

РЕШЕНИЕ

№ 387

гр. Ямбол, 01.12.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ЯМБОЛ, XI СЪСТАВ, в публично заседание на осми ноември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Весела К. Спасова

при участието на секретаря П. А. А.
като разгледа докладваното от Весела К. Спасова Гражданско дело №
20212330102398 по описа за 2021 година

Подадена е искова молба от ЕС на жилищна сграда за сезонно ползване „***“, находяща се в УПИ *** по плана на к.к.С. - З. , общ. Н., обл.Б., с идентификатор 51500.507.33.1, представлявана от управителя С. В. Г., чрез адв. Ж.И. от АК-Б., срещу Д. Г. Г. и АС. П. Н. , двете от Я.. Твърди се, че ответниците са собственици - първата на $\frac{3}{4}$ ид.части, а втората на $\frac{1}{4}$ ид.част от апартамент *** на втория етаж в сградата, вх. ** с площ от 54.05 кв.м., и общата разгърната площ 62.52 кв.м.. На 15.08.2019 г. е проведено общо отчетно изборно събрание на ЕС на собствениците на самостоятелни обекти, на което са взети решения, собствениците да заплащат такса за поддръжка според типа апартамент: 384 евро за студио, 408 евро за едноспален апартамент, 456 евро за двуспален апартамент, както и за фонд „Ремонт“ вноска в размер на 1% от минималната работна заплата за страната, като крайният срок за заплащане на таксата за поддръжка за текущата година е 31.07. на съответната година, а вноската за фонд „Ремонт“ съгласно чл.50, ал.2 от ЗУЕС се дължи ежемесечно. В случая дължимата от ответниците годишна такса за 2020г. е 408 евро. От нея първата ответница дължи $\frac{3}{4}$ или 306 евро, а втората - $\frac{1}{4}$ или 102 евро. Вноската за „Фонд ремонт“ за 2020 г. , изчислена на базата на минималната работна заплата за страната за 2020 г. -

610 лв., се равнява на 6.10 лв. на месец, а за една календарна година е в размер на 73.20 лв., от която първата ответница дължи $\frac{3}{4}$ или 54.90 лв., а втората - $\frac{1}{4}$ или 18.30 лв. Длъжниците не са изпълнили решението на общото събрание и са изпаднали в забава, дължат върху горепосочените суми и законната лихва, считано от 06.04.2021 г. – датата на подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение. Срещу издадената заповед за изпълнение ответниците са възразили в срок. От съда се иска да постанови решение, с което да приеме за установено, че дължат на ищеца горепосочените суми, ведно със законната лихва върху главницата от момента на подаване на заявлението до окончателното изплащане на сумите. Искане за присъждане на направените по делото разноски и разноските по заповедното производство.

В с.з. исковете се поддържат от процесуалния представител.

В срока за отговор ответниците, чрез адв.К. от АК-Б., оспорват исковете като недопустими и неоснователни. Възраженията си основават на фактите, че „ЕС“ не е персонифицирана, за да бъде ищец, а и се касае за сграда в "ЖКЗТ" по смисъла на §1 т.3 от ДР на ЗУЕС. Сочи се, че управлението на такъв комплекс се осъществява по реда на чл.2 от ЗУЕС-с писмен договор с нотариална заверка на подписите между инвеститора и собствениците на самостоятелни обекти, какъвто не се твърди да е сключен. Решенията на общото събрание, посочени в исковата молба, са нищожни, тъй като този орган не е компетентен да взема такива решения поради неприложимост на уредения в закона ред за уреждане на отношенията в ЕС. В с.з. ответната страна заявява допълнителни доводи за нищожност на решенията с оглед на включването в размера на вноските на разходи, нямащи характер на такива за „управление и поддържане".

