

РЕШЕНИЕ

№ 368

гр. Пловдив, 18.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛОВДИВ, VI СЪСТАВ, в публично заседание на двадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Величка П. Белева

Членове: Надежда Н. Дзивкова Рашкова
Виделина Ст. Куршумова
Стойчева

при участието на секретаря Тодорка Г. Мавродиева
като разгледа докладваното от Виделина Ст. Куршумова Стойчева Въззивно гражданско дело № 20235300503324 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 258 и сл. от ГПК.

С Решение № 4168 от 19.10.2023г. постановено по гр.д. № 389/2022г. по описа на Районен съд – Пловдив, II гр. с. се

ОСЪЖДА Н. М. М., ЕГН *****, с адрес: ***, ДА ЗАПЛАТИ на „Тия Мениджмънт“ ООД, ЕИК 115509125, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Христо Ботев“ № 92 В, ет. 3, представлявано от *** Т. А., СУМАТА от 205,44 лева – представляваща незаплатена част от дължимите разноси за поддръжка на припадащите се към апартамент *** – 3,185% ид. ч. от общите части на Блок ***, находящ се в жилищен комплекс „М. Г.“, за периода от м. 01.2019 г. до м. 12.2020 г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба в съда – 11.01.2022 г. до окончателното изплащане на задължението, СУМАТА от 834,44 лева - представляваща незаплатена част от дължимите разноси за поддръжка и управление на припадащите се към апартамент *** идеални части от УПИ *** жилищно застрояване, които включват прилежащите към апартамента ид. части от поземления имот и правото да се използва реално паркомясто № ***, което е с площ 10.20 кв.м., част от жилищен комплекс „М. Г.“ за периода м. 01.2019 г. – м. 12.2020 г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба в съда – 11.01.2022 г. до окончателното изплащане на задължението, както и СУМАТА от 752,17 лева - разноси по делото,

като ОТХВЪРЛЯ предявения от „Тия Мениджмънт“ ООД, ЕИК 115509125 иск за

заплащане на дължимите разноски за поддръжка на припадащите се към апартамент *** – 3,185% идеални части от общите части на Блок ***, находящ се в жилищен комплекс „М. Г.“ за периода от м. 10.2018 г. до м. 12.2018 г., както и в частта за разликата за главницата над уважения от 834,44 лв. до пълния предявен размер от 969,69 лева – разноски за поддръжка и управление на припадащите се към апартамент *** идеални части от УПИ *** жилищно застрояване, които включват прилежащите към апартамента ид. части от поземления имот и правото да се използва реално паркомясто № ***, което е с площ 10.20 кв.м., част от жилищен комплекс „М. Г.“, както и за периода от м. 10.2018 г. до м. 12.2018 г., като неоснователен. ОСЪЖДА „Тия Мениджмънт“ ООД ДА ЗАПЛАТИ на Н. М. М., сумата от 63,30 лева - разноски за настоящото производство.

Недоволна е останала Н. М. М., ЕГН *****, която чрез пълномощника си по делото адвокат С. К. – Д. е подала въззивна жалба против първоинстанционното решение в частта му, с която е осъдена да заплати на „Тия Мениджмънт“ ООД сумата от 205,44 лв., представляваща незаплатена част от дължими разноски за поддръжка на припадащите се към апартамент *** – 3,185% ид.ч. от общите части на Блок ***, находящ се в жилищен комплекс „М. Г.“ за периода от м.01.2019 г. до м. 12.2020г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба – 11.01.2022 г. до окончателното изплащане на задължението, както и на сумата от 834,44 лв., представляваща незаплатена част от дължими разноски за поддръжка и управление на припадащите към апартамент *** ид. ч. от УПИ *** жилищно застрояване за горепосочения комплекс и горепосочен период, ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба – 11.01.2022 г. до окончателното изплащане на задължението, както и сумата от 752, 17 лева – разноски по делото.

