

РЕШЕНИЕ

№ 1789

гр. Варна, 30.11.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, I СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и втори ноември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Красимир Т. Василев

Членове: Светла В. Пенева
Невин Р. Шакирова

при участието на секретаря Цветелина Н. Цветанова
като разгледа докладваното от Красимир Т. Василев Въззивно гражданско дело № 20213100502461 по описа за 2021 година

Производството е въззивно и е образувано по въззивна жалба на **П. Ц. П.**, чрез адв.Д. против Решение № 262422 от 04.08.2021 година, постановено по гр.дело №20020/2019 година, по описа на ВРС, с което е била уважена исковата претенция на ЕС, представлявана от „Макси Консулт“ ЕООД и осъден въззивника да ѝ заплати сумата, както следва: сумата от 5 680.02 лева, (пет хиляди шестстотин и осемдесет лева и две стотинки), представляваща неизплатено за времето от 01.01.2016г. до 01.07.2017г. възнаграждение за поддръжка на общите части на сградата, съобразно площта от 153.93 кв. м. на притежавания от ответника апартамент №31, находящ се в сграда, с административен адрес: *** умножена по 2, 05 лв. с ДДС за 1 кв.м., произтичащо от взето на 02.05.2011г. решение на ОС на ЕС под точка 3, ведно със законната лихва от датата на депозиране на исковата молба – 20.07.2017г. до окончателното изплащане на задължението и обезщетение за забава съизмеримо със законната лихва в размер на 436. 16 лева (четиристотин тридесет и шест лева и шестнадесет стотинки) начислена върху всяко едно месечно задължение, с падеж първо число на месеца, следващ месеца за които се дължи до 19.07.2017г. /вкл./, на осн. чл. 38, ал. 1 ЗУЕС и чл. 86 ЗЗД.

В жалбата се сочи, че решението се явява неправилно и не почива на правилното тълкуване на събраните в хода на процеса доказателства.Излага се, че сумата се претендира без реално да е положен труд за това.По същество се иска отмяна на решението и отхвърляне на исковата претенция.

От постъпилия против жалбата отговор от страна на адв.П., като

пълномощник на ищцовото дружество, става ясно, че съдебното решение е редно да бъде потвърдено, като законосъобразно.

В съдебно заседание пред ВОС, въззивника е редовно призован, не се явява, но чрез адв.Д. поддържа въззивната си жалба и моли съдът да я уважи.

Адв.П., която представлява въззиваемата страна моли съдът да потвърди решението.

За да се произнесе по спора, като се запозна с материалите по делото и застъпените от страните становища, ВОС намери за установено следното:

Видно е от приложените по делото материали, че с Решение №199/2019г. на ВКС е обезсилено решение №1364/19.07.2018г. по гр.д. 1092/2018г. на ВОС и отменено с него решение №478 от 08.02.2018г. по гр.д. №10108/2017г. на ВРС и върнато за разглеждане от друг състав.

Против ответника П. Ц. П. са били предявени иски с правно основание чл.38, ал.1 ЗУЕС и чл.86 от ЗЗД от Етажна собственост –сграда в ***, чрез управителя „МАКСИ КОНСУЛТ“ ЕООД за заплащане на сумата от 5 680.02 лева, представляваща неизплатено възнаграждение за периода от 01.01.2016 година до 01.07.2017 година за поддържане на общите части на сграда в режим на етажна собственост с административен адрес в ***, в която е разположен притежавания от ответника П. Ц. П. апартамент №31, с площ от 153.93 кв.м. произтичащо от решение на общото събрание на етажната собственост от 02.05.2011 година, ведно със законната лихва от датата на депозиране на исковата молба в съда-20.07.2017г. до окончателното заплащане на задължението, както и сумата от 436.16 лв. представляваща обезщетение за забава за периода начислена върху всяко едно месечно задължение, с падеж първо число на месеца, следващ месеца за които се дължи, с начална дата от 01.02.2016г. до 19.07.2017г. /вкл./.

