

РЕШЕНИЕ

№ 296

гр. гр.Несебър, 16.09.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, V-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на девети май през две хиляди двадесет и втора година в
следния състав:

Председател: Мария М. Берберова Георгиева

при участието на секретаря Красимира Ил. Любенова
като разгледа докладваното от Мария М. Берберова Георгиева Гражданско
дело № 20212150100439 по описа за 2021 година

Производството по делото е образувано по повод постъпила искова молба от
Етажните собственици на сграда с идентификатор № 51500.507....., с адрес: гр.
Несебър, КК Слънчев бряг-запад, кв. П. № ..., представлявани от управителя на
Етажната собственост - „Л.“ ООД с ЕИК, представлявано от Р.В.Г., подадена чрез
адв.Р.Н. от АК-Б., със съдебен адрес: гр. Б.,, партер **против** Н.О.А., гражданка на
Руската Федерация, родена на в гр. О., Русия, с Булстат: и К.А.А. гражданка на
Руската Федерация, родена наг. в гр. О., Русия, с Булстат:, двете с адрес в
РБългария: КК Слънчев бряг-запад, комплекс „С.Д.“, блок

В исковата молба се твърди, че „Л.“ ООД е управител на Етажна собственост на
сграда с идентификатор № 51500.507....., която сграда представлява блок А в комплекс
„С.Д.“ в КК Слънчев бряг, община Несебър, като дружеството е било избрано за
управител на Етажната собственост с решение по т. 3 от Протокол от проведено на
25.05.2019г. Общо събрание на етажните собственици на процесната сграда. Сочи се,
че ответниците са собственици на недвижим имот, представляващ Апартамент № 11 с
идентификатор № 1500.507.....11 на етаж първи от сграда - блок А, представляваща
жилищна сграда с апартаменти във ваканционен комплекс „С.Д.“, построена върху
дворно място - УПИ II-367 в кв. 3803 по регулационния план на к.к. Слънчев бряг-
запад, с площ от 51,10 кв.м. и 2,82 % идеални части от общите части на сградата,
представляващи 7,84 кв.м. идеални части или общо с площ от 58,94 кв.м., придобит с
договор за покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт № 41, том 8, рег. № 6959,
дело № 1236 от 2013г. на нотариус с рег. № 110 на НК. Излага се, че съгласно чл. 6, ал.
1, т. 9 и т. 10 от ЗУЕС и съгласно взетите решения на Общото събрание на Етажната
собственост, касаещи 2019г. и 2020г. всички собственици на етажната собственост
били длъжни да заплащат разходите за управление и поддържане на общите части на
сградата, както и разходите за фонд „Ремонт и обновяване“. Твърди се, че ответниците
били уведомени за дължимите от тях парични вноски за управление и поддръжка и за

фонд „Ремонт и обновяване“ и били канени многократно да ги платят, но това не било извършено. Излага се, че с протокол от 26.05.2018г. общото събрание на етажните собственици приело решение по т. 4 таксата за управление и поддръжка на общите части за 2019г. да бъде в размер на 6,50 евро на кв.м. без ДДС, платими по банков път. Уточнява се, че съгласно собствената квадратура на самостоятелния обект на ответниците, дължимата парична вноска за разходите за управление и поддръжка била в размер на 383,11 евро без ДДС /459,73 евро с ДДС/. Твърди се, че ответниците не били платили посоченото задължение и го дължали в пълен размер. Сочи се, че съгласно т. 4 от решението първата вноска от таксата за управление и поддръжка от 50 % била платима в срок до 31.03.2019г., а втората вноска от 50 % - в срок до 30.06.2019г. Твърди се, че ответниците били уведомени за взетите решения чрез залепено съобщение по реда на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС, както и чрез електронни писма от 21.01.2019г., 23.05.2020г., 01.01.2021г., 19.02.2021г. Сочи се, че дължимата лихва за забава в размер на законната лихва върху сумата от 899,15 лв. /дължимата главница за 2019г. в размер на 459,73 евро, представлява 899,15 лв. по фиксинг на БНБ /за периода от 01.07.2019г. до 15.03.2021г. била в размер на 155,85 лв. Излага се, че с протокол от 26.05.2018г. общото събрание на етажните собственици приело решение по т. 5 таксата за фонд „Ремонт и обновяване“ за 2019г. да бъде в размер на 1,67 евро на кв.м., като квадратурата, върху която се начислява се определя като сбор на квадратурата на всеки апартамент и общите части към него. Навежда се, че предвид собствената квадратура на самостоятелния обект на ответниците, дължимата парична вноска била в размер на 118,12 евро с ДДС, дължима до 31.10.2018г. Сочи се, че дължимата главница в размер на 118,12 евро представлявала 231,02 лв. по фиксинг на БНБ. Твърди се, че дължимата мораторна лихва за забава в размер на законната лихва върху сумата от 231,02 лв. за периода от 01.11.2018г. до 15.03.2021г. била в размер на 55,57 лв. Извежда се, че задължението на ответниците за 2019г. било в размер на:

- 459,73 евро с ДДС, представляващо по фиксинг на БНБ 899,15 лв. - парична вноска за разходите за „Управление и поддръжка“ за 2019г.
- 155,85 лв. - законна лихва за забава върху парична вноска за разходите за „Управление и поддръжка“ за 2019г., за периода от 01.07.2019г. до 15.03.2021г.
- 118,12 евро с ДДС, представляващо по фиксинг на БНБ 231,02 лв. - парична вноска за фонд „Ремонт и обновяване“ за 2019г.
- 55,57 лв. - законна лихва за забава върху парична вноска за разходите за „фонд „Ремонт и обновяване“ за 2019г., за периода от 01.11.2018г. до 15.03.2021г.

