

РЕШЕНИЕ

№ 1175

гр. Бургас, 13.10.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, XXXVII СЪСТАВ в публично заседание на тринадесети септември, през две хиляди двадесет и първа година в Седния състав:

Председател: АСЕН Т. РАДЕВ

при участието на секретаря МИРОСАВА ХР. ЕНЧЕВА
като разгледа докладваното от АСЕН Т. РАДЕВ Гражданско дело №
20212120104059 по описа за 2021 година

Производството е по искова молба на Етажна собственост “Вила ****”, находяща се в ***, сграда с идентификатор *** по КК и КР на ***, представлявана от управителя - Н.П., за осъждане на ответника А.. К. С. да заплати сумата от 667 евро, представляваща такса за управление и поддръжка на общи части, дължима за 2020 год., ведно със законната лихва за периода от предявяване на исковете - 24.11.2020 год. до окончателното ѝ изплащане.

Така предявените искове са с правно основание в чл.6, ал.1, т.10 от ЗУЕС, както и чл.86, ал.1 от ЗЗД и както е прието с определението на съда по чл.140 от ГПК - са допустими.

В съдебно заседание ищцовата етажна собственост се представлява от адвокатски пълномощник, който поддържа исковете, моли за уважаването им и присъждане на деловодните разноски.

Процесуалният представител на ответника ги оспорва като неоснователни, също претендира сторените по делото разноски.

Бургаският районен съд, Сед като обсъди събраните по делото доказателства и изявленията на страните, намира за установени Седните факти, относими към правилното решаване на спора:

Страните не спорят, че ответникът е етажнен собственик и притежава самостоятелен обект с идентификатор ***** по КК и КР на ***.

На 14.05.2020 год. във фойето на етажната собственост - „Вила ****“, се е провело ОС на собствениците на обекти, на което са избрани за управител - Н.П., касиер - *** и контролор - Б.Д.; приет е правилник за

вътрешния ред на етажната собственост; взето е решение за определяне размера на паричните вноски за разходи по управление и поддръжка на общите части от 8 евро/м², определена върху притежаваната от всеки етажнен собственик застроена площ, с включени в нея прилежащи общи части, платима до 15.06. на текущата година.

На 27.10.2020 год. на същото място е проведено второ по ред ОС на собствениците на самостоятелни обекти в етажната собственост, на което е взето решение да бъдат заведени искиви производства срещу собственици на обекти, които имат неизплатени задължения за парични вноски за управление и поддръжка на общите части.

Съгласно представения с отговора на исковата молба титул за собственост - нот. акт № *** год. на нотариус с рег. № *** на НК, площта на притежавания от ответника апартамент възлиза на 72.15 м², а заедно с прилежащите общи части - на 83.38 м². Собствеността С. е придобил на 02.09.2020 год., посредством покупко-продажба, обективизирана в цитирания акт.

ИзСушана е и св.М. - сестра на ответника, също притежаваща апартамент в етажната собственост, според която брат ѝ не е ползвал апартамента през 2020 год. и 2021 год., тъй като нямало ток от м.юли на 2020 год., както и че сградата е за сезонно ползване - не се ползвала през зимата, защото бивала зазимена, но всеки етажнен собственик имал достъп.

На съда е Сужебно известно, че по ч.гр.д. № *** год. на БРС, срещу непълнолетния син на свидетелката (чийто законен представител е тя) е проведено заповедно производство, приключило с влязла в сила и подлежаща на изпълнение заповед по чл.410 от ГПК, за дължима към ищцовата етажна собственост годишна вноска за управление и поддръжка на общи части за 2020 год., поради това съдът приема, че е заинтересована и не кредитира показанията ѝ.

При така установената фактическа обстановка, исковите се явяват неоснователни.

Задължения на всеки етажнен собственик, произтичащи от чл.6, т.8, т.9 и т.10 от ЗУЕС, са да изпълняват решенията на органите на управление на етажната собственост, 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", както и да заплащат разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата.

