

РЕШЕНИЕ

№ 3536

гр. София, 27.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 33 СЪСТАВ, в публично заседание на първи февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ

при участието на секретаря НАДЯ Г. НАЙДЕНОВА
като разглежда докладваното от ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ Гражданско дело № 20231110142368 по описа за 2023 година

Предявен е конститутивен иск по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС.

Производството по делото е образувано по постъпила искова молба от К. К. И. срещу етажните собственици при Етажна собственост с адрес: гр. София, р-н Студентски, кв. „, за отмяна на решението по т. 2 – в частта, с която се освобождават от заплащане на такси децата до 12 години и собственици, ползватели и обитатели, които отглеждат животни, подлежащи на извеждане и по т. 3 на Общото събрание на етажните собственици, взети на 21.06.2023 г.

Ищцата К. К. И. твърди, че е собственик на апартамент във вх. , находящ се в процесната етажна собственост. Сочи, че на 21.06.2023 г. е проведено Общо събрание на етажните собственици, за което е съставен протокол от тази дата. Твърди се, че на общото събрание били приети различни решения, като атакува част от тях, а именно: решението по т. 2 – в частта, с която се освобождават от заплащане на такси децата до 12 години и собственици, ползватели и обитатели, които отглеждат животни, подлежащи на извеждане и по т. 3 – в цялост. Твърди, че препис от протокола ѝ е връчен по електронната поща на 10.07.2023 г.

Според ищцата решенията са незаконосъобразни и следва да се отменят. Счита, че атакуваните решения са материално незаконосъобразни, като противоречат на уредените правила в ЗУЕС. Сочи, решението по т. 2 в оспорената му част несъответства на императивно уреденото правило на чл. 51, ал. 1 ЗУЕС, съгласно която разпоредба разходите за управление и разходите за поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етаж, на който живеят. Поддържа, че взетото решение противоречи на императивното правило и не попада в законовоопределените изчерпателно и лимитативно изброени изключения.

Като материално незаконсъобразно е атакувано и решението по т. 3 от

протокола от проведено ОС, касаещо определянето на еднакви вноски за ФРО, дължими от собствениците на всички самостоятелните обекти, независимо от дяловете им идеални части от общите части. Сочи, че нормата на чл. 50, ал. 2, т. 1 ЗУЕС не предполага възможност за тълкуване, тя е ясна и императивна, като определя начина на разпределение на разходите за ФРО и не може да бъде дерогирана от решение на ОС на ЕС. Счита, че разпределението на тези разходи се извършва между етажните собственици съразмерно на притежавания от тях дял в общите части на сградата, а не по начина, по който е взето оспореното решение – чрез определяне на фиксирана сума, без да е взето предвид прилежащия към самостоятелните обекти дял идеални части от общите части и техният вид.

Поради тези и останалите подробно изложени аргументи, моли предявеният иск да бъде уважен. Претендира разноски.

С депозирания отговор на исковата молба се ангажира становище за неоснователност на предявените искове. Сочи, че по отношение на решението по т. 2 от протокола от 21.06.2023 г. ОС не е взело решение, противоречащо на разпоредбата на чл. 51 ЗУЕС. Сочат, че законът изисква да не се изисква плащане по отношение на деца, ненавършили 6-годишна възраст, като с взетото решение ОС е решило да разшири кръга на лицата, които са освободени от посочените плащания. Сочат, че законът е поставил единствено минимална, но не и максимална възраст на лицата, които могат да бъдат освободени от тези плащания. По отношение на частта от т. 2, касаеща собствениците на животни, подлежащи на извеждане, сочат, че не е взето конкретно решение, като ОС е приело този въпрос да бъде разгледан на следващо ОС, поради което не е налице валидно изразена воля от етажните собственици в тази част. По отношение на атакуваното решение по т. 3 от протокола, сочат, че същото не противоречи на закона. Сочат, че чл. 50, ал. 2, т. 1 ЗУЕС определя единствено долната граница на месечна вноска за ФРО, която е определяема, но не и друга такава, от което се прави извод, че нормата има диспозитивен характер и зависи изцяло от волята на общото събрание. Поради тези и останалите подробно изложени съображения, считат, че предявеният иск следва да бъде отхвърлен. Претендират разноски.

Съдът, като взе предвид становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

За основателността на исковете с правно основание чл. 40 ЗУЕС в тежест на ищеца е да докаже, че е собственик на индивидуален обект в процесната сграда с режим на етажна собственост, че е спазен преклузивният срок за оспорване на взетите решения на проведеното Общо събрание, както и че решенията, чиято отмяна се иска, са били взети. Съобразно разпоредбата на чл. 154 ГПК всяка от страните следва да докаже положителните факти, на които основава твърденията си за допуснати нарушения на материалноправни или процесуалноправни норми, респ. твърденията си за законосъобразността на взетите решения на общото събрание.

