

РЕШЕНИЕ

№ 88

гр. гр.Н., 18.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – Н., IV-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на единадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Н.Р.М.Б.

при участието на секретаря К.Ил.Л.
като разгледа докладваното от Н.Р.М.Б. Гражданско дело № 20232150100716 по описа за 2023 година

Производството е образувано по повод исковата молба на Етажна собственост на сграда, представляваща комплекс Ш.С.И.“, с административен адрес: гр. С.В., общ. Н., местност „*****“, представлявана от М. Г. А., с пълномощник адв. Й. Г., против Н.Б.П., БУЛСТАТ *****, гражданин на Руската Федерация, с адрес в Република България: гр. С.В., общ. Н., местност „*****“, ул. „Л.“ № 4, комплекс Ш.С.И.“, ет. 1, ап. ****

Ищецът твърди, че съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 78, том III, рег. №, дело № ***/27.06.2013 г. по описа на нотариус Л.Ч., рег. № *** на НК, на 27.06.2013 г. ответницата придобила собствеността върху Апартамент ****с идентификатор 11538.3.97.1.9, разположен на първи жилищен етаж, със застроена площ от 76.44 кв.м., който, ведно с прилежащите общи части, възлиза на 88.67 кв.м., заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху земята, находящ се в сграда, представляваща комплекс Ш.С.И.“, в режим на етажна собственост. Сочи се, че етажната собственост осигурява качествена поддръжка и управление на общите части на сградата, включително през релевантния период до настоящия момент. С решения на общото събрание на етажната собственост били определени дейности по поддръжка и управление на общите части на етажната собственост, изпълнявани чрез осигурени от етажната собственост физически или юридически лица. Развиват се доводи, че с влезли в сила решения на общото събрание бил определен размер на такса за управление и поддръжка за всеки един собственик на имот. С решение по т.6 от общо събрание на етажната собственост, проведено на

17.06.2016 г., било взето решение за индивидуалните такси на собственици и обитатели, конкретизирани в приложение към решение № 6, неразделна част от протокола, като за имота на ответницата таксата била в размер на 1064.04 евро годишно. На общото събрание на етажната собственост, проведено на 15.06.2020 г. били потвърдени решенията на общото събрание от 17.06.2016 г., като било прието, че таксата се дължи до 31.12. на предходната година- за следващата. Излага се, че на общо събрание на етажната собственост, проведено на 18.03.2022 г., било взето решение за промяна размера на такса поддръжка, като за ответницата била определена такса в размер на 1950.74 евро. Било взето решение за извършване на СМР, като дължимата от ответницата сума била в размер на 517 лв. Приет бил и списък със задължения, видно от който ответницата не била заплатила претендираните суми за 2021 г. Сочи се, че на общо събрание на етажната собственост, проведено на 25.11.2022 г. се потвърдило решението за размерът на такса поддръжка, като за ответната страна била определена такса в размер на 1950.74 евро. По т.1 било взето решение за извършване на СМР и дължими за това суми, като за апартамент ****била определена сумата в размер на 1660.08 лв. Изтъква се, че ответницата не е заплатила дължимите ежегодни такси поддръжка за 2021 г., 2022 г. и 2023 г., за който период са в общ в размер на 4965.52 евро, сумата в размер на 517 лв. за ремонтни дейности, дължима съобразно решение по т. 4 от общото събрание на етажната собственост от 18.03.2022г., както и сумата в размер на 1660.07 лв. за ремонтни дейности по силата на решение по т. 1 от общо събрание, проведено на 25.11.2022 г. Въпреки многобройните опити и покани от страна на ищеца, ответницата до момента не била извършила плащане по задълженията си, за които дължала и мораторна лихва в общ размер на 656.30 евро.