От исковата претенция става ясно, че на 02.05.2011 година с решение на ОС на ЕС за управител на етажната собственост е избран „МАКСИ КОНСУЛТ“ ЕООД.Видно е още, че на същата дата е взето решение МАКСИ КОНСУЛТ ЕООД да извършва всички дейности по поддръжка на общите части на сградата в режим на ЕС срещу възнаграждение от 0, 875 евро на кв. м. или сумата от 2, 05 лв. с ДДС за 1 кв.м. от притежаваната от всеки етажнен собственик площ от самостоятелен обект, дължимо ежемесечно от всеки етажнен собственик, независимо дали обектът се обитава или не.

Поддържа се, че ответникът не е заплащал дължимото възнаграждение за поддържане на общите части на сградата на падежа – първо число на месеца, следващ този, за който то се дължи и дължи сумата от 5 680, 08 лв. за периода от 01.01.2016г. до 01.07.2017г. или месечно от 315, 56 лв. /2, 05 лв. * 153, 93 кв.м./.

Отделно се дължи и законна лихва за забава върху всяка месечна вноска, считано от деня, следващ последния ден на съответния месец до деня предхождащ подаване на исковата молба.

По делото е бил представен Протокол от решение на Общо събрание от 02.05.2011 година, където в т.3 от дневния ред е било възложено на

дружеството – ищец дейности по поддръжка на общите части на сградата и целия комплекс срещу месечно възнаграждение от 0, 875 евро без ДДС или 1, 71 лв. без ДДС на 1 кв.м. от притежаваната от всеки етажнен собственик площ на обект в сградата, както следва: 1./ организиране на вътрешния ред в сградата, общите части, експлоатация на съоръженията и охранителната система на комплекса; 2./ техническо поддържане на общите инсталации и съоръжения в сградата и подземен паркинг, другите общи части, площадките, паркинга, зелените площи и басейна; 3./ представителство на собствениците пред организации, доставящи режийни услуги; 4./ поддръжка на асансьора в сградата; 5./ организиране и поддържане на 24 – часова охрана на комплекса; 6./ пропускателен режим и видео наблюдение.

Не е спорно между страните, че на 08.12.2014 година въззивника П. е придобил собственост върху апартамент № 31 с площ от 153.93 кв.м., находящ се в комплекс „Макси“ в к.к. „Св. Св. Константин и Елена“.

Виждането на настоящия съд е следното:

Във вътрешното ни право обществените отношения, касаещи 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, са уредени със ЗУЕС. Според чл. 6, ал. 1, т. т. 8, 9 и 10 от закона, етажните собственици са длъжни да изпълняват решенията на органите на управление на етажната собственост, 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, да заплащат разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата. Съгласно чл. 11, т. 5 и т. 7 Общото събрание на етажната собственост определя размера на паричните вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата и за фонд "Ремонт и обновяване". Решенията на общото събрание на етажната собственост имат характера на многостранни сделки, приемат се при осъществяване на специална процедура и обвързват всички титуляри на право на собственост върху обекти в сградата. Те са особен вид многостранен акт, приет от неперсонифицирана група лица етажни собственици, който когато се стабилизира става задължителен за всеки етажнен собственик, независимо дали е взел участие при приемането му и дали е дал съгласието си. Съгласно чл. 23, ал. 3 председателят на управителния съвет (управителят) представлява собствениците и ползвателите при извършване на всички действия, които са във връзка с обикновеното управление на етажната собственост. Той като законен представител на етажните собствениците, изразяващ волята на тази неперсонифицирана група, сключва договорите, респективно договорите за

доставка на услуги свързани с недвижим имот от вида на посочените по-горе, по поддръжката на общите части на етажната собственост, с трети лица. Общото събрание е орган на управлението на етажната собственост съгласно чл. 10, т.1 от ЗУЕС. Съгласно чл. 6, ал.1, т.8 от ЗУЕС собствениците са длъжни да изпълняват решенията на общото събрание, а съгласно чл. 6, ал.1, т.10 от ЗУЕС собствениците са длъжни да заплащат разходите за управлението и поддържането на общите части на ЕС.