Излага се, че с протокол от 25.05.2019г. Общото събрание на етажните собственици приело решение по т.4 таксата за управление и поддръжка на общите части за 2020г. да бъде в размер на 6,50 евро на кв.м. без ДДС, платими по банков път. Сочи се, че съгласно собствената квадратура на самостоятелния обект на ответниците общо задължението било в размер на 459,73 евро с ДДС, представляващо по фиксинг на БНБ 899,15 лв., което се дължало в пълен размер. Навежда се, че първата вноска от таксата за управление и поддръжка от 50 % била платима в срок до 31.03.2020г., а втората вноска от 50 % - в срок до 30.06.2020г. Твърди се, че ответниците били уведомени за така взетите решения чрез залепване на съобщение по реда на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС и чрез изпратени им на 01.01.2021г. и на 16.02.2021г. електронни писма. Излага се, че с протокол от 25.05.2019г. общото събрание на етажните собственици приело решение по т. 5 таксата за фонд „Ремонт и обновяване“ за 2020г. да бъде в размер на 1,67 евро на кв.м., като квадратурата, върху която се начислява се определя като сбор на квадратурата на всеки апартамент и общите части към него. Уточнява се,

че предвид квадратурата на самостоятелния обект на ответниците дължимата парична вноска за разходите за Фонд „Ремонт и обновяване“ била в размер на 118,12 евро с ДДС. Сочи се, че тази такса била дължима до 31.10.2019г. Сочи се, че задължението на ответниците към етажната собственост за 2020г. било в размер на:

- 459,73 евро с ДДС, представляващо по фиксинг на БНБ - 899,15 лв.- парична вноска за разходите за „Управление и поддръжка“ за 2020г.
- 118,12 евро с ДДС, представляващо по фиксинг на БНБ - 231,02 лв.- парична вноска за фонд „Ремонт и обновяване“ за 2020г.

Твърди се, че ответниците били уведомени за изготвените протоколи от проведените общи събрания на етажната собственост за всички години - 2018г. и 2019 г. Сочи се, че на ответниците били изпращани електронни писма през 2019г., 2020г. и 2021г., както и че били уведомени чрез залепено съобщение по реда на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС. Излага се, че решенията, взети на общите събрания на ЕС от 2018г. и 2019г. били влезли в сила. Твърди се, че ответниците никога не били уведомявали управителят за свой електронен адрес или друг адрес, на който да им бъдат изпращани покани или други съобщения свързани с Етажната собственост. Твърди се, че управителят разполагал с електронен адрес на ответниците, но последните не били изразявали желание да бъдат уведомявани по електронен път. Навежда се, ответниците били уведомявани за размера на дължимите вноски и за банковата сметка, по която би могли да извършат плащането. Претендира се и обезщетение за забава върху главницата за периода от съответния падеж до предявяване на исковата молба в размер на законната лихва за забава.

Предвид гореизложеното се моли съда да **осъди** ответниците в условията на разделност и по равно за всеки един от тях да **заплатят** на Етажната собственост следните суми:

- сумата от **459,73 евро** с ДДС, по фиксинг на БНБ 899,15 лв., представляваща парична вноска за разходите за „Управление и поддръжка“ за **2019г.**, сумата от **155,85 лв.**, представляваща дължима законна лихва за забава върху паричната вноска за разходите за „Управление и поддръжка“ за 2019г. за периода от 01.07.2019г. до 15.03.2021г., сумата от **118,12 евро** с ДДС, по фиксинг на БНБ 231,02 лв., представляваща парична вноска за фонд „Ремонт и обновяване“ за 2019г., сумата от **55,57 лв.**, представляваща законна лихва за забава върху паричната вноска за разходите за фонд „Ремонт и обновяване“ за 2019г. за периода от 01.11.2018г. до 15.03.2021г.;
- сумата от **459,73 евро** с ДДС, по фиксинг на БНБ 899,15 лв., представляваща парична вноска за разходите за „Управление и поддръжка“ за **2020г.**, сумата от **118,12 евро** с ДДС, по фиксинг на БНБ 231,02 лв., представляваща парична вноска за фонд „Ремонт и обновяване“ за 2020г.,

както и лихва за забавено плащане в размер на законна лихва върху главниците по всеки иск от момента на подаване на исковата молба – 23.03.2021г. до окончателното изплащане на задължението.

