

# РЕШЕНИЕ

№ 18110

гр. София, 03.11.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 33 СЪСТАВ**, в публично заседание на деветнадесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ

при участието на секретаря НАДЯ Г. НАЙДЕНОВА  
като разгледа докладваното от ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ Гражданско дело № 20231110123520 по описа за 2023 година

Предявени са кумулативно съединени осъдителни иски по **чл. 51, ал. 1 вр. с чл. 6, ал.1, т.10 ЗУЕС** за сумата от 338 лева – такса управление на ЕС за периода от 01.12.2018 г. 03.05.2023 г. и по **чл. 48, ал. 3 във вр. с чл. 6, ал.1, т.9 ЗУЕС** за сумата от 349,67 лева за периода от 01.12.2018 г. до 03.05.2023 г. /сумата от 188,10 лева за ремонт на покрив на ЕС и сумата от 161,57 лева вноски към „Фонд ремонт на ЕС“/.

Производството по делото е образувано по постъпила искова молба от етажните собственици при Етажна собственост, находяща се в гр. София, ж.к. „Х“, представлявана от „Образцов вход“ ЕООД – управител на ЕС срещу Г. Д. С..

Ищците твърдят, че ответницата Г. С. е собственик на самостоятелен обект в Етажната собственост, а именно – апартамент № 26, находящ се в гр. София, ж.к. „Х“. Посочва, че с решение по т. 3 от дневния ред на общото събрание на собствениците, проведено на **17.05.2018 г.** се приема бюджет на /ЕС/, като определената сума за „Фонд ремонт“ на апартамент № 26 е в размер на 3,00 лева на месец, а сумата за „Такса управление“ е в размер на 5,00 лева на месец. Твърди, че с решение по т. 1 от дневния ред на общото събрание на собствениците, проведено на **27.02.2019 г.** се приема подробен финансов отчет на /ЕС/. По следващата т. 2 от протокола е прието да бъде сключен нов договор за управление с дружеството „ОБРАЗЦОВ ВХОД“ ЕООД, ЕИК 203412527 при цена от 6,00 лева на апартамент в /ЕС/. По следващата т. 4 било прието да не се променя бюджетът на /ЕС/, а по т. 9 от протокола било взето решение да се събира сума за ремонт на покрИ. в ЕС, която да се разпредели в шест месечни вноски по притежаваните ид. части в ЕС. С договор за управление от 19.12.2019 г. било възложено за нов срок управлението на /ЕС/ при цена от 6,00 лева на месец от всеки самостоятелен обект в /ЕС/. С решение по т. 1 от дневния ред на общото събрание на собствениците, проведено на **17.01.2022 г.** се приема подробен финансов отчет на /ЕС/. По следващата т. 2 от протокола е прието да бъде сключен нов договор за управление с

дружеството „ОБРАЗЦОВ ВХОД“ ЕООД, ЕИК 203412527 при цена от 7,20 лева на апартамент в /ЕС/, а по т. 4 от протокола било взето решение да се предприемат съдебни действия по реда на /ГПК/ срещу собственици със задължения над 300,00 /триста/ лева към /ЕС/. С договор за управление от 01.02.2022 г. било възложено на дружеството „Образцов вход“ ЕООД, да извършва управлението на /ЕС/ при цена от 7,20 лева на месец от всеки самостоятелен обект в /ЕС/. С решение по т. 1 от дневния ред на общото събрание на собствениците, проведено на **10.04.2023 г.** приело подробен финансов отчет на /ЕС/. По следващата т. 3 от протокола било прието да бъде упълномощен управителят „ОБРАЗЦОВ ВХОД“ ЕООД, ЕИК 203412527 и да предприеме съдебни действия по реда на /ГПК/ срещу собственици със задължения над 250,00 /двеста и петдесет/ лева към /ЕС/.