Съдът въз основа на доказателствата приема за установено от фактическа страна следното:

Съгласно Удостоверение ***/28.08/.2006 г. на главния архитект на Община Н. е въведена в експлоатация жилищна сграда за сезонно ползване с 40 апартамента –блок№**, находяща се в УПИ *** по плана на к.к. "С - 3", общ. Н., обл.Б..

Не се спори по делото, че ответниците са собственици на недвижим имот в същата сграда -апартамент № ** с идентификатор 51500.507.33.1.21 по

кадастралната карта на гр.Н., кв.“***”, състоящ се от антре, дневна с кухненски бокс, спалня, баня с тоалетна, тераса, ведно с 2,103 % от общите части на сградата и от правото на строеж, равняващи се на 8,47 кв.м. (видно и от Нотариален акт за покупко-продажба на 1 недвижим имот № ** том **, рег. № ***, дело № *** от 2015 г. на С. А. - Нотариус с рег. *** на НК, район на действие - РС Н.). Придобитите от тях идеални части са посочените в исковата молба. С Решение №***03.10.2018 г. за допускане на развод по взаимно съгласие притежавания от АС. П. Н. дял в СИО е възложен на същата.

Видно от Протокол от 15.08.2019 г. за проведено отчетно общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сградата, за управител на процесната етажна собственост е избран С. В. Г.. Същият е подал Уведомление по чл. 46б от ЗУЕС от 21.08.2019 г. до Община Н. за регистриране като управител на ЕС.

На събранието освен това е взето посоченото в исковата молба решение, с което собствениците на едноспални апартаменти са задължени да заплатят за следващите години по 408 евро за такса за поддръжка, а за фонд „Ремонт“-вноска в размер на 1% от минималната работна заплата за страната. Определен е крайният срок за внасяне на такса за поддръжка за текущата година-до 31.07. на съответната година. В протокола не е посочено за какви пера се отнася таксата „поддръжка“. Посочването на наличие на басейн, зелени площи, заплащане на възнаграждение на управителя, служебни и транспортни разходи, разходи за камериерки и охрана, е направено при обсъждане на отчета за приходите и разходите за 2018 г. Не се спори, че през 2020 г. е осъществена поддръжка на общите части от етажните собственици.

Ищецът представя две справки към 22.10.2021г. на „Инвест банк“ АД в уверение на това, че ищцата АС. П. Н. е заплатила дължими суми за поддръжка на общите части за 2021 г.

Не се спори относно издаването на заповед за изпълнение по чл. 410 от ГПК въз основа на подадено от ищеца заявление срещу ответниците за процесните суми, видно и от приложеното ч.гр.д. № *** /2021 г. на ЯРС. От длъжниците е подадено възражение в срок.

Въз основа на горното съдът прави следните правни изводи:

Предявени са обективно и субективно съединени установителни искове с

правно осн. чл.422 вр. чл. 415 ал.1 от ГПК вр. чл. чл. 38 ал.1 от ЗУЕС.

Исковете са допустими, като подадени в едномесечния срок от съобщението по заповедното производство.

Изложените доводи от ответниците за недопустимост са неоснователни. Лицето, подписало пълномощното на адвокат Ж.И., е имало качеството на управител на ЕС. Избрано е с решение на ОС по представения по делото протокол от 2019 г. и е подало уведомление за регистриране като управител на ЕС по реда на чл. 46б от ЗУЕС. Съгласно чл. 23 ал.4 от ЗУЕС, председателят на управителния съвет (управителят) представлява пред съда собствениците в ЕС по искове, предявени срещу тях във връзка с общите части, и по искове, предявени срещу собственик, ползвател или обитател, който не изпълнява решение на общото събрание или задълженията си по този закон.

