

РЕШЕНИЕ

№ 70

гр. Поморие, 06.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПОМОРИЕ, V СЪСТАВ, в публично заседание на шестнадесети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ЛАЗАР К. ВАСИЛЕВ

при участието на секретаря Валентина Ат. Анджерлиева
като разглежда докладваното от ЛАЗАР К. ВАСИЛЕВ Гражданско дело № 20222160100491 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Ищецът **Етажната собственост на сграда Алфа с идентификатор № 57491.509.24.5, разположена в комплекс „Сънсет Ризорт” гр. Поморие**, представляван от управителя на етажната собственост „Кондо мениджмънт“ ЕООД, чрез процесуалните представител адвокат Г. и адвокат Н., **е предявил искове с правно основание чл. 38, ал. 1 от ЗУЕС и чл. 86, ал. 1 ЗЗД**, с които се иска ответниците **Н.К.С.**, гражданка на Република Ирландия, родена на 02.01.1965 г. във Великобритания, притежаващ Булстат № 147064854, с адрес в Република България гр. Поморие, комплекс „Сънсет ризорт”, ул. „Княз Борис I“ № 219, блок Алфа, ет. 0 / партер/, ап. 8 и **Ф.П.У**, гражданин на Република Ирландия, роден на 04.03.1953 г. в Дъблин, Ирландия, притежаващ Булстат № 147064879, с адрес в Република България гр. Поморие, комплекс „Сънсет ризорт”, ул. „Княз Борис I“ № 219, блок Алфа, ет. 0 / партер/, ап. 8, **да бъдат осъдени да заплатят в негова полза разделно (всеки по ½) сумата от 1 856,40 евро, с левова равностойност в размер на 3 630,80 лв.**, представляваща дължима вноска за фонд „Ремонт и обновяване” за извършване на необходим ремонт на покрива и покривните тераси на сградата, съобразно влязло в сила решение на общо събрание на ЕС, проведено на 14.11.2017г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба до окончателното плащане, **както и да заплатят разделно (всеки по ½) сумата от 1 110,42 лв.** – представляваща обезщетение за забава върху главницата - предмет на иска, за периода от 06.08.2019г. до 10.08.2022г.

Ищецът твърди, че на 14.11.2017г. е проведено ОС на ЕС на сграда Алфа. На същото било прието решение за извършване на необходим ремонт на покрива и покривните тераси на сградата, като бил създаден фонд „Ремонт

и обновяване“ и били определени вноските, които се дължат от собствениците за извършването на ремонта. Ищецът сочи, че така приетите на това ОС на ЕС решения са обжалвани от етажнен собственик в сградата по реда на чл. 40 от ЗУЕС, като в Районен съд - гр. Поморие е образувано съдебно производство по гр.д. № 860 от 2017г. Исковата претенция е била отхвърлена, като решението за това е влязло в сила на 11.04.2019г. В същото съдебно производство е било допуснато обезпечение на иска, въз основа на което е било спряно изпълнението на решенията от 14.11.2017г. С Определение № 376 от 21.06.2019г. съдът е отменил допуснатото с Определение № 58 от 19.01.2018г. обезпечение на предявения от етажния собственик иск по чл.40 от ЗУЕС, обезпечение. Твърди се, че Определението, с което е отменена обезпечителната мярка „спиране на решенията на ОС на ЕС на сграда Алфа от 14.11.2017г.“ е влязло в сила на 05.08.2019г.

Ищецът сочи, че ответниците са собственици при равни квоти на Апартамент № 8, находящ се в сграда „А“, етаж партер, със застроена площ от 107,50 кв.м., ведно с 14,48 кв.м. идеални части от общите части на сградата, състоящ се от две спални, баня с тоалетна, дневна, кухненски бокс, дрешник, антре и тераса, при граници съгласно нотариален акт: изток – УПИ III-3019, от североизток УПИ III-3019, от северозапад УПИ III-3019, УПИ IV-3019 зид и улица, от юг – УПИ II, който имот е с адрес град Поморие, ул. „ Княз Борис I“ № 219, к-с „Сънест ризорт“ блок А, ет. 0, ап. 8.

Ищецът сочи, че падежът за заплащане на сумите за вноската за ремонт на покрива и покривните тераси е настъпил на 05.08.2019г., тъй като към този момент е влязло в сила и определението, с които е отменено наложеното обезпечение, спиращо изпълнението на решенията на общото събрание.