Предявяват се искове с правно основание чл. 38, ал. 1 от ЗУЕС вр. чл. 86, ал. 1 от ЗЗД, с които се иска Н.Б.П. да бъде осъдена да заплати на Етажна собственост, представляваща комплекс Ш.С.И.“ сумата в размер на 4965.52 евро, представляваща дължима и незаплатена такса поддръжка за апартамент ****за периода от 2021 г. до 2023 г. вкл., ведно със законната лихва върху сумата, считано от датата на депозиране на исковата молба до окончателното изплащане на задължението, мораторна лихва в общ размер на 656.30 евро, от които: 267.78 евро върху дължима главница за 2021 г. в размер на 1064.04 евро за периода от 01.01.2021 г. до 25.06.2023 г., 293.15 евро върху дължимата главница за 2022 г. в размер на 1950.74 евро за периода от 01.01.2022 г. до 25.06.2023 г. и 95.37 евро върху дължимата главница за 2023 г. в размер на 1950.74 евро за периода от 01.01.2023 г. до 25.06.2023 г., сумата от 517 лв., дължима за ремонтни дейности на основание решение по т. 4 от общото събрание на етажната собственост от 18.03.2022г., както и сумата от 1660.07 лв., дължима за ремонтни дейности на основание решение по т. 1, взето на проведеното на 25.11.2022 г. общо събрание на етажната собственост.

В срокът по чл. 131 от ГПК постъпиха два писмени отговора от назначените особени представители на ответната страна, с които се оспорват предявените искове като неоснователни и недоказани. Навежда се възражение за недължимост от страна на ответницата на такса поддръжка на основание чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС. Сочи се, че към представените протоколи от общите събрания не са представени подписани присъствени листи, което поставяло под съмнение провеждането на събранията. Моли се да бъде изискана справка от ГД „Гранична полиция“, от която да е видно има ли данни за преминаването на ответника през ГКПП на Република България през процесния период. Прави се искане ищеца да представи книгата на етажната собственост, от която да стане ясно подадена ли е декларация за отсъствие от ответника и вписано ли е това обстоятелство на основание чл. 7 от ЗУЕС и вписани ли са данни за контакт на ответната страна.

В съдебно заседание се яви упълномощен от самата страна процесуален представител, който заяви, че поддържа подадените отговори. Навежда доводи за незаконосъобразност на взетите от общото събрание решения, служещи като основание на ищеца да претендира сумите.

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:

В тежест на ищеца по предявения иск с правно основание чл. 38, ал. 1 от ЗУЕС е да докаже, че ответника е собственик на апартамент ****в комплекс Ш.С.И.“, че с влезли в сила решения на общото събрание в етажната собственост са определени такси поддръжка, дължими от етажните собственици за посочените в исковата молба периоди, както и суми за СМР; размера на претенцията си, както и настъпване изискуемостта на вземането. При доказването на тези факти в доказателствена тежест на ответницата е да докаже погасяване на вземането. В нейна тежест е да докаже възражението си по чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС, че е пребивавала в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година за 2021 г., 2022 г. и 2023 г.

От материалите по делото безспорно се установява, че на 17.06.2016 г. било проведено общо събрание на етажната собственост на сграда комплекс Ш.С.И.“. По т. 6 от дневния ред, общото събрание е взело решение да се определи такса в размер на 12 евро на квадратен метър площ с вкл. ДДС на година, която следва да се заплаща ежегодно до 01.04., като за имота на ответницата била определена такса в размер на 1064.04 евро.

На 15.06.2020 г. било проведено общо събрание на етажната собственост, на което

било взело решение по т. 4 от дневния ред за заплащане на ежегодна такса поддръжка в размер на 12 евро за всеки квадратен метър площ, платима ежегодно до 31.12. на предходната година. Общото събрание е приело, че таксата следва да се заплати до 31.12.2020 г. за такса поддръжка за 2021 г.

На 18.03.2022 г. било проведено последващо общо събрание на етажната собственост, на което било взето решение таксата за собствения на ответницата обект да е в размер на 1950.74 евро. По т. 4 от дневния ред било взето решение за извършване на СМР на общите части на етажната собственост общо в размер на 91800 лв. без ДДС. Цената на ремонта следвало да се заплаща от всеки собственик съобразно притежаваните от него идеални части от собствеността си в сградата. За обекта на ответницата била определена такса в размер на 517 лв.

