

РЕШЕНИЕ

№ 45

гр. Стара Загора, 20.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – СТАРА ЗАГОРА, VIII-МИ ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на тринадесети декември през две хиляди
двадесет и втора година в следния състав:

Председател: **Антония Тонева**

при участието на секретарян Ил. Кръстев
като разгледа докладваното от Антония Тонева Гражданско дело №
20225530101339 по описа за 2022 година

Производството е с правно основание чл.38 във вр. с чл.6 ал.1 т.9 от ЗУЕС.

Ищецът Етажна собственост с адрес: гр. Казанлък, ул. твърди в исковата си молба, че в поземлен имот с идентификатор (ПИ) 35167.502.3458 по КККР на гр. Казанлък, с адм. адрес гр. Казанлък, ул., е разположена Сграда с идентификатор 35167.502.3458.1, с предназначение „Жилищна сграда-многофамилна“, брой етажи - 3, брой самостоятелни обекти - 5, застроена площ на сградата 177 кв.м. Сградата била в режим на етажна собственост (ЕС), като 5-те самостоятелни обекта в сградата принадлежали на трима собственици, както следва:

- Обект 35167.502.3458.1.1 на 1-ви етаж, с предназначение - за търговска дейност, собственост на В. К. В.;

- Обект 35167.502.3458.1.2 на 1-ви етаж, с предназначение - за търговска дейност, собственост на Б. Н. К.;

- Обект 35167.502.3458.1.3 на 1-ви етаж, с предназначение - жилище, апартамент, собственост на Б. Н. К.;

- Обект 35167.502.3458.1.4 на 2-ри етаж, с предназначение - жилище - апартамент, собственост на С. Н. В.;

- Обект 35167.502.3458.1.5 на 3-ти етаж, с предназначение - жилище - апартамент, собственост на Б. Н. К..

Твърди също, че със Заповед № 1757/05.11.2018 г. на Кмета на община Казанлък на

основание чл.195, ал.4 от ЗУТ тримата собственици били задължени да извършат необходим неотложен ремонт на сградата, като поправят и заздравят покривната конструкция и фасадите, които представлявали общи части на сградата - ЕС.

С цел изпълнение на Заповед № 1757/05.11.2018 г. на Кмета на общ. Казанлък, собствениците В. В. и Н. свикали на 07.12.2018 г. Общо събрание на собствениците (ОС) на сградата - ЕС. Проведеното ОС избрало за управител на ЕС В. В. и приело следното решение: Да се извърши неотложен ремонт на общите части на сградата, като бъдат поправени и заздравени фасадата и покрива; да се изискат оферти от три фирми за ремонта и да се сключи договор с фирмата, дала най-добра оферта; разходите за ремонта да се поемат от собствениците на самостоятелни обекти, съразмерно с притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата.

Управителят на ЕС подал Уведомление по реда на чл.46б от ЗУЕС до Община Казанлък и завел Книга на собствениците в сградата - ЕС, която била вписана в Регистъра на ЕС при Община Казанлък.

На следващо място, управителят на ЕС свикал на 28.06.2019 г. ОС на сградата, което приело следните решения: Избрало за изпълнител на неотложния ремонт на покрива на сградата „Копека“ ЕООД; Упълномощило управителя да сключи договор за неотложен ремонт на покрива на сградата с изпълнител „Копека“ ЕООД за цена - 13573 лева; Разходите за ремонт на общите части да бъдат поети от собствениците на самостоятелни обекти, съразмерно с притежаваните от тях идеални части.

В изпълнение на решенията на ОС от 28.06.2019 г. управителят на ЕС сключил на 13.08.2019 г. с „Копека“ ЕООД договор за ремонт на покрива на сградата на обща стойност 13 573 лева с ДДС. С приемо-предавателен протокол от 01.10.2019г. управителят на ЕС приел без възражения изпълнението на договорените СМР, възлизащи съгласно окончателна КСС на стойност 13571 лева с ДДС.

Сочи, че съобразно правилата на чл.17, ал.4 от ЗУЕС принадлежащите към всеки самостоятелен обект идеални части от общите части на сградата - ЕС се разпределяли в проценти както следва:

- за Обект 35167.502.3458.1.1 - 07,41 % идеални части;
- за Обект 35167.502.3458.1.2 - 19,10 % идеални части;
- за Обект 35167.502.3458.1.3 - 14,86 % идеални части;
- за Обект 35167.502.3458.1.4 - 33,31 % идеални части;
- за Обект 35167.502.3458.1.5 - 25,32 % идеални части.

Общо: 100,00%

Разпределението на идеалните части от общите части на сградата по собственици на самостоятелни обекти било следното:

- В. В. (собственик на Обект 1) - 07,41 % ид. ч.;
- С. Н. (собственик на Обект 4) - 33,31 % ид. ч.;

- Б. К. (собственик на Обекти 2, 3, и 5) - 59,28 % ид. ч.

На следващо място твърди, че разходите за ремонта на покрива на сградата в общ размер на 13571 лева се дължали от собствениците на самостоятелни обекти съразмерно на притежаваните от тях ид. ч., в следните размери:

- В. В. (собственик на Обект 1) - притежаващ 07,41 % ид. ч. от общите части, дължи сумата 1005,61 лева;
- С. Н. (собственик на Обект 4) - притежаваща 33,31 % ид. ч. от общите части, дължи сумата 4520,50 лева;
- Б. К. (собственик на Обекти 2, 3, и 5) - притежаващ 59,28 % ид. ч. от общите части, дължи сумата 8044,89 лева.

Твърди също, че в изпълнение на решенията на ОС от 28.06.2019 г. собствениците заплатили за ремонта на покрива на сградата - ЕС следните суми:

- В. В. заплатил сумата 754,55 лева, като останало да дължи сумата 251,06 лева;
- С. Н. заплатила сумата 4253,16 лева, като е надплатила дължимата сумата с 2,65 лева;
- Б. К. заплатил сумата 6785,50 лева, като останало да дължи сумата от 1259,39 лева.

Управителят на ЕС свикал на 02.10.2020 г. ОС на сградата - ЕС, което приело следните решения:

1. Решение по т. 1 от дневния ред - ОС приело размери на идеалните части от общите части на сградата, изчислени по реда на чл.17, ал.4 от ЗУЕС;

2. Решение по т. 2 от дневния ред - ОС определило окончателен размер на задълженията на собствениците на самостоятелни обекти за извършения неотложен ремонт на покрива от „Копека“ ЕООД на база определените в т. 1 идеални части от общите части на сградата, както следва:

- В. К. В. - дължал сумата от 251,06 лева;
- Б. Н. К. - дължал сумата от 1259,39 лева;
- С. Н. В. е надплатила сумата с 2,65 лева.

Заявява, че дължимите суми следвало да се преведат в срок до 13.11.2020 г. по посочената банкова сметка в ПИБ АД, в полза на Етажна собственост, ул., гр. Казанлък.