С нарочна молба вх.№ 1442 от 26.05.2021г., подадена от пълномощника на ищеца, се конкретизират претенциите спрямо всяка една от ответниците /л.80-81 вкл./. Претендират се разноски. Представят се писмени доказателства.

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

В срока по чл.131, ал.1 от ГПК, по делото е постъпил отговор на исковата молба

от назначения на ответниците особен представител - адв.СТ. Д. ХР. от АК-Б., с който се изразява становище за недопустимост и неоснователност на предявените искове. Сочи се, исковата молба била подадена от лице, което към настоящия момент не се легитимира като управител. Излага се, че към 26.05.2018г. и 25.05.2019г. /датите на провеждане на общите събрания за избор за управител/ действал ЗУЕС /обн., ДВ, бр.6 от 23.01.2009 г., в сила от 1.05.2009 г./, според който управителите се избират за срок до две години /чл. 19, ал. 2 от ЗУЕС/. Навежда се, че с протокол от общо събрание, проведено на 26.05.2018г. за управител на комплекса било избрано дружеството „Л.“ ООД, представлявано от Р.В.Г. с мандат от една година. Сочи се, че Робърт Геймър заявил, че не е съгласен да бъде избран за две години и дал предложение, че би приел, но само за една година. По точка втора от дневния ред било взето решение, че управител на всички сгради А, В, С и D - обединени като единна етажна собственост комплекс „С.Д.“ само за 2019г. било избрано дружество „Л.“ ООД. Сочи се, че с протоколно решение от проведено ОС на ЕС на 25.05.2019г., дружество „Л.“ ООД било преизбрано за управител на ЕС само за календарната 2020г., т.е. отново за 1 година. Твърди се, че уведомлението по чл.46б от ЗУЕС било входирано в Община Несебър на 25.06.2019г. Сочи се, че предвид датите, на които бил избран управителя и предвид разпоредбата на чл. 19, ал. 2 от ЗУЕС, мандатът на „Л.“ ООД бил изтекъл на 25.05.2020г. Сочи се, че исковата молба била подписана от Р.В.Г. на 05.03.2021г. Твърди се, че към момента на подаване на иска дружеството не е било управител на етажната собственост и не е имало представителна власт. Излага се, че с исковата молба няма представени доказателства за представителната власт на „Л.“ ООД за 2021г., когато е заведено настоящото дело. Навежда се, че исковата молба била подадена само от етажните собственици в сграда с идентификатор № 51500.507....., въпреки, че етажната собственост на Блок А - сграда с идентификатор № 51500.507.....; Блок В - сграда с идентификатор № 51500.507.600.3; Блок С - сграда с идентификатор № 51500.507.600.2 и Блок А (D) - сграда с идентификатор № 51500.507.600.4 била регистрирана в Община Несебър, като обединена в единна етажна собственост - комплекс „С.Д.“ - к.к. „Слънчев бряг“ и следвало да бъде подадена от етажните собствениците на всички сгради обединени в една ЕС. Излагат се доводи, че процесния обект бил изграден в една от жилищните сгради, построени в комплекс от затворен тип. Сочи се, че съгласно чл. 2, ал. 1 от ЗУЕС се предвижда специален режим за жилищните комплекси от затворен тип. Излага се, че на събранията на етажната собственост били взимани решения за управление и поддръжка на общите части, но нямало представен договор за управление на общи части. Навежда се, че ако се приеме, че жилищният комплекс не е от затворен тип, то за жилищните блокове възникнала етажна собственост и те е следвало да се управляват на основание чл. 1 във вр. с чл. 9 от ЗУЕС от ОС на ЕС за всяка отделна жилищна сграда - блокове А, В, С и А1-Д. Сочи се, че в процесния жилищен комплекс били формирани общи органи на управление за всички сгради в етажна собственост, без да са били налице отделни органи за всяка етажна собственост, което било в несъответствие със ЗУЕС. Твърди се, че от това се извеждало, че решенията на общо събрание, което не е формирано съобразно изискванията на закона не могат да създадат целените правни последици. Излага се, че решенията на ОС на ЕС за определяне на такси/парични вноски за разходите за управление и поддръжане на общите части и фонд „Ремонт и обновяване“ били нищожни, тъй като противоречат на чл. 51, ал. 1 и чл. 50, ал. 2, т. 1 от ЗУЕС. Оспорва се дължимостта и коректността (размера) на посочените в искова молба суми. Правят се доводи в тази насока. Сочи се, че с исковата молба не били представени доказателства за пребиваването на ответниците в имота повече от 30 дни в рамките на

годините от процесния период. Навежда се, че когато периода на поддръжка бил отминал, следва да се изясни дали реално е извършена дейност, дали и на кого била заплатена, тъй като ако такава дейност не била извършена, осъждането на етажния собственик да заплати таксата би довело до неоснователно обогатяване на лицата, които не са извършили възложената им работа. Предвид гореизложеното се моли да се приеме, че претендираните суми са недължими или да бъдат редуцирани до доказаната част от претенцията.

