

РЕШЕНИЕ

№ 6436

гр. София, 09.04.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 25 СЪСТАВ, в публично заседание на деветнадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: **ЙОАННА Н. СТАНЕВА**

при участието на секретаря **САНДРА ЕМ. Д.**
като разгледа докладваното от **ЙОАННА Н. СТАНЕВА** Гражданско дело № 20221110105431 по описа за 2022 година

Предявени са от Етажната собственост „****“, находяща се в гр. София, ул. „Г. С. ****“ № 176, срещу Л. Й. Д., конституирана на основание чл. 227 ГПК на мястото на починалата в хода на процеса *** Й. Д., осъдителни искиове с правно основание чл. 6, т. 9 ЗУЕС, във вр. чл. 48, във вр. чл. 50, ал. 2, т. 1 ЗУЕС и чл. 6, т. 10 ЗУЕС, вр. чл. 51 ЗУЕС за осъждане на ответника да заплати сумата в общ размер от 6875 лева, от която: 399 лева, представляваща вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.04.2005г. до 31.12.2009г., 288 лева, представляваща вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.01.2010г. до 31.12.2011г., 576 лева, представляваща вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.01.2012г. до 31.12.2015г., 144 лева, представляваща вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.01.2016г. до 31.12.2016г., 390 лева, представляваща вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.01.2017г. до 31.12.2020г., 88 лева, представляваща вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.01.2021г. до 01.12.2021г.; сумата от 85 лева, представляваща вноски за управление и поддръжка на общите части на ЕС за периода от 01.04.2005г. до 31.12.2009г., 117 лева, представляваща вноски за управление и поддръжка на общите части на ЕС за периода от 01.01.2017г. до 31.03.2020г., сумата от 57 лева, представляваща вноски за управление и поддръжка на общите части на ЕС за периода от 01.04.2020г. до 31.11.2021г.; сумата от 90 лева, представляваща разходи за ремонт за боядисване на стълбището съгласно Решение на ОС на ЕС от 25.09.2015г.; 160 лева, представляваща разходи за извършен ремонт на балкони съгласно Решение на ОС на ЕС от 25.11.2015г.; 889 лева, представляваща разходи за извършен ремонт на покрива на сградата от страна на ул. „Л****“ съгласно Решение на ОС на ЕС от 15.12.2015г. и Решение на ОС на ЕС от 06.08.2014г., 735 лева, представляваща

разходи за ремонт на покрива на сградата от страната на двора съгласно Решение на ОС на ЕС от 01.04.2016г., 2500 лева, представляваща разходи за изолация на калкан, извършен през 2020г.; 174 лева, представляваща разходи за ремонт на сачаци, извършен през 2021г.