В изпълнение решението по т. 2 от дневния ред на ОС от 02.10.2020 г. собственикът В. В. платил дължимата сума от 251,06 лева. В определения от ОС срок до 13.11.2020 г., както и до този момент, собственикът Б. Н. К. не заплатил дължимата съгласно решението по т. 2 от дневния ред на ОС от 02.10.2020 г. парична сума за извършения неотложен ремонт на покрива на сградата - ЕС, в размер на 1259,39 лева.

В изпълнение на Заповед № 1757/05.11.2018 г. на Кмета на Община Казанлък за извършване на неотложен ремонт на фасадата на сградата, проведеното на 02.10.2020 г. ОС приело следните решения:

1. Решение по т. 3 от дневния ред - ОС избрало за изпълнител на неотложен ремонт на фасадата на сградата „Копека“ ЕООД и упълномощило управителя да сключи договор за неотложен ремонт на фасадата на сградата с изпълнителя „Копека“ ЕООД за цена 24 265 лева; Ремонтът трябвало да се извърши с полагане на 5 см стиропор, мовелитова шпакловка и структурна мазилка;

2. Решение по т. 4 от дневния ред - ОС определило следния размер на дължими суми от всеки собственик на самостоятелни обекти за финансиране на ремонта на фасадата по т. 3 на база определените идеални части от общите части на сградата:

- Б. К., притежаващ 59,28 % ид. ч. - 14 384,29 лева;
- С. Н., притежаваща 33,31 % ид. ч. - 8082,67 лева;
- В. В., притежаващ 7,41 % ид. ч. - 1798,04 лева.

Дължимите суми следвало да се преведат в срок до 13.11.2020 г. по посочена банкова сметка в ПИБ АД, в полза на Етажна собственост, ул., гр. Казанлък.

На следващо място заявява, че в изпълнение решението по т. 3 на ОС от 02.10.2020 г. управителят на ЕС сключил на 26.10.2020 г. с „Копека“ ЕООД договор за ремонт на фасадата на сградата на обща стойност 24 265 лева. На 08.01.2021 г. бил сключен Анекс към договора за удължаване на срока на изпълнение на ремонта до 15.03.2021 г. На 19.03.2021 г. е извършено замерване на площта на фасадата и подписан Протокол за приемане на извършените ремонтни дейности и Акт за изпълнените СМР. Твърди също, че в хода на ремонта са изпълнени допълнителни СМР на обща стойност 3 368 лева. Общата стойност на извършения неотложен ремонт на фасадата на сградата - ЕС възлизал на 27 633 лева с ДДС.

Управителят на ЕС свикал на 09.04.2021 г. ОС на сградата - ЕС, което приело следните решения:

1. Решение по т. 1 от дневния ред - ОС приело извършените СМР и одобрило извършените разходи за неотложен ремонт на фасадата на сградата, в размер на 27 633 лева;

2. Решение по т. 2 от дневния ред - ОС приело разпределението на разходите за ремонта на фасадата на сградата в общ размер на 27 633 лева, както следва:

- Б. К., притежаващ 59,28 % ид. ч. - 16 380,84 лева;
- С. Н., притежаваща 33,31 % ид. ч. - 9 204,55 лева;
- В. В., притежаващ 7,41 % ид. ч. - 2 047,61 лева.

3. Решение по т. 3 от дневния ред - ОС определило краен срок за плащане на дължимите суми от собствениците на самостоятелни обекти за извършения ремонт на фасадата до 23.04.2021 г. Плащанията следвало да се извършат по банкова сметка в ПИБ АД, в полза на Етажна собственост, ул., гр. Казанлък.

Ищеца твърди, че в изпълнение на решенията по т. 2 и т. 3 от дневния ред на ОС от 09.04.2021 г. собствениците С. Н. и В. В. заплатили по банкова сметка на ЕС дължимите парични суми за извършения неотложен ремонт на фасадата на сградата, в размери съответно на 9204,55 лева и на 2047,61 лева.

Заявява, че в определения от ОС срок до 23.04.2021 г., както и до този момент, собственикът Б. Н. К. не заплатил дължимата съгласно решението по т. 2 от дневния ред на ОС от 09.04.2021 г. парична сума за извършения неотложен ремонт на фасадата на сградата - ЕС, в размер на 16 380,84 лева.

Моли съда да постанови решение, че което да осъди Б. Н. К. да изпълни приетото решение по т. 2 от дневния ред на ОС от 02.10.2020 г., като заплати на Етажна собственост гр. Казанлък ул., със собственици С. Н. В. и В. К. В., дължима сума за извършен неотложен ремонт на покрива на сградата - ЕС в размер на 1 259,39 лева, ведно със законна лихва от 02.08.2021 г. до окончателното издължаване на сумата, както и да осъди Б. Н. Казабов да изпълни приетите решения по т. 2 и т. 3 от дневния ред на ОС от 09.04.2021 г., като заплати на Етажна собственост гр. Казанлък ул., със собственици С. Н. В. и В. К. В., дължима сума за извършен неотложен ремонт на фасадата на сградата - ЕС в размер на 16 380,84 лева, ведно със законна лихва от 02.08.2021 г. до окончателното издължаване на сумата. Претендира направените по настоящото дело разноски.

Ответникът Б. Н. К. представя писмен отговор в срока по чл.131 ГПК, в който взема становище, че повдигнатите в молбата на ищците два парични иска в размери: първият за 1259,39 лв., вторият за 16 380,84 лв., общо 17 640,23 лв. са за суми, претендирани към него като съсобственик в къщата на ул., гр. Казанлък, представляват квоти в парични разходи (ПР) за строително-ремонтни работи (СРР) на общи части (ОЧ) - покрив, респективно фасада на къщата. Размерът на ПР за СРР на покрива е вписан в договор с „Копека“ ЕООД, от 13.08.2019 г., а този за СРР на фасадата - в друг договор от 26.10.2020 г. със същата фирма - изпълнител на СРР. Фирмата „Копека“ ЕООД посочила банкова сметка с IBAN: BG 55 CREX 9260 към ТОКУДА Банк, по която да се правят разплащанията към фирмата в хода на СРР.

Твърди, че неговите квоти от ПР за СРР по покрива и фасадата като съсобственик в къщата трябва лично да превежда към посочената банкова сметка на изпълнителя като надлежна страна, а не по собствената сметка на ищеца В., представящ се за управител на етажна собственост (ЕС) в къщата, а фактически е само обикновен съсобственик в нея. Твърди също, че е подвеждащо да се приема за управител на ЕС, защото такава не съществува и в този смисъл той е нелегитимен. Заявява, че исковата молба е недопустима, поради документално недоказан от вносителя конкретен правен интерес от предявените пред Районен съд – Казанлък два парични иска, тъй като ищците са неуточнени: изпълнителят по договорите за СРР по покрив и фасада - фирма „Копека“ ЕООД или недействителната ЕС в къщата или ищецът В. или ищцата В.. Исковата молба е неправилна, материалноправно неоснователна и несъобразена със закона.