Твърди, че ответниците не са заплатили дължимата съобразно посоченото решение на ОС на ЕС сума от 1 856,40 евро, с легова равностойност в размер на 3 630,80 лв. Предвид това моли съдът да постанови решение, с което да осъди ответниците да заплатят на ищеца така посочената сума разделно, по ½ от всеки ответник, представляваща дължима вноска за фонд „Ремонт и обновяване“, ведно със законната лихва от завеждане на исковата молба до окончателното ѝ изплащане. На основание чл. 86, ал.1 ЗЗД претендира и присъждане на сумата от **1 466,97 лв.**, представляваща обезщетение за забава върху главницата - предмет на иска, за периода от 06.08.2019г. до 10.08.2022г., която също претендира разделно, по ½ от всеки ответник.

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил отговор на исковата молба, депозиран от назначения на ответниците особен представител. В отговора е изложено становище, че исковете са допустими, а по отношение на тяхната основателност не е взето становище. Респективно не са въведени възражения.

В съдебно заседание ищецът, чрез процесуалния си представител поддържа исковата молба. Уточнява, че решенията на ОС на ЕС, въз основа на които се претендират исковите суми, са влезли в сила. Твърди, че решенията от проведеното общо събрание са обявени съобразно изискванията на ЗУЕС, като представя доказателства в тази насока. Депозира списък на

сторените по делото разноси, както и доказателства за тяхното извършване.

Особеният представител на ответници поддържа депозирания отговор, като отново сочи, че доколкото няма контакт с доверителите си, не може да вземе становище по основателността на предявените искове. Въпреки това пледира исквете да бъдат оставени без уважение, тъй като по делото не се събрани доказателства, от които да се установи, че ответниците са запознати с протокола от проведеното общо събрание.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства и съобрази нормата на чл. 12 ГПК, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

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

В тежест на ищеца по предявения иск с правно основание чл. 38, ал. 1 от ЗУЕС е да докаже, че ответниците са собственици при равни квоти през процесния период на Апартамент № 8, находящ се в сграда „А“, етаж партер, със застроена площ от 107,50 кв.м., ведно с 14,48 кв.м. идеални части от общите части на сградата, находящ се в сграда „А“, етаж партер, разположен в комплекс „Сънсет ризорт“ гр. Поморие, който се намира в режим на етажна собственост. Следва да докаже, че с влязло в сила решение на общото събрание в етажната собственост от 14.11.2017г. е прието решение за извършване на ремонт на покрива и покривните тераси на сградата, да установи размера на претенцията си, както и че е настъпила изискуемостта на вземането. При доказването на тези факти в доказателствена тежест на ответниците е да докажат погасяване на вземането или другите факти и обстоятелства, на които основават възраженията си.

От нотариален акт Нотариален Акт № 115, том 7, рег. № 2865, дело № 1259/2006г. на нотариус Христо Ройдев (на л. 8 - л. 9 от делото) се установява, ответниците са придобили собствеността върху Апартамент № 8, находящ се в сграда „А“, етаж партер, със застроена площ от 107,50 кв.м., ведно с 14,48 кв.м. идеални части от общите части на сградата, състоящ се от две спални, баня с тоалетна, дневна, кухненски бокс, дрешник, антре и тераса, при граници съгласно нотариален акт: изток – УПИ III-3019, от североизток УПИ III-3019, от северозапад УПИ III-3019, УПИ IV-3019 зид и улица, от юг – УПИ II, който имот е с адрес град Поморие, ул. „Княз Борис I“ № 219, к-с „Сънсет ризорт“ блок А, ет. 0, ап. 8, находящ се в жилищна структура за временно обитаване с обекти на КОО в комплекс „Сънсет Ризорт“. **Собствеността на обекта не е спорна между страните по делото.** Доколкото в нотариалния акт не е посочено друго, съдът приема, че ответниците са придобили недвижимия имот при равни части, а именно по 1/2 ид.ч. за всеки.

Видно от протокол (на л. 10 - л. 21 от делото), на 14.11.2017г. е било проведено общо събрание на етажната собственост на сграда А „Алфа“ в комплекс „Сънсет Ризорт“, гр. Поморие. По предвидените в т. 2 от дневния ред въпроси, ОС е взело решение за извършване на необходим ремонт на сградата и за създаване на фонд „Ремонт и обновяване“. С решение по точка 3

от дневния ред, ОС е приело бюджет за извършване на ремонта на сградата, а с решение по т. 4 от дневния ред, ОС е взело решение вноската за поддържането на фонд „Ремонт и обновяване“ на сградата да е съобразно приетия бюджет, изчислена за всеки обект.