Ищецът твърди, че собственик на апартамент № 4, находящ се в сградата на етажна собственост „****“, е *** Й. Д.. Сочи, че тя живее в апартамента, но не изпълнява решенията на общото събрание на етажната собственост и задълженията си по ЗУЕС, а именно не изплаща дължимите вноски за ремонт и поддръжка на кооперацията. Въпреки опитите да разговаря с ответника и изпратените покани за доброволно изпълнение от 2005г. до сега, *** Й. Д. не проявявала никаква загриженост за поддръжка на имота, не заплащала дължимите месечни вноски, дори не предприемала минимални усилия, за да присъства на общите събрания на Етажната собственост. Поддържа, че сградата на ЕС „****“ е построена на четири етажа и се състои от седем апартамента и един магазин, като три от апартаментите са с по-голяма площ от останалите четири и собствениците им притежават по-голям процент идеални части от общите части на сградата. Поради което ОС на ЕС било определило два размера на ежемесячните вноски- за малките и за големите апартаменти. Твърди, че ответникът дължи вноски за ремонт и обновление, определени с последователни решения на събранията на етажните собственици съобразно идеалните части на отделните собственици в общите части на етажната собственост за срок от 01.04.2005г. до 01.12.2021г., както следва: 399 лева, представляваща вноска за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.04.2005г. до 31.12.2009г., 288 лева, представляваща вноска за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.01.2010г. до 31.12.2011г., 576 лева, представляваща вноска за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.01.2012г. до 31.12.2015г., 144 лева, представляваща вноска за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.01.2016г. до 31.12.2016г., 390 лева, представляваща вноска за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.01.2017г. до 31.12.2020г., 88 лева, представляваща вноска за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.01.2021г. до 01.12.2021г. Твърди, че *** Й. не била заплащала и ежемесячните такси за поддръжка и почистване на общите части, а именно: сумата от 85 лева, представляваща вноска за управление и поддръжка на общите части на ЕС за периода от 01.04.2005г. до 31.12.2009г., 117 лева, представляваща вноска за управление и поддръжка на общите части на ЕС за периода от 01.01.2017г. до 31.03.2020г., сумата от 57 лева, представляваща вноска за управление и поддръжка на общите части на ЕС за периода от 01.04.2020г. до 31.11.2021г. На следващо място, твърди, че *** Й. не заплащала и направените извънредни разходи за ремонт, които били осъществени и одобрени с решения на ОС на ЕС, а именно: сумата от 90 лева, представляваща разходи за ремонт за боядисване на стълбището съгласно Решение на ОС на ЕС от 25.09.2015г.; 160 лева, представляваща разходи за извършен ремонт на балкони съгласно Решение на ОС на ЕС от 25.11.2015г.; 889 лева, представляваща разходи за извършен ремонт на покрива на сградата от страна на ул. „Л****“ съгласно Решение на ОС на ЕС от 15.12.2015г. и Решение на ОС на ЕС от 06.08.2014г., 735 лева, представляваща разходи за ремонт на покрива на сградата от страната на двора съгласно Решение на ОС на ЕС от 01.04.2016г., 2500 лева, представляваща разходи за изолация на калкан, извършен през 2020г.; 174 лева, представляваща разходи за ремонт на сачаци, извършен през 2021г.

Искането към съда е да уважи предявените искове. Претендира разноси.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК е постъпил отговор на исковата молба от назначения от съда особен представител адв. С., с който се оспорват предявените искове. Релевирано е възражение за изтекла погасителна давност. Твърди, че по делото не са представени доказателства, че *** Й. е собственик на апартамент № 4, находящ се в сградата на ЕС „***“. На следващо място, поддържа че липсват доказателства да е била надлежно уведомявана за Общите събрания на ЕС. Счита, че всички суми, касаещи вноски за ремонт и обновяване, както и ежемесечните такси за почистване и поддръжка на общите части, чиято изискуемост е настъпила преди 03.02.2019г. са погасени по давност. По отношение на извънредните разходи за ремонт намира, че е приложим 5-годишният давностен срок. Твърди, че не били представени доказателства за претендирания от ответника разход от 2500 лева за изолация на калкан, както и за надлежно взето решение платената обща цена от 10000 лева да бъде разпределена между собствениците на 4 апартамента, които ще се ползват от ремонта. Счита, че липсват доказателства и за основанието и размера на претенцията за 174 лева, описана като разходи за ремонт на сачащи.

С определение № 31323 от 07.09.2023г. съдът е конституирал на основание чл. 227 ГПК на мястото на починалата в хода на процеса *** Й. Д. нейният законен наследник- Л. Й. Д..

Съдът, като съобрази доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

За да бъдат уважени предявените искове с правна квалификация чл. 6, ал. 1, т. 9 и 10 вр. чл. 48 ЗУЕС вр. чл. 50 и чл. 51 ЗУЕС ищецът следва да докаже наличието на следните материалноправни предпоставки: 1) че ответникът е собственик на индивидуален обект в сградата в режим на етажна собственост; 2) че на етажната собственост на сградата се дължат суми за разходи за управление и поддръжка и фонд Ремонт и обновяване, определени на основание валидно взето решение на Общото събрание на етажната собственост, както и за извършен ремонт за боядисване на стълбището, ремонт на балкони, ремонт на покрива, изолация на калкан и ремонт на сачащи и 3) размерът на частта от разходите, дължима от ответника, както и с оглед възражението за изтекла погасителна давност факти и обстоятелства, с които законът свързва спиране или прекъсване на давността.