Квотата в ПР за СРР по общи части на къщата - покрив, фасада, за съсобствениците в нея се представя с формулата:

$$К_{пр} = ИЧ_{оч} \times ПР_{оч} - където:$$

- $К_{пр}$ - квота в ПР за СРР на покрив, респективно фасада;

- ИЧоч - идеална част (ИЧ) от ОЧ; ИЧоч на къщата, съразмерно със съсобствения дял на притежателя му в нея, се представя числено с правилна дроб или като процент;

- ПРоч - ПР за СРР на ОЧ - покрив, респективно фасада.

На следващо място заявява, че при определени по договорите за СРР ПРоч, в посочената формула остава неопределен ИЧоч, припадащ се на всеки съсобственик, поради липса на съгласие между съсобствениците - В.и - майка и син и него за избор на законосъобразна методика за пресмятането му. Поради това квотите му в паричните разходи за СРР на покрив съответно на фасада, както и тези на съсобствениците - В.и остават неопределени, вследствие на което посочените суми в исковете били недействителни.

Твърди, че ИЧоч, припадащ се на дял от собствеността на къщата зависи от вида собственост върху нея: съсобственост или ЕС. Когато собствеността върху къщата е от вид дялова съсобственост законоустановения ред се регламентира в закона за собствеността (ЗС), а в случай на ЕС - в закона за управление на етажна собственост (ЗУЕС).

Твърди също, че причина за предявяването на исковете пред Районен съд бил неуреден и нерешен по законоустановения ред спор между страните по делото относно вида собственост, а оттам и върху процедурата за изчисляване на ИЧоч, на процесния имот, представляващ поземлен имот с къща в него, находящ се на ул....., гр.Казанлък, тъй като това обстоятелство определяло материално-правния ред, по който са установени паричните размери на исковете. Поддържа и подкрепя теза, основаваща се на неоспорими факти и документи, според която установената собственост върху процесния имот е от вида дялова съсобственост.

Заявява, че в молбата на ищите пред Районен съд съществува вътрешно противоречие, дължащо се на обстоятелството, че понятия като "самостоятелен обект в сграда" и "етажна собственост в сграда" са законово несъпоставими. Понятието "самостоятелен обект в сграда" било дефинирано в закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР) като сграда, част от сграда, етаж, част от етаж, която имала самостоятелен вход и функционална самостоятелност и се използвала за целите на административното управление на поземлените имоти в страната. Понятието "етажна собственост в сграда" се дефинирало в ЗС и означавало етажи или части от етажи, заедно с придадените към тях помещения в тавана или зимника и се използвало за целите на управление на собствеността. Твърди също, че ищецът самоволно ги счита за равнозначни, откъдето прави законово необоснован извод за етажна собственост (ЕС) върху процесния имот (къщата). В настоящия случай законоустановеният за процесния имот вид собственост е дялова съсобственост и управлението на правотноше- нията между субектите, явяващи се съсобственици, попадал в приложно поле на ЗС.

За установяване по законов ред на вида собственост върху къщата, строителят издал надлежен официален документ по време на строежа ѝ в уверение за частна индивидуална собственост на неговия праводател - Б. К., който притежава изключително право на собственост върху нея.

През 1929 г. Б. К. придобил чрез продажба поземлен имот (ПИ) с идентификатор 35167.502.3458, удостоверена с нотариален акт (пд1). През 1935 г. инвестира построяването в ПИ на двуетажна с партер фамилна къща (ДЕПФК) с идентификатор 35167.502.3458.1 (пд2), накратко къща, на ул., гр. Казанлък с цел удовлетворяване жилищните потребности на членовете на семейството му. До 1951 г. имотът бил частна собственост на Б. К. и върху него той имал изключително право на собственост. През 1951 г. целият имот - ПИ с къща в него, бил завзет от властта. Със законите за национализация на частната собственост се извършил преход към друг вид собственост - държавна собственост. Издал се акт за държавна собственост (пд3) на процесния имот и се предава за стопанисване на общ. Казанлък. До 1992 г. имотът е държавна собственост, стопанисван от общ. Казанлък, с изключително право на собственост на държавата. През 1992 г. е приет ЗВСОНИ, по реда на който се възстановява правото на собственост върху национализирани имоти на техните собственици или правоприменниците им. Същата година по реда на ЗВСОНИ се издал акт, но не съдебен, каквато е правната норма, а административен - заповед №796 от 19.06.1992 г. на кмета на община Казанлък, с който учредил дялова съсобственост върху процесния имот, като възстановява съсобствен дял и право на собственост върху него на правоприменника на Б. К. (пд5), гласяща: "...Да се отпише от актовата книга и да се предаде на правоимащия недвижимия имот: партера и целия II етаж, 2/3 ИЧ от изба, таван, двор и 2/3 ИЧ от ОЧ на сградата на ул., одържавен с акт № 275 по отчуждителна преписка № 298." Другият съсобствен дял останал вписан в актовата книга като държавен: западен магазин в партера, целият I етаж заедно с 1/3 ИЧ от изба, таван, двор и 1/3 ИЧ от ОЧ на къщата. Внимателният преглед на съдържанието на тази заповед навеждала следните констатации: съсобственият дял от процесния имот, който се връща на него като правоприменник на Б. К. включвал: реална част - II етаж и партер, 2/3 идеална част от изба, таван, двор, както и 2/3 идеална част от общите части на къщата. Съсобственият дял от процесния имот, който останал държавна съсобственост се състоял от реална част - западен магазин в партера и I етаж, 1/3 идеална част от изба, таван, двор, 1/3 идеална част от общите части на къщата.

Твърди, че от 1992 г. до 1993 г. имотът е държавно-частна дялова съсобственост между държавата и него – като правоприменник на Б. К.. В така създалата се обстановка кметът на община Казанлък сключил договор на 26.10.1993 г. и издал заповед №1000/26.10.1993 г. за продажба на една част от държавния съсобствен дял - реална част - I етаж, 1/3 идеална част от изба, таван, двор, 1/3 идеална част от общите части на къщата, стопанисван от общ. Казанлък на трети лица - Другата част от държавния съсобствен дял - реална част - западен магазин в партера на къщата и съответна идеална част от изба, таван, двор, както и от общите части на къщата остават държавна съсобственост. Твърди, че с тези два административни акта кмета влиза в нарушение на закона, тъй като излиза извън обхвата на законовите си правомощия и компетенции по отношение на сделките с имоти държавна собственост, които са в правомощията на компетентен държавен орган. Друго допуснато закононарушение била продажбата на една част от държавния съсобствен дял от процесния имот на четирите частни лица без предвидената в закона - чл.36 от ЗС предварително извършена делба за прекратяване съсобствеността на държавата, както и на

чл. 33 от ЗС, поради неуведомяване и неотправяне на предложение за покупка на държавния съсобствен дял към другия съсобственик. Липсвал официален документ, оповестяващ прекратяване съсобствеността на държавата върху процесния имот, от общ. Казанлък по реда на чл.36 от ЗС. С така подписани от кмета и с печата на общ. Казанлък административни актове съсобствеността върху процесния имот не се променила, но в нея вместо държавата-продавач встъпват четирите частни лица - купувачи и държавно-частната дялова съсобственост се превръща в изцяло частна дялова съсобственост.