От представения по делото Бюджет на сграда Алфа (лист 37-38) се установяват дължимите от всеки собственик вноски. Видно от същия, вноската за апартамента на ответниците е под № 8 в бюджета, а нейният размер е 1 856,40,50 евро.

По делото е представено препис от Решение № III-30/11.04.2019 г. по в. гр. дело № 188/2019 г., по описа на ОС – Бургас (л. 39), с което е потвърдено решение № 142/26.11.2018 г. по гр. дело № 860/2017 г., по описа на РС – Поморие, с който първоинстанционен акт е отхвърлен иск по чл. 40 ЗУЕС за отмяната на решенията на процесното ОС.

Представен е и препис от определение от 21.06.2019 г., постановено по гр. дело № 860/2017 г. на ПРС, с което е отменено допуснатото обезпечение на предявения иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, чрез спиране изпълнението на решенията, приети ОС, проведено на 14.11.2017 г. Видно от самото определение (л. 46), същото е влязло в законна сила на 05.08.2019 г., от която дата решенията на ОС на ЕС, проведено на 14.11.2017 г., подлежат на изпълнение от собствениците на СОС в ЕС.

Следва да се има предвид, че същите биха подлежали на изпълнение на посочената в тях дата – края на месец август 2018г., но изпълнението на решенията е било спряно с допуснато обезпечение и приложена обезпечителна мярка.

По делото е представен протокол от общо събрание на ЕС на сграда Алфа в комплекс „Сънсет Ризорт“ гр. Поморие, проведено на 08.12.2021г., от което е видно, че за управител на етажната собственост в сграда е избрано дружеството „Кондо Мениджмънт“ ЕООД – собственик на апартамент А2-10. Същото се установява и от депозирано в Община Поморие уведомление по чл. 46, ал. 1 от ЗУЕС (лист 49 от делото).

По делото е представена покана за плащане на вноската във фонд „Ремонт и обновяване“, дължима от ответниците и изпратени до тях на 09.02.2022 г., от която се установява, че същите са поканени да заплатят дължимите суми. Поканите са изпратени до личните им електронен адреси, от действащия към момента избран управител на етажната собственост – „Поморие Мениджмънт 2“ ЕООД.

Следва да се има предвид и обстоятелството, че с протокол от 21.11.2017г. е удостоверено на основание чл. 15, ал. 7 от ЗУЕС, че на същата дата в 16:10ч. на входната врата на сграда А „Алфа“ в комплекс „Сънсет Ризорт“ в гр. Поморие, е било залепено съобщение, че протоколът от проведеното на 14.11.2017г. ОС на ЕС е изготвен, както и че всеки собственик може да се запознае с него. По делото е представено и самото съобщение. Не са ангажирани обаче възражения, респективно и доказателства, сочещи че ответниците са уведомили писмено управителя или председателя на

управителния съвет, че не ползват самостоятелния си обект или ще отсъстват повече от един месец, като му посочат електронна поща или друг адрес, на които да бъдат уведомявани за общи събрания.

След като по делото е безспорно установено, че ответниците са собственици на СОС в сграда в режим на ЕС, на основание чл. 6, ал. 1, т. 8 ЗУЕС, то съдът намира, че същите дължат изпълнение на решенията на ОС на ЕС, както и че дължат заплащане на вноските, определени за фонд „Ремонт и обновяване“, на основание чл. 6, ал. 1, т. 9 ЗУЕС.

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) 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 събранието, насочени за постигане на определена цел. При решенията на етажната собственост няма насрещни права и задължения, както при сделките. Субективните предЕ. 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 неучастващите във вземането им и за лицата, които по-късно ще станат етажни собственици или обитатЕ.. Следователно за собствениците в етажната собственост е възникнало задължение да направят съответните вноски съобразно гласуваното от общото събрание.

Както беше посочено по-горе, по делото се установи, че решенията на общото събрание са влезли в сила. Същите са разгласени по надлежния ред, предвиден в ЗУЕС, а в допълнение на това ответниците са уведомени за взетите решения и на електронен адрес. По делото не се установи ответниците да са уведомили управителя на ЕС за отсъствието си по реда на чл. 13, ал. 2 от ЗУЕС, поради което и ищецът няма ангажимент да ги кани за общо събрание отделно от останалите собственици на самостоятелни обекти, респективно да ги уведомява за проведените събрания и за взетите решения, отделно и лично, на посочен от тях адрес или електронна поща.