В съдебно заседание процесуалният представител на ищеца поддържа исковата молба, ведно с представените с нея писмени доказателства. Излага становище по повод наведените от страна на особения представител на ответниците възражения и оспорвания. Представя писмени доказателства. Ангажира съдебно-икономическа експертиза. Излага становище по същество, с което моли да се уважат исковите претенции, като се присъдят направените по делото разноски, за които представя списък по чл. 80 от ГПК.

Назначеният на ответниците особен представител в съдебно заседание поддържа отговора на исковата молба. Развива съображения по становището на процесуалния представител на ищеца. Моли производството по делото да бъде прекратено като предявено от ненадлежна страна, а при условията на евентуалност исковете да бъдат отхвърлени, като неоснователни и недоказани. Претендира присъждане на направените по делото разноски, за които представя списък по чл.80 от ГПК.

Съдът намира, че депозираната искова молба е процесуално допустима - подадена е от лице с правен интерес, пред надлежния орган и съдържа изискуемите по закон реквизити.

След съвкупна преценка на доказателствата по делото, и като съобрази становищата на страните и приложимия закон, съдът прие следното от фактическа и правна страна:

По делото не се спори, а и от представения Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 41, том VIII, рег. № 6959, дело № 1236 от 18.09.2013г. на Нотариус с рег. № 110 на НК, с район на действие Районен съд - Несебър /л. 21 - 23 вкл./ се установява, че ответниците Н.О.А. и Ксения Андреевна Алексеевская са собственици на самостоятелен обект във ваканционен комплекс „С.Д.“, находящ се в к.к. Слънчев бряг, построен в УПИ II-367 в кв. 3803 по регулационния план на к.к. Слънчев бряг-запад, общ. Несебър, обл. Б., представляващ: Жилище - Апартамент тип „2“, № 11, находящ се в блок А, представляващ Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 51500.507.....11, с адрес на имота: гр. Несебър, С.Д. бл. който се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 51500.507.600, с площ от 51,10 кв.м. и 2,82 % от общите части на сградата.

Видно от представеното по делото Уведомление по чл. 46б от ЗУЕС /л. 16/ **управител** на Етажна собственост на Блок А - сграда с идентификатор № 51500.507....., Блок В - сграда с идентификатор № 51500.507.600.3, Блок С - сграда с идентификатор № 51500.507.600.2 и Блок А'(D) - сграда с идентификатор № 51500.507.600.4, **обединени** като единна Етажна собственост - комплекс „С.Д.“ - к.к. Слънчев бряг-запад, кв. „П.“, е „Л.“ ООД с ЕИК, представлявано от Р.В.Г..

При така установената фактическа обстановка съдът достига до следните правни изводи:

Предявени са искове с правно основание чл. 38, ал. 1 от ЗУЕС и чл. 86, ал. 1 от ЗЗД. В доказателствената тежест на ищеца е да докаже, че ответниците са собственици

при равни дялове на имот в процесната ЕС, както и че с влезли в сила решения на Общото събрание на Етажната собственост, проведени на 26.05.2018г. и 25.05.2019г. са определени годишни такси за разходите за управление и поддържане на общите части на самостоятелни обекти в сградата - етажна собственост, дължими от етажните собственици. В негова тежест е да докаже размера на претенциите си, както и че е настъпила изискуемостта на вземанията. При доказването на тези факти в доказателствената тежест на ответника е да докаже погасяване на вземането, съответно отпадане задължението му да заплати претендираната сума. Тежестта на доказване е указана на страните с Определение № 134 от 30.01.2022г., постановено по настоящото дело /л.112-л.115 вкл./.

По иска с правно основание чл. 38, ал. 1 от ЗУЕС, за да се произнесе, съдът съобрази следното:

От фактическа страна по делото безспорно се установи, че ответниците са собственици на самостоятелен обект в процесния комплекс, който се намира в режим на етажна собственост.

Съгласно разпоредбата на чл. 6, ал. 1, т. 10 от ЗУЕС, собствениците са длъжни да заплащат разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата. На основание чл. 11, ал. 1, т. 5 от ЗУЕС, Общото събрание на Етажната собственост определя размера на паричните вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата.