Твърди също, че през 1996 г. четирите лица - купувачи на едната част от държавния съсобствен дял заграбват от общ. Казанлък другата част от него - западен магазин с идентификатор 35167.502.3458.1.1, находящ се в партера на къщата, чрез подставено лице. По-късно, през 2000 г. те го прехвърлят на ищеца В. с нотариален акт за продажба на магазин № 85, т. 1, рег. № 637, дело № 87 от 21.03.2000 г., указан на стр. 16, 17 от исковата преписка. Така ищецът В. придобил другата част от държавния съсобствен дял и става съсобственик в къщата. През 2016 г. лицата, притежатели на прехвърлената им от общ. Казанлък една част от държавния съсобствен дял в къщата, я продават на ищцата В. с нотариален акт за продажба на недвижим имот № 78, т. III, рег. № 1883, дело № 353 от 4.11.2016 г., указан на стр. 18, 21 от исковата преписка. Така ищцата В. придобила едната част от държавния съсобствен дял и става съсобственик в къщата. След 2016 г. освен него, с възстановения съсобствен дял от къщата, се прибавят и В.и - майка и син със закупените от тях съсобствени дялове. Понастоящем липсвал издаден административен или съдебен акт от компетентен орган на властта, разпореждащ преобразуване или прекратяване на дяловата съсобственост върху къщата.

Заявява, че за истинността на твърдението за собственост от вида дялова съсобственост на процесния имот свидетелстват преписи на официални документи, приложени по опис като писмени доказателства към настоящия отговор. Безспорният извод, че процесният имот бил от вида дялова съсобственост, произтичал още от обективния фактически състав:

1. неговият съсобствен дял в къщата включвал: на II етаж - 3 битови и сервизно помещения за жилищно ползване, в партера - източен магазин, две битови и сервизно помещения за жилищно ползване.

2. липсвал самостоятелен вход на неговия II етаж, състоящ се от преходно помещение от вида входен коридор или предверие с входна врата откъм общите части - коридор и стълбище. В конкретния случай коридора на неговия II етаж изпълнявал две функции: едната - на преходно помещение, без входна врата на етажа, а другата - на стълбищна площадка, отнасяща се към общите части на къщата - стълбище. Този факт бил в противоречие с нормата на чл. 40, ал. 1 от ЗУТ, за наличие на самостоятелен вход на етажа, откъдето следвала неговата функционална несамостоятелност в потвърждение на дяловата съсобственост в къщата. Така общия вход на къщата се явявал вход на неговия II етаж.

3. неговия II етаж, също източния магазин и жилището в партера, нямали придадени към тях помещения в избата и тавана на къщата, което ги прави функционално

несамостоятелни и потвърждава дяловата съсобственост в къщата. Това обстоятелство противоречало на нормата на чл. 37 от ЗС, определяща и задаваща функционалната самостоятелност при ЕС.

Твърди, че направените констатации за неговия съсобствен дял в къщата били в сила и за съсобствените дялове на ишците.

За да се преобразува собствеността на процесния имот от вид дялова съсобственост към ЕС, били необходими строителни преустройства: А. изграждане на самостоятелен вход на II, както и на I етажи на къщата чрез преустройство на общото стълбище; В. застрояване на помещения в избата и тавана, които да се придадат съответно на II, I етажи, източен, западен магазини и жилището в партера на къщата. Като посочените в т. А и т. В строителни преустройства могли да се извършат само по законоустановения съдебен и административен ред.

Заявява, че изложените фактически обстоятелства и ангажирани писмени доказателства са достатъчен доводи в подкрепа на тезата за установена дялова съсобственост като вид собственост на процесния имот. Според чл. 32 от ЗС съсобствения имот се използвал и управлявал съгласно решението на съсобствениците, притежаващи повече от половината от съсобствения имот. При възникване на спор между съсобствениците, всеки от тях можел да сезира съда по местонахождението на имота, за решаването му.

Твърди, че замисълът и целта на ищеца е да представи собствеността на процесния имот от вида ЕС. Преобразуване собствеността на процесния имот от вида дялова съсобственост към вида ЕС с преписи на частни документи - протоколи от заседания на общо събрание, протоколи от съобщения, покани и пр. документация, приложена към исковата молба до Районен съд - Казанлък, както направили ишците, било в нарушение на законоустановения ред.

След издаването на административния акт на кмета на общ. Казанлък за учредяване на държавно-частна дялова съсобственост върху процесния имот липсвал друг административен или съдебен акт, с който да се преобразува собствеността върху процесния имот от дялова съсобственост към ЕС.

ЗС предвиждал процедура за осъществяването му в чл. 39, според който съсобствения имот можел да се подели доброволно между съсобствениците му със спогодба между тях или по съдебен ред. Условието, при което подялбата можела да се извърши, е съсобствените дялове от имота да могат да се използват самостоятелно, без значителни преустройства и без неудобства по-големи от обикновените. В конкретния случай с процесния имот подялбата можела да се извърши само със значителни строителни преустройства и с неудобства по-големи от обикновените, както се посочва по-горе.

Заявява, че опитът на ищеца да осъществи преход от вид дялова съсобственост към ЕС на процесния имот само с документи от частен характер, без надлежни доказателствени официални документи за твърдението си, че собствеността на процесния имот е от вида ЕС,

извън посочения законоустановен ред, било в разрез със закона и носило съответни правни последици. Твърди, че ищецът приема аксиоматично, т.е. без доказателства, че собствеността на процесния имот е от вида ЕС и основава предприетите действия и претенциите си позовавайки се на чл. 38, вр. с чл. 48, ал. 1 и 3 от ЗУЕС, което е в противоречие с установена и доказана дялова съсобственост върху процесния имот по реда на ЗС.

На следващо място твърди, че извършените впоследствие действия (подробно описани в отговора на исковата молба в хронологичен ред) от ищеца били самоволни, лишени от правни основания и в нарушение на закона.

Твърди, че се установи, че процесният имот (къщата) принудително сменя след построяването през 1935 г. вида собственост върху нея. До 1951 г. е частна собственост на неговия праводател Б. К.. От 1951 г. до 1992 г. е държавна собственост. След 1992 г. става за кратко, около 1 година, държавно-частна дялова съсобственост и след 1993 г. преминава в частна дялова съсобственост. Твърди също, че успоредно с преобразуването на вида собственост се сменят и носителите на правото на собственост върху него като се започне от неговия праводател Б. К. и се завърши с държавата. След това носителите вече са на право на съсобственост: от 1992 г. правопреемника на Б. К., от 1993 г. до 2016 г. четирите лица -, от 2000 г. ищецът В. и от 2016 г. ищцата В..

Факт били извършените СРР по покрива и фасадата на къщата от фирма "Копека" ЕООД, изпълнила задълженията си по съответните договори. Проблемната страна в тях бил възложителят - ищецът В., представящ се за управител на ЕС, без да е такъв, поради недействителността на ЕС, с което подвежда управителя на "Копека" ЕООД и от тази позиция, диктува по свое усмотрение условията, заложили в договора за СРР по покрива и този по фасадата на къщата и ги подписва като възложител. В действителност той бил само обикновен съсобственик в нея.

