

# РЕШЕНИЕ

№ 1496

гр. София, 01.02.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 50 СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и четвърти октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: **ДЕСИСЛАВА ИВ. ТОДОРОВА**

при участието на секретаря **ЛИЛЯНА ЛЮБ. АНДОНОВА**  
като разгледа докладваното от **ДЕСИСЛАВА ИВ. ТОДОРОВА** Гражданско дело № 20221110122728 по описа за 2022 година

*Производството е по реда на чл. 124 и сл. от ГПК.*

Предявени са осъдителни иски по чл. 38, ал. 1, вр. чл. 51 и 50 от ЗУЕС от \*\*\*\*\* в \*\*\*\*\* в адрес, представлявани от управител И. З. Г., срещу Н. С. О. за заплащане на сумата 2880,00 лева, представляваща сбор незаплатени месечни вноски за управление и поддръжка на общи части на сградата за периода 01.04.2019-31.03.2022 г. и сумата 2104,92 лева за незаплатени месечни вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода 01.04.2019-31.03.2022 г., ведно със законна лихва върху тези суми, считано от 29.04.2022 г. до окончателното им изплащане.

Ищецът твърди, че ответникът е собственик на самостоятелен обект – апартамент №55, находящ се на ет. 17 и 18 в сграда в режим на ЕС с адрес адрес. Поддържа, че \*\*\*\*\* са взели решения на общо събрание на 14.07.2011 г. и 06.11.2012 г. за определяне на вид и размер на дължимите от всеки собственик на самостоятелен обект месечни вноски за текущи разходи, според предназначението на обекта, и за фонд „Ремонт и обновяване“. Пояснява, че ап. №55 се ползва като стаи за гости, категория три звезди, поради което и общите разходи за този обект са начислени при условията на чл. 51, ал.5 от ЗУЕС.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът оспорва иска по допустимост, основание и размер. Счита, че исковите могат да бъдат предявени само по реда на заповедното производство, съгласно чл. 38, ал.2 от ЗУЕС. Оспорва процесуалната легитимация на сочения за управител на ЕС, доколкото решението, с което е избран, е предмет на висящ съдебен процес, но и с изтекъл мандат към датата на завеждане на настоящото дело. Прави искане за спиране по чл. 229, ал.1, т.4 от ГПК, във вр. гр. дело №11997/2020 г. по описа на СРС. Счита за недоказани исковите претенции, съобразно представените решения на ОС, както и поради липса на решение на ОС за претендиране по съдебен ред процесните вземания. Твърди, че не дължи разходи за общи части, тъй като пребивава на адреса по-малко от 30 дни в годината по арг. от чл.51, ал.2 от ЗУЕС. Оспорва, че през процесния период ап. 55 е с предназначение за стаи за гости. Твърди, че разноските за цялата 2019 г. са

платени. Твърди, че ищецът не е оказал съдействие за установяване на точния размер на задълженията.

Съдът, като обсъди въведените в процеса факти с оглед на събраните по делото доказателства и поддържани доводи, преценени при условията на чл. 235, ал. 2 от ГПК, по свое убеждение намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Съдът, с определението по чл. 140, ал. 3 от ГПК, е приел производството по делото за допустимо. Редът по чл. 410 от ГПК за изпълнение на решение на общото събрание на ЕС, във вр. чл. 38, ал. 2 от ЗУЕС, е допълнителна правна възможност, поради което е допустимо предявяване на осъдителен иск за вземането (вж. решение №65/07.05.2014 г. по гр.д. №333/2014 г. на ВКС, II г.о.). Производството не подлежи на спиране. Действително, предмет на гр. дело №11997/2020 г. по описа на СРС са решения от 05.02.2020 г. на ОС на ЕС, атакувани по реда на чл. 40 от ЗУЕС. След служебна справка, съдът не констатира изпълнението на взетите решения да е спряно по реда на чл. 40, ал. 3 от ЗУЕС, поради което новоизбрания управител /управителен съвет/ се ползва с представителна власт до момента на избор на нов- по арг. от чл. 21, ал. 2 от ЗУЕС.