В практиката на ВКС по чл. 274, ал. 2 ГПК е даден отговор на правния въпрос относно процесуалното представителство на етажните собственици пред съда по искове във връзка с общите части – в Определение № 62 от 26.01.2012 г. по гр. д. № 713/2011 г., III г. о. е прието, че по искове, предявени от или срещу собствениците в ЕС във връзка с изпълнение на решение на общото събрание по управлението на общите части, управителят е законен представител на собствениците в ЕС и не е необходимо личното им участие в делото, освен по тяхно желание. На тази практика ВКС продължава да се позовава (напр. Решение № 119 от 02.11.2020 г. по гр. д. № 846/2020 г., I г. о.). Настоящият състав също счита, че не е необходимо посочване на всички собственици в сградата- етажна собственост- като ищци по делото, а е достатъчно посочването на законния им представител, като записването на „ЕС“ като ищец, макар да е неточно, тъй като не е персонифицирана, се е наложило в практиката (вж горепосоченото решение на ВКС, цитиращо и други съдебни актове). Достатъчно е наличието на доказателства за представителната власт на посочения в исковата молба управител на ЕС (протокол на Общо събрание на собствениците на сградата за избор като управител на лицето) - надлежен представител съгласно чл. 23 ал.4 от ЗУЕС при предявяване на иска с правно основание чл. 415, ал. 1 ГПК вр. с чл. 38 ал.1 от ЗУЕС.

Възраженията на ответниците за нищожност на решенията касаят

основателността на исквете. В срока за отговор са възразили единствено, че доколкото се касае за ЖКЗТ, е приложим чл. 2 от ЗУЕС, съгласно който управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, построени в ЖКЗТ, се урежда с писмен договор с нотариална заверка на подписите между инвеститора и собствениците на самостоятелни обекти.

Съдът намира доводите за неприложимост на общите разпоредби на ЗУЕС за неоснователни. От една страна, не се доказва, че се касае за такъв жилищен комплекс, който съгласно §1 т.3 от ДР на ЗУЕС представлява комплекс, обособен като отделен урегулиран поземлен имот, в който са построени сгради в режим на етажна собственост и други обекти, обслужващи собствениците и обитателите, при спазване на изисквания на контролиран достъп за външни лица. Съдът е указал доказателствената тежест на ответниците, но същите не са провели пълно доказване на твърдените спорни факти съобразно чл. 154 ал.1 от ГПК. Не е установено в един УПИ да са налице няколко жилищни сгради в режим на етажна собственост, между които процесната, и др. обслужващи ги обекти, както и контролиран достъп за външни лица до целия комплекс (охраната на отделна сграда е различен факт). Доколкото в протокола за общо събрание се обсъжда наличието на длъжности „камериерки“, е налице индиция и за хотелски тип на сградата, което не съответства на жилищното ѝ предназначение (ползването на сграда като хотел изключва определянето на комплекса като „затворен“ съгласно Решение № 122 от 06.11.2019 г. по т. д. № 1830/2018 г., I т. о. на ВКС).

Освен това сградата „***“ е построена преди влизането в сила на ЗУЕС - въведена е в експлоатация през 2006 г. според представеното удостоверение, а ЗУЕС е влязъл в сила през 2009 г. (Обн. ДВ. бр.6 от 23 януари 2009г.). Приложим е бил режимът за управление на общите части, уреден в чл. 42 от ЗС (Изм. - ДВ, бр. 6 от 2009 г., в сила от 01.05.2009 г., отм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) и ПУРНЕС (отм. ДВ. бр.6 от 23.1.2009г.) –чрез общо събрание на собствениците и избрания от него управител или УС. Задължението на всеки съсобственик, съразмерно с дела си в общите части да участва в разносните, необходими за поддържането или за възстановяването им, и в полезните разноски, за извършването на които е взето решение от общото събрание, е уредено в чл. 41 ЗС. Именно по този ред е управлявана възникналата през 2006 г. етажна собственост. Режимът за управлението на общите части по чл.2 от ЗУЕС е приложим за сгради, построени след влизане в сила на този

закон.