Възползвайки се от правомощията и пълномощията, които му осигурявала позицията - управител на ЕС на къщата, той си позволявал да използва неправомерно и неоснователно, в разрез със закона, начини за изчисляване на % ИЧоч на всеки съсобственик в нея, предназначени за сгради от вида ЕС с обособени, самостоятелни дялове на собствениците в тях, спрямо къщата, която вече доказано била от вида дялова съсобственост.

Съсобственият дял от общата къща на всеки съсобственик в нея се състоял от реална и идеална части, от които реалната се представяла като разгърната застроена площ (РЗП), а идеалната числено като правилна дроб или процент. Дял, състоящ се от реална и идеална части какъвто е в конкретния случай, се считал за неопределен. Според закона той трябвало да се задава числено - или с РЗП или с правилна дроб или като процент. Твърди, че при изчисляване на % ИЧоч, за всеки съсобственик, ищецът В., неправилно и неоснователно използвал само реалната част от съсобствен дял, зададена като РЗП, без идеалната, вследствие на което се получавали неверни, недействителни стойности за % ИЧоч на всеки съсобственик. Това било причината съответните стойности на % ИЧоч, които според I вариант са: за ищцата В. - 33,33%, за ищеца В. - 3,17%, за него - 63,5%, а според II вариант

са: за ищцата В. - 33,31%, за ищеца В. - 7,41%, за него - 59,28%, да се различават помежду си.

Твърди още, че в конкретния случай съсобствения дял на всеки съсобственик в къщата не можел да бъде установен и доказан по правния ред за ЕС, изискващ само реални дялове защото се състоял от две части - реална и идеална, поради което е числено неопределен. Задължително трябвало да се приложи правилния ред, за установения и доказан вид дялова съсобственост на процесния имот (къщата), регламентиран в чл. 30 от ЗС, според който дяловете на съсобствениците се считат равни до доказване на противното, т.е. до тяхното определяне. При равни дялове съответващите им ИЧоч на къщата също са равни. Заявява, че съсобственият дял на всеки от тримата съсобственици е равен на 1/3 или 33,33% и припадащите им се ИЧоч имат същите стойности.

Неговата Кпр по договора за СРР по покрива се равнява на 1/3 или 33,33% от 13 571 лв., а Кпр по договора за СРР по фасадата на 1/3 или 33,33% от 27 633 лв.

Твърди, че въпреки незаконосъобразните договори за СРР по къщата, като съсобственик в нея създава неотложността им и прави четири парични превода общо за 6785,50 лв. към посочената банкова сметка на изпълнителя им - фирма "Копека" ЕООД като изправна страна по тях.

Моли съда да постанови решение, с което да установи справедливи Кпр на всеки съсобственик.

Ответникът Б. К. депозира и допълнително писмено становище от 02.02.2022г., в което излага допълнителни съображения в подкрепа на изложеното в писмения отговор и моли съда да се произнесе по негово искане за разликата между ПР за наложеното от ищеца В. обновяване фасадата на къщата с облицовка с 5 см. твърд стиропор, мовелитова шпакловка и структурна мазилка в бял цвят и ПР за неотложен ремонт на фасадата на къщата с полагане на вароциментна мазилка и боядисване с фасадна боя в оригиналния ѝ цвят - кремав(охра), да се присъди в тежест на ищеца В., заради погазване нормата на чл. 17, ал.4 от ЗУЕС, последица от което е нанасяне на значителна парична вреда на ответната страна; Да разпорежи проверка - дали площта от 548 кв.м. е на цялата фасада на къщата или е площ, намалена с площта на фасадата, прилежаща на ИМ; заради липса на споразумение по реда на т.7.1 от договора за СРР/26X2020 г. между възложител и изпълнител за извършване на допълнителни СМР на обща стойност 3368 лв., която драстично променя главното условие в него - първоначалната му стойност с близо 14%, цената в размер 3368 лв. на допълнителните СМР да се присъди в тежест на ищеца В., заради виновно бездействие при изпълнение на задълженията му като управител на ЕС - сключване и подписване на споразумение по реда на т.7.1 от договор за СМР/26X2021 г. за допълнителни СМР на цена 3386 лв.; за признаване на квотите в паричните разходи за СРР по покрива и фасадата на къщата на всеки от съсобствениците в нея за недействителни, поради тяхното неправилно, неоснователно и незаконосъобразно определяне, дължащо се на обстойно обосновани и доказани с надлежни писмени доказателства. Излага подробни съображения в подкрепа на всяко от исканията си.

Съдът като обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност и като взе предвид становищата и доводите на страните, приема за установена следната фактическа обстановка:

По делото не е спорно и се установява от представените доказателства /нот.акт от 19.04.2029г. Дело №367/1929г., АДС №275/03.03.1951г., Заповед №314/03.02.1992г., удостоверение за наследници/, че ответникът Б. Н. К. е собственик на самостоятелни обекти в сграда с идентификатор 35167.502.3458.1, с предназначение „Жилищна сградас-многофамилна“, брой етажи - 3, брой самостоятелни обекти - 5, застроена площ на сградата 177 кв.м. в гр.Казанлък, ул....., както следва: Обект 35167.502.3458.1.2 на 1-ви етаж, с предназначение - за търговска дейност; Обект 35167.502.3458.1.3 на 1-ви етаж, с предназначение - жилище, апартамент и Обект 35167.502.3458.1.5 на 3-ти етаж, с предназначение - жилище – апартамент.

Не е спорно също, че останалите обекти в сградата са собственост както следва – Обект 35167.502.3458.1.4 на 2-ри етаж, с предназначение - жилище – апартамент е собственост на С. Н. В. /нот.акт №78 н.д. №353/2016г./, Обект 35167.502.3458.1.1 на 1-ви етаж, с предназначение - за търговска дейност е собственост на В. К. В. /нот.акт №85 н.д. №87/2000г./

От представената по делото Заповед №1757/05.11.2018г. на Кмета на Община Казанлък е видно, че на основание чл.195, ал.4 от ЗУТ във вр. с Костативен протокол от 24.08.2018г. на Комисия, назначена със Заповед №949/07.06.2018г., на собствениците на поземлен имот с идентификатор 35167.502.3458 в гр.Казанлък ул..... е наредено в 3-дневен срок да обезопасят имота и в двумесечен срок да го поправят и заздравят за своя сметка.

От представения по делото протокол от Общо събрание на собствениците на сградата в режим на ЕС в гр.Казанлък, ул..... от 07.12.2018г. се установява, че на 07.12.2018г. е проведено Общо събрание на собствениците за избор на управител, обсъждане на заповед на кмета №1757/05.11.2018г. и определяне на размера на паричните вноски за разходите за управление и поддържане на общите части и за фонд „Ремонт и обновяване“. Подадено е Уведомление по реда на чл.46б от ЗУЕС до Община Казанлък и Книгата на собствениците в сградата ЕС е вписана в Регистъра на ЕС при Община Казанлък.