От Нотариален акт №97/12.05.2008 г. по нот. дело №89/2008 г. на Нотариус с рег. №45 на НК се установява, че отв. Н. О. е придобила правото на собственост върху самостоятелен обект в сграда – апартамент №55 в адрес. По делото не се твърди и доказва друго, поради което съдът приема, че ответникът притежава качеството на етажен собственик.

Ищецът представя протокол от общо събрание на \*\*\*\*\* от 14.07.2011 г., съгласно който е прието решение на ОС по т. 5 за размер на месечната вноска за разходи за управление и поддръжка на общи части да се увеличи и да бъде в размер 20 лв. за лице, обитаващо апартамент за битови нужди, 80 лв. за апартамент, който се ползва за офис/стопанска дейност, считано от 01.08.2001 г.

От протокол от общо събрание на \*\*\*\*\* от 06.11.2012 г. се установява, че е прието решение на ОС по т. 3 за създаване на фонд „Ремонт и обновяване“ и размер на вноска за фонда в размер 3 лв./кв.м от ид.ч. от общите части на сградата, притежавани от всеки собственик за всяко тримесечие.

Не се спори, а от удостоверение от 13.06.2014 г. и справка от 26.04.2022 г. на Столична Община се установява, че процесния ап. 55 е вписан в регистъра, воден от Общината, като туристически обект – стаи за гости, като последно е подадено от отв. Н. О. заявление-декларация по чл. 133, ал. 3 от ЗТ на 18.04.2019 г. и издаденото удостоверение за определената категория – „стаи за гости“, наименование „П.М.“, категория „три звезди, 5 стаи, 10 легла, е валидно до 29.07.2024 г.

Не се твърди и не се доказва, че решенията на \*\*\*\*\* са оспорени в преклузивния срок по реда по чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС. Инцидентен контрол за законосъобразността на решението в настоящото производство е недопустим заради предвидения специален ред. Ето защо следва да бъде зачетена задължителната сила на горепосочените решения и следва да се приложат съответните правни последици, като всяко решение действа до момента на неговата отмяна или до приемането на друго решение на ОС за определяне размера на вноска.

От съдебна техническа експертиза се установява, че имота на ответницата е водоснабден, доставката на ВиК услуги е начислявана и след самоотчет. Изяснява се, че 01.01.2021 г. до 31.12.2021 г. няма консумация на вода. Установява се, че за исковия период е имало потребление на ел. енергия, с уточнение на вещото лице, че консумацията не е много голяма с оглед площта на имота, и кореспондира с включена охранителна техника, хладилник, без бойлер.

Разпитани св. Ст. А., О. Р. и М. З. установяват, че преди обявеното в страната извънредно положение през м.март 2020 г. е имало поС.ни посещения от гости (туристи) в ап.55, които са намалели до степен много рядко да се срещат посетители през времето на

т.нар. Ковид-пандемия, респ. до 13.05.2020 г. по арг. от ЗМДВИП. Св. А. посочва, че ответницата живеела на друго място, но посещавала „от време на време“ процесния имот, а м.декември 2019 г. ѝ помогнал да пренесе вещи, респ. свързва момента с промяна на мястото на живеене. Предвид показанията и св. 3. може да се приеме, че през периода 01.04.2019-31.12.2020 г. ап. 55 е обитаван повече от 30 дни. Това се подкрепя и от заключение на СТЕ, което в насока, че до 30.11.2020 г. е имало консумация на ВиК услуги. Св. Р. изяснява, че обектите, находящи се над 8 етаж в сградата (ап. 55 е на етаж17) нямали вода по няколко часа през периода м.07.2020-м.10.2020 г. поради технически проблем, който е отстранен м.10.2020 г.

Съгласно чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС, 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 от ЗУЕС не се заплащат разходите по ал. 1 за деца, ненавършили 6-годишна възраст, както и от собственик, ползвател и обитател, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година; чл. 51, ал. 3 от ЗУЕС -общото събрание с мнозинство повече от 50 на сто от идеалните части от общите части може да реши собственик, ползвател или обитател, който отсъства повече от 30 дни в рамките на една календарна година да заплаща за времето на отсъствие 50 на сто от разходите за управление и поддържане по ал. 1. За отсъствието се уведомява писмено председателят на управителния съвет (управителят). С чл. 51, ал. 5 от ЗУЕС се урежда, че собственик, ползвател или обитател, който упражнява професия или извършва дейност в самостоятелен обект на етажната собственост, свързана с достъп на външни лица, заплаща разходите за управление и поддържане на общите части в размер от трикратния до петкратния размер, определен с решение на общото събрание.