Твърди се, че ответницата не изпълнила задълженията си към Етажната собственост, които възлизали на сумата от общо 687,67 за периода от 01.12.2018 г. до 03.05.2023 г., формирана, както следва:

- Вноска за „Фонд ремонт на ЕС“ в общ размер на 159,00 лева, като сумата представлява петдесет и три месечни вноски по 3,00 лева всяка, начислени за периода от 01.12.2018 г. до 30.04.2023 г.;

- Вноска за „Фонд ремонт на ЕС“ в размер на 2,57 лева, начислена за периода от 01.05.2023 г. до 03.05.2023 г.;

- Вноска за „Такса управление на ЕС“ в общ размер на 20.00 лева, като сумата представлява четири месечни вноски по 5,00 лева всяка, начислени за периода от 01.12.2018 г. до 31.03.2019 г.;

- Вноска за „Такса управление на ЕС“ в общ размер на 210.00 лева, като сумата представлява тридесет и пет месечни вноски по 6,00 лева всяка, начислени за периода от 01.04.2019 г. до 28.02.2022 г.;

- Вноска за „Такса управление на ЕС“ в общ размер на 108,00 лева, като сумата представлява петнадесет месечни вноски по 7,20 лева всяка, начислени за периода от 01.03.2022 г. до 03.05.2023 г.;

- Вноска за „Ремонт покрив на ЕС“ в общ размер на 188,10 лева, като сумата представлява шест месечни вноски по 31,35 лева всяка, начислени за периода от 01.03.2019 г. до 31.08.2019 г. □

Моли ответницата да бъде осъдена да заплати процесните суми. Претендира разноски.

В срочно постъпил отговор ответницата Г. С. оспорва основателността на предявения иск. Не оспорва факта, че в процесния период е собственик на процесния имот, но счита, че не дължи процесните суми поради факта, че имотът е бил необитам. Сочи, че от 01.10.1990 г. живее в гр. Париж, Франция, където е регистриран и настоящият ѝ адрес. В имота в процесния период нямало обитатели – в него не живяла нито ответницата, нито бил отдаден под наем. Счита, че в нарушение на чл. 51, ал. 2 ЗУЕС Общото събрание на ЕС е определило разходи за управление и поддръжка и за ап. 26. Отделно сочи, че със собствени средства през м. януари извършила ремонт на общи части, тъй като мазето ѝ било наводнено. Моли исковете да бъдат отхвърлени като неоснователни. Претендира разноски.

**Съдът, като обсъди събраните по делото доказателства, достигна до следните фактически и правни изводи:**

На първо място следва да се посочи, че към дадената от съда правна квалификация на спора следва да се добави *вр. чл. 38 ЗУЕС*, пропуснато да бъде сторено с доклада по делото, тъй като се касае за претенции във връзка с взети решения от етажните собственици. Доколкото обаче съдът е разпределил тежестта на

доказване по относим за исковете и с допълнената квалификация начин, то настоящият състав счита, че преквалификацията може да бъде извършена с решението по делото, без по този начин да бъдат нарушени правата на страните.

**По иска по чл. 38 вр. чл. 51, ал. 1 вр. с чл. 6, ал.1, т.10 ЗУЕС:**

В тежест на ищите по предявения иск е да докажат при условията на пълно и главно доказване, че сградата, в която се намира процесният апартамент е в режим на Етажна собственост; че ответникът е собственик на самостоятелен обект в сградата; че е взето решение на Общо събрание на ЕС за заплащане на задължения за управление и поддържане на общи части в твърдения размер.

При установяване на горното, в тежест на ответника е да докаже по делото, че е заплатила процесните суми, респ. да докаже факта, на който основава възражението си, а именно, че в процесния имот, в процесния период е преБИ.вал собственик, ползвател и/или обитател 30 или по-малко от 30 дни за една календарна година.

С проекта за доклад по делото, обективиран в определение от 02.08.2023 г. и приет за окончателен в проведеното открито съдебно заседание на 19.10.2023 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 ответницата е собственик на ап. 26 в сграда, която е в режим на Етажна собственост, находяща се в гр. София, ж.к. „, както и че „Образцов вход“ ЕООД е професионален домоуправител в процесния период, който е избран от ОС на ЕС да представлява ЕС.

Ето защо и на основание чл. 153 ГПК съдът приема осъществяването на отделените за безспорни факти за доказано.