Ответникът е собственик на самостоятелен обект в етажната собственост и както се каза - длъжен е да изпълнява решенията на ОС, в т.ч. тези, с които са определени вноските за разходи по управление и поддръжка на общите части, ако те са законосъобразно приети, респ. са стабилизирани. В тази връзка, възраженията на процесуалния представител на ответника касаят законосъобразността на взетите решения на ОС, които могат да се разглеждат в производство по чл.40 от ЗУЕС, но не и в настоящото. Само за пълнота - неоснователно е и възражението за нищожност на решението по т.5 от ОС на етажната собственост, с което са определени вноските от по 8 евро/м² за притежавана площ. Незаконсъобразността на решенията на ОС е специална категория, както впрочем е прието с цитираното от ответника О-89-2017-І г.о., като в нея се включва и противоречието със законова разпоредба, в Сучая - чл.51, ал.1 от ЗУЕС, пък била тя и от императивен порядък. Това противоречие е основание за отмяна като незаконсъобразно на взетото решение на ОС, ако е релевирано по реда и в срока по чл.40 от ЗУЕС, но не и за неговата нищожност и този извод Седва от отношението на ЗУЕС към ЗЗД

като специален закон към общ. Тъкмо затова, с цитираното по-горе определение, основанията за нищожност на решенията на ОС, са посочени изрично и сред тях не е противоречието с норма на ЗУЕС, а само такива, изключващи изобщо възможността на ОС да приема такова решение, респ. когато в протокол за проведено ОС се обективира невзето решение. Понеже няма данни решението, прието по т.5 от протокола за проведено на 14.05.2020 год. ОС да е било атакувано, съответно отменено, то е стабилизирано.

Но неоснователността на исковите произтича от обстоятелството, че падежът на вземането на ЕС за заплащане на вноската за разходи по управление и поддръжка е настъпил в момент, предшестваш придобиването на собствеността от страна на ответника. Седователно, за това задължение отговорен остава старият собственик, доколкото новият не е негов универсален правоприемник. Аргумент в тази насока може да се черпи и от чл.30 от ЗУЕС, от липсата на уговорка в придобивния акт, както и от липсата на изрично поСедващо решение на ОС, с което да се ангажира отговорността на новия собственик за конкретно по размер и основание вземане, т.е. да се „прехвърли“ нему отговорността. Ето защо, от взетото на 27.10.2020 год. решение - да се предприемат действия по завеждане на иски за производства срещу етажни собственици, които имат неизплатени задължения, какъвто по изложените съображения не е ответникът, не могат и да произтекат задължения за поСедния.

Седователно, главният иск по чл.6, ал.1, т.10 от ЗУЕС, а оттам и акцесорния - по чл.86, ал.1 от ЗЗД, като неоснователни, подлежат на отхвърляне.

На основание чл.78, ал.3 от ГПК, на ответника се Седват разноски, възлизащи на 500 лв.

Водим от горното, на основание чл. 235 и чл.236 от ГПК, Бургаският районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ исковите на Етажна собственост “Вила ****“, находяща се в ***, сграда с идентификатор *** по КК и КР на ***, представлявана от управителя - Н.П., предявени против А.. К. С. от гр****, ***, ЕГН - *****, за осъждането му да заплати сумата от 667 евро, представляваща такса за управление и поддръжка на общи части, дължима за 2020 год., ведно със законната лихва, начиСена върху посочената сума за периода от предявяване на исковите - 24.11.2020 год. до окончателното ѝ изплащане.

ОСЪЖДА етажните собственици в Етажна собственост “Вила ****“, находяща се в ***, сграда с идентификатор *** по КК и КР на ***, представлявани от управителя - Н.П., да заплатят на А.. К. С. деловодни разноски в размер на 500 лв.

Решението подлежи на обжалване пред Бургаския окръжен съд, в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Вярно с оригинала: СТ

Съдия при Районен съд – Бургас: (П)