

# РЕШЕНИЕ

№ 3801

гр. София, 01.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 113 СЪСТАВ**, в публично заседание на тринадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: **ИЛИНА В. ЗЛАТАРЕВА**  
**МИТЕВА**

при участието на секретаря **ГЕРГАНА ИВ. ДАНАИЛОВА**  
като разглежда докладваното от **ИЛИНА В. ЗЛАТАРЕВА МИТЕВА**  
Гражданско дело № 20231110106273 по описа за 2023 година

Производството по делото е образувано по искова молба на Етажните собственици на жилищна сграда с административен адрес ..... и .....

Предявени са установителни иски по реда на чл. 422 ГПК, вр. чл. 415 ГПК, вр. чл. 6, т. 9 и т. 10 ЗУЕС.

Ищецът твърди, че ответникът бил собственик на апартамент № Б6, находящ се в ....., находящ се в сграда в режим на етажна собственост. Твърди, че управлението и поддръжката на общите части на сградата е било възложено „КОС България“ ООД срещу възнаграждение. Твърди, че ответникът не е заплащал дължимите суми за управление и поддръжка на общите части в етажната собственост за периода м. 06.2020 г. – м. 04. 2021 г., с оглед на което ищецът има вземане за сумата от общо 704,01 лв., от която: 482,89 лв. неплатени вноски за управление и поддръжка, 152,82 лв. за еднократна такса за изграждане на видеонаблюдение и услуга смарт портиер и 68,30 лв., представляваща неплатени вноски към Фонд "Ремонт и обновление", за които ищецът се е снабдил със заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК по ч. гр. д. № 44905/2022 г. на СРС, ГО, 113 състав. Моли съда да постанови решение, с което да признае за установено по отношение на ответника съществуването на вземанията, предмет на заповедта за изпълнение. Претендира разноски.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК е постъпил отговор на исковата молба от ответника „Елвин 91“ ООД, с който предявените иски се оспорват като неоснователни. Твърди, че за времето от 01.0-6.2020г. до 06.10.2020г. не е бил собственик на имота, поради което не е пасивно материално легитимиран да отговаря за начислените за този период вземания. За

останалата част от процесния период поддържа, че никой не е пребивавал в имота за повече от 30 дни в рамките на календарната година, поради което се позовава на чл. 51, ал. 2 ЗУЕС. Иска от съда да отхвърли предявените иски.

Съдът, като прецени доказателствата по делото и доводите на страните, съгласно разпоредбата на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира следното **от фактическа страна:**

Безспорно е между страните, че ответникът „Елвин 91“ ООД е бил собственик на ап. Б6, находящ се в затворен комплекс „Водопадите“ с административен адрес ..... за периода от 06.10.2020г. до 28.04.2021г., както и че сградата е в режим на етажна собственост.

Безспорно е, че са взети валидни решения на Общото събрание на етажната собственост за процесните вземания, както и че вземанията за иския период са в общ размер на исковата сума.

Ответникът не оспорва, и от представените по делото протоколи от ОС на ЕС от 28.05.2020 г., 06.04.2022 г., 01.06.2022 г. по делото се установява, че месечната вноска за административно управление и касиер, разходи за поддръжка на зелени площи, разходи за вода, разходи за почистване на общите части веднъж седмично, разходите за електроенергия, разходите за поддръжка на асансьорните уредби, за непредвидени разходи и консумативи е в размер на 41,70 лв. за периода от 01.06.2020г. до 30.06.2020г. и 43,07 лв. за периода от 01.07.2020г. до 31.03.2021г. Установява се, че месечната вноска за административно управление и касиер, разходи за поддръжка на зелени площи, разходи за вода, разходи за почистване на общите части веднъж седмично, разходите за електроенергия, разходите за поддръжка на асансьорните уредби, за непредвидени разходи и консумативи, видеонаблюдение и смарт портиер за периода от 01.04.2021г. до 30.04.2021г. е в размер на 53,56 лева.