Установява се, че при проведено с решение по т. 3 от дневния ред на общото събрание на собствениците, проведено на 17.05.2018 г. се приема бюджет на /ЕС/, като определената сума за „Такса управление“ на апартамент е в размер на 5,00 лева на месец. Установява се още, че на 27.02.2019 г. общо събрание на ЕС се приема подробен финансов отчет на /ЕС/, като с т. 2 от протокола е прието решение да бъде сключен нов договор за управление с дружеството „ОБРАЗЦОВ ВХОД“ ЕООД, ЕИК 203412527 при цена от 6,00 лева на апартамент в /ЕС/. От приетия по делото договор за управление от 01.02.2022 г. се установява, че било възложено на дружеството „Образцов вход“ ЕООД да извършва управлението на /ЕС/ при цена от 7,20 лева на месец от всеки самостоятелен обект в /ЕС/. Претендираната от ответницата сума за управление на ЕС за периода от 01.12.2018 г. до 03.05.2023 г. възлиза на сумата от общо 338 лева, като начисляваните помесечни суми съответстват на приетите по делото решения и договор, сключен с ЕС.

Ответницата не представи доказателства претендираната сума да е заплатена, поради което следва да се даде отговор дължи ли заплащане на същата.

С отговора на исквата молба се релевира възражение, че ответницата не дължи процесните суми поради факта, че имотът е бил необитам в процесния период.

При направено по гражданско дело възражение по чл.51, ал.2 ЗУЕС /в относимата към исковия период редакция/ за недължимост на разходи за управление и поддържане на общи части на етажната собственост, поради това че етажният собственик не е преБИ.вал в имота си за повече от 30 дни в рамките на една календарна година, доказателствената тежест за установяване на фактите, на които се основава това възражение, е за страната, която е направила възражението. Доказването на това възражение е свързано с доказването на факта, на който то се основава- че етажният собственик е преБИ.вал в имота си 30 или по-малко от 30 дни за една календарна година. Доколкото нормата на чл.51, ал.2 ЗУЕС е императивна правна норма /в какъвто смисъл са: *решение № 60181 от 20.10.2021 г. по гр.д.№ 86 от 2021 г. на ВКС,*

ГК, IV г.о., решение № 93 от 06.10.2022 г. по гр.д.№ 395 по описа за 2022 г. на I г.о. на ВКС, постановени по реда на чл. 290 ГПК и др./, етажният собственик не дължи заплащането на разходи за управление и поддържане на общите части, ако е доказал условието на чл.51, ал.2 ЗУЕС /преби.ването в собствения му имот за период само от 30 дни или по-малко от 30 дни през една календарна година/, дори и да не е подал декларация за обстоятелствата по чл.51, ал.2 ЗУЕС, да не е вписал тази негова декларация в книгата на етажната собственост и въз основа на това да не било постановено решение на Общото събрание на ЕС за освобождаване му от плащане на тези разходи. Неподаването на декларация за обстоятелствата по чл.51, ал.2 ЗУЕС и невписването в книгата на етажната собственост на тези обстоятелства не обвързва съда автоматично да приеме, че няма основание за освобождаване на етажния собственик от плащане на разходите за управлението и поддържането на етажната собственост. Действително, невписването на това обстоятелство в книгата на етажната собственост представлява неизпълнение на задължение на етажния собственик по чл.7, ал.3 във връзка с чл.7, ал.2, т.5 ЗУЕС, но законът не предвижда като последица от неизпълнението на това задължение изключването по отношение на такъв етажен собственик на прилагането на разпоредбата на чл.51, ал.2 ЗУЕС.

От събраните гласни доказателствени средства чрез разпита на свид. С – приятелка на ответницата, се установява, че Г. С. живее трайно във Франция от повече от 30 години. Сочи, че не си идва често в България, като имало периоди от 2, дори 3 години, в които не се е връщала страната. Съдът кредитира показанията на свидетелката, тъй като същите кореспондират с останалите събрани по делото доказателства. От служебно извършената справка НБД се установява, че считано от 23.05.2000 г. ответницата е заявила вписване в регистрите на населението на обстоятелството, че настоящият ѝ адрес е във Франция /л. 83/. Видно е от писмо от НОИ от 25.01.2023 г., адресирано до ответницата, че Г. С. е депозирала заявление във Франция за отпускане на лична пенсия за осигурителен стаж и възраст.

При така събраните доказателства съдът намира, че ответницата е провела пълно и главно доказване на факта, че в процесния период не е обитавала процесния имот повече от 30 дни за една календарна година. За провеждане на насрещно доказване на този факт ищците са представили протокол от проведено ОС на ЕС от 16.10.2017 г., от който се установява, че ответницата е присъствала. На първо място, касае се за ОС, проведено преди процесния период и за календарна година, за която не е относим фактът на обитаване. На следващо място, от приетия протокол се установява, че С. е присъствала единствено в този ден, но не и че е обитавала имота си повече от 30 дни в рамките на календарната година.