От събраните по делото писмени доказателства безспорно се установява, че на проведеното на 26.05.2018г. Общо събрание на собствениците на комплекс „С.Д.“ - Блок А, Блок В, Блок С и Блок А1(Д), обединени в единна Етажна собственост на комплекс „С.Д.“ /л. 26 - 37 вкл./, е взето решение по т. 2 от дневния ред, с което за управител на всички сгради А, В, С и А1-Д, обединени като единна Етажна собственост за 2019г., е избрано „Л.“ ООД, представлявано от Робърт Винсът Гейнър. Взето е решение по т. 4 от дневния ред, с което е прието размерът на паричните вноски за разходите за управление и поддръжка на общите части на сградата в комплекса за 2019г. да бъде 6,50 евро без ДДС, платими по банков път. Определено е 50 % от дължимата сума да бъде платима в срок до 31.03.2019г., а останалите 50 % в срок до 30.06.2019г. Прието е неустойката за забава при неплащане на паричната вношка за управление и поддръжка на общите части, дължима от всеки собственик да е в размер на 2 % върху дължимата сума месечно, като посочения % да се капитализира върху главницата за всеки следващ месец. Взето е и решение по т. 5 от дневния ред, с което се определя размерът на таксата за фонд „Ремонт и обновяване“ в четирите блока на комплекса да е 1,67 евро на кв.м. без ДДС, платимо до 31.10.2018г. по банков път. Приета е неустойка за забава, дължима от всеки собственик в размер на 2 % месечно върху дължимата такса за фонд „Ремонт и обновяване“, като посочения % да се капитализира върху главницата за всеки следващ месец. За изготвения протокол от проведеното ОС на ЕС е било съставено съобщение /л. 46/, което е било залепено на 31.05.2018г. на входните врати на блок А, блок В, блок С и блок А1 /Д/ в комплекс „С.Д.“, за което е бил съставен протокол от 02.06.2018г. /л. 45/.

Установява се, че на 25.05.2019г. е било проведено Общо събрание на собствениците на комплекс „С.Д.“ - Блок А, Блок В, Блок С и Блок А1(Д), обединени в единна Етажна собственост на комплекс „С.Д.“ /л. 47 - 54 вкл./, на което били взети редица решения, сред които: решение по т. 2 - за избиране на „Л.“ ООД, представлявано от Робърт Винсът Гейнър за управител за 2020г. на всички сгради А, В, С и А1-Д, обединени като единна етажна собственост на комплекс „С.Д.“; решение

по т. 4 - за определяне на паричната вноска за разходите за управление и поддръжка на общите части на четирите блока в комплекса за 2020г. в размер на 6,50 евро на кв.м. без ДДС, платими по банков път, за определения срок за плащане: 50 % от сумата следвало да бъде платима в срок до 31.03.2020г., останалите 50 % в срок до 30.06.2020г. и решение по т. 5 - за определяне на парична вноска за фонд „Ремонт и обновяване“ за 2020г. в размер на 1,67 евро на кв.м. без ДДС, платимо до 31.10.2019г. по банков път, като при забава на плащанията да се начислява неустойка за забава в размер на законната лихва върху дължимата сума. За изготвения протокол от проведеното ОС на ЕС е било съставено съобщение /л. 62/, което е било залепено на 01.06.2019г. на входните врати на блок А, блок В, блок С и блок А1 /Д/ в комплекс „С.Д.“, за което е бил съставен протокол от 01.06.2019г. /л. 63/.

По делото липсват данни взетите решения на проведените на 26.05.2018г. и на 25.05.2019г. Общи събрания на Етажната собственост да са били предмет на обжалване по реда на чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, поради което съдът приема, че същите са влезли в сила и подлежат на изпълнение. С приетите решения по т. 5 от дневния ред, взети на проведените на 26.05.2018г. и 25.05.2019г. ОС на ЕС, за етажните собственици е възникнало задължението за заплащане на такса за поддръжка в размер на 6,50 евро на кв.м. без ДДС и такса за фонд „Ремонт и обновление“ в размер на 1,67 евро на кв.м. без ДДС. Цитираните решения съдържат изричната воля на собствениците за определяне на таксите в посочените размери. Решенията по т. 4 и т. 5, приети на проведените на 26.05.2018г. и 25.05.2019г. Общи събрания на Етажната собственост са годни актове, с които са определени разходи по смисъла на чл. 6, ал. 1, т. 9 и т. 10 от ЗУЕС.

Съгласно трайната и непротиворечива практика на ВКС на РБ след влизане в сила, решенията на етажните собственици са задължителни за всички собственици включително и за тези, които са гласували против. Мотивиран от изложеното, настоящият състав счита, че ответниците, като собственици на процесния апартамент № 11, дължат такса за управление и поддръжка и фонд „Ремонт и обновяване“ за 2019г. и 2020г. Съгласно практиката на ВКС, решенията на ОС на ЕС имат действие до тяхната промяна или отмяна.

Съдът намира за неоснователни изложенията от особения представител на ответниците възражения за нищожност на приетите решения на проведените на 26.05.2018г. и 25.05.2019г. ОС на ЕС на сграда с идентификатор 51500.507..... Съображенията за това са следните:

ЗС и ЗУЕС не урежда специални основания за нищожност на решенията на общото събрание на етажната собственост. Отликите между вземането на решенията от сключването на сделките са съществени, което е основание да се приеме, че решенията на етажната собственост не са сделки и за тях не се прилага ЗЗД. Законосъобразността на тези решения се определя от правилата за тях в ЗС и ЗУЕС, а не от ЗЗД. Специфичен е и контрола за спазването им. 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, извършено по реда за уведомяването за събранията - чл. 40, ал. 2 от 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, 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 от 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 принципа, че нищожност може да се установява без срок - в този смисъл Решение № 39/19.02.2013 г. по гр. д. № 657/2012 г. на ВКС, I г. о., ГК и Решение № 654/01.10.2009 г. по гр. д. № 1506/2008 г. на ВКС, III г. о.

