

РЕШЕНИЕ

№ 3875

гр. С, 04.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 42 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и шести януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Г К

при участието на секретаря М С

като разгледа докладваното от Г К Гражданско дело № 20231110111818 по описа за 2023 година

Предявени са обективно кумулативно съединени искове с правно основание чл. 422 от ГПК, вр. чл. 415 от ГПК, вр. чл. 6, ал. 1, т. 9 и т. 10 от ЗУЕС от етажните собственици в сградата в режим на етажна собственост в Д бл. ***, вх. Г чрез управителя против А. А. Р., ЕГН *****, с адрес гр.С, ж.к. “Д“ бл. ***, вх. Г, ап. 82, с искане да бъде постановено решение, с което да бъде признато за установено, че съществува вземане на ищеца в размер от 1126,05 лева, от които 588 лева – такса обитател за периода 01.05.2020 г. до 19.08.2022 г., 46 лева вноски за фонд ремонт за периода 01.05.2020 г. до 31.03.2022 г., 25 лева вноски за фонд ремонт за периода 01.04.2022 г. до 19.08.2022 г., 84 лева вноски за такса управление за периода 01.05.2020 г. до 30.06.2021 г., 100,80 лева вноски за такса управление за периода 01.07.2021 г. до 19.08.2022 г., 36,70 лева вноски за ремонт за периода 01.07.2020 г. до 31.07.2020 г., 25,35 лева вноски за други разходи фонд ремонт за периода 01.08.2020 г. до 31.12.2020 г. и 220,20 лева вноски ремонт дограма за периода 01.07.2021 г. до 31.12.2021 г.

В исковата молба се твърди, че ответницата А. Р. е собственик на ап. 82 в етажната собственост и като такава е задължена да заплаща стойността на дължимите такси за управление и поддръжка, както и за ремонт на общите части на сградата. Поддържа се, че въз основа на приети решения на общото събрание са определени конкретните размери на дължимите такси. Твърди се, че ответницата Р. е допуснала неизпълнение на своите задължения и неиздължената парична сума възлиза общо на 1126,05 лева. Исковата претенция се основава на твърдения, че вземането е претендирано по реда на заповедното производство, но с оглед връчването на заповедта за изпълнение

чрез залепване на уведомление е налице правен интерес от предявяване на установителната искова претенция. Ищецът моли съда да постанови решение, с което да уважи исквете.

Ответната страна А. А. Р. чрез назначения особен представител адв. З. оспорва исквете като неоснователни и недоказани - изтъква се, че не е доказано да са приети решения, твърди се, че не е допустимо с констативен протокол да се установява размер на задълженията, твърди се, че не е доказано посочените в констативния протокол задължения да съответстват на реално дължими такива от ответницата. Ответницата моли съда да отхвърли исквете.

Софийският районен съд, първо гражданско отделение, 42 състав, като обсъди представените по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, при спазване изискванията на чл.235 от ГПК, приема за установено следното :

Видно от приложен договор за възлагане на управление на етажна собственост, сключен на 22.06.2017 г., „О Д“ ООД е приело да извършва услугата „професионален домоуправител“ на етажната собственост с адрес гр. С, ж.к. „Д“, ***** за срок от две години.

Съгласно протокол от проведено общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост с адрес гр. С, ж.к. „Д 2“, ***** , вх. „Г“, от дата 30.06.2017 г. и приложение № 3 към протокола, за процесния апартамент № 82 са налице следните задължения – 25 лева такса на обитател, 5 лева такса управление, както и 2 лева към фонд „Р“, отразени са и 32 лева други задължения.

Приложен е и списък на собствениците на адрес ж.к. „Д“, ***** , като относно апартамент № 82 е посочено името на А. А. Р..

Съгласно протокол от проведено общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост с адрес гр. С, ж.к. „Д 2“, ***** , вх. „Г“, от дата 23.06.2020 г., е прието да се запази съществуващият бюджет, да се извърши освежаване на партера на стойност 590 лева, да се боядисат асансьорните врати – по 40 лева на врата. Прието е още да се начисли сумата от 1000 лева за Р през месец юли, според идеалните части на самостоятелните обекти, както и да се начисли сумата от 690 лева в срок от 5 месеца, считано от месец август, според идеалните части, относно възстановяване на средства на ап. № 103 и ап. № 105 за затваряне на подпокривно пространство и дезинфекция. Прието е също да се предприемат действия по реда на ГПК относно задълженията на ап. № 82 и ап. № 91.