По отношение на собствеността върху процесния апартамент по делото са събрани следните доказателства:

Представен е Нотариален акт за право на собственост върху недвижим имот, придобит по Закона за етажната собственост № 29, том XIV, регистър 2701, дело № 431 от 1936г. на първи Софийски нотариус, от който се установява, че на 18.03.1936г. *** са признати за собственици на следния недвижим имот: апартамент на първи етаж, находящ се в гр. София, ул. *** № 176, заедно с припадащия се дял от 192/1828 идеални части от общите части на Етажната собственост.

От изисканата информация от Столична община, дирекция „Общински приходи“, отдел Общински приходи- Средец/Триадица, се установява, че *** Й. Д. е декларирила недвижим имот с адрес: гр. София, ул. Г. *** № 176.

От изисканата декларация по чл. 14 ЗМДТ се установява, че *** Д. на 20.03.1998г. е декларирила, че е собственик на ап. 4, находящ се в гр. София, ул. Г. *** № 176, ет. 2. Посочила е, че е придобила имота по наследство.

Съдът намира, че подаването на декларация по чл. 14 ЗМДТ, в която *** Д. е посочила, че е собственик на процесния апартамент, представлява извънсъдебно признание за декларираните в нея обстоятелства. Действително, подадената декларация не съставлява титул за собственост, но това не я лишава от доказателствена стойност, а вменява в задължение на съда да извърши съвкупна преценка на всички ангажирани по делото доказателства, твърденията и възраженията на страните, както и направените от тях оспорвания. В конкретния случай приетата декларация не е оспорена от ответника, респ. не са ангажирани никакви доказателства, които да опровергават или разколебят извънсъдебното признание на ответника, направено пред данъчната администрация относно принадлежността на правото на собственост по отношение на процесния имот. С оглед на което съдът намира, че по делото е установено обстоятелството, че *** Д. е била собственик на процесния имот. По делото не са въведени твърдения, респ. не са ангажирани доказателства за извършвани разпореждания с имота през процесния период.

Относно взетите решения от ОС на ЕС са събрани следните доказателства:

По делото е представен Протокол на Общото събрание на ЕС от 07.02.2020г. на етажните собственици на апартаменти на ул. *** № 176, видно от който по т. 1 е взето решение за одобрение на размера на задълженията, които има собственикът на ап. № 4 към ЕС, а именно 4241 лева, възложено е на председателя на етажната собственост да предприеме всички правни и фактически действия с оглед събиране на цитираната сума, вкл. инициране на съдебно производство; по т. 2 е взето решение да се продължат консултациите и след един месец, ако няма положително становище за продажба на тавана, да се заведе съдебно дело; по т. 3 е взето решение да се избере председател на Етажната собственост – *** *** и касиер- *** ***, финансов контролър- ***; по т. 4 е взето решение да се заплаща за чистачка 3 лева; за общи части за малките апартаменти- 8 лева, а за големи апартаменти- 12 лева.

От Протокол за проведено общо събрание от 20.09.2005г. на ЕС, находяща се на адрес: гр. София, ул. *** № 176, се установява, че по т. 1 е взето решение да се извършват необходимите действия за боядисване на стълбищната площадка на първи, трети и четвърти етаж; по т. 2 е взето решение да се внесат определените вноски за ремонт и чистачка за 2005г., а именно за големите апартаменти по 10 лева на месец, на малките по 7 лева на месец, а за чистачка по 1,50 на човек.

От Протокол за проведено общо събрание от 25.09.2015г. на ЕС, находяща се на адрес: гр. София, ул. *** № 176, се установява, че е взето решение за боядисване на

стълбището и определяне на вноските за него, като е направено разпределение на необходимите средства на база на идеалните части на апартаментите, определено е за големите апартаменти стойността да е 138 лева, а на малките- 94 лева. Уточнено е, че апартамент № 4 и № 8 не са платили определените вноски, като било взето решение да се платят от касата на ЕС, за тези апартаменти разходът бил по 90 лева.

От Протокол за проведено общо събрание от 25.11.2005г. на ЕС, находяща се на адрес: гр. София, ул. *** № 176, се установява, че е взето решение за ремонт на балконите, като дължимите суми за апартамент № 4 и апартамент № 8 да се вземат временно от касата на Етажната собственост, както и след завършване на ремонта на балконите да се уведоми администрацията на район Средец, че ремонтът е извършен и е осигурена сигурността на сградата. Удостоверено е в протокола, че за ап. № 4 стойността на ремонта възлиза на 160 лева.