На 25.11.2022 г. било проведено друго общо събрание на етажната собственост, на което било взето решение по т. 4 от дневния ред за заплащане на ежегодна такса поддръжка и управление в размер на 22 евро за всеки квадратен метър площ, платима ежегодно до 31.12. на предходната година за следващата година. За обекта на ответницата била определена такса в размер на 1950.74 евро годишно. Общото събрание приело, че не било нужно да се изпраща ежегодна покана за заплащането □. Взето било решение по т.1 от дневния ред за извършване на СМР, представляващи необходим или неотложен ремонт на общите части на сградата на етажната собственост на обща стойност 296 441,70 лв., като цената за ремонта следвало да се заплаща от всеки един собственик съобразно притежаваните проценти идеални части от собствеността си в сградата. Дължимата от ответницата сума била в размер на 1660.07 лв.

Според 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. Съгласно 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. Установява се, че взетите решения на проведените на 17.06.2016 г., 15.06.2020 г., 18.03.2022 г. и 25.11.2022 г. общи събрания на етажната собственост не 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. Съгласно актуалната практика на ВКС, обективизирана в Решение № ***** от 27.03.2023г. по гр.д. № ***/2022 г., пороци в решението на ОС, водещи до незаконосъобразност на същото, могат да се установяват с искове по чл.40 от ЗУЕС, но не и инцидентно и преюдициално при спор, свързан с изпълнение решенията на ОС, предявени извън срока по чл.40, ал.2 от ЗУЕС. Доколкото по делото няма данни да е предявен иск по чл.40, ал.2 от ЗУЕС, съдът намира, че решенията на ОС са влезли в сила, поради което и всички наведени възражения, касаещи незаконосъобразност на решенията на ОС, са

неотнoсими към спoра.

Цитираните решения на ОС съдържат изричната воля на собствениците за определяне на таксите в посочените размери. Съгласно трайната и непротиворечива практика на ВКС на Република България след влизане в сила решенията на етажните собственици са задължителни за всички собственици включително и за тези, които са гласували против и имат действие до тяхната промяна или отмяна.

Мотивиран от изложеното, настоящият състав счита, че ответницата, като собственик на процесния апартамент **** дължи такса поддръжка за периода от 2021 г. до 2023 г. Още повече, че притежаваният от нея апартамент е включен в списъците на задължените собственици, представляващи приложения към протоколите от проведените общи събрания на етажната собственост.

Съдът намира за неоснователно възражението по чл.51, ал.2 от ЗУЕС. Съгласно посочената разпоредба 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. Разпоредбата на чл.51, ал.1 от ЗУЕС предвижда, че 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 етажa, на който живеят. По отношение на разходите по чл. 51 от ЗУЕС в доказателствена тежест за установяване на фактите, на които се основава това възражение, е за страната, която е направила възражението. Изпратеното от ГД „Гранична полиция“ писмо сочи, че не са налице достатъчно данни за да бъде извършена справка. В този смисъл съдът намира, че само въз основа на данните от ГД ГП не може да се приеме за доказано по безспорен начин, че са налице предпоставките на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС за освобождаване на ответницата от отговорността ѝ за дължимост на таксите.

Съгласно взетите решения на цитираните събрания, за 2021 г. за ответницата е възникнало задължението да заплати сумата от 1064.04 евро за такса поддръжка, а за 2022 г. и 2023 г.- по 1950.74 евро.

Видно от цитирания нотариален акт общата площ на апартамента е 88.67 кв.м., поради което за всяка от годините за ответницата е възникнало задължението да заплаща на етажната собственост такса поддръжка в посочените размери, чиито падежи са настъпили на 31.12.2020 г., 31.12.2021 г. и 31.12.2022 г.