С оглед изложеното съдът намира, че така посочените в исковата молба суми, представляващи вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ са дължими от ответниците. Претенцията на ищеца се основава на влезли в сила решения на общото събрание на етажната собственост, които са годно основание за събиране на вземания по смисъла на чл. 38 ЗУЕС. Предвид това следва изводът, че за ответниците са възникнали задължения да заплатят разделно, всеки по $\frac{1}{2}$ от сумата **1 856,40 евро, с левова равностойност в размер на 3 630,80 лв. – по 1 815,40 лв.**, считано от 05.08.2019г., поради което и предявеният иск е основателен и като такъв следва да бъде уважен.

По иска по чл. 86, ал. 1 ЗЗД :

В тежест на ищеца е да докаже възникването на главен дълг, както и изпадането на ответниците в забава за периода от 06.08.2019г. до 10.08.2022г.

По делото се установи наличието на главен дълг, както и настъпването на падежа на същото – 05.08.2019г. – датата на влизане в сила на Определение № 376/21.06.2019г., постановено по ч.гр.д. № 860/2017г. по описа на РС Поморие. Не се установи извършено плащане от страна на ответниците, поради което и претендираната лихва от **1 110,42** лв. следва да бъде присъдена в полза на ищеца.

По разноските:

При този изход на спора в полза на ищеца следва да бъдат присъдени сторените по делото разноски. Същият е представил списък по чл. 80 от ГПК, съобразно който претендира сумата от 2 492,11 лв., от която 195,23 лв. държавна такса за първоинстанционното производство, 40 лв. държавна такса за обезпечителното производство, 600 лв. адвокатско възнаграждение в обезпечителното производство, 15 лв. държавна такса за вписване на обезпечителна заповед, 561,88 лв. за внесено възнаграждение за особен представител, както и 1080 лв. адвокатско възнаграждение за един адвокат в настоящото исково производство. Доколкото така посочените разноски и техните размери не са оспорени от ответната страна, същите следва да бъдат присъдени в цялост.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА Н.К.С., гражданка на Република Ирландия, родена на 02.01.1965 г. във ВЕ.кобритания, притежаваща Булстат № 147064854, с адрес в Република България гр. Поморие, комплекс „Сънсет ризорт“, ул. „Княз Борис I“ № 219, блок Алфа , ет. 0 / партер/, ап. 8, **да заплати Етажната собственост на сграда Алфа с идентификатор №57491.509.24.5 по КККР на гр. Поморие**, разположена в комплекс „Сънсет ризорт“, гр. Поморие, представлявана от управителя на ЕС „Кондо Мениджмънт“ ЕООД с ЕИК 206315706, представлявано от управителя М.Р.М., **сумата от 1 815,40 лв. (хиляда осемстотин и петнадесет лева и четиридесет стотинки)**, представляваща ½ от дължимата вноска за фонд „Ремонт и обновяване“ на ЕС в размер на 3 630,80 лв., за извършване на ремонт на покрива и покривните тераси на сградата, определена с решение на общото събрание на ЕС на сграда Алфа с идентификатор №57491.509.24.5, взето на 14.11.2017 г., ведно със законната лихва върху тази сума, считано от 11.08.2022 г., до окончателното ѝ изплащане, **на основание чл. 38, ал. 1 от ЗУЕС.**

ОСЪЖДА Н.К.С., гражданка на Република Ирландия, родена на 02.01.1965 г. във ВЕ.кобритания, притежаваща Булстат № 147064854, с адрес в Република България гр. Поморие, комплекс „Сънсет ризорт“, ул. „Княз Борис I“ № 219, блок Алфа , ет. 0 / партер/, ап. 8, **да заплати Етажната собственост на сграда Алфа с идентификатор №57491.509.24.5 по КККР на гр. Поморие**, разположена в комплекс „Сънсет ризорт“, гр. Поморие,

представлявана от управителя на ЕС „Кондо Мениджмънт“ ЕООД с ЕИК 206315706, представлявано от управителя М.Р.М., сумата от **555,21 лв. (петстотин петдесет и пет лева и двадесет и една стотинки)** – представляваща $\frac{1}{2}$ от дължимата мораторна лихва за забава в пълен размер от 1 110,42 лв., за периода от 06.08.2019г. до 10.08.2022г., **на основание чл. 86 от ЗЗД.**