От Протокол за проведено общо събрание от 15.12.2015г. на ЕС, находяща се на адрес: гр. София, ул. *** № 176, се установява, че окончателната стойност на ремонта на покрива възлиза на 8800 лева, като за ап. № 4 е посочено, че дължимата стойност е 889 лева, която останалите собственици са съгласили да довнесат.

От Протокол за проведено общо събрание от 01.04.2016г. на ЕС, находяща се на адрес: гр. София, ул. *** № 176, се установява, че е приет направения ремонт на покрива от страна на двора, като е прието разпределение на разходите между собствениците и е приета окончателна стойност на ремонта в размер от 7140 лева, за ап. № 4 е посочена стойност 735 лева.

От Протокол за проведено общо събрание от 25.11.2016г. на ЕС, находяща се на адрес: гр. София, ул. *** № 176, се установява, че по т. 1 е представена информация за извършени ремонтни дейности през 2016г., а по т. 2 е взето решение от 01.01.2017г. месечните вноски за малките апартаменти да станат по 10 лева, а на големите- по 15 лева, разходите за хигиенист да се запазят на по 3 лева на човек.

С оглед на така събрания доказателствен материал по отношение на претендираните суми за вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ съдът намира следното:

Нормата на чл. 6, ал. 1, т. 9 ЗУЕС предвижда, че етажните собственици са длъжни да заплащат разходите за ремонт, реконструкция, преустройство, основен ремонт и основно обновяване на общите части на сградата, подмяна на общи инсталации или оборудване и вноските, определени за фонд „Ремонт и обновяване“, съразмерно с притежаваните идеални части.

ЗУЕС урежда обществените отношения, свързани с управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, каквато е процесната, както и правата и задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти или на части от тях. В този смисъл възраженията, касаещи редовността на свикването и провеждането на събранията, не следва да бъдат разглеждани по същество, тъй като ЗУЕС урежда специална процедура за вземането на решенията на ОС, но същевременно

ограничава със срок възможността да се иска отмяна на нищожните или незаконосъобразните решения, като е неприложим принципът нищожност да може да се установява безсрочно. Извън срока по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС лицата, които поначало са обвързани от взетите решения, не могат да искат тяхната отмяна, а на още по-силно основание това не може да стане чрез възражение в настоящото производство. Целта на нарочния иск по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, лимитиран във времето, е да стимулира етажният собственик активно да участва и контролира провеждането на общите събрания, а от друга страна цели и стабилитет на вече взетите решения, тъй като те обикновено засягат функционирането на цялата ЕС, а не само правната сфера на конкретен собственик и в този смисъл законът не е дал превес на правата на последния, респективно на ответника, отчитайки интересът на общността. При липсата на позитивно съдебно решение по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, единствено в което производство съдът е компетентен да прецени тяхната законосъобразност (и то само по въведените с исковата молба пороци), взетите решения на ОС се стабилизират и следва да бъдат изпълнявани, като е недопустимо последващ съдебен контрол, в този смисъл и Решение № 39 от 19.02.2013г., постановено по гр. д. № 657/2012г., ІГО.

В настоящия случай ответникът не твърди и не ангажира доказателства да е оспорила по реда на чл. 40 ЗУЕС гореописаните решения на ЕС. В този смисъл в качеството ѝ на собственик на апартамент, находящ се в процесната ЕС, е обвързана от взетите и неоспорени решения на ОС на ЕС.

С описаните по-горе влезли в сила решения по протоколи от ОС от 07.02.2020г., 20.09.2005г., и от 25.11.2016г. са взети решения да се събират от етажните собственици суми за фонд „Ремонт и обновяване“ и за поддръжка на ЕС в посочените размери. По делото не са въведени оспорвания на размера на определените вноски. Релевирано е възражение за изтекла погасителна давност, по което съдът намира следното:

