2023г. Същата е доказана и по размер, тъй като при преценка по чл. 162 ГПК съдът достигна до извод, че претендирания размер от 118,62 лв. за периода 16.11.2022г. – 07.11.2023г. и 93,64 лв. за периода 01.07.2023г. – 07.11.2023г. попада в рамките на дължимото обезщетение за забава върху главницата.

По разноските:

При този изход на спора на ищеца се дължат направените по делото разноски: 179,06 лв. за платена държавна такса, 700 лв. – платено възнаграждение за адвокат.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА Р. Р., ЛНЧ *****, роден на *****, гражданин на *****, с адрес в гр. С., ул. „Полк. *****“ № 11, да заплати на Етажна собственост в комплекс „*****“, представляваща сграда с идентификатор № *****, **на основание чл. 38, ал. 1 ЗУЕС сумата от 2985,38 лв.** – сбор от дължими вноски към ЕС за 2022г. и 2023г., от които 884,80 лв. – вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ за 2022г. и 124,16 лв. – вноски по чл. 51 от ЗУЕС за 2022г. за обект с идентификатор *****.41, определени с решение на общо събрание на етажната собственост от 01 - 02.06.2022г., 1711,14 лв. – вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ за обект с идентификатор *****.41 и 265,28 лв. – разходи по чл. 51 от ЗУЕС за същия обект, определени с решение на общо събрание на етажната собственост от 22 – 23.05.2023г., ведно със законната лихва върху главницата от подаване на исковата молба – 07.11.2023г., до окончателното плащане на вземането , **на основание чл. 86, ал. 1 ЗЗД сумата от 212,26 лв.**, представляваща лихва за забава върху главниците, от които 118,62 лв., начислени върху главниците за 2022г. за периода 16.11.2022г. – 07.11.2023г. и 93,64 лв. – върху главницата за 2023г. за периода 01.07.2023г. – 07.11.2023г. , **а на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от 879,06 лв.**, представляваща направените по делото разноси, от които 179,06 лв. – за платена държавна такса и 700 лв. – платено възнаграждение за един адвокат.

Решението може да бъде обжалвано пред Бургаски окръжен съд в двуседмичен срок от връчване на препис.

Съдия при Районен съд – Несебър: _____