Претендират се парични вземания за периода от 01.04.2019 г. до 31.03.2022 г. Спорът по делото се концентрира по наведеното от ответника възражение по чл. 51, ал.2 от ЗУЕС за това, че като етажен собственик не дължи заплащането на разходи за управление и поддържане на общите части, тъй като пребиваването в собствения му имот е за период само от 30 дни или по-малко от 30 дни през една календарна година, чиято тежест на доказване е негова, съгласно указанията, дадени с проекта за доклад по делото, неоспорен от страните, като в този смисъл и Решение № 93/06.10.2022 г. по гр. д. № 395/2022 г., г. к., I г. о. на ВКС и др.

Разпоредбата на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС урежда хипотеза, при която собственикът е освободен от заплащане на разходи за управление и поддръжка на ЕС, което изисква доказване на обстоятелства като лично отсъствие от обекта или на други ползватели/обитатели за процесния период, включително може да се ангажират доказателства изключващи възможността обектът да е бил обитаван. В тази връзка следва да се отчита, че в жилищна сграда обекта на ответника има нежилищно предназначение, имотът се ползва с инвестиционни цели, поради което собственикът може да не ползва имота лично, но да реализира доходи от неговото ползване от други лица и обстоятелството, че външни лица не посещават обекта, а само собственика, не променя неговото предназначение, който е критерий за определяне размер на вноската за разходите по чл. 51, ал.1 от ЗУЕС.

В съдебната практика се приема, както и в Решение № 2421/21.04.2020 г. по в. гр. д. № 2582/2019 г. на СГС, че „уведомление до управителя на ЕС не е поставено като част от фактическия състав на разпоредбата на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС, за разлика с хипотеза на чл. 51, ал. 3 ЗУЕС. В първия случай е достатъчно собственикът да обитава имота не повече от 30 дни за календарна година..., което предполага трайно отсъствие и именно поради това законодателят не е предвидил като изискване уведомяване за отсъствието, което да е предпоставка за освобождаването му от заплащане на разходите по управлението и поддържането на общите части. Разпоредбата приравнява епизодичните или краткотрайни посещения в имота с отсъствие на ползване на общите части, а заплащането

на разноси за поддържането и управлението им в хипотеза, при която не се използват, би довела до неоснователно обогатяване на ЕС за сметка на индивидуалния етажен собственик. Уведомление, че не се обитава имота не е необходимо и предвид факта, че обикновено едно такова значително и трайно отсъствие е видно и за останалите етажни собственици. За разлика от чл. 51, ал. 2 ЗУЕС, разпоредбата на чл. 51, ал. 3 ЗУЕС предполага едно по-трайно ползване на имота, което обективно изисква и ползване на общите части, поради което поначало собственикът не е освободен от заплащане на разходите по чл. 51, ал. 1 ЗУЕС. Именно защото отсъствието му не е значително, същият следва да уведоми писмено управителя, като едва след взето положително решение на общото събрание на ЕС задължението му за заплащане на разходите не отпада, а се редуцира в половин размер. Освен че визираните две изключения от общото правило на чл. 51, ал. 1 ЗУЕС са уредени систематически в отделни алинеи, предпоставките и правните им последици се различават, поради което не би могло да се приеме, че изискването за уведомяване по чл. 51, ал. 3, изр. 2 ЗУЕС е приложимо и при хипотезата на чл., ал. 2 от същия член.“