Недоказани останаха и твърденията на особения представител на ответниците, че същите са ползвали апартамента си не повече от тридесет дни в рамките на една календарна година. Съгласно разпоредбата на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС, собственик или ползвател, който не ползва самостоятелния си обект или ще отсъства повече от 30 дни в рамките на календарната година, уведомява писмено управителя или председателя на УС. Според нормата на чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС всички собственици, ползватели и обитатели са длъжни да заплащат разходи за управление и поддържане на общите части. Разпоредбата на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС съдържа изключение, според което не се заплащат разходите по ал. 1 за деца, ненавършили 6-годишна възраст, както и от собственик, ползвател и обитател, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година. Хипотезата при отсъствието на собственик за повече от 30 дни в рамките на една календарна година е уредена в разпоредбата на чл. 51, ал. 3 от ЗУЕС. Според чл. 51, ал. 3, изр. 2 от ЗУЕС за отсъствието се уведомява писмено председателят на управителния съвет (управителят). Налага се извод, че задължение на всеки собственик, който ще отсъства повече от 30 дни, е да уведоми писмено председателя на управителния съвет или управителя. Единствено собственик, който е уведомил управителя за отсъствието си, може да се възползва от привилегиите, дадени в чл. 51, ал. 2 и ал. 3 от ЗУЕС. Това е така, тъй като при постъпило уведомление същото може да бъде взето предвид от общото събрание при вземане на решението по чл. 11, ал. 1, т. 5 от ЗУЕС. За освобождаването от такси по смисъла на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС не е необходимо изрично решение на общото събрание, но при всички случаи общото събрание следва да вземе предвид подаденото уведомление за отсъствие и в хипотезата на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС, за да се извърши преценка дали лицето действително не пребивава в жилището си и за да се прецени какъв следва да е размерът на таксите, дължими от останалите собственици (след като един или няколко от тях ще са освободени от заплащането на такси). Всички тези обстоятелства следва да се преценят към момента на вземане на решение от общото събрание на етажната собственост за определяне на съответните такси, дължими за поддръжка и управление. По делото не са представени доказателства за изпратено уведомление в подобна насока, отнасящо се до 2019г. и 2020г. По делото е представено удостоверение от сектор „Миграция“ към ОД на МВР - Б. /л. 118а/, от което се установява, че за ответниците няма данни да са пребивавали на територията на Република България за периода от 01.01.2019г. до 31.12.2020г., от което обаче не може да се приеме, че са налице условията, посочени в нормата на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС. С оглед на гореизложеното, възражението по чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС е неоснователно.

От заключението на изготвената по делото съдебно-икономическа експертиза /л. 133 - 144 вкл./ се установява, че:

- За 2019г. таксата за управление и поддръжка, дължима от всяка от ответниците е в размер на по 191,56 евро без ДДС с левова равностойност 374,65 лева и в размер на по 229,87 евро с ДДС с левова равностойност 449,59 лева. Вещото лице е посочило, че законната лихва за периода от 01.07.2019г. до 15.03.2021г. върху таксата за управление и поддръжка за 2019г. за ответниците е в размер на по 33,21 евро с левова равностойност 64,95 лева. От заключението се установява, че за 2019г. сумата за фонд „Ремонт и обновяване“, дължима от ответниците е в размер на по 49,22 евро без ДДС с левова равностойност 96,27 лева и в размер на по 58,94 евро с ДДС с левова равностойност 115,28 лева. Според вещото лице законната лихва за периода от 01.11.2018г. до 15.03.2021г. върху главницата за фонд „Ремонт и обновяване“ за 2019г. за ответниците е в размер на по 11,84 евро без ДДС с левова равностойност 23,15 лева и в размер на по 14,20 евро с ДДС с левова равностойност 27,77 лева.
- За 2020г. таксата за управление и поддръжка, дължима за всяка от ответниците е в размер на по 191,56 евро без ДДС с левова равностойност 374,65 лева и в размер на по 229,87 евро с ДДС с левова равностойност 449,59 лева. Законната лихва за периода от 01.07.2020г. до 15.03.2021г. върху таксата за управление и поддръжка за 2020г. без ДДС, дължима от ответниците е в размер на по 13,73 евро с левова равностойност 26,85 лева, а върху таксата за управление и поддръжка с ДДС е в размер на по 16,48 евро с левова равностойност 32,23 лева. Вещото лице е констатирано, че за 2020г. сумата за фонд „Ремонт и обновяване“, дължима от ответниците е в размер на по 49,22 евро без ДДС с левова равностойност 96,27 лева и в размер на по 58,94 евро с ДДС с левова равностойност 115,28 лева.