Видно от протокола от ОС на ЕС от 28.05.2020г. за периода от 01.06.2020г. до 31.01.2021г. месечната вноска за Фонд „Ремонт и обновяване“ е в размер на 6,10 лв., а за периода от 01.02.2021г. до 28.04.2021г. – 6,50 лв.

Съгласно решение по т.8.3. от протокола от ОС на ЕС от 28.05.2020г. се дължи еднократна вноска за изграждане на видеонаблюдение и услуга смарт портиер в размер на 152,82 лв., платима в тримесечен срок.

По делото е приета като доказателство справка от „ЕРМ Запад“, от която се установява липсата на потребление на електрическа енергия за периода от 06.10.2020г. до 18.04.2021г. за обекта, за който се претендират съдебно предявените вземания.

Липса на потребление се установява и от справката, представена от „Софийска вода“ за периода от 06.10.2020г. до 25.04.2021г. вкл.

Видно от справката за потребени количества природен газ, издадена от „Овъргаз Мрежи“ АД, битовият потребител за обект с адрес ..... е присъединен към газоразпределителната мрежа на дружеството през м. март 2021г. и за периода от 06.10.2020г. до 28.04.2021г. няма потребление на природен газ.

От показанията на разпитания свидетел ..... – счетоводител при ответното дружество, по делото се установява, че за времето, през което „Елвин 91“ ООД е било собственик на жилището, за което са начислени съдебно предявените вземания, същото е било необзаведено. Свидетелката заявява, че от разговори в офиса знаела, че имотът не се обитава.

Останалите събрани по делото доказателства съдът не обсъжда като неотносими.

При така установеното съдът намира **от правна страна** следното:

Предявени са искове по реда на чл. 422 ГПК, вр. чл. 415 ГПК, вр. чл. 6, т. 9 и т. 10 ЗУЕС.

С оглед идентитета в размера на претендираните суми в исковото и заповедното производство и в основанието, от което същите произтичат, съгласно посоченото в заповедта за изпълнение и исковата молба, съдът намира, че предявените искове са процесуално допустими.

В случая от страна на ищеца се претендира сумата от общо 704,01 лв. за периода м. 06. 2020 г. – м. 04. 2021 г., формирана като сбор на сумите от 482,89 лв. за неплатени вноски за управление и поддръжка, 152,82 лв. за еднократна такса за изграждане на видеонаблюдение и услуга смарт портиер и 68,30 лв. за неплатени вноски към Фонд "Ремонт и обновление".

Съгласно чл. 6, т. 9 и 10 ЗУЕС, собствениците на самостоятелни обекти в сгради в режим на ЕС са длъжни да заплащат разходите за ремонт, реконструкция, преустройство, основен ремонт и основно обновяване на общите части на сградата, подмяна на общи инсталации или оборудване и вноските, определени за фонд "Ремонт и обновяване", съразмерно с притежаваните идеални части, както и да заплащат разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата. Според чл. 6, т. 8 и чл. 38, ал. 1 от ЗУЕС, собствениците са длъжни да изпълняват решенията на органите на управление на ЕС в определените в тях срокове.

В § 1, т. 11 от ДР на ЗУЕС е дадена дефиниция на понятието разходи за управление и поддържане, а именно това са разходите за консумативни материали, свързани с управлението, за възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи и за касиера, както и за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноски, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата. Посочената разпоредба съдържа неизчерпателно изброяване на различните видове разходи за управление и поддръжка, като основната им характеристика е, че се касае за разходи за поддръжка на общи части, които се ползват от всички обитатели на етажната собственост. Следователно вноските за управление и текуща поддръжка касаят разходи за услуги и консумативи, които се ползват именно от обитателите в сградата – етажна собственост, в качеството им на собственици, ползватели или държатели на самостоятелни обекти в сградата.