Видно от приложен договор за възлагане на управление на етажна собственост, сключен на 24.06.2020 г., „О Д“ ООД е приело да извършва услугата „професионален домоуправител“ на етажната собственост с адрес гр. С, ж.к. „Д“, ***** за срок от две години. Към договора е представено приложение № 1, състоящо се от дейностите, които следва да се извършват съгласно посочения договор.

Съгласно протокол от проведено общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост с адрес гр. С, ж.к. „Д 2“, *****, вх. „Г“, от 24.06.2021 г., ОС на ЕС е приело да преподпише договор за управление с „О Д“ ООД за срок от 2 години, на стойност 7,20 лева на апартамент; прието е да се увеличи с 1 лев таксата обитател на хората, ползващи асансьор; прието е да се извърши начисление от 6000 лева според идеалните части, разпределени в рамките на шестмесечен период, относно подмяна на дограмата между етажите; да се извърши ремонт на входната врата на стойност 370 лева. Приложен е и списък на собствениците, присъствали на проведеното на 24.06.2021 г. събрание.

От приложен отчет за длъжниците се установява, че относно апартамент № 82, задължението възлиза на 1054,80 лева.

Видно от приложен договор за възлагане на управление на етажна собственост, сключен на 01.07.2021 г., „О Д“ ЕООД е приело да извършва услугата „професионален домоуправител“ на етажната собственост с адрес гр. С, ж.к. „Д“, ***** за срок от две години. Към договора е представено приложение № 1, състоящо се от дейностите, които следва да се извършват съгласно посочения договор.

Съгласно протокол от проведено общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост с адрес гр. С, ж.к. „Д 2“, *****, вх. „Г“, от 06.04.2022 г., е предложено и прието да не се събират допълнително 1000 лева за предстояща смяна на дограма, както и да се увеличи вноската във фонд „Р“, като от 2 лева на апартамент, се съберат 5 лева на апартамент, а сумата, недостигаща за дограма, да се вземе от фонд „Р“. Приложен е и списък на собствениците, присъствали на проведеното на 06.04.2022 г. събрание.

От приложен отчет за длъжниците се установява, че относно апартамент № 82 задължението възлиза на 1545,60 лева.

Съгласно протокол от проведено общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост с адрес гр. С, ж.к. „Д 2“, *****, вх. „Г“, от 20.06.2023 г., „О Д“ ЕООД е представило финансови отчети, които са били приети; предложено е да се извърши справка за обитателите на някои апартаменти, включително и на процесния № 82; договорът с „О Д“ ЕООД да бъде продължен; да се предприемат съдебни действия спрямо задължени лица. Приложен е и списък на собствениците, присъствали на проведеното на 20.06.2023 г. събрание.

От приложен отчет за длъжниците се установява, че относно апартамент № 82 задължението възлиза на 2088,80 лева.

Представен е договор, сключен между „Г“ ЕООД и председателя на УС на ЕС, находяща се в гр. С, ж.к. „Д 2“, *****, вх. „Г“ с предмет, извършване на проектиране, изработка, монтаж на изделия, съгласно спецификация на нова стълбищна дограма на входа от 9 етажа, 4-камерна, с подмазване отвътре и отвън + первази с ширина 20 см на етаж, срещу заплащане на

уговореното възнаграждение в размер на 7000 лева с ДДС, доказателства за плащането на което, са представени. Работата е приета, видно от приложен приемо-предавателен протокол.

По делото е приложена извадка от кореспонденция, от която се установява, че е налице задължение на етажната собственост находяща се в гр. С, ж.к. „Д 2“, *****, вх. „Г“ за плащане на сумата в размер на 360 лева за боядисване на асансьорни врати. Видно от разписка за извършено плащане, паричната сума е преведена.

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

Искът с правно основание чл. 422 от ГПК, вр. чл. 415 от ГПК е регламентиран като положителен установителен иск, съгласно който ищецът следва да проведе пълно и главно доказване наличието на вземане, относно което е издадена заповед за изпълнение,когато срещу заповедта за изпълнение е подадено възражение или заповедта за изпълнение е връчена при условията на чл.47 от ГПК,какъвто е конкретният случай. Това означава, че предметът на исковата претенция е идентичен с предмета на заповедта за изпълнение – подлежи на доказване същото вземане – на соченото основание и в претендирания размер. В конкретния случай подлежи на доказване дали са налице вземания, които ответницата дължи към етажните собственици, свързани с поддържането и Ррането на сградата, в която ответницата Р. притежава имот. Законът регламентира фикция, че искът се счита предявен на датата на подаване на заявлението, ако исковата молба е постъпила в едномесечен срок от съобщението за възражението, т. е. искът се явява предявен на 19.08.2022 г. Предвид това, че искът е регламентиран като положителен установителен иск, в тежест на ищеца е възложено да проведе доказване за материалноправните предпоставки за уважаване на иска – ищецът следва да установи, че са приети решения на общото събрание, с които е определен размер на дължима такса, респ., с които е прието извършване на съответни имуществени разходи, а ответницата е длъжна да установи, че е изпълнила точно своите задължения – за ремонт или за поддържане на общите части в етажната собственост.