По делото е представен Протокол от Общо събрание на собствениците на сградата в режим на ЕС, гр.Казанлък, ул..... от 28.06.2019г., на което са обсъдени постъпилите оферти за извършване на неотложен ремонт на общите части; избран е изпълнител на неотложния ремонт на покрива на сградата - „Копека“ ЕООД; упълномощен е управителя да сключи договор за неотложен ремонт на покрива на сградата с изпълнител „Копека“ ЕООД за цена - 13573 лева, като е посочено, че разходите за ремонт на общите части ще бъдат поети от собствениците на самостоятелни обекти, съразмерно с притежаваните от тях идеални части. На 13.08.2019г. в изпълнение на решението на общото събрание е сключен договор за строително ремонтни работи между ЕС, в качеството на възложител и „Копека“ ЕООД Казанлък, в качеството на изпълнител, по силата на който възложителят е възложил, а изпълнителят е приел да извърши СМР на обект „Сграда на ул.Отец Паисий 14“: ремонт на

покрив, включващ разкриване на голям и малък покрив, подмяна на компрометирани покривни ребра, обшивка с дъски, полагане на хидромебрана, нова летвена обшивка, покриване със съществуващите здрави керемиди и частична подмяна / на един скат/ с нови такива, обшивка комини, калкан и поли с поцинкована ламарина; монтаж на нови водосточни улуци, казанчета и тръби, при стойност на СМР съгласно утвърдена количествено-стойностна сметка /неразделна част от договора/ 14573лв., платимо на три вноски, посочени в договора, със срок за изпълнение 30.09.2019г. От представения приемо-предавателен протокол от 01.10.2019г. /двустранно подписан от страните по договора/ се установява, че договорените СМР са изпълнение качествено, в срок и съгласно приложената количествено-стойностна сметка, поради което работата е приета.

На 02.10.2020г. е проведено общо събрание на ЕС /Протокол от 02.10.2020г./, на което на база информацията в Кадастрално-административната информационна система, поддържана от АГКК и прилагайки методиката на чл.17 ал.4 от ЗУЕС, са изчислени идеалните части от общите части на сградата за всеки самостоятелен обект, както следва:

- за Обект 35167.502.3458.1.1 - 07,41 % идеални части;

- за Обект 35167.502.3458.1.2 - 19,10 % идеални части;

- за Обект 35167.502.3458.1.3 - 14,86 % идеални части;

- за Обект 35167.502.3458.1.4 - 33,31 % идеални части;

- за Обект 35167.502.3458.1.5 - 25,32 % идеални части, съответно за собствениците, както следва: Б. Н. К. – 59,28%; С. Н. В. – 33,31% и В. К. В. – 7,41%; определен е размера на задълженията на всеки от собствениците за извършения ремонт на покрива – за Б. Н. К. – 8044,89лв., за С. Н. В. – 4520,50лв. и за В. К. В. – 1005,61лв.; отчетени са направените от собствениците плащания: от Б. Н. К. – 6785,50лв. /платежни нареждания от 23.08.2019г. – 1220,20лв.; от 02.09.2019г. – 1220,20лв.; от 01.10.2019г. – за 2800,10лв. и от 11.10.2019г. – за 1541,00лв./, от С. Н. В. – 4523,15лв. /платежни нареждания от 22.08.2019г. – за 1666,50лв.; от 19.09.2019г. за 999,90лв. и от 11.10.2019г. за 1856,81лв./ и от В. К. В. – 754,55лв. / и е взето решение разликата от 1259,39 лв. за Б. Н. К. и 251,06лв. за В. К. В. да бъде преведена в срок до 13.11.2020г. по посочена банкова сметка на ЕС.

От представения по делото протокол от ОС на ЕС от 02.10.2020г., т.3. и т.4 се установява също, че избран е изпълнител на неотложния ремонт на фасадата на сградата - „Копека“ ЕООД; упълномощен е управителя да сключи договор за неотложен ремонт на покрива на сградата с изпълнител „Копека“ ЕООД за цена – 24265 лева; и е определен размера на задълженията на всеки от собствениците за финансиране на ремонта на фасадата – за Б. Н. К., притежаващ 59,28% ид.ч. – 14384,29лв., за С. Н. В., притежаваща 33,31% ид.ч. – 8082,67лв. и за В. К. В., притежаващ 7,41% ид.ч. – 1798,04лв., които следва да се внесат в срок до 13.11.2020г. по посочена банкова сметка на ЕС. На 26.10.2020г. в изпълнение на решението на общото събрание е сключен договор за строително-ремонтни работи между ЕС, в качеството на възложител и „Копека“ ЕООД Казанлък, в качеството на изпълнител, по силата на който възложителят е възложил, а изпълнителят е приел да извърши СМР на обект

„Сграда на ул.Отец Паисий 14“: ремонт на фасада; направа на топлоизолация от твърд стиропор с дебелина 5 см; мовелитова шпакловка с мрежа; нанасяне на бяла структурна мазилка, при стойност на СМР съгласно утвърдена количествено-стойностна сметка /неразделна част от договора/ 24265 лв., платимо на три вноски, посочени в договора, със срок за изпълнение 31.12.2020г. С анекс от 08.01.2021г. страните са договорили нов срок за изпълнение на обекта – 15.03.2021г. Представена е и окончателна количествено-стойностна сметка, съгласно която договорените СМР възлизат на 27633лв. От представения приемо-предавателен протокол от 18.03.2021г. /двустранно подписан от страните по договора/ се установява, че договорените СМР са изпълнение качествено, в срок и съгласно приложената количествено-стойностна сметка, поради което работата е приета. Представен е и акт за извършени СМР на обект – ремонт на фасада на сграда на ул..... на стойност 27 633 лева от 19.03.2021г.

От представения протокол за Общо събрание от 09.04.2021г. се установява, че са взети решения: за приемане на извършените СМР и одобряване на извършените разходи за неотложен ремонт на фасадата на сградата, в размер на 27 633 лева, в т.ч. и разходите за допълнителните СМР възникнали в хода на ремонта на стойност 3368 лева; за разпределение на разходите за ремонта на фасадата на сградата в общ размер на 27 633 лева, както следва:

- Б. К., притежаващ 59,28 % ид. ч. - 16 380,84 лева;
- С. Н., притежаваща 33,31 % ид. ч. - 9 204,55 лева;
- В. В., притежаващ 7,41 % ид. ч. - 2 047,61 лева;

за определяне на краен срок за плащане на дължимите суми от собствениците на самостоятелни обекти за извършения ремонт на фасадата до 23.04.2021г., като е посочено, че плащанията следва да се извършат по посочена банкова сметка в ПИБ АД, в полза на Етажна собственост, ул., гр. Казанлък.

От представеното извлечение от сметка за м.11.2020г. е видно, че на 16.11.2020г. С. Н. е внесла по сметка на ЕС сумата от 8082,67лв., а В. В. – сумата от 1798,04лв. Представени са и преводни нареждания за окончателно плащане за ремонт на фасада от В. В. в размер на 249,57 лева и за окончателно плащане на ремонт на фасада от С. В. в размер на 1121,88 лева, като така извършените от В. В. плащания за ремонт на фасадата възлизат на 2047,61лв., а извършените от С. В. плащания – на 9204,55 лева.