Съгласно разясненията, дадени с Тълкувателно решение от 18.05.2012г. по тълк. дело № 3/2011г. на ОСГТК на ВКС, "периодични плащания" по смисъла на чл. 111, б. "в" от ЗЗД се характеризират с изпълнение на повтарящи се задължения за предаване на пари или други заместими вещи, имащи единен правопораждащ факт, чийто падеж настъпва през предварително определени интервали от време, а размерите на плащанията са изначално определени или определяеми, без да е необходимо периодите да са равни и плащанията да са еднакви. Съдът намира, че вземанията за поддръжка и управление на ЕС, както и вноските, дължими за фонд Ремонт и обновяване са периодични /месечни/, като не са обусловени от условия и е без значение дали и колко точно разходи са били извършени за поддръжка на общите части. Доколкото собственикът, ползвателят или обитателят следва да заплащат дължимите вноски ежемесечно същите са периодични и за тях е приложим тригодишен давностен срок по чл. 111, б. „в“ ЗЗД. Съгласно разпоредбата на чл. 114, ал. 1 ЗЗД давността започва да тече от момента на настъпване изискуемостта на вземането, като в случая сумите се дължат месечно. Приложима в настоящия случай е разпоредбата на чл. 38, ал.1 ЗУЕС съгласно която решенията на общото събрание се изпълняват в определените в

тях срокове, а когато срокът не е определен, решенията се изпълняват в 14-дневен срок от оповестяването им по реда на чл. 16, ал. 7. Т.е. приложима е разпоредбата на чл. 114, ал. 2 ЗЗД и давността започва да тече от възникване на вземането. При това положение, погасени по давност ще са всички вземания, възникнали преди повече от три години назад, считано от датата на подаване на исковата молба, с който момент законът свързва настъпването на последиците на подаването на исковата молба.

Също така, съгласно чл. 3, т. 2 от Закона за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020г., и за преодоляване на последиците /ЗМДВИП/, за срока от 13 март 2020г. до отмяната на извънредното положение спират да текат давностните срокове, с изтичането на които се погасяват или придобиват права от частноправните субекти /каквито са страните по делото/. Възобновяването на течението на спрените срокове е извършено с пар. 13 от ПЗР на Закона за изменение и допълнение на Закона за здравето /ДВ, бр. 44 от 2020г., в сила от 14.05.2020г./, според който сроковете, спрели да текат по време на извънредното положение по ЗМДВИП, продължават да текат след изтичането на 7 дни от обнародването на този закон в "Държавен вестник". Законът е обнародван на 13.05.2020г., поради което течението на давностният срок е възобновено на 21.05.2020г.

Следователно процесният давностен срок е бил спрян за период от два месеца и седем дни считано от 13.03.2020г. до 20.05.2020г.

При приложение на гореописаните правила съдът приема, че доколкото исковата молба е подадена на 03.02.2022г., погасени по давност е следвало да бъдат всички вземания, падежирали до 02.02.2019г., след удължаване на срока с 2 месеца и 7 дни, обаче, се установява, че погасени по давност са всички вземания до 09.04.2019г.

С оглед на което погасени по давност са вземанията за сумата 399 лева, представляваща вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.04.2005г. до 31.12.2009г., 288 лева, представляваща вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.01.2010г. до 31.12.2011г., 576 лева, представляваща вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.01.2012г. до 31.12.2015г., 144 лева, представляваща вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.01.2016г. до 31.12.2016г.

Относно претенцията за 390 лева, представляваща вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.01.2017г. до 31.12.2020г. същата е частично погасена по давност за периода до 09.04.2019г. За периода след 10.04.2019г. до 31.12.2020г. давността не е изтекла, поради което се дължи заплащане на вноски по 10 лева месечно, а именно общо 210 лева.

С оглед периода, за който са начислени вноските за 88 лева, а именно от 01.01.2021г. до 01.12.2021г. същите не са погасени по давност.

По отношение на вноските за поддържане на общите части на ЕС е приложима по-гореизложените съображения тригодишната давност. С оглед на което вземането за сумата от 85 лева, представляваща вноски за управление и поддръжка на общите части на ЕС за

периода от 01.04.2005г. до 31.12.2009г. е изцяло погасена по давност. Частично погасена е и претенцията за сумата от 117 лева, представляваща вноски за управление и поддръжка на общите части на ЕС за периода от 01.01.2017г. до 31.03.2020г., като за непогасения по давност период от 10.04.2019г. до 31.03.2020г. е дължима сума в размер от 36 лева. За разликата над 36 лева и за периода от 01.01.2017г. до 09.04.2019г. вземането е погасено по давност. С оглед периода на претенцията за сумата от 57 лева, а именно 01.04.2020г. до 31.11.2021г. същата не е погасена по давност и исковата претенцията в тази част е изцяло основателна.