Уважаването на искови претенции с правно основание чл. 6, ал. 1, т. 9 и т. 10 от ЗУЕС е предпоставено от доказване, че ответникът е собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост, доказване, че са приети решения на общото събрание на етажните собственици, с които се определя размерът на таксите за поддържане и управление и за фонд "ремонт". Законът за управление на етажната собственост регламентира, че всеки собственик на индивидуален обект е задължен да заплаща сумите за управление и за ремонт на общите части на сградата, тъй като притежава идеални части от общите части на сградата, а размерът на тези парични суми се определя по преценка на общото събрание на етажните собственици. Когато липсва доброволно изпълнение на задължението за заплащане на

дължимите за поддържане и за ремонт на общите части парични суми, етажните собственици могат да предявят иск по чл. 6, ал. 1, т. 9 и т. 10 от ЗУЕС. По делото не е спорно, че ответницата е собственик на апартамент в сградата с адрес гр. С, ж.к. „Д“, *****, ап.82, в която насока на този адрес са вписаните постоянен и настоящ адрес на ответницата Р., а вписването на адреса е обусловено от представяне доказателства за притежавано право на собственост, в писмения отговор липсва оспорване относно правото на собственост, а и от представените по делото доказателства се установява, че ответницата Р. е собственик на ап.82. Отчитайки обстоятелството, че ответницата не твърди, нито доказва да е изпълнила своите задължения за заплащане на дължимите парични суми за управление и поддръжка и за фонд ремонт, съдът счита, че предявените иски са доказани по основание. За да приеме, че исковите са доказани по основание, съдът отчете, че са представени решения на общото събрание относно определяне дължимия размер на същите, представено е и решение относно начин на разпределяне на сумите в бюджета. При наличието на влезли в сила решения на общото събрание всеки етажен собственик е задължен да изпълнява същите, в това число да заплаща определената от общото събрание такса – за управление и за ремонт. Следва да бъде отчетено, че решенията на общото събрание могат да бъдат оспорени пред съда относно тяхната законосъобразност в предвидения от закона преклузивен срок от 30 дни съгласно чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС, а ако не са били оспорени, решенията влизат в сила и обвързват всички етажни собственици. При липса на проведено доказване ответницата да е изпълнила своите задължения съдът приема, че исковите подлежат на уважаване. За да счете, че исковите са доказани по основание, съдът намира, че дължимостта на такса – за управление и поддръжка или за фонд ремонт следва да бъде определена с решение на общото събрание, а относно разходи за реализиране на ремонт общото събрание разполага с правомощието да приеме бюджет, в който да планира разходите за общите части, които възнамерява да осъществи, респективно разходите, които са осъществени следва да бъдат одобрени с решение на общото събрание.

Софийският районен съд, отчитайки представените протоколи от проведени общи събрания, с които са определени размери на такси – за управление поддръжка, приема, че исковите подлежат изцяло на уважаване. Софийският районен съд, като взе предвид продължителността на периода, за който се претендират паричните суми, представляващи такса за обитател и такса „управление“, както и при отчитане размерите на определените вноски, намира, че предявеният иск в частта за сумата от 772,80 лева, включваща горепосочените задължения, подлежи изцяло на уважаване. В хода на производството ответницата Р. не е провела доказване, че е заплатила дължимите такси за процесния период – изцяло или отчасти, поради което исковата претенция е доказана по основание и по размер. По изложените съображения съдът намира, че искът с правно основание чл. 6, ал. 1, т. 10 ЗУЕС подлежи на уважаване.