Във въззивната жалба се излагат оплаквания, че решението е неправилно, незаконосъобразно и необосновано, постановено в нарушение на материалния и на процесуалния закон. Поддържат се процесуални нарушения с приемането от районния съд, че комплекс „М. Г.“ представлява комплекс от затворен тип, което се оспорва като недоказано. Посочва се, че комплексът е разположен на два отделни парцела. Сочи се, че не е ясно правното основание въз основа на което районният съд е уважил исквете. Оспорва се неприемането на скици от районния съд, като преклудирани и се сочи, че са представени във връзка с изводите на съдебно-счетоводна експертиза. Оспорва се неприемането като доказателство на искова молба, предявена срещу друг етажнен собственик. Сочи се за нарушение на чл. 172 от ГПК при преценка показанията на свидетелката М.. Поддържа се нарушение на материалния закон с неспазването на чл. 51 от ЗУЕС. Оспорва се задължението на въззивницата за заплащане на разходи за целия комплекс. Излагат се доводи за необоснованост на решението. Оспорва се, че ответницата е заплатила възнаграждение на ищеца. Излагат се оплаквания, че съдът не е обсъдил всички доказателства по делото. Моли да се отмени решението в обжалваната част. Претендират се разноските.

В срока по чл.263, ал.1 ГПК е постъпил отговор на въззивната жалба от въззиваемата страна „ТИЯ МЕНИДЖМЪНТ“ ООД, ЕИК 115509125, чрез пълномощника по делото адвокат С. П., с който оспорва същата. Взема подробно становище по всяко едно от оплакванията в жалбата, коментира същите и заключава за тяхната неоснователност. Излага доводи за правилността на решението. Поддържа всички доводи, възражения и твърдения изложени в производството. Моли за потвърждаване на решението. Претендира разноски. Прави искане в случай, че

изводите на районния съд се приемат за неправилни, да се разгледат предявените евентуални искове. Счита същите за доказани в производството.

Пловдивският окръжен съд, след като провери обжалваното решение съобразно правомощията си по чл.269 от ГПК, прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и обсъди възраженията, доводите и исканията на страните, намери за установено от фактическа и правна страна следното:

Въззивната жалба е подадена в срок, от легитимирана страна срещу подлежащ на обжалване съдебен акт, поради което се явява процесуално допустима и подлежи на разглеждане по същество.

Съгласно чл. 269 ГПК съдът се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната част. По останалите въпроси той е ограничен от посоченото в жалбата.

Първоинстанционното решение е валидно и допустимо в обжалваната част, като същевременно въззивният съд при служебната си проверка не констатира нарушения на императивни материално правни правила, които е длъжен да коригира и без да има изрично направено оплакване в тази насока съгласно задължителните указания, дадени с ТР 1/2013 ОСГТК.

Производството пред ПРС е образувано по предявени от „Тия Мениджмънт“ ООД, ЕИК 115509125, против Н. М. М., ЕГН *****, главен осъдителен иск с правна квалификация по чл. 61, ал. 2 от ЗЗД и първи евентуален осъдителен иск с правна квалификация по чл. 61, ал. 3 във вр.с чл. 59, ал. 1 от ЗЗД и втори евентуален иск с правна квалификация по чл. 59, ал. 1 от ЗЗД.

С главния осъдителен иск на основание чл. 61, ал. 2 от ЗЗД се претендира осъждането на ответницата да заплати на ищеца следните суми: сумата от 205,44 лева - представляваща незаплатена част от дължимите разноски за поддръжка на припадащите се към апартамент *** - 3,185 % от общите части на блок ***, за периода от октомври 2018г. до декември 2020г. и сумата от 969,69 лева, представляваща незаплатена част от дължимите разноски за поддръжка и управление на припадащите се към апартамент *** идеални части от УПИ *** ж.з., които включват прилежащи към апартамента идеални части от поземления имот и правото да се използва паркомясто № ***, с площ от 10.20 кв.м., за периода октомври 2018г. до декември 2020г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на завеждане на иска пред съда - 11.01.2022 г. до окончателното ѝ изплащане.