Съдът, като взе предвид доказателствата по делото и приложимия закон, приема, че не се установява пълно и главно от ответника негово отсъствие от имота му по смисъла на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС за периода 01.04.2019-31.12.2020 г. и за периода 01.01.2022-31.03.2022 г. По отношение на периода 01.01.2021-31.12.2021 г. съдът счита, че е налице хипотезата на чл. 51, ал.2 от ЗУЕС. При условията на чл. 172 от ГПК съдът цени показанията на свидетелите като достоверни, логични и кореспондиращи с писмените доказателства и заключение на СТЕ, освен тези на св. А. относно обстоятелството, че ответницата не е живеела през периода 2019-2020 г. в ап. 55 и част на св. 3.. На първия показанията за посочените обстоятелства са изолирани в доказателствената съвкупност, като съдът дава вяра на показанията на св. 3., който свидетел живее в сградата, пряко и непосредствено е възприел относимите за спора факти – обитаването на ап. 55 за периода 2019-2020 г., като същите за това са логични и се подкрепят от СТЕ. Показанията на св. 3., че виждала ответника да посещава редовно апартамента, включително в седмицата по няколко пъти, не може да се приемат за относими за целия исков период, тъй като от една страна - не изясняват кой период касаят, а от друга – СТЕ, която е доказателствен източник от обективен характер, който се ползва от съда с приоритет при анализа на доказателствената съвкупност, установява, че през 2021 г. консумация на вода няма, а токът е на стойност, която кореспондира с поС.но включени електроуреди, в т.ч. охранителна техника и хладилник, без бойлер. Поради това за 2021 г. съдът приема, че имотът е обитаван по-малко от 30 дни, който извод се основава на съвкупната преценка на гласните и писмени доказателства, и заключение на СТЕ, и при съобразяване на житейските и опитни правила относно условията, при които обективно може да се обитава един имот. Същевременно изводите на вещите лица по СТЕ дават основание на съда да приеме, че имотът е водоснабден и електрозахранен, и има консумация през 2020 г., а проблемът с налягането на водата не изключва изцяло водоснабдяването, напротив, показанията св. Р. сочат, че това са инцидентни прекъсвания, които са зачестили само в периода м.07.2020-м.10.2020 г. Ето защо съдът приема възражението по чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС на ответника за периода 01.01.2021-31.12.2021 г., като условието е пребиваването в имота да е за период само от 30 дни или по-малко от 30 дни през една календарна година. В останалата част исковите претенции са основателни и отв. О. следва да понесе разноските за общите части и фонд „Ремонт и обновяване“, съобразно приетия в ЗУЕС принцип на колективизма.

По дефиниция етажната собственост е комплекс от неразривно свързани помежду си отделни права на собственост върху самостоятелни обособени обекти на вещни права и съсобственост върху общите части на единна постройка. При етажната собственост отделните обекти се стопанисват и използват въз основа на съвместно притежавани общи части. Установената в [чл. 38, ал. 2 от ЗС](#) особена съсобственост върху определени части от сградата, както и върху земята, върху която тази сграда е построена, налага спазването на

особени, изрично предвидени в закона правила, уреждащи отношенията между притежателите на самостоятелни обекти в сградата по отношение на ползването, управлението, поддържането на обектите и частите от сградата, за които намира приложение установеният в ЗУЕС специален режим. Необходимостта от установяване на такива специални правила следва от обстоятелството, че в сградата в режим на \*\*\*\*\* съществуват части, които по естеството си обслужват всички или няколко самостоятелни обекти. За да съществува сградата и за да могат самостоятелните обекти да се ползват по предназначение, е нужно поддържане в добро състояние на общите части и осигуряване на възможност последните да бъдат ползвани от всички собственици на самостоятелни обекти в сградата, които тези части обслужват. Поради това етажният собственик дължи разходи за управление и поддържане на общите части на етажната собственост, съгласно чл. 11, ал. т. 5 и т. 7, във вр. чл. 51 и чл. 50 от ЗУЕС.

Твърдението, че за 2019 г. ответникът е погасил чрез плащане спорното материално право, за което представя платежен документ за сумата 240 лв., съдът намира, че е извънсъдебно признание на страната, че дължи разходи за общи части за 2019 г.; но е необосновано. Сумата покрива първите три месеца на 2019 г., а предмет на спора е периода след тях от 01.04.2019 г. до 31.03.2022 г.