Както е посочено в цитираното в отговора Решение № 87 от 09.03.2012 г. по гр. д. № 1115/2011 г., г. к., II г. о. на ВКС, разпоредбата на чл. 2 от ЗУЕС (специална по отношение на останалите норми на закона, касаещи управлението на ЕС), се отнася единствено до комплекси от затворен тип, както и само до управлението на общите части на същия. Разпоредбите на чл. 8 и сл. от ЗУЕС имат за цел регламентацията на по-широк кръг от правомощия и задължения, свързани не само с общите части на сграда, но и ползуването им, контрол върху решенията и спазване на задълженията на собственици и ползватели и т.н. Органите на управлението на ЕС, съгласно разпоредбата на чл. 10 от ЗУЕС, са общото събрание и управителен съвет /управител/. Договорните права и задължения, възникнали въз основа на договора по чл. 2 от ЗУЕС не могат да доведат до възникване на друг, непосочен в закона орган на управление на ЕС. Т.е. ОС е компетентен орган за взимане на решения за поддръжката на общите части и ремонта им и при сгради от посочения тип.

ЗУЕС в чл.17 ал.7 т.4 предоставя компетентност на общото събрание на собствениците, да вземе решение за определяне размера на паричните вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата. Разпоредбата на чл. 48 ал. 8 урежда съответно, че за поддържане на общите части на ЕС собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти правят ежемесечни вноски в размер, определен в правилника за вътрешния ред или с решение на общото събрание.

Съгласно §1 т.11 от ДР на ЗУЕС, "разходи за управление и поддържане" са разходите за консумативни материали, свързани с управлението, за възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи и за касиера, както и за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноски, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата.

В случая решението на общото събрание за размера на вноските не съдържа конкретни видове разходи, които ще се покриват с тях. Но дори и да включват като пера средства за поддържане на басейн, на зелени площи – това са елементи от устройството за ползване на свободната дворна площ (по смисъла на чл. 9 от Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за

устройство на отделните видове територии и устройствени зони). Те остават за общо ползване, съобразно правилото на чл. 64 от Закона за собствеността - собственикът на постройката да ползва земята доколкото това е необходимо за използване на постройката според нейното предназначение (в случая сградата се намира в курортен комплекс). С построяването на басейна, изграждането на зелени площи се благоустроява терена на двора, обслужващ собствениците на сградата, за да се използва от тях. Що се отнася до разходите за консумативни материали, свързани с управлението, за възнаграждения на членовете на управителните органи-това са изброени в §1 т.11 от ДР на ЗУЕС средства, като разпоредбата не съдържа изчерпателно изброяване, визирайки и „други разноси, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата“, за които етажните собственици вземат решение за извършване на общото събрание. Отделен е въпросът, че на съда е ноторно известно определянето от ОС на сгради в курортни места на по-високи разходи за управление и поддръжка.

С оглед на изложеното процесните решения на ОС не са нищожни по изложените от ответниците съображения. Плащайки вноски за 2021 г., самата ответница признава валидността им.

Съгласно нормата на чл. 38 ал.1 от ЗУЕС решенията на общото събрание се изпълняват в определените в тях срокове. Когато срокът не е определен, решенията се изпълняват в 14-дневен срок от оповестяването им по реда на чл. 16, ал. 7.

Чл. 38, ал. 2 от ЗУЕС разпорежда, че когато собственик, ползвател или обитател не изпълни решение в определения срок, председателят на управителния съвет (управителят) може да подаде заявление за издаване на заповед за изпълнение по реда на чл. 410, ал. 1 ГПК. Към заявлението се прилага препис от решението на общото събрание.

Исковете са основателни и следва да бъдат уважени. В случая вземането на ищеца произтича от решение на общото събрание на ЕС, посочено в цитираните разпоредби. С него е определен размера на задълженията и срока за изпълнението. Не е спорно, че същите не са изпълнени от ответниците за процесната 2020 г..