За присъждането на горните суми са предявени и първи евентуален осъдителен иск на осн.чл. 61, ал. 3 от ЗЗД във вр.с чл. 59, ал. 1 от ЗЗД в случай, че се приемат за извършени дейностите въпреки волята на ответницата и втори евентуален осъдителен иск на осн. чл. 59, ал. 1 от ЗЗД за неоснователно обогатяване на ответницата за сметка на ищеца.

В срока по чл.131 ГПК е постъпил отговор на исковата молба от Н. М. М., с които е оспорила предявените искове по основание и размер. В първото съдебно заседание е оспорила начина на изчисляване на претендираните суми.

От фактическа страна не е налице спор и се установява от представения нотариален акт за покупко-продажба от *** г., че Н. М. М. е собственик на апартамент № ***, находящ се на ***етаж, блок *** от жилищен комплекс „М. Г.“, целият със застроена площ от 64,44 кв.м., ведно с изба № ***, със застроена площ от 5,50 кв.м., находяща се на сутеренен етаж и ведно с 3.185% идеални части от общите части на Блок ***, изграден в УПИ № ***, жилищно застрояване, целият с площ от 4073 кв.м.,

както и правото на собственост върху 42/4073 ид.ч. от УПИ *** жилищно застрояване, което право на собственост се изразява в реално ползване единствено на паркомаясто № ***, с площ от 10,20 кв.м., находящо се южно от блок ***.

По делото няма спор и се установява, че на *** г. между Н. М. М. като Възложител и „Я. - Т“ ООД /с настоящото наименование „Тия мениджмънт“ ООД/ като Изпълнител е сключен нотариално заверен Договор за управление и поддръжка на жилищен комплекс „М. Г.“, по силата на който ищцовото дружество се е задължило да осъществява цялостна поддръжка и управление на общите части на комплекса и на блок *** от същия. Договорът е сключен предвид посочените в него обстоятелства: че ответницата като възложител е собственик на горепосочения недвижим имот; че „М. Г.“ представлява жилищен комплекс от затворен тип, с ограничен достъп до него, охрана, видеонаблюдение и множество общи части, включително зелени площи, които изискват непрекъсната поддръжка; поетото от възложителя задължение в предварителен договор за покупко-продажба да сключи договор за поддръжка и управление на комплекса; че изпълнителят е сключил договор за управление с инвеститора на комплекса „М. Г.“; че страните осъзнават значението и важността на поддръжката на общите части на комплекса и сградите в него за съществуването на целия комплекс и нормалното му ползване; че изпълнителят ще предоставя услуги по договора на всички собственици на обекти в комплекса.

Няма спор за облигационната обвързаност на страните от договора за управление и поддръжка на жилищен комплекс „М. Г.“ до 05.12.2017 г., когато е прекратен с изтичане на срока му.

По делото се установява, че с Протокол за проведено ОС на ЕС на бл. ***, ж.к. М. Г. от 04.10.2018 г., е взето решение собствениците Ж.Т. и К.К. да представляват етажната собственост на сградата на съвместни общи събрания с етажната собственост на останалите блокове от комплекса. С Протокол № 1 от 20.10.2018 г. за проведено ОС на собствениците на жилища и обекти в жилищна сграда, находяща се в ***, са взети решения за приемане на правилник за вътрешния ред на бл. *** /т.1/. Прието е, управлението на ЕС да се осъществява занапред от ОС и управител /т.2/. Избрани са за управител на ЕС, касиер на ЕС, членове на КС - с мандат от 2 години /т.3/. Определен е размерът на ежемесечната вноска за разходите за управлението и поддържането на ОС на сградата от по 10 лева /т.5/. Определени са средства за фонд ремонт /т.6/.

С Решение № 1586 от 09.05.2020 г., постановено по гр. д. № 18381/2018 г. по описа на ПдРС, Х гр. с., на основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС е отменено решението по т. 6 от дневния ред на общото събрание на ЕС, проведено на 20.10.2018 г., както и е отхвърлен искът за отмяна на останалите решения по т. 1 до 5 и т. 7 от протокола на ОС. По делото не са представени доказателства относно влизането в сила на Решение № 1586/ 09.05.2020 г. по гр. д. № 18381/2018 г., ПдРС.