От представените извлечение от сметка на ЕС в ПИБ АД от м.11.2020г. и преводно нареждане е видно, че ЕС в гр.Казанлък, ул..... е превела на изпълнителя „Копека“ ЕООД по договора от 26.10.2020г. сумата от общо 11 252,16лв.

По делото са представени и фактура №39/01.10.2019г., издадена от „Копека“ ЕООД Казанлък за извършен ремонт на покрив на ул....., Казанлък на стойност 13571 лв. с ДДС и фактура №64/01.06.2021г., издадена от „Копека“ ЕООД Казанлък за извършен ремонт на фасада на сграда на ул....., Казанлък на стойност 27 633 лв. с ДДС.

За изясняване на обстоятелствата по делото по искане на страните е допусната и

назначена съдебно-техническа експертиза. От заключението на вещото лице, което не е оспорено от страните и съдът възприема като компетентно и добросъвестно се установява, че според данни от КККР в сграда с идентификатор 35167.502.3458.1 по КККР на гр. Казанлък с адрес гр. Казанлък, ул. „Отец Паисий“ №14 съществуват пет самостоятелни обекта:

- Обект 1 с идентификатор 35167.502.3458.1.1 по КККР на гр. Казанлък (вид собственост - частна, тип - за търговска дейност, брой нива -1, площ - няма вписана, а според н.а. 17 кв.м.), който е собственост на В. К. В., съгласно нотариален акт №59, дело №861/2000г.;

- Обект 2 с идентификатор 35167.502.3458.1.2 по КККР на гр. Казанлък (вид собственост - частна, тип — за обществено хранене, брой нива -1, площ - няма вписана, а според н.а. - липсва), който е собственост на Б. Н. К. според Нотариален акт за продажба на недвижим имот от 19.4.1929г., Акт за държавна собственост №275 от 3.03.1951г., Заповед №314 от 3.2.1992г; Удостоверение за наследници на Б. Калчев К..

- Обект 3 с идентификатор 35167.502.3458.1.3 по КККР на гр. Казанлък (вид собственост - частна, тип - за жилище, апартамент, ап.3, брой нива -1, площ - няма вписана, а според н.а. - липсва), който е собственост на Б. Н. К. според Нотариален акт за продажба на недвижим имот от 19.4.1929г., Акт за държавна собственост №275 от 3.03.1951г., Заповед №314 от 3.2.1992г; Удостоверение за наследници на Б. Калчев К..

- Обект 4 с идентификатор 35167.502.3458.1.4 по КККР на гр. Казанлък (вид собственост - частна, тип - за жилище, апартамент, брой нива -1, площ - по документ 179,76м2, според н.а. - 179,76 кв.м.), който е собственост на С. В. според Нотариален акт №21, дело №5893/2016г.

- Обект 5 с идентификатор 35167.502.3458.1.5 по КККР на гр. Казанлък (вид собственост - частна, ет.3, тип - за жилище, апартамент, ап.5, брой нива -1, площ - няма вписана, а според н.а. - липсва), който е собственост на Б. Н. К. според Нотариален акт за продажба на недвижим имот от 19.4.1929г., Акт за държавна собственост №275 от 3.03.1951г., Заповед №314 от 3.2.1992г; Удостоверение за наследници на Б. Калчев К..

Вещото лице сочи, че Етажната собственост е регистрирана по законоустановения ред по чл.44 и чл.45 от ЗУЕС, включващ и проверка дали са спазени изискванията на ЗУЕС, и е издадено Удостоверение с изх. №94-В-321-1#1 за извършена първоначална регистрация на етажна собственост. Площта на идеалните части на всеки СОС се определя от площта му. Тъй като от данните в КККР и приложените към делото документи за собственост не става ясна застроената площ на всеки самостоятелен обект в сграда с идентификатор 35167.502.3458.1 по КККР на гр. Казанлък, не може да се пресметне точната разгъната застроена площ на сградата и съответно процентите принадлежащи на всеки СОС. Вещото лице сочи също, че е възможно да има минимални отклонения в измерените площи, защото съгласно отмененото с промяна от 1.10.2021г. Приложение №5 към чл.17, ал.8 от НАРЕДБА № РД-02-20-5 от 15 декември 2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, основното предназначение на схемите на

самостоятелни обекти в сграда е документиране на взаимното разположение на самостоятелните обекти в сградата по етажи. За схемите на самостоятелните обекти в сграда не се прилагат изисквания за точност и от тях не се извличат данни за размери. За вписване на реалните площи на СОС трябва да се направи архитектурно заснемане и проект за изменение в КKKP от правоспособно лице - геодезист, което предполага пълен достъп до всички СОС в сградата, а с оглед незаинтересоваността на ответника това на този етап е невъзможно. В представената по делото таблица за определяне на идеалните части от общите части на сграда с идентификатор 35167.502.3458.1, като площ на СОС са взети измерените приблизителни площи от КKKP. Представените изчисления са точни с уговорката, че така приетите площи са приблизителни. Принадлежащата към всеки отделен СОС (според приетата му застроена площ) идеална част от общите части на сграда с идентификатор 35167.502.3458.1 по КKKP на гр. Казанлък са:

- СОС с идентификатор 35167.502.3458.1.1- 7,41%
- СОС с идентификатор 35167.502.3458.1.2- 19,10%
- СОС с идентификатор 35167.502.3458.1.3- 14,85%
- СОС с идентификатор 35167.502.3458.1.4- 33,31%
- СОС с идентификатор 35167.502.3458.1.5- 25,32%

При така обсъдените доказателства съдът достигна до следните правни изводи: За да се приеме, че една сграда е в режим на Етажна собственост законът изисква да са налице следните предпоставки: наличие на сграда, в която има повече от един самостоятелни обекти на един или различни етажи; тези обекти трябва да принадлежат на различни собственици; отделните обекти трябва да са свързани помежду си с части от сградата, които ги обслужват, т.нар. общи части, дефинирани в чл.38 ал.1 ЗС. Като взе предвид посочените предпоставки съдът намира, че процесната сграда, находяща се в гр. Казанлък, ул., с идентификатор 35167.502.3458.1, с предназначение „Жилищна сграда-многофамилна“, брой етажи - 3, брой самостоятелни обекти - 5, застроена площ на сградата 177 кв.м. е в режим на Етажна собственост по смисъла на чл.37 и сл. ЗС и ЗУЕС. Съгласно чл.40 ал.1 от ЗС дяловете на отделните собственици в общите части са съразмерни на съотношението между стойностите на отделните помещения, които те притежават, изчислени при учредяването на етажната собственост. Всеки собственик, съразмерно с дела си в общите части, е длъжен да участва в разходите, необходими за поддържането или за възстановяването им, и в полезните разноси, за извършване на които е взето решение от общото събрание /чл.41 от ЗС/.