Поради изложеното, и като взе предвид, че ответницата установи направеното от нея възражение, съдът намира, че приложение намира императивната разпоредба на чл. 51, ал. 2 ЗУЕС /отнискимата към процесния период редакция/ и ответницата не следва да заплаща разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост. Предявеният иск следва да се отхвърли като неоснователен.

**По иска по чл. 38 вр. чл. 48, ал. 3 във вр. с чл. 6, ал.1, т.9 ЗУЕС:**

В тежест на ищците по предявения иск е да докажат при условията на пълно и главно доказване, че сградата, в която се намира процесният апартамент е в режим на Етажна собственост; че ответникът е собственик на самостоятелен обект в сградата; че е взето решение на Общо събрание на ЕС за извършването на ремонтни дейности в процесния период, респ. за заплащането на вноски във „Фонд ремонт и обновяване“ или респ. че са извършени конкретни ремонтни дейности, както и че претендираната сума се равнява на припадащата се на ответника част съобразно притежаваните от него идеални части от общите части на сградата.

При установяване на горното, в тежест на ответника е да докаже, че е заплатил процесната сума, за което не сочи доказателства.

Посочи се, че с приетия доклад по делото като безспорни и ненуждаещи се от доказване между страните са отделени фактите, че ответницата е собственик на процесния имот в сграда, която е в режим на Етажна собственост, както и че „Образцов вход“ ЕООД е професионален домоуправител в процесния период, който е избран от ОС на ЕС да представлява ЕС.

Установява се, че с решение по т. 3 от дневния ред на общото събрание на собствениците, проведено на 17.05.2018 г. се приема бюджет на /ЕС/, като определената сума за „Фонд ремонт“ на апартамент № 26 е в размер на 3,00 лева на месец. Видно е от представения протокол от проведено общо събрание от 27.02.2019 г., че с решение по т. 9 от дневния ред, общото събрание на собствениците взема решение да се събира сума за ремонт на покрИ. в ЕС в размер на 6000 лева, която да се разпредели в шест месечни вноски по притежаваните ид. части в ЕС.

След влизането им в сила решенията на етажните собственици са задължителни за всички етажни собственици, включително за тези които са гласували против, за неучаствалите във вземането им и за лицата, които по-късно ще станат етажни собственици или обитатели. Същевременно, задължителността им отпада за лицата, които вече не са етажни собственици или обитатели, дори да са гласували за тях. Законът за собствеността и ЗУЕС уреждат специална процедура за вземането на тези решения, като регламентира начина на свикване, състав, представителна власт гласуване, предметна компетентност, като спазването на тези правила е основание за действителността на решението. ЗС и ЗУЕС не уреждат специални основания за нищожност на решенията на общото събрание на етажната собственост. Решенията на общото събрание на етажната собственост са правни актове на общност от лица, които не са персонифицирани, за които не се прилагат правилата за недействителност по ЗЗД. Уредени са специални правила за вземането на тези решения и начина на отмяната им, които изключват общите правила за недействителност на сделките, като в посочения смисъл е *Решение № 39 от 19.02.2013 г. на ВКС по гр. д. № 657/2012 г., I г. о., ГК*. Ограничението на срока за съдебен контрол кореспондира на това, че и изпълнението на решенията е свързано със срок - чл. 38 ЗУЕС. Уредена е специална процедура за изготвяне и оспорване съдържанието на протокола и за уведомяване на собствениците и обитателите за взетите решения. Определянето на срок за иска по чл. 40 ЗУЕС е съобразен и с това, че тези решения засягат широк кръг лица и отношения, включително и с трети лица, което изисква сигурност, налага се бързина, включително и при изпълнение на решенията. Неспазването на различни правила от предвидените за свикване и провеждане на общото събрание и за вземане на решенията не е равносложно, но законът не определя кои пороци водят до нищожност и кои до незаконосъобразност, като е оставил тази преценка на съда в рамките на съдебното производство. Затова извън определения от закона срок не може да се иска отмяната на нищожните, нито на незаконосъобразните решения. Тук е неприложим принципа, че нищожност може да се установява без срок /в този смисъл е напр. *Решение № 39 от 19.02.2013 г. на ВКС по гр. д. № 657/2012 г., I г. о., ГК*/.