Според писмо с изх. № 3-9400-20919 от 16.01.2019 г. на Община П. – Район С., сградата, находяща се на адрес: ***, бл. ***, намираща се в режим на ЕС, съгласно изискванията на ЗУЕС се представлява от Я.Т. – *** на етажната собственост, избрана с Протокол от общо събрание на 20.10.2018 г., е регистрирана в район „С.“ под № *** г. Посочено е, че това е първата и единствена направена регистрация на сградата, съгласно изискванията на ЗУЕС.

От приетото в първата инстанция заключение на вещото лице по назначената съдебно-счетоводна експертиза се установява, че ищецът е извършвал ежемесечни разходи за поддръжка на комплекс „М. Г.“, като общи разходи за поддръжка на целия

комплекс „М. Г.“ на база общата застроена площ на комплекса 50578.79 кв.м. и за брой апартаменти, различен във всеки от процесния период, както и общи разходи за поддръжка на процесния блок *** в комплекс „М. Г.“ на база общата застроена площ на процесния блок *** – 2085,94 кв.м. и за 24 броя апартаменти в процесния блок ***. Базата за разпределение на общата застроена площ на процесния блок *** – 2085,94 кв.м. е формирана като сбор от площта на апартаментите в блок *** /1895.88 кв.м./ и площта на гаражите в блок *** /190.06 кв.м./.

Вещото лице е посочило, че в разходите за поддръжка на целия комплекс са включени: консумативни разходи за целия комплекс – ел. енергия за алейно осветление, ел. енергия за офис и охрана, ел. енергия за стая в бл. *** и ел. енергия за сървърно от бл. ***; обща вода и напояване, материали и ремонт за комплекса, видео, поливна система и парк; дератизация, допълнителни технически услуги и допълнително почистване; наем за помещение на охрана и домакин; снегочистване.

Извършените за комплекса консумативни разходи са разпределяни на база общата застроена площ на комплекса 50578.79 кв.м., след това – спрямо площта на всеки блок, в т.ч.: спрямо площта на блок *** – 2085.94 кв.м. и най-накрая – спрямо застроената площ на всеки отделен апартамент, в случая за ответницата – 64.44 кв.м., представляваща площта на процесния апартамент ***, т.е. в разпределените разходи за поддръжка на целия комплекс участват всички собственици в комплекса. Вещото лице е уточнило, че този начин на разпределение е приложен поради издадени фактури за извършени общи разходи в целия комплекс, както и на положения труд от служители, назначени на трудов договор, обслужващи поддръжката на целия комплекс.

Според заключението, таксите за комплекса са определени при прилагане на относително постоянни разходи за административни дейности, 24-часова охрана от външна фирма, техническа поддръжка, разходи за домакин и почистване на комплекса, счетоводно обслужване, софтуер „мениджър-имоти“, канцеларски и почистващи материали, поддръжка касов апарат и др. подобни разходи. Включената в таксата застраховка на общите части и съоръжения е определяна в зависимост от годишния размер на полицата. Таксите за комплекса са разпределяни по равно на брой апартаменти в целия комплекс, който брой за всеки период е различен, посочен в заключението за отделните периоди.

В Общи разходи за поддръжка на процесния блок *** в комплекс „М. Г.“ са включени: консумативните разходи за процесния блок *** – ел. енергия за асансьор и общи части, такса за СИМ-карта и годишен технически преглед на асансьор, разходите за ремонт са променлива величина, в зависимост от стойността на месечните фактури.

Според вещото лице, извършените за блок *** консумативни разходи са разпределяни на база обща застроена площ на процесния блок *** – 2085,94 кв.м., след това – спрямо застроената площ на всеки отделен апартамент, в т.ч. и за ответницата – 64,44 кв. м. /площта на ап. ***/, т.е. в разпределените разходи за поддръжка на процесния блок *** участват всички собственици в блок *** спрямо ЗП за всеки отделен апартамент. Таксите за блок *** са формирани от разходите за почистване и поддръжка на входа и асансьора за блок ***, които са изчислени в общ размер 190 лв. месечно, а за един апартамент по 8 лв. месечно. Таксите за блок *** са разпределени по равно на брой апартаменти в блок *** – общо 24 броя.