ЗУЕС регламентира обществените отношения, свързани с управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, както и правата и задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти или на части от тях. Едно от задълженията на собствениците, регламентирано в чл.6 ал.1 т.9 от ЗУЕС е 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 предвижда, че ремонт, основно обновяване, реконструкция и преустройство на общите части или подмяна на общи инсталации и оборудване се извършва по решение на общото събрание на собствениците, като 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 /чл.48 ал.1 и ал.3 ЗУЕС/. В чл.17 ал.4 от ЗУЕС е предвидено, че когато в документите за собственост на самостоятелните обекти в сгради в режим на етажна собственост не са посочени съответните идеални части от общите части на сградата, за целите на този закон идеалните части за всеки самостоятелен обект се определят като съотношение между сбора на площта на самостоятелния обект и складовите помещения, придадени към обекта, разделен на сбора от площта на всички самостоятелни обекти и придадените складови помещения, като така полученото число се преобразува в проценти.

В настоящия случай с оглед предписанията, дадени в Заповед №1757/05.11.2018г. на Кмета на Община Казанлък за обезопасяване на процесния имот и в изпълнение на цитираната заповед са проведени общи събрания на Етажната собственост на ул..... в гр.Казанлък, взети са решения за извършване на неотложен ремонт на покрива и фасадата на сградата, обсъдени са оферти, сключени са договори с изпълнител и са взети решения за разпределение на разходите за извършване на неотложния ремонт и начините за заплащането им. Размерът на притежаваните от всеки от съсобствениците идеални част от общите части на сградата е определен по правилата на чл.17 ал.4 от ЗУЕС, а разходите за ремонт са разпределени между собствениците на самостоятелни обекти съразмерно с притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата /чл.41 от ЗС и чл.48 ал.3 ЗУЕС/. Свикването и провеждането на Общите събрания е извършено при спазване изискванията на чл.13 и сл. от ЗУЕС за свикване и провеждане на общите събрания и приемане на решенията.

Съгласно решение на общото събрание на ЕС от 02.10.2020г. размера на задълженията на всеки от собствениците за извършения ремонт на покрива е както следва: за Б. Н. К. – 8044,89лв., за С. Н. В. – 4520,50лв. и за В. К. В. – 1005,61лв.; след отчитане на направените от собствениците Б. Н. К., С. Н. В. и В. К. В. плащания, е взето решение разликата от 1259,39 лв. за Б. Н. К. и 251,06лв. за В. К. В. да бъде преведена в срок до 13.11.2020г. по посочена банкова сметка на ЕС. По делото не са ангажирани доказателства от ответника да е изпълнил цитираното решение на ОС за заплащане на припадащата му се неизплатена част от разходите за ремонт на покрива в размер на 1259,39 лв.

Съгласно решение на общото събрание от 09.04.2021г. размера на задълженията на всеки от собствениците за извършения ремонт на фасадата е както следва: за Б. Н. К. - 16 380,84 лева, за С. Н. В. - 9 204,55 лева и за В. К. В. - 2 047,61 лева; крайния срок за плащане е определен до 23.04.2021г., като е посочено, че плащанията следва да се извършат по посочена банкова сметка в ПИБ АД, в полза на Етажна собственост, ул., гр. Казанлък.

По делото не е спорно и не са ангажирани доказателства от ответника да е изпълнил задължението си по цитираното решение на ОС на ЕС.

Ответникът е направил възражения в няколко насоки – възражение, касаещо собствеността/съсобствеността на процесния недвижим имот, което възражение не следва да бъде разглеждано, тъй като въпросът за собствеността не е предмет на спора по настоящото дело. Ответникът е направил възражения и относно легитимацията на управителя, определяне на размера на идеалните части от общите части на сградата и законосъобразността на взетите решения във връзка с ремонта на покрива и фасадата на сграда на ул.....

Съдът намира тези възражения за неоснователни, тъй като по делото няма данни да е оспорена законосъобразността на решенията на Общото събрание на ЕС по предвидения в закона ред /чл.40 от ЗУЕС/. В практиката на ВКС, обективирана в решение №39/19.02.2013г. по гр.д. №657/2012г. е изведена принципната позиция, че 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 иска 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. 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, какъвто ответника цели да бъде осъществен в настоящото производство. В настоящия случай ответникът не твърди и не установява, че е оспорил по исков ред решения на ОС на ЕС във връзка с ремонта на покрива и фасадата, поради което те са влезли в сила, обвързват ответника и подлежат на изпълнение. Няма спор по делото, че ответникът не е заплатил сумите за извършените ремонти на покрива и фасадата на процесната сграда по взетите от ОС решения. Законът предвижда настъпването на определени санкционни последици при неизпълнение на задълженията на собственика да участва в разходите за ремонт, поради което и при липсата на доказателства ответникът да е извършил плащане на посочените в решенията на общото събрание суми, предявените иски се явява основателни и доказани, и следва да бъдат уважени.

На основание чл.78 ал.1 ГПК ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца направените по настоящото дело разноски съобразно представения списък по чл.80 ГПК в общ размер 3305,61 лева /705,61лв. държавна такса, 300лв. възнаграждение за вещо лице и 2300 лв. адвокатско възнаграждение/.

Водим от горните мотиви, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА Б. Н. К., ЕГН *****, гр.Русе, бул..... да заплати на Етажна собственост на собствениците на сграда, с идентификатор: 35167.502.3458.1, находяща се в поземлен имот с идентификатор: 35167.502.3458 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед №РД-18-88/26.11.2015г. на изп.директор на АГКК, с адрес гр.Казанлък, ул....., представлявана от управителя В. К. В., на основание чл.38 във вр. с чл.48 ал.3 и чл.6 ал.1 т.9 ЗУЕС следните суми:

сумата от 1259,39 лева, неизплатена част от разходите за извършен неотложен ремонт на покрива на сграда в режим на ЕС, с идентификатор: 35167.502.3458.1, находяща се в поземлен имот с идентификатор: 35167.502.3458 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед №РД-18-88/26.11.2015г. на изп.директор на АГКК, с адрес гр.Казанлък, ул....., на основание решение на общото събрание на ЕС от 02.10.2020г.,

сумата от 16 380,84 лева, неизплатено задължение за извършен неотложен ремонт на фасадата на сграда в режим на ЕС, с идентификатор: 35167.502.3458.1, находяща се в поземлен имот с идентификатор: 35167.502.3458 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед №РД-18-88/26.11.2015г. на изп.директор на АГКК, с адрес гр.Казанлък, ул....., на основание решение на общото събрание на ЕС от 09.04.2021г.,

ведно със законната лихва върху горните суми от завеждане на исковата молба 02.08.2021г. до окончателното плащане, както и направените по делото разноси общо в размер на 3305,61лв.

Присъдената сума може да бъде заплатена по сметка IBAN BG59FINV915010.... в ПИБ АД, с титуляр Етажна собственост гр.Казанлък, ул.....

Решението подлежи на въззивно обжалване в двуседмичен срок от връчването му на страните, пред Старозагорски Окръжен съд.

Съдия при Районен съд – Стара Загора: _____