Налага се извод, че приетите решения на Общото събрание на етажната собственост, проведено на 17.05.2018 г. и на 27.02.2019 г. следва да се считат за законосъобразни. Същите са влезли в сила, няма данни да са били оспорени по надлежния ред, поради което следва да се зачитат за обвързващи етажните собственици до приемането на нови, които уреждат отношенията помежду им по различен начин. Законосъобразността, респ. нищожността, на процесните решения на Общото събрание, въз основа на което се основават претендираните от ищите суми,

не може да бъде изследвана в рамките на настоящото производство, включително не подлежат на разглеждане възражения за нередовно свикване и провеждане на събранието, начина на провеждането му, за наличието на кворум, за изискуемото мнозинство или реда за приемане на решенията, за нарушение на нормите на ЗУЕС.

Неоснователно е направеното от ответницата възражение, че е заплатила със свои средства ремонтните дейности. От приетия по делото поръчка/договор се установява, че ответницата е възложител за изработка, доставка и монтаж на ПВЦ прозорец на стойност 407 лева. От изложеното в отговора на исковата молба се установява, че се касае за предприет ремонт на мазе. Претендираните от ищите суми касаят непогасени вноски за „Фонд ремонт на ЕС“, както и ремонт на покрив. Ответницата не е представила доказателства, че същите са заплатени.

Сумите за „Фонд ремонт на ЕС“, както и тези, за които е взето решение от общото събрание на собствениците за извършване на ремонт, са дължими от всички етажни собственици, независимо дали са обитавали имотите си повече или по-малко от 30 дни в една календарна година. Претендираната от ищите сума от 349,67 лева за периода от 01.12.2018 г. до 03.05.2023 г. /сумата от 188,10 лева за ремонт на покрив на ЕС и сумата от 161,57 лева вноски към „Фонд ремонт на ЕС“/ е дължима от ответницата, като същата не представи доказателство задължението да е погасено. Предявеният иск е основателен и следва да бъде уважен.

#### **По разноските:**

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

На осн. чл. 78, ал. 1 ГПК ответницата следва да бъде осъдена да заплати на ищите сумата от 279,66 лева, от които: 25,42 лева държавна такса и 254,24 лева адв. възнаграждение, пропорционално на уважената част от исковете.

На осн. чл. 78, ал. 3 ГПК ищите следва да бъдат осъдени да заплатят на ответницата сумата от 196,61 лева адв. възнаграждение, пропорционално на отхвърлената част от исковете.

Така мотивиран и на основание чл. 235 ГПК, съдът

### **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** като неоснователен предявения от етажните собственици при ЕС с адрес: в гр. София, ж.к. „срещу Г. Д. С., ЕГН: \*\*\*\*\* иск по осн. чл. 38 вр. чл. 51, ал. 1 вр. с чл. 6, ал.1, т.10 ЗУЕС за осъждането на ответницата да заплати сумата от 338 лева, представляваща „Такса управление на ЕС“ за периода от 01.12.2018 г. 03.05.2023 г.

**ОСЪЖДА** на осн. чл. 38 вр. чл. 48, ал. 3 във вр. с чл. 6, ал.1, т.9 ЗУЕС Г. Д. С., ЕГН: \*\*\*\*\* да заплати на етажните собственици при ЕС с адрес: в гр. София, ж.к. „сумата от **349,67 лева**, представляваща дължими вноски за периода от 01.12.2018 г. до 03.05.2023 г. към фонд „Ремонт на ЕС“ и дължима сума за ремонт на покрив съгласно решения на общото събрание на собствениците от 17.05.2018 г. и от 27.02.2019 г.

**ОСЪЖДА** на основание чл. 78, ал. 1 ГПК Г. Д. С., ЕГН: \*\*\*\*\* да заплати на етажните собственици при ЕС с адрес: в гр. София, ж.к. „Х“ сумата от **279,66 лева**, представляваща разноски по делото, пропорционално на уважената част от исковете.

**ОСЪЖДА** на осн. чл. 78, ал. 3 ГПК етажните собственици при ЕС с адрес: в гр. София, ж.к. “ да заплатят на Г. Д. С., ЕГН: \*\*\*\*\* сумата от **196,61 лева**,

представляваща разноси, пропорционално на отхвърлената част от исковете.

Решението може да бъде обжалвано пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

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