В заключение съдът приема, че исковите претенции подлежат на уважение за периода 01.04.2019-31.12.2020 г. и за периода 01.01.2022-31.03.2022 г. за сумата общо 1920 лв. - месечни вноски за разходи за управление и поддръжка на общи части на сградата, и за сумата 1403,28 лв. - фонд „Ремонт и обновяване“, определени от съда по реда на чл. 162 от ГПК, с оглед на размер на месечна вноската и период, за който е дължима. В останалата част за размер и период исковете подлежат на отхвърляне.

Търсеното парично задължение за главница е дължимо и изискуемо, и като законна последица от това се дължи поисканата законна мораторна лихва от датата на подаване на искова молба - 29.04.2022 г., до окончателното изплащане на вземането.

При този изход на спора, на основание чл. 78, ал. 1 и ал. 3 от ГПК, всяка страна има право на съдебни разходи. Ищцовата страна е претендира 199,40 лв. за платена държавна такса, 580 лв. възнаграждение на адвокат, и 560 лв. за възнаграждения на вещи лица. Възражение по чл. 78, ал. 5 от ГПК на ответника е бланкетно и необосновано предвид защитавания материален интерес и предвиденото чл. 7, ал. 2, т. 3 от НМРАВ (ред. ДВ. бр.68/31.07.2020 г.), фактическа и правна сложност на спора, и очакваните процесуални действия, които е било необходимо да бъдат извършени от адвоката, които обстоятелства определят разноската като необходима и разумна. Съобразно правилото на чл. 78, ал. 1 от ГПК, в полза на ищеца следва да се пресъди сумата 892,96 лв. Ответникът претендира разходи за платено възнаграждение на адвокат 1500 лв., от което съразмерно на отхвърлената част и на осн. чл. 78, ал. 3 от ГПК има право на сумата 499,97 лв.

Мотивиран от изложеното, съдът

## **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА** Н. С. О., с ЕГН: \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\*, да заплати на \*\*\*\*\* В \*\*\*\*\* В \*\*\*\*\*, представлявани от управител И. З. Г., с изключение на етажния собственик Н. С. О., на основание чл. 11, ал. т. 5, във вр. чл. 51 от ЗУЕС, сумата 1920,00 лева – главница, представляваща месечни вноски за разходи за управление и поддръжка на общи части, дължими за ап. 55, находящ се в сграда в \*\*\*\*\* Г, за периода 01.04.2019-31.12.2020 г. и за периода 01.01.2022-31.03.2022 г., и на основание чл. 11, ал.1, т. 7, във вр. чл. 50 от ЗУЕС сумата 1403,28 лева – главница, представляваща месечни вноски за фонд „Ремонт и обновяване“, дължими за ап. 55, находящ се в сграда в \*\*\*\*\* Г, за периода 01.04.2019-31.12.2020 г. и за периода 01.01.2022-31.03.2022 г., ведно със законна

лихва върху главниците, считано от 29.04.2022 г. до окончателното им изплащане; като иска по чл. 11, ал. 1, т. 5, във вр. чл. 51 от ЗУЕС за сумата над уважения размер от 1920,00 лева до пълния предявен размер от 2880,00 лева и за периода 01.01.2021-31.12.2021 г., и иска по чл. 11, ал. 1, т. 7, във вр. чл. 50 от ЗУЕС за сумата над уважения размер от 1403,28 лева до пълния предявен размер от 2104,92 лева и за периода 01.01.2021-31.12.2021 г. – ОТХВЪРЛЯ.

**ОСЪЖДА** Н. С. О., с ЕГН: \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\*, да заплати на \*\*\*\*\* В \*\*\*\*\* В \*\*\*\*\*, представлявани от управител И. З. Г., с изключение на етажния собственик Н. С. О., на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, сумата 892,96 лева – съдебни разноси.

**ОСЪЖДА** \*\*\*\*\* В \*\*\*\*\* В \*\*\*\*\*, представлявани от управител И. З. Г., с изключение на етажния собственик Н. С. О., да заплатят на Н. С. О., с ЕГН: \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\*, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, сумата 499,97 лева – съдебни разноси.

Решението може да се обжалва пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването на страните.

*Претис* от решението да се връчи на страните.

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_