От изложеното по горе става ясно, че определянето на размера на паричните вноски за разходи за управление и поддържане на която и да е етажна собственост е единствено в правомощията на общото събрание на етажната собственост. В случая решението на Общото събрание на етажната собственост от 02.05.2012 година по т.2 относно изборния Домоуправител и по т.3 за начина по който следва да се изчисляват вноските.

Според Решение № 336 от 18.02.2019 г. на ВКС по т. д. № 603/2018 г., II т. о., ТК, докладчик съдията Петя Хорозова, вземанията за разходите за управление и поддържане на общите части на сградата в режим на етажна собственост са облигационни, но не са с източник потребителски договор, а възникват по силата на закона /чл. 6, ал. 1, т. 10 ЗУЕС/, като размерът на вноските се определя с решение на общото събрание на собствениците /чл. 11, ал. 1, т. 5 ЗУЕС/. Разходите за управление и поддържане на общите части на сградата в режим на етажна собственост се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите, в хипотезите на чл. 51 ЗУЕС. Когато собственик, ползвател или обитател не изпълни решение на общото събрание, управителят подава заявление по чл. 410 от ГПК (арг. от чл. 38, ал.2 ЗУЕС), то вноските следва да се считат дължими на етажната собственост, а не пряко на лицата, на които е възложено поддържането. В случай на неизпълнение на задължението за плащане на вноски за управление и поддържане, единствено управителят на етажната собственост разполага с правомощие за предприемане на действия за събирането им по съдебен ред. Следва да се добави също така и това, че съгласно чл. 23, ал.4 от ЗУЕС управителят представлява пред съда собствениците в етажната собственост по исковете предявени срещу тях във връзка с общите части. Тази разпоредба дава още един аргумент в подкрепа на извода, че не може етажните собственици пряко

да отговарят за задължения на етажната собственост за поддържане на общите части. Макар и неперсонифицирана етажната собственост се счита за задължена и именно поради това по съдебните дела тя се представлява от управителя, а не участват пряко всички етажни собственици.

Не е спорно между страните, че Решението на Общото събрание от 0205.2011 година не е било атакувано по съдебен ред, т.е. то е влязло в сила и е дало основание на дружеството – ищец да претендира правата си, съобразно същото това решение. Без значение е обстоятелството, че въззивника е придобил собствеността си на по – късен етап, едва през 2014 година, решението е валидно и за него, като се има предвид, че той става част от ЕС на комплекса.

За процесния период ответникът не е заплатил дължимата такса за поддръжка на общите части съгласно взетото решение на ЕС, която съобразно площта на притежавания от него имот е 315,56 лв. с ДДС за всеки месец или сумата от 5 680, 02 лв. /2, 05 лв. с ДДС за 1 кв.м. , 153, 93 кв.м. за 18 месеца/

Предвид изложеното, предявеният по чл. 38, ал. 1 ЗУЕС иск е основателен до размера на сумата от 5 680.02 лева, ведно със законната лихва от датата на депозиране на исковата молба – 20.07.2017г. до окончателното изплащане на задължението. Претенцията за обезщетение за забава е заявена от 01.02.2016г. до 20.07.2017г., то следва да се присъди такова за заявения период в размер на 436.16 лева, върху всяко месечно възнаграждение от 315.56 лева.

С оглед изложеното, ВОС,

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 262422 от 04.08.2021 година, постановено по гр.дело №20020/2019 година, по описа на ВРС, четиридесет и осми състав.

ОСЪЖДА П. Ц. П., ЕГН ***** да заплати в полза на Етажна собственост – сграда в ***, чрез управителя „МАКСИ КОНСУЛТ“ ЕООД сумата от 600 (шестстотин), представляваща сторени по делото съдебно – деловодни разноски пред ВОС – адвокатски хонорар, на осн. чл. 78, ал. 1 ГПК.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред състав на Върховен Касационен Съд на Р България, в едномесечен срок от връчване на съобщенията до страните, на основанията, посочени в чл.280 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____