В проведеното на 09.05.2022г. съдебно заседание от страна на процесуалния представител на ищеца е установено, че на 06.05.2022г. било извършено частично плащане от ответниците, поради което не поддържа иска за такса фонд „Ремонт и обновяване“ за 2019г. в размер на платеното - за всяка от ответниците в размер на по 48,75 лева. Направено е заявление, че поддържа иска за фонд „Ремонт и обновяване“ в размер на по 66,53 лева за всяка от ответниците. С оглед приетото по делото заключение на изготвената съдебно-икономическа експертиза е направено намаление на иска по отношение на претендираната законна лихва за периода от 01.07.2019г. до 15.03.2021г. върху таксата за управление и поддръжка за 2019г. в размер на по 64,95 лева за всяка от ответниците. Сочи се, че изчислената от вещото лице законна лихва се разминава с две стотинки, които не се претендират. Наред с това се уточнява, че лихвата за 2019г., която се дължи за фонд „Ремонт и обновяване“ се претендира в размерите, посочени от вещото лице.

Предвид гореизложеното, съдът намира за основателен предявеният от ищеца иск за осъждане на ответните страни да заплатят по равно на процесната етажна собственост дължими такси за управление и поддръжка и за фонд „Ремонт и обновяване“. Основателността на предявения от ищеца главен иск с правно основание чл. 38, ал. 1 от ЗУЕС обосновава основателност и на акцесорните претенции за лихви за забава, ведно със законната лихва върху главниците, считано от датата на подаване на исковата молба - 23.03.2021г. до окончателното изплащане на задължението.

Предвид гореизложеното, съдът намира ищцовите претенции за основателни, поради което същите следва да бъдат изцяло уважени.

С оглед на този резултат и на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, в тежест на

ответниците следва да се възложат направените от ищеца разноски по делото общо в размер на **1830 лева** /хиляда осемстотин и тридесет лева/, от които: 300 лева - заплатена държавна такса, 300 лева - депозит за особен представител, 250 лева - депозит за съдебно-икономическа експертиза, 980 лева - адвокатско възнаграждение, съгласно представения по делото списък по чл. 80 от ГПК.

Ищецът следва да бъде осъден да заплати по сметка на Районен съд - Несебър направените по делото от особения представител разноски в общ размер на **59 лева** /петдесет и девет лева/, от които: 5 лева - такса за съдебно удостоверение и 54 лева - заплатена такса за удостоверение Сектор „Миграция“ към ОД на МВР Б., съгласно представен по делото списък по чл. 80 от ГПК. След постъпване на сумата по делото същата следва да бъде изплатена на особения представител.

Мотивиран от горното, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА Н.О.А., гражданка на Руската Федерация, родена на в гр. О., Русия, с Булстат:, с адрес в РБългария: гр. Несебър, КК Слънчев бряг-запад, комплекс „С.Д.“, блок**да заплати на** Етажните собственици на сграда с идентификатор № 51500.507....., с адрес: гр. Несебър, КК Слънчев бряг-запад, кв. П. № ..., представлявани от управителя на Етажната собственост - „Л.“ ООД с ЕИК, представлявано от Р.В.Г., сумата в размер на **449,57 лева** /четиристотин четиридесет и девет лева и петдесет и седем стотинки/, представляваща дължима такса за управление и поддръжка на общите части на комплекс „С.Д.“, блок А **за 2019г.**, сумата в размер на **66,53 лева** /шестдесет и шест и петдесет и три лева/, представляваща парична вноска за фонд „Ремонт и обновяване“ **з а 2019г.**, приети с решение на Общото събрание на собствениците на комплекс „С.Д.“, блок А от 26.05.2018г. и дължими за апартамент 11, сумата в размер на **64,95 лева** /шестдесет и четири лева и деветдесет и пет стотинки/, представляваща законна лихва за забава върху таксата за управление и поддръжка на общите части на комплекс „С.Д.“, блок А **з а 2019г.** за периода от 01.07.2019г. до 15.03.2021г., сумата в размер на **27,77 лева** /двадесет и седем лева и седемдесет и седем стотинки/, представляваща законна лихва за забава върху паричната вноска за разходите за фонд „Ремонт и обновяване“ **за 2019г.** за периода от 01.11.2018г. до 15.03.2021г., **ведно** със законната лихва върху главниците, считано от датата на подаване на исковата молба - 23.03.2021г. до окончателното изплащане на задължението.

ОСЪЖДА Н.О.А., гражданка на Руската Федерация, родена на в гр. О., Русия, с Булстат:, с адрес в РБългария: гр. Несебър, КК Слънчев бряг-запад, комплекс „С.Д.“, блок**да заплати на** Етажните собственици на сграда с идентификатор № 51500.507....., с адрес: гр. Несебър, КК Слънчев бряг-запад, кв. П. № ..., представлявани от управителя на Етажната собственост - „Л.“ ООД с ЕИК, представлявано от Р.В.Г., сумата в размер на **449,57 лева** /четиристотин четиридесет и девет лева и петдесет и седем стотинки/, представляваща дължима такса за управление и поддръжка на общите части на комплекс „С.Д.“, блок А **за 2020г.**, сумата в размер на **115,51 лева** /сто и петнадесет лева и петдесет и една стотинки/, представляваща парична вноска за фонд „Ремонт и обновяване“ **за 2020г.**, приети с решение на Общото събрание на собствениците на комплекс „С.Д.“, блок А от 25.05.2019г. и дължими за апартамент 11, **ведно** със законната лихва върху главниците, считано от датата на

подаване на исковата молба - 23.03.2021г. до окончателното изплащане на задължението.