ОСЪЖДА Н.К.С., гражданка на Република Ирландия, родена на 02.01.1965 г. във ВЕ.кобритания, притежаваща Булстат № 147064854, с адрес в Република България гр. Поморие, комплекс „Сънсет ризорт“, ул. „Княз Борис I“ № 219, блок Алфа , ет. 0 /партер/, ап. 8, **да заплати Етажната собственост на сграда Алфа с идентификатор №57491.509.24.5 по КККР на гр. Поморие**, разположена в комплекс „Сънсет ризорт“, гр. Поморие, представлявана от управителя на ЕС „Кондо Мениджмънт“ ЕООД с ЕИК 206315706, представлявано от управителя М.Р.М., сумата от **1 246,05 лв. (хиляда двеста четиридесет и шест лева и пет стотинки)**, представляваща половината от сторените от ищеца разноси по делото, **на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК.**

ОСЪЖДА Ф.П.У., гражданин на Република Ирландия, роден на 04.03.1953 г. в Дъблин, Ирландия, притежаващ Булстат № 147064879, с адрес в Република България гр. Поморие, комплекс „Сънсет ризорт“, ул. „Княз Борис I“ № 219, блок Алфа , ет. 0 /партер/, ап. 8, **да заплати Етажната собственост на сграда Алфа с идентификатор №57491.509.24.5 по КККР на гр. Поморие**, разположена в комплекс „Сънсет ризорт“, гр. Поморие, представлявана от управителя на ЕС „Кондо Мениджмънт“ ЕООД с ЕИК 206315706, представлявано от управителя М.Р.М., сумата от **1 815,40 лв. (хиляда осемстотин и петнадесет лева и четиридесет стотинки)**, представляваща $\frac{1}{2}$ от дължимата вноска за фонд „Ремонт и обновяване“ на ЕС в размер на 3 630,80 лв., за извършване на ремонт на покрива и покривните тераси на сградата, определена с решение на общото събрание на ЕС на сграда Алфа с идентификатор №57491.509.24.5, взето на 14.11.2017 г., ведно със законната лихва върху тази сума, считано от 11.08.2022 г., до окончателното ѝ изплащане, **на основание чл. 38, ал. 1 от ЗУЕС.**

ОСЪЖДА Ф.П.У., гражданин на Република Ирландия, роден на 04.03.1953 г. в Дъблин, Ирландия, притежаващ Булстат № 147064879, с адрес в Република България гр. Поморие, комплекс „Сънсет ризорт“, ул. „Княз Борис I“ № 219, блок Алфа , ет. 0 /партер/, ап. 8, **да заплати Етажната собственост на сграда Алфа с идентификатор №57491.509.24.5 по КККР на гр. Поморие**, разположена в комплекс „Сънсет ризорт“, гр. Поморие, представлявана от управителя на ЕС „Кондо Мениджмънт“ ЕООД с ЕИК 206315706, представлявано от управителя М.Р.М., сумата от **555,21 лв. (петстотин петдесет и пет лева и двадесет и една стотинки)** – представляваща $\frac{1}{2}$ от дължимата мораторна лихва за забава в пълен размер от 1 110,42 лв., за периода от 06.08.2019г. до 10.08.2022г., **на основание чл. 86 от ЗЗД.**

ОСЪЖДА Ф.П.У, гражданин на Република Ирландия, роден на 04.03.1953 г. в Дъблин, Ирландия, притежаващ Булстат № 147064879, с адрес в Република България гр. Поморие, комплекс „Сънсет ризорт“, ул. „Княз Борис I“ № 219, блок Алфа , ет. 0 /партер/, ап. 8, да заплати **Етажната собственост на сграда Алфа с идентификатор №57491.509.24.5 по КККР на гр. Поморие**, разположена в комплекс „Сънсет ризорт“, гр. Поморие, представлявана от управителя на ЕС „Кондо Мениджмънт“ ЕООД с ЕИК 206315706, представлявано от управителя М.Р.М., **сумата от 1 246,05 лв. (хиляда двеста четиридесет и шест лева и пет стотинки)**, представляваща половината от сторените от ищеца разноски по делото, **на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК.**

Решението може да бъде обжалвано пред Бургаски окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Поморие: _____