Данните за разходите по поддръжката на комплекса и отделно за блок ***, разпределени за ответника за консумативи и такси в периода юли /август/ 2018 г. – декември 2020 г., са в общ размер на сумата от 1339,19 лв.

Вещото лице е посочило, че в процесния период има данни за плащания на задължения от и за сметка на ответницата, както следва: на 05.10.2018 г. от Я.Т. са платени 200 лв. за сметка на Н. М.. С приходен ордер № 75031 от 26.03.2020 г. от Н. М. са платени 62,50 лв. С приходен ордер № 73138 от 16.11.2020 г. от ответника Н. М. са платени 5,47 лв. Общата стойност на извършените през процесния период плащания на задължения от и за сметка на ответницата е 267,97 лв.

Според заключението на вещото лице, задълженията на ответницата Н. М. към ищцовото дружество за периода м. юли/август 2018 г. – м. декември 2020 г. са в размер, съответно за периода м.07.2018 г. – м. 12.2020 г. – 1071,22 лв., а за периода м. 08.2018 г. – м. 12.2020 г. – 1029,13 лв.

При устното изслушване на заключеното на ССЕ в о.с.з. вещото лице поддържа, че е изготвило заключението си след анализа за всеки месец на разходите комплекса въз основа на представени първични счетоводни документи, фактури, трудови договори и др. Посочва, че разходите за ел.енергия за асансьора се разпределя на база на застроената площ на блока и се умножава по застроената площ на апартамента по таблицата на оценителя и така се стига до дължимата сума на ответната страна. Позовава се на представени таблици като е проверила дали формулите в тях са правилно направени.

По почин на страните са разпитани свидетелите С.Д. М. и Я.С.Т..

От показанията на св.М. се установява, че е домакин на комплекс „М. Г.“ като излага преките си наблюдения за извършената от ищцовото дружество поддръжка на общите части на комплекса, състоящ се от 24 блока на 50 декара с външни улици, паркоместа, подземни гаражни клетки, два детски обособени къта, зелени части, храсти, поливни системи, за които се грижили като почиствали и поддържали, вкл. като зимата наемали снегорин. Посочва, че извършвали техническа поддръжка и почистване на блоковете в комплекса - смяна на крушки, поправка на врати, поддръжка на асансьорите, заплащали тока, смяна на стълбищни автомати. Пръскали за мишки и хлебарки. Имали служители за поддръжка на комплекса, викали външна фирма за каквото не могат да оправят. Имали счетоводство, което разпределяло разходите, разпределяло се на апартамент, не на човек, за което се позовава на сключения договор. Уведомявали собствениците за задълженията им. За блок *** посочва, че има хора, които през периода 2018г. - 2020 г. се отказали да плащат, сред които била ответницата. Последната и нейното семейство ползвали услугите на ищеца до 2020 г., както и до сега се възползвали от тях. Посочва, че пред блока и за него има храсти, които се поддържат. Не могли да оставят половината улица мръсна, всичко се изчиства, всичко се метяло, всичко се оправяли от хората на „Тия мениджмънт“ ООД. Нямало промяна на услугата, въпреки, че не плащали. Имало охрана, която е 24 часа, охраната е денонощно, която следяла за влизането и излизането от комплекса. Почистващите материали се заплащали от тях. Свидетелката сочи, че *** на фирмата е неин племенник. Посочва, че са чистили фасадата на блока когато е имало нужда. Посочва, че всеки собственик е имало да плаща около 50 лева. Заявява, че всеки ден се мете и се почистват кошчетата.