Предвид гореизложеното съдът намира, че дължимостта на сумите от страна на ответницата за 2021 г. в размер на 1064.04 евро, както и за 2022 г. и 2023 г. в размер на по 1950.74 евро са доказани. Видно от приложение № 2 към протокола от общото събрание, проведено на 18.03.2022 г., за ответницата е възникнало задължение за заплащане и на сумата от 517 лв. за СМР, гласувани с решение по т.4 от дневния ред.

Според приложение № 1 към протокола от общото събрание от 25.11.2022 г. за ответницата е възникнало задължението за заплащане на сумата и от 1660.07 лв. за СМР, гласувани с решение по т. 1 от дневния ред.

Основателността на главните искиове, обосновава основателност и на акцесорните претенции за мораторни лихви, поради което същите следва да бъдат изцяло уважени в претендираните размери.

С оглед изхода на спора, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, на ищеца следва да бъдат присъдени сторените съдебно- деловодни разноски общо в размер на 3726.33 лв., от които 1585 лв.- адвокатско възнаграждение, 539.81 лв.- заплатена държавна такса, 8 лв.- банкова комисионна, 1585.52 лв.- възнаграждение за особен представител и 8 лв.- банкова комисионна.

Мотивиран от горното, Н.ският районен съд

РЕШИ:

ОСЪЖДА Н.Б.П., БУЛСТАТ *****, гражданин на Руската Федерация, с адрес в Република България: гр. С.В., общ. Н., местност „****“, ул. „Л.“ № 4, комплекс Ш.С.И.“, ет. 1, ап. **** **да заплати** на Етажна собственост на сграда, представляваща комплекс Ш.С.И.“, с административен адрес: гр. С.В., общ. Н., местност „****“, представлявана от М. Г. А., **сумата от 1064.04 евро**, представляваща такса поддръжка за 2021 г., **сумата от 3901.48 евро**, представляваща сбор от такси за поддръжка за 2022 г. и 2023 г. (по 1950.74 евро за всяка от годините), приети с решения на общото събрание на етажната собственост от 15.06.2020 г., 18.03.2022 г. и 25.11.2022 г., дължими за апартамент **** представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 11538.3.97.1.9, **сумата от 517 лв.** за СМР, дължима съгласно решение на общото събрание на етажната собственост от 18.03.2022 г., **сумата от 1660.07 лв.** за СМР, дължима съгласно решение на общото събрание на етажната собственост от 25.11.2022 г., **ведно** със законната лихва върху главниците, считано от датата на подаване на исковата молба- 03.07.2023 г. до окончателното изплащане.

ОСЪЖДА Н.Б.П., БУЛСТАТ *****, гражданин на Руската Федерация, с адрес в Република България: гр. С.В., общ. Н., местност „****“, ул. „Л.“ № 4, комплекс Ш.С.И.“, ет. 1, ап. **** **да заплати** на Етажна собственост на сграда, представляваща комплекс Ш.С.И.“, с административен адрес: гр. С.В., общ. Н., местност „****“, представлявана от М. Г. А., **сумата от 267.78 евро**, представляваща лихва върху главницата за 2021 г. в размер на 1064.04 евро, дължима за периода от 01.01.2021 г. до 25.06.2023 г., **сумата от 293.15 евро**, представляваща лихва върху главницата за 2022 г. в размер на 1950.74 евро за периода от 01.01.2022 г.

до 25.06.2023 г., **сумата от 95.37 евро**, представляваща лихва върху главницата в размер на 1950.74 евро за периода от 01.01.2023 г. до 25.06.2023 г.

ОСЪЖДА Н.Б.П., БУЛСТАТ *****, гражданин на Руската Федерация, с адрес в Република България: гр. С.В., общ. Н., местност „****“, ул. „Л.“ № 4, комплекс Ш.С.И.“, ет. 1, ап. **** **да заплати** на Етажна собственост на сграда, представляваща комплекс Ш.С.И.“, с административен адрес: гр. С.В., общ. Н., местност „****“, представлявана от М. Г. А., **сумата от 3726.33 лв.**, представляваща направените по делото разноси.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд- Бургас в двуседмичен срок от уведомяването на страните за изготвянето му.

Съдия при Районен съд – Н.: _____