Относно претендираните суми за сторени разходи за ремонт съдът намира следното:

В чл. 6, ал. 1, т. 9 ЗУЕС е предвидено задължение за етажните собственици да заплащат разходите за ремонт, реконструкция, преустройство, основен ремонт и основно обновяване на общите части на сградата.

В конкретния случай по делото са ангажирани доказателства за приети решения за одобрени ремонтни дейности, касаещи боядисване на стълбището /Протокол от ОС на ЕС от 25.09.2015г./; ремонт на балкони /Протокол от ОС на ЕС от 25.11.2015г./, ремонт на покрива на сградата от страната на ул. „Л****“ /Протокол от ОС на ЕС от 15.12.2015г./ и за ремонт на покрива на сградата от страната на двора /Протокол от ОС на ЕС от 01.04.2016г./. С оглед на което за така посочените ремонтни дейности са налице доказателства, че е било взето решение на ОС за предприемане на ремонтни дейности, за тяхното приемане и разпределяне на разходите спрямо етажните собственици.

Разходите за ремонт, основно обновяване, реконструкция и преустройство на общите части, за които има прието решение на общото събрание на собствениците, се разпределят между собствениците на самостоятелни обекти съразмерно с притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата. Според разпоредбата на чл. 11, ал. 1, т. 10, б. "а" от ЗУЕС, общото събрание приема решения и за извършване на разходи, които са необходими или неотложни за поддържането или за възстановяването на общите части, за извършване на полезни разходи, както и за определяне на размера на разходите за изпълнението на указанията в техническия паспорт.

Общото събрание може да възложи на управителя да взема решения за извършването на неотложни ремонти или на разходи, които не търпят отлагане (чл. 11, ал. 1, т. 14 ЗУЕС), като според § 1, т. 9 ЗУЕС неотложни са ремонтите, свързани с предотвратяване разрушаването на сградата или на нейни конструктивни елементи или инсталации, както и за отстраняване на повреди, които застрашават здравето и живота на хората, околната среда или други сгради. В случаите на неотложен ремонт или на необходим ремонт, решението за извършването на разходите може да се вземе самостоятелно от управителя (чл. 48, ал. 5 и чл. 49, ал. 1 ЗУЕС). За разлика от неотложен ремонт, необходимият ремонт е този, при който без да е застрашена сигурността на сградата или хора, той е необходим за привеждане на сградата и инсталации в нея в съответствие с техническите изисквания или за отстраняване на пречки или неудобства при използването на сградата или на обектите в нея. Разходите за необходимите ремонти могат да се направят незабавно по решение на управителя, но

впоследствие трябва да се одобряват от общото събрание (чл. 48, ал. 5 ЗУЕС), като това не е необходимо за разходите за неотложни ремонти, за които управителят само се отчита впоследствие пред общото събрание (чл. 49, ал. 1 ЗУЕС). Дори и при неотложен ремонт обаче разходите могат да се извършат по решение на управителя само ако за това има заделени суми във фонд "Ремонт и обновяване" на етажната собственост. В противен случай е необходимо отново решение на общото събрание или при липса на такова издаване на заповед от кмета на общината (чл. 49 ЗУЕС).

От гореизложената нормативна уредба следва заключението, че за да възникне вземане на етажната собственост спрямо определен етажнен собственик за заплащане на вноса за ремонт на общите части, е необходимо да е налице взето решение на общото събрание по посочения ред, за извършване на съответния ремонт, определяне на стойността му и разпределяне на разходите за ремонта измежду етажните собственици, респективно да е налице решение на общото събрание, с което се одобряват вече извършени разходи за извършване на необходим ремонт.