От показанията на св. Т. става ясно, че живее във фактическо съжителство с ищцата. Посочва, че е домоуправител на етажната собственост от 2018 г. Имало много недоволни от дейността на „Тия мениджмънт“ ООД. Било извършено обследване на видеонаблюдението от специалисти, според които в първите блокове не можело да се различи куче от човек. Излага показания, че почистването не е постоянно. Лично тествал с капки от кафе, които не били почиствени пет месеца. Никога не било сменяно

маслото на асансьора, имало изгорели релета, мръсотия, вратите тропали. Асансьорът не отивал на пети етаж. Стълбищните автомати не били сменяни, някои работили, други не. Посочва за фактурата за маркучи за 4 000 лева. В блока имало сървърно, в което никой не бил влизал, сървърното било вързано за блок ***, имало една стая и за чистачка. След жалба в ЕВН, прокуратурата и полицията, сменили от другата да е захранването. Плаща ли между 130 и 180 лева за това помещение, а сега максимум 50 лева. За периода 2018 г.- 2020 г. ответницата не била канена да заплаща суми. Имало озеленяване, то станало като пустиня, едно цвете не било засадено. Сега имало зелени площи. Посочва, че може би да са поливали чат-пат. Нямамо градинка и трева. Не виждал да поливат в комплекса. Имало теч в блока, не си спомня кога, който не бил отстранен от ищеца. Течът бил около 2018 г. През периода 2018 г. - 2020г. Т. от *** етаж сменял крушки. Случвало се лампата пред вратата да не работила, не защото нямамо тока, а защото имало сензор, който не работил. Когато влезнали във владение бил сменен сензорът. Етажните собственици влезнали във владение през 2020 г., когато минали всички дела. Не разчитали на видеонаблюдението и не ги интересувало. Когато е валило и когато са имали договор, било почиствано. През периода 2018 г. - 2020 г. нямамо сняг. Не виждал капани за плъхове в комплекса. До неговия блок, по алеите имало ток и лампите работели през този период, не знае обхвата на алейното осветление. Редовно изгаряли лампите, сменяли ги чат-пат. Етажните собственици почиствали пред блока, когато паднело сняг. В парцела на блок *** не били подменяни играчките. Имали достъп до целия комплекс, но в техния парцел нищо не било сменяно. През 2018 г. - 2020 г. организиран поливането на дръвчета. Токът за асансьорът за този период бил плащан от тях. През 2019 г. занесъл като домоуправител 500 лева на С. М. за тоците. Партидата била на името на „Тия мениджмънт“ ООД, излизала обща фактура. Не били плащали, поради невъзможността да платят. Дал пари лично. Човек можел да мине през Блок *** без да мине през охраната. Имало два входа, единият гледал към улицата. Нямамо чип на вратата. Имало ключ, но като се оставила отворена, всеки можел да влезе, не виждал охраната да дойде да затвори вратата.

С оглед така установеното от фактическа страна се налагат следните правни изводи:

Наведените в исковата молба твърдения и отправеният въз основа на тях петитум обуславят извод за предявяване на главен осъдителен иск с правна квалификация чл. 61, ал.2 от ЗЗД.

Воденето на чужда работа без пълномощие /гестия/ е основание за възникване на извъндоговорна отговорност, т. е., разходите, направени от този, който е поел чуждата работа и вредите, които същия е претърпял по повод на воденето ѝ при наличието на условията по чл. 60-62 от ЗЗД, следва да бъдат възмездени от лицето, в чийто интерес е била предприета работата. Фактическият състав на гестията включва кумулативната проява на няколко елемента: поемане извършването на чужда работа – правна /сключване на правни сделки/ или фактически действия /поправки, ремонти и др. /; работата да е предприета уместно в чужд интерес и да е водена добре, без да е възложена от закона или от лицето, в чийто интерес е предприета, както и действията да са извършени за чужда сметка. В случаите, при които работата е предприета и в собствен интерес, в какъвто смисъл са наведените от ищеца твърдения, заинтересованият отговаря само до размера на обогатяването му – чл. 61, ал. 2 ЗЗД.