Между страните не се спори, че се касае за вземания, произтичащи от валидни решения на ОС на ЕС. Не се установи взетите в трите протокола от ОС на процесната етажна собственост решения да са били отменени с влязло в сила съдебно решение, постановено в производство по чл. 40 ЗУЕС, поради което и същите са стабилизирани и като такива са задължителни за изпълнение от всички етажни собственици, независимо от обстоятелството дали същите са участвали при приемането им и дали са гласували "за" или "против" - в този смисъл решение № 39/19.02.2013 г. по гр. д. № 657/2012 г. на I г. о. на ВКС, определение № 108 от 27.02.2018 г. по гр. д. № 2842/2017 г., II г. о. на ВКС.

Основателността на предявените от ищеца искове се предпоставя от кумулативното установяване на следните юридически факти: че ответното дружество е собственик на самостоятелен обект в сграда, в режим на етажна собственост, че са взети валидни решения на общото събрание на етажната собственост за месечни вноски, както и размерът на дължимите от ответника месечни вноски.

Между страните не е спорно, че ответникът е придобил правото на собственост върху жилищния имот, за който са начислени вземанията, на 06.10.2020г. Ето защо същият не е пасивно материално легитимиран да отговаря за задълженията, които са възникнали преди тази дата – 41,70 лв. за периода от 01.06.2020г. до 30.06.2020г. и 3 вноски по 43,07 лв., или 129,21 лв. за периода от 01.07.2020г. до 30.09.2020г. за административно управление и касиер, разходи за поддръжка на зелени площи, разходи за вода, разходи за почистване на общите части веднъж седмично, разходите за електроенергия, разходите за поддръжка на асансьорните уредби, за непредвидени разходи и консумативи; 4 вноски от по 6,10 лв. всяка или 24,40 лв. за Фонд „Ремонти и обновяване“ за периода от 01.06.2020г. до 30.09.2020г. вкл. и 152,82 лв. за еднократната такса за изграждане на видеонаблюдение и услуга смарт портиер, доколкото и вземането за последната е възникнало преди ответникът да придобие правото на собственост върху имота. Ето защо предявените искове за тези суми и периоди подлежат на отхвърляне като неоснователни.

На следващо място съгласно правилото на чл. 154, ал. 1 ГПК при направено 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 от 20.10.2021 г. по гр. д. № 86 от 2021 г. на ВКС, IV ГО/, 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/, дори и да не е подал декларация за обстоятелствата по чл. 51, ал. 2 ЗУЕС, да не е вписал тази негова

декларация в книгата на етажната собственост и въз основа на това да не било постановено решение на Общото събрание на ЕС за освобождаване му от плащане на тези разходи. Неподаването на декларация за обстоятелствата по чл. 51, ал. 2 ЗУЕС и невписването в книгата на етажната собственост на тези обстоятелства не обвързва съдът автоматично да приеме, че няма основание за освобождаване на етажния собственик от плащане на разходите за управлението и поддържането на етажната собственост. Действително, невписването на това обстоятелство в книгата на етажната собственост представлява неизпълнение на задължение на етажния собственик по чл. 7, ал. 3 във връзка с чл. 7, ал. 2, т. 5 ЗУЕС, но законът не предвижда като последица от неизпълнението на това задължение изключването по отношение на такъв етажен собственик на прилагането на разпоредбата на чл. 51, ал. 2 ЗУЕС /в посочения смисъл – решение № 93 от 06.10.2022 г. по гр. д. № 395/2022 г. на ВКС, I ГО/.

Въз основа на ангажираните от ответника справки от доставчиците на комунални услуги и свидетелски показания съдът намира, че от страна на ответника се доказва възражението му, че не е пребивавал в имота, с оглед на което е налице изключението по чл. 51, ал. 2, предл. 2 ЗУЕС, при което не дължи заплащането на разходи за управление и поддръжка на общите части.

По изложените съображения искът за сумата от 482,89 лв. за разходи за управление и поддръжка следва да се отхвърли изцяло.