В конкретния случай по делото, както беше посочено, са ангажирани доказателства за приемане на решение за разходите за боядисване на стълбището, за ремонт на балкони, за ремонт на покрива на сградата от страна на ул. „Л****“ и от страната на двора. По отношение на претенциите за сумата от 2500 лева за изолация на калкан и 174 лева, разходи за ремонт на сачаци, обаче, по делото не са ангажирани доказателства да са били взети решения на ОС на ЕС за извършване на такъв текущ, респ. неотложен ремонт, както и да са сторени разходи за тези дейности. Поради което претенциите в тази им част следва да бъдат отхвърлени като недоказани. Следва да бъде посочено, че в Протокола от ОС от 07.02.2020г. е посочено, че е необходима изолация на калкана на сградата, но след обсъждане е взето решение консултациите да продължат- л. 9 от делото. Т.е. липсва положително решение за извършване на ремонт, респ. разпределяне на разходите за него.

По отношение на останалите претенции за сторените ремонтни дейности следва да бъде разгледано възражението за изтекла погасителна давност. По което съдът намира следното:

По отношение на разходите за ремонт е приложима общата петгодишна давност, като давността започва да тече от възникване на вземането, в случая от решенията на ОС на ЕС. В настоящия случай с оглед датите, на които са взети гореописаните решения, вземанията за сумата от 90 лева, представляваща разходи за ремонт за боядисване на стълбището съгласно Решение на ОС на ЕС от 25.09.2015г.; 160 лева, представляваща разходи за извършен ремонт на балкони съгласно Решение на ОС на ЕС от 25.11.2015г.; 889 лева, представляваща разходи за извършен ремонт на покрива на сградата от страна на ул. „Л****“ съгласно Решение на ОС на ЕС от 15.12.2015г. и Решение на ОС на ЕС от 06.08.2014г., 735 лева, представляваща разходи за ремонт на покрива на сградата от страната на двора съгласно Решение на ОС на ЕС от 01.04.2016г. са погасени по давност. За най-късното вземане давността е изтекла на 08.06.2021г. Т.е. преди подаване на исковата молба.

Поради гореизложеното, доколкото ответникът е обвързан от посочените влезли в сила решения и не е ангажирал доказателства за погасяване на задълженията си към ЕС, предявените иски следва да бъдат уважени за следните суми и периоди, които не са обхванати от давността:

Следва да се уважи предявеният иск с правно основание чл. 6, ал.1, т. 9 ЗУЕС вр. чл. 50, ал. 1 ЗУЕС за сумата от 210 лева, представляваща дължимите вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 10.04.2019г. до 31.12.2020г., като за разликата над този размер до пълния предявен размер от 390 лева и за периода от 01.01.2017г. до 09.04.2019г. следва да бъде отхвърлен като погасен по давност. Основателен изцяло е предявеният иск за сумата от 88 лева, представляваща вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.01.2021г. до 01.12.2021г. В останалата част исковите за следните суми: 399 лева, представляваща вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.04.2005г. до 31.12.2009г., 288 лева, представляваща вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.01.2010г. до 31.12.2011г., 576 лева, представляваща вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.01.2012г. до 31.12.2015г., 144 лева, представляваща вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.01.2016г. до 31.12.2016г. следва да бъдат отхвърлени като погасени по давност.

Исковите за сумата от 36 лева, представляваща вноски за поддръжка и управление на ЕС за периода от 10.04.2019г. до 31.03.2020г. и сумата от 57 лева, представляваща вноски за поддръжка и управление на ЕС за периода от 01.04.2020г. до 31.11.2021г. са основателни и следва да бъдат уважени. Следва да бъде отхвърлен като погасен по давност искът за сумата от 85 лева, представляваща вноски за поддръжка и управление на ЕС за периода от 01.04.2005г. до 31.12.2009г., както и искът за вноски за поддръжка и управление на ЕС за разликата над уважения размер от 36 лева до пълния предявен размер от 117 лева и за периода от 01.01.2017г. до 09.04.2019г.

Исковите за сумата от 90 лева, представляваща разходи за ремонт за боядисване на стълбището съгласно Решение на ОС на ЕС от 25.09.2015г.; 160 лева, представляваща разходи за извършен ремонт на балкони съгласно Решение на ОС на ЕС от 25.11.2015г.; 889 лева, представляваща разходи за извършен ремонт на покрива на сградата от страна на ул. „Л***“ съгласно Решение на ОС на ЕС от 15.12.2015г. и Решение на ОС на ЕС от 06.08.2014г., 735 лева, представляваща разходи за ремонт на покрива на сградата от страната на двора съгласно Решение на ОС на ЕС от 01.04.2016г. следва да бъдат отхвърлени като погасени по давност, а исковите за сумата от 2500 лева, разходи за изолация на калкан и 174 лева, разходи за ремонт на сачаки следва да бъдат отхвърлени като неоснователни.