ОСЪЖДА К.А.А. гражданка на Руската Федерация, родена наг. в гр. О., Русия, с Булстат:, с адрес в РБългария: гр. Несебър, КК Слънчев бряг-запад, комплекс „С.Д.“, блок**да заплати на** Етажните собственици на сграда с идентификатор № 51500.507....., с адрес: гр. Несебър, КК Слънчев бряг-запад, кв. П. № ..., представлявани от управителя на Етажната собственост - „Л.“ ООД с ЕИК, представлявано от Р.В.Г., сумата в размер на **449,57 лева** /четиристотин четиридесет и девет лева и петдесет и седем стотинки/, представляваща дължима такса за управление и поддръжка на общите части на комплекс „С.Д.“, блок А **за 2019г.**, сумата в размер на **66,53 лева** /шестдесет и шест и петдесет и три лева/, представляваща парична вноска за фонд „Ремонт и обновяване“ **з а 2019г.**, приети с решение на Общото събрание на собствениците на комплекс „С.Д.“, блок А от 26.05.2018г. и дължими за апартамент 11, сумата в размер на **64,95 лева** /шестдесет и четири лева и деветдесет и пет стотинки/, представляваща законна лихва за забава върху таксата за управление и поддръжка на общите части на комплекс „С.Д.“, блок А **з а 2019г.** за периода от 01.07.2019г. до 15.03.2021г., сумата в размер на **27,77 лева** /двадесет и седем лева и седемдесет и седем стотинки/, представляваща законна лихва за забава върху паричната вноска за разходите за фонд „Ремонт и обновяване“ **за 2019г.** за периода от 01.11.2018г. до 15.03.2021г., **ведно** със законната лихва върху главниците, считано от датата на подаване на исковата молба - 23.03.2021г. до окончателното изплащане на задължението.

ОСЪЖДА К.А.А. гражданка на Руската Федерация, родена наг. в гр. О., Русия, с Булстат:, с адрес в РБългария: гр. Несебър, КК Слънчев бряг-запад, комплекс „С.Д.“, блок**да заплати на** Етажните собственици на сграда с идентификатор № 51500.507....., с адрес: гр. Несебър, КК Слънчев бряг-запад, кв. П. № ..., представлявани от управителя на Етажната собственост - „Л.“ ООД с ЕИК, представлявано от Р.В.Г., сумата в размер на **449,57 лева** /четиристотин четиридесет и девет лева и петдесет и седем стотинки/, представляваща дължима такса за управление и поддръжка на общите части на комплекс „С.Д.“, блок А **за 2020г.**, сумата в размер на **115,51 лева** /сто и петнадесет лева и петдесет и една стотинки/, представляваща парична вноска за фонд „Ремонт и обновяване“ **за 2020г.**, приети с решение на Общото събрание на собствениците на комплекс „С.Д.“, блок А от 25.05.2019г. и дължими за апартамент 11, **ведно** със законната лихва върху главниците, считано от датата на подаване на исковата молба - 23.03.2021г. до окончателното изплащане на задължението.

ОСЪЖДА Н.О.А., гражданка на Руската Федерация, родена на в гр. О., Русия, с Булстат: и К.А.А. гражданка на Руската Федерация, родена наг. в гр. О., Русия, с Булстат:, двете с адрес в РБългария: гр. Несебър, КК Слънчев бряг-запад, комплекс „С.Д.“, блок**да заплатят поравно на** Етажните собственици на сграда с идентификатор № 51500.507....., с адрес: гр. Несебър, КК Слънчев бряг-запад, кв. П. № ..., представлявани от управителя на Етажната собственост - „Л.“ ООД с ЕИК, представлявано от Р.В.Г., сумата общо в размер на **1830 лева** /хиляда осемстотин и тридесет лева/, представляваща заплатени от ищеца разноски по делото.

ОСЪЖДА Етажните собственици на сграда с идентификатор № 51500.507....., с адрес: гр. Несебър, КК Слънчев бряг-запад, кв. П. № ..., представлявани от управителя на Етажната собственост - „Л.“ ООД с ЕИК, представлявано от Р.В.Г. **да заплатят** по сметка на Районен съд - Несебър направените по делото от особения представител

на ответниците разноси в общ размер на **59 лева** /петдесет и девет лева/, от които: 5 лева - такса за съдебно удостоверение и 54 лева - заплатена такса за удостоверение Сектор „Миграция“ към ОД на МВР Б..

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба в двуседмичен срок от съобщаването му на страните пред Окръжен съд-гр.Б..

Съдия при Районен съд – Несебър: _____