Уважаването на иск с правно основание чл.6,ал.1,т.9 от ЗУЕС е обусловено от доказване,че са приети решения за реализиране ремонт на общите части в сградата и са одобрени разходите за съответните Р. Разпоредбата на чл. 6, ал. 1, т. 9 от ЗУЕС предвижда, че всеки от собствениците на индивидуални обекти се явява задължен да участва в Рте на общите части на сградата съответно на притежаваните идеални части от общите части. Цитираната правна норма, както и регламентираното в чл. 11 от ЗУЕС правомощие на общото събрание на етажните собственици да приемат решения относно Рране на общите части, налага разбирането, че при наличието на такова решение всеки от етажните собственици се явява задължен да участва в стойността на ремонта,съответстваща на размера на притежаваните идеални части от общите части в сградата. Следователно искова претенция за заплащане на парична сума, представляваща съответна част от стойност на ремонт, е обусловено от наличието на взето решение на общото събрание, съгласно което се избира оферта, изпълнител, цена на ремонта, което решение всеки от етажните собственици би могъл да оспори чрез предявяване на иск относно неговата законосъобразност по реда на чл. 40 от ЗУЕС, респективно ако не бъде оспорено, решението влиза в сила и подлежи на изпълнение. Софийският районен съд приема, че от събраните в хода на производството доказателства се установява, че са взети решения от общото събрание,за тези решения никоя от страните не твърди да са били оспорени по законоустановения ред,което означава,че решенията обвързват етажните собственици и пораждат задължение за собственика на всеки от индивидуалните имоти да заплати съответно припадащата се част от стойността на Рте. Провеждането на доказване,че паричните суми са заплатени е възложено в тежест на ответната страна,а в хода на производството ответницата Р. не доказва да е заплатила паричната сума,представляваща дължима стойност за Р или част от същата,с оглед което съдът намира исковата претенция по чл.6,ал.1,т.9 от ЗУЕС за доказана по основание и по размер.

При този изход на делото и като съобрази уважаването на исковите претенции и с оглед това,че ищецът претендира присъждането на съдебноделоводни разноски съдът намира,че следва да бъдат присъдени такива в размер от 75 (седемдесет и пет) лева за заповедното производство и в размер от 1113 лева (хиляда сто и тринадесет лева) сторени съдебноделоводни разноски и заплатено адвокатско възнаграждение за исковото производство.

Водим от гореизложеното, Софийският районен съд

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО на основание чл. 422 от ГПК, вр. чл.

415 от ГПК, вр. чл. 6, ал. 1, т. 9 и т. 10 от ЗУЕС по отношение на А. А. Р., от гр. С, ж.к. „Д“, бл. № ***, ***, ап. № 82, че съществува вземане на етажните собственици в сградата в гр. С, ж.к. „Д“, бл. № ***, ***, чрез „О Д“ ЕООД, представлявано от управителя Г С със седалище и адрес на управление гр. С, *****, в размер от 588 (петстотин осемдесет и осем) лева – такса обитател за периода 01.05.2020 г. до 19.08.2022 г., 46 (четиридесет и шест) лева вноски за фонд ремонт за периода 01.05.2020 г. до 31.03.2022 г., 25 (двадесет и пет) лева вноски за фонд ремонт за периода 01.04.2022 г. до 19.08.2022 г., 100,80 (сто лева и осемдесет стотинки) лева вноски за такса управление за периода 01.07.2021 г. до 19.08.2022 г., 36,70 (тридесет и шест лева и седемдесет стотинки) лева вноски за ремонт за периода 01.07.2020 г. до 31.07.2020 г., 25,35 (двадесет и пет лева и тридесет и пет стотинки) лева вноски за други разходи фонд ремонт за периода 01.08.2020 г. до 31.12.2020 г. и 220,20 (двеста и двадесет лева и двадесет стотинки) лева вноски ремонт дограма за периода 01.07.2021 г. до 31.12.2021 г., 84 (осемдесет и четири) лева вноски за такса управление за периода 01.05.2020 г. до 30.06.2021 г., относно което е издадена заповед за изпълнение по ч. гражд. дело № 45147/2022 г. по описа на СРС, 42 състав.

ОСЪЖДА А. А. Р., от гр. С, ж.к. „Д“, бл. № ***, ***, ап. № 82, да заплати на основание чл. 81 от ГПК, вр. чл. 78, ал. 1 от ГПК на етажните собственици в сградата в гр. С, ж.к. „Д“, бл. № ***, ***, чрез „О Д“ ЕООД, представлявано от управителя Г С със седалище и адрес на управление гр. С, *****, сумата от 1113 (хиляда сто и тринадесет) лева съдебноделоводни разноски и заплатено адвокатско възнаграждение за исковото производство и сумата от 25 (двадесет и пет) лева съдебноделоводни разноски за заповедното производство.

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____