Искът е предявен в предвидения в чл. 40, ал. 2 ЗУЕС преклузивен 30-дневен срок от получаването на решението по реда на чл. 16, ал. 7. Видно от приетото и неоспорено от ответниците електронно съобщение, изпратено до ищцата, същата е получила протокола от проведено ОС от 21.06.2023 г., в които са обективирани атакуваните решения, на 10.07.2023 г., като исковата молба е подадена на 28.07.2023 г.

С оглед конкретно наведените от страните доводи и възражения, ответниците следва да установят материална законосъобразност на взетите решения, които са от компетентността на ОС.

С проекта за доклад по делото, обективиран в определение № 43100/01.12.2023 г. на осн. чл. 146, ал. 1, т. 3 ГПК като безспорни и ненуждаещи се от доказване между страните по делото са отделени фактите, че на 21.06.2023 г. се е състояло общо

събрание на етажната собственост с адрес: гр. София, р-н Студентски, кв. „, при спазване на правилата за свикване и провеждане на ОС, за което е съставен протокол от същата дата, в който са обективирани и взетите решения по т. 2 и т. 3, както и че ищцата е собственик на индивидуален обект в процесната сграда. Проектът за доклад на делото е приет за окончателен без възражения от страните в тази му част в проведеното открито съдебно заседание на 01.02.2024 г. Ето защо и на основание чл. 153 ГПК съдът приема осъществяването на отделените за безспорни факти за доказано. Същите се установяват и от приетите по делото доказателства – нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № нот. дело № г. по описа на нотариус В с район на действие – СРС и Протокол от общо събрание на етажните собственици от 21.06.2023 г.

При предявен иск за отмяна по чл. 40 ЗУЕС съдът не разполага с правомощие да проверява изцяло законосъобразността на приетото решение, като с оглед на диспозитивното начало в гражданския процес следва да се произнесе само по изрично посочените от ищеца основания за отмяна, доколкото само те представляват основанията на предявения иск. В настоящия случай, ищцата основава доводите си за незаконосъобразност на решенията на нарушение на материалния закон, като твърди, че решенията са взети в противоречие с разпоредбите на чл. 51, ал. 2 ЗУЕС, чл. 51, ал. 7 ЗУЕС и на чл. 50, ал. 2, т. 1 ЗУЕС, които имат императивен характер.

По отношение на взетото решение по т. 2 от протокола – деца, ненавършили 12 години, да не се водят като обитатели, за които да се заплащат суми за ОН, и те да не влизат в бройката за разпределение във всеки вход:

Според разпоредбата на чл. 51, ал. 1 ЗУЕС /относимата редакция към момента на процесното ОС/, разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етаж, на който живеят. Според чл. 51, ал. 2, предл. 1 ЗУЕС, не се заплащат разходите по ал. 1 за деца, ненавършили 6-годишна възраст. С атакуваното решение етажните собственици са взели решение тези разходи да не се заплащат от деца, ненавършили 12 годишна възраст. Решение не противоречи на разпоредбата на чл. 51, ал. 2 ЗУЕС. Законът императивно предвижда, че деца, ненавършили 6-годишна възраст, не заплащат разходите по ал. 1. Решението на етажните собственици щеше да противоречи на закона, ако предвиждаше деца на възраст, по-ниска от 6 години, да заплащат разходите по чл. 51, ал. 1 ЗУЕС. Със взетото решение етажните собственици не изискват плащане на лица под 6-годишна възраст, а определят по-висока възрастова граница за децата, които не дължат плащане. Чл. 51, ал. 2 ЗУЕС урежда хипотеза, при която определени групи обитатели изобщо не дължат разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост, включително деца, ненавършили 6-годишна възраст. Изцяло в компетентността на ОС е да реши дали децата, ненавършили 12 години, дължат разходите и в какъв размер. Следователно няма пречка ОС на ЕС да вземе решение за деца, ненавършили 12 години, да не се заплащат разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост. В този смисъл е напр. и *Решение № 266288 от 28.10.2021 г. на СГС по в. гр. д. № 4615/2020 г.*, с което е потвърдено решение на СРС по гр. дело № ., с което е прието, че деца над 7-годишна възраст следва да заплащат разходите по чл. 51, ал. 1 ЗУЕС, но в размер на 50 % от останалите обитатели. Ето защо, искът в тази част следва да бъде отхвърлен.

По отношение на взетото решение по т. 2 от протокола – относно заплащането на разходи от собствениците на домашни любимци:

На първо място, спорно е между страните дали е налице взето решение от

етажните собственици по този въпрос, или не. Ответниците считат, че решение не е взето, тъй като въпросът е отложен за решение от следващо ОС. Видно от обективизираните решения в Протокола от 21.06.2023 г., в т. 2 е посочено „Да се реши на следващо ОС как да се процедира с домашните любимци в сградата. За сега да не се заплаща за тях.“ Действително етажните собственици са решили въпросът да бъде поставен на следващо ОС, но същевременно съдът намира, че са взели и решение, което да урежда въпроса до вземането на ново такова, а то е – етажните собственици на домашни животни да не заплащат за тях.