Следва да се отбележи, че възраженията на ответниците, направени в хода на производството, касаят законосъобразността на решението на общото

събрание на етажната собственост и не подлежат на разглеждане по същество в настоящото производство. В ЗУЕС (чл. 40) е предвиден специален ред за тези оспорвания, специално съдебно производство по оспорване законосъобразността на решенията на ОС, обусловена от спазване на процедурата за провеждането и от наличието на основание за вземане на решенията. Съгласно чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание, като молбата се подава до районния съд по местонахождението на ЕС в 30-дневен срок от оповестяването на решението по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС. Съществуването на самостоятелно уредено съдебно производство по отношение на конститутивния иск за отмяна на решенията изисква упражняване на това право от ответната страна именно по този ред. Разпоредбата, уреждаща при това преклузивен срок за оспорването, не може да бъде дерогирана от настоящия съд, който да иземе функциите на съда, оправомощен да разгледа специалния конститутивен иск. По делото не са налице твърдения и не се представят доказателства в указания от ЗУЕС срок ответниците да са предявили този иск, вкл. до приключване на съдебното дирене, поради което следва да се счита, че не са оспорили решенията на ОС по предвидения в ЗУЕС ред, т.е. същите, след като не са отменени, пораждат правни последици и е преклудирана възможността за оспорването им. Поради това протоколът за ОС удостоверява подлежащо на изпълнение вземане на ищците - етажни собственици, представлявани от управителя на ЕС, срещу ответниците - собственици в сградата в режим на ЕС - в търсения размер.

Дължима е и законната лихва върху главницата от предявяване пред съда на претенцията с подаване на заявлението, тъй като се касае до забава на парично задължение по смисъла на чл. 86 от ЗЗД, възникнала преди подаването на заявлението за издаване на заповед за изпълнение.

Искането на ищеца за присъждане на разноските е основателно и следва да се уважи съгласно чл. 78 ал.1 от ГПК, като му се присъди освен заплатената ДТ в размер на 25 лв. и платеното възнаграждение за един адвокат в размер на 350 лв..

Съгласно Тълкувателно решение № 4/2013 г. от 18.06.2014 г. на ОСГТК на ВКС, съдът следва да присъди разноските по заповедното производство в исковото производство.

РЕШИ:

ПРИЕМА ЗА УСТАНОВЕНО, че Д. Г. Г. ЕГН ***** и АС. П. Н. ЕГН *****, двете от Я., *** дължат на ЕС на жилищна сграда за сезонно ползване „***“, находяща се в УПИ *** по плана на к.к.С. - З. , общ. Н., обл.Б., с идентификатор 51500.507.33.1, представлявана от управителя С. В. Г., такса за поддръжка на общи части на етажна собственост за 2020 г. в размер на 408 евро, въз основа на решение на общото събрание на собствениците, проведено на 15.08.2019 г., от която сума Д. Г. Г. дължи 306 евро, а АС. П. Н. - 102 евро, както и вноски за фонд „Ремонт“ за 2020 г. в размер на 73.20 лв., от която Д. Г. Г. дължи 54.90 лв., а АС. П. Н. - 18.30 лв., ведно със законната лихва върху главниците, считано от 07.04.2021 г. до изплащане на вземането, за които е издадена Заповед за изпълнение ***/26.04.2021 г. по ч.гр.д. № *** /2021 г. на ЯРС.

ОСЪЖДА Д. Г. Г. ЕГН ***** и АС. П. Н. ЕГН *****, двете от Я., *** да заплатят на ЕС на жилищна сграда за сезонно ползване „***“, находяща се в УПИ *** по плана на к.к.С. - З. , общ. Н., обл.Б., с идентификатор 51500.507.33.1, представлявана от управителя С. В. Г., направените по делото разноси в размер на 375 лв. както и разноси по заповедното производство в размер на 383,10 лв.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от връчването му на страните пред ЯОС.

Съдия при Районен съд – Ямбол: _____