С възражението по чл. 51, ал. 2 ЗУЕС ответникът обаче не може да се освободи от задължението за заплащане вноските за фонд "Ремонт и обновяване".

Съгласно чл. 48, ал. 3 ЗУЕС разходите за ремонт, основно обновяване, реконструкция и преустройство на общите части, за които има прието решение на общото събрание на собствениците, се разпределят между собствениците на самостоятелни обекти съразмерно с притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата.

Установи се по делото, че за част от исковия период м. 10. 2020 г. – м. 04. 2021 г. вноските за ремонт и обновление, дължими за процесния обект, възлизат на сумата от общо 43,90 лв., формирани както следва: 4 вноски от по 6,10 лв. или 24,40 лв. за периода от м.10.2020г. до м. 01.2021г. вкл. и 3 вноски по 6,50 лв. или 19,50 лв. за периода от м. 02. до м. 04. 2021г. вкл. Само за това вземане предявените искове се явяват основателни, а за останалите суми и периоди исковите се отхвърлят поради основателност на възраженията на ответника, че същият не е пасивно материално легитимиран да отговаря за същите, доколкото не е имал качеството на собственик на имота за периода преди 06.10.2020г. и не е обитавал същия след тази дата.

*По разноските:*

С оглед изхода на спора в полза на ищеца следва да се присъди, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от 26,50 лв. разноски за заповедното и сумата от 26,50 лв. разноски за исковото производство, съобразно уважената част от исковите.

В полза на ответника следва да се присъди, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, сумата от 393,81 лв. за исковото производство и 393,81 лв. за заповедното, съобразно отхвърлената част от исковете.

Така мотивиран, съдът

## **РЕШИ:**

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО**, че „ЕЛВИН 91“ ООД с ЕИК: 121070939 и адрес: ....., дължи **Етажна собственост с административен адрес: ....., .....** на основание чл. 422 ГПК, вр. чл. 415 ГПК, вр. чл. 6, т. 9 ЗУЕС, сумата **43,90 лв.**, представляваща неплатени вноски за ремонт и обновление за периода м. 10. 2020 г. – м. 04. 2021 г., вкл. ведно със законната лихва от датата на заявлението по чл. 410 ГПК – 19.08.2022 г. до окончателното изплащане, за които суми е издадена заповед за изпълнение от 14.11.2022 г. по чл. 410 ГПК по ч. гр. д. № 44905/2022 г. на СРС, ГО, 113състав, **КАТО ОТХВЪРЛЯ** иска за разликата до пълния предявен размер от **68,30 лв.** и за периода от 01.06.2020г. до 30.09.2020г.

**ОТХВЪРЛЯ** иска за признаване на установено, че „ЕЛВИН 91“ ООД с ЕИК: 121070939 и адрес: ....., дължи **Етажна собственост с административен адрес: ....., .....** на основание чл. 422 ГПК, вр. чл. 415 ГПК, вр. чл. 6, т. 9 и т. 10 ЗУЕС сумите от **482,89 лв.**, представляваща неплатени вноски за управление и поддръжка на общите части за периода 01.06.2020 г. – 28.04.2021г. и за сумата **152,82 лв.**, представляваща неплатена еднократна вноска за изграждане на видоенаблюдение и услуга смарт портиер. .

**ОСЪЖДА** „ЕЛВИН 91“ ООД с ЕИК: 121070939 и адрес: ....., да заплати на **Етажна собственост с административен адрес: ....., .....** на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от **26,50 лв.** разноски за заповедното и сумата от **26,50 лв.** разноски за исковото производство.

**ОСЪЖДА** **Етажна собственост с административен адрес: ....., .....** да заплати на **ЕЛВИН 91“ ООД с ЕИК: 121070939** и адрес: ....., на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, сумата от **393,81 лв.** за разноски за заповедното и сумата от **393,81 лв.** разноски за исковото производство.

Решението подлежи на обжалване пред Софийския градски съд в двуседмичен срок от съобщаването му чрез връчване на препис.

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