Съгласно чл. 51, ал. 7 ЗУЕС /относимата редакция към момента на процесното ОС/, собственици, ползватели и обитатели, които отглеждат в етажната собственост животни, подлежащи на извеждане, заплащат разходи за електрическа енергия, вода, отопление, почистване на общите части и абонаментно обслужване на асансьора за всяко животно в размер като за един обитател. Разпоредбата е императивна, поради което взетото от етажните собственици да не се заплаща за тези животни противоречи на закона. Във взетото решение етажните собственици са посочили всички домашни любимци, без да е направено разграничение дали подлежат на извеждане, или не. Ищцата оспорва решението единствено в частта, касаеща подлежащите на извеждане животни. Решението следва да се отмени единствено в тази му част, тъй като в тази част решението противоречи на императивната разпоредба на ЗУЕС.

По отношение на взетото решение по т. 3 от протокола – относно определянето на начина и размера на събиране на паричните вноски във фонд „Ремонт и обновяване“.

Съгласно чл. 50, ал. 1 и ал. 2, т. 1 ЗУЕС/относимата редакция към момента на процесното ОС/, общото събрание на собствениците или на сдружението създава и поддържа фонд "Ремонт и обновяване", като средствата във фонда се набират от ежемесечни вноски от собствениците в размер, определен с решение на общото събрание съобразно идеалните части на отделните собственици в общите части на етажната собственост, но не по-малко от един процент от минималната работна заплата за страната.

Според взетото от етажните собственици решение собствениците на всеки имот следва да заплащат такса в размер на 1 % от МРЗ. За определяне на дължимите от етажните собственици вноски във фонд „Ремонт и обновяване“ законодателят е предвидил с императивната разпоредба на чл. 50, ал. 2, т. 1 ЗУЕС начина на определяне на вноската, както и нейния минимален размер. Видно от цитирания текст, законодателят е разписал точния начин, по който се определят вноските, а именно - съобразно идеалните части. В настоящия случай общото събрание на ЕС е определил същите като фиксирана определяема сума /1 % от МЗР/ без оглед притежаваните идеални части от общите части на сградата, което противоречи на императивно заложения от законодателя механизъм на определянето. Определяйки еднакъв размер на дължимата вноска, етажните собственици поставят в по-неблагоприятно положение собствениците на обекти, притежаващи по-малък процент идеални части от общите части на сградата. Не се следва друг извод от факта, че определеният еднакъв размер е в минимално предвидения съобразно посочената разпоредба от закона /1 % от МЗР/. Противоречието с императивното правило касае начина на определяне на задължението – в случая еднакъв размер за собствениците на всички обекти, без решението да е съобразено нормативното изискване начинът на определянето да е съобразно притежаваните идеални части /в този смисъл е напр. *Решение № 865/22.02.2023 г. по в. гр. дело № 11271/2021 г. на СГС* и др./.

Като незаконосъобразно, решението следва да бъде отменено.

По разностите:

При този изход на спора право за присъждане на разноси възниква и за двете страни.

Ищцата претендира сумата от 1000 лева заплатено адв. възнаграждение и 80 лева заплатена държавна такса. Съдът стигна до извод за основателност на иска по отношение на две от общото трите атакувани решения, поради което на осн. чл. 78, ал. 1 ГПК в полза на ищцата следва да бъдат присъдени 2/3 от сторените разноси, а именно сумата от 720 лева.

Ответниците претендират сумата от 1000 лева – заплатено адв. възнаграждение. Съдът стигна до извод за неоснователност на иска по отношение на едно от общо трите атакувани решения, поради което на осн. чл. 78, ал. 3 ГПК в полза на ответниците следва да се присъди 1/3 от сторените разноси, а именно сумата от 333,33 лева.

Така мотивиран и на осн. чл. 235 ГПК, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, предявен от К. К. И., ЕГН ***** срещу етажните собственици при Етажна собственост с адрес: гр. София, р-н Студентски, кв. „решенията: 1/ по т. 2 на общото събрание на етажните собственици, взето на 21.06.2023 г., което предвижда да не заплащат разходи собствениците на животни в частта, касаеща животните, подлежащи на извеждане, както и 2/ по т. 3 на общото събрание на етажните собственици, взето на 21.06.2023 г., като ОТХВЪРЛЯ предявения иск за отмяна на решението по т. 2 на общото събрание на етажните собственици, взето на 21.06.2023 г., което предвижда деца, ненавършили 12 години, да не заплащат суми за общи нужни на ЕС.

ОСЪЖДА на осн. чл. 78, ал. 1 ГПК етажните собственици при Етажна собственост с адрес: гр. София, р-н Студентски, кв. „Витоша“, да заплатят на К. К. И., ЕГН ***** сумата от **720 лева** разноси в производството по делото.

ОСЪЖДА на осн. чл. 78, ал. 3 ГПК К. К. И., ЕГН ***** да заплати на етажните собственици при Етажна собственост с адрес: гр. София, р-н Студентски, кв. „сумата от **333,33 лева** разноси в производството по делото.

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

Съдия при Софийски районен съд: _____