По разноските:

При този изход на спора право на разноски имат и двете страни, но ответникът не е сторил и не претендира разноски. Ищецът е сторил разноски за държавна такса в размер на 275 лева, депозит за особен представител в размер на 300 лева и претендира адвокатско възнаграждение в размер на 1000 лева, като са представени и доказателства за сторените разноски, тоест общо 1575 лева. С оглед уважената част от исковите на ищеца следва да се

присъдят разноси в размер от 92,02 лева.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА Л. Й. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. София, ж.к. „****“, № 45, вх. Б, ет. 2, ап. 39, конституирана на основание чл. 227 ГПК на мястото на починалата в хода на процеса *** Й. Д., ЕГН *****, да заплати на Етажна собственост „****“, находяща се на адрес: гр. София, ул. „Г.С. ****“ № 176, на основание чл. 6, т. 9 ЗУЕС, във вр. чл. 48, във вр. чл. 50, ал. 2, т. 1 ЗУЕС и чл. 6, т.10 ЗУЕС, вр. чл. 51 ЗУЕС следните суми: сумата от **210** лева, представляваща вноса за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 10.04.2019г. до 31.12.2020г., сумата от **88** лева, представляваща вноса за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.01.2021г. до 01.12.2021г., сумата от **36** лева, представляваща вноса за управление и поддръжка на общите части на ЕС за периода от 10.04.2019г. до 31.03.2020г. и сумата от **57** лева, представляваща вноса за управление и поддръжка на общите части на ЕС за периода от 01.04.2020г. до 31.11.2021г., ведно със законната лихва върху сумите от датата на подаване на исковата молба- 03.02.2022г., до окончателното изплащане на сумите, като **ОТХВЪРЛЯ** предявените искове за сумата от 399 лева, представляваща вноса за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.04.2005г. до 31.12.2009г., 288 лева, представляваща вноса за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.01.2010г. до 31.12.2011г., 576 лева, представляваща вноса за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.01.2012г. до 31.12.2015г., 144 лева, представляваща вноса за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.01.2016г. до 31.12.2016г., искът за вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ за разликата над уважения размер от 210 лева до пълния предявен размер от 390 лева и за периода от 01.01.2017г.- 09.04.2019г., за сумата от 85 лева, представляваща вноса за управление и поддръжка на общите части на ЕС за периода от 01.04.2005г. до 31.12.2009г., искът за вноски за управление и поддръжка на общите части за разликата над 36 лева до пълния предявен размер от 117 лева и за периода от 01.01.2017г. до 09.04.2019г., исковете за сумата от 90 лева, представляваща разходи за ремонт за боядисване на стълбището съгласно Решение на ОС на ЕС от 25.09.2015г.; 160 лева, представляваща разходи за извършен ремонт на балкони съгласно Решение на ОС на ЕС от 25.11.2015г.; 889 лева, представляваща разходи за извършен ремонт на покрива на сградата от страна на ул. „Л****“ съгласно Решение на ОС на ЕС от 15.12.2015г. и Решение на ОС на ЕС от 06.08.2014г., 735 лева, представляваща разходи за ремонт на покрива на сградата от страната на двора съгласно Решение на ОС на ЕС от 01.04.2016г., 2500 лева, представляваща разходи за изолация на калкан, извършен през 2020г.; 174 лева, представляваща разходи за ремонт на сачаци, извършен през 2021г.

ОСЪЖДА Л. Й. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. София, ж.к. „****“, № 45, вх. Б, ет. 2, ап. 39, конституирана на основание чл. 227 ГПК на мястото на починалата в хода на процеса *** Й. Д., ЕГН *****, да заплати на Етажна собственост „****“, находяща се

на адрес: гр. София, ул. „Г.С. ****“ № 176, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от **92,02** лева, представляваща сторените по делото разноси съобразно уважената част от исковете.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____