По делото е установено, че ответницата е собственик на апартамент № ***, находящ в блок *** от жилищен комплекс „М. Г.“, ведно с изба № *** и 3.185% ид.ч.

от общите части на сградата, както и на правото на собственост върху 42/4073 ид.ч. от УПИ *** жилищно застрояване. Не е налице спор, че между ищеца „Тия мениджмънт“ ООД и инвеститора „М. Г.“ЕАД е сключен договор за управление на комплекс „М. Г.“ЕАД на 14.08.2007 г., по силата на който ищецът има сключени договори за управление и поддръжка на комплекса с трети лица - собственици на обекти в комплекса и в блок ***. Изложеното кореспондира с твърдението на ищеца за извършване на чуждата работа и в свой интерес - чл.61, ал.2 ГПК.

С въззивната жалба се оспорват изводите на районния съд, че комплекс „М. Г.“ представлява жилищен комплекс от затворен тип по смисъла на параграф 1, т.3 от ДР на ЗУЕС. Поддържа се, че това обстоятелство не е включено в основанието на ищовата претенция, както и не се доказва по делото.

Според параграф 1, т.3 от ДР на ЗУЕС жилищен комплекс от затворен тип представлява комплекс, обособен като отделен урегулиран поземлен имот, в който са построени една или повече жилищни сгради в режим на етажна собственост и други обекти и съоръжения за общо ползване от собствениците, ползвателите и обитателите, при спазване на изисквания на контролиран достъп за външни лица. Изложените в жалбата съображения са, че доколкото комплексът е разположен на два отделни парцела, а според молбата - уточнение на ищеца и върху три УПИ, както и не е налице контролиран достъп, то същият не представлява жилищен комплекс от затворен тип.

Настоящият съдебен състав намира поставеният въпрос дали комплекс „М. Г.“ отговаря на изискването в параграф 1, т.3 от ДР на ЗУЕС за неотносим за разрешаването на правния спор по делото. Съгласно чл. 2, ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост, управлението на общите части в режим на етажна собственост, построени в жилищен комплекс от затворен тип, се урежда с писмен договор с нотариална заверка на подписите между инвеститора и собствениците на самостоятелни обекти. Смисълът на чл. 2 ЗУЕС е правоотношенията по управление на общите части в тези комплекси да бъдат предмет не на закона, а на договора, т.е. само по отношение на управлението на общите части в затворен комплекс не се прилага законът, а договорът. В разглеждания случай през исковия период между страните не е имало действащ договор за поддръжка и управление на жилищен комплекс „М. Г.“. Предвид липсата на договор за поддръжка и управление между ищеца, респективно инвеститора на комплекса, и ответницата, въпросът дали комплексът отговаря на изискванията за такъв от затворен тип е без правно значение. Поставеният въпрос би имал значение при уреждане на отношенията между страните въз основа на действащ договор по смисъла на чл. 2, ал. 1 от ЗУЕС, към която разпоредба е относима и дефиницията в параграф 1, т.3 от ДР на ЗУЕС на комплекс от затворен тип.

При липса на договор между ищеца като лице, което се е грижило за поддръжката и запазването на жилищния комплекс, и ответницата като собственика на отделен обект в комплекса, отношенията по поддръжката на общите части не могат да останат извън предмета на правно регулиране. Ето защо в тази хипотеза, доколкото управлението не е уредено в договор, съдът намира, че на общо основание приложение ще намери ЗУЕС и общите правила на ЗС и ЗЗД.

Настоящият съдебен състав, след самостоятелна преценка на доказателствената съвкупност, приема за установено, че ищецът е осъществявал дейността по управление и поддръжка на жилищен комплекс „М. Г.“, която е била предприета уместно и е била добре управлявана от ищеца. Извършените от ищеца разходи за комплекса категорично са установени от вещото лице по ССЕ като документално обосновани от първични счетоводни документи, фактури, трудови договори и др., проверени от вещото лице.

Според вещото лице извършените от ищеца разходи за комплекса са разпределяни на база общата застроена площ на комплекса 50578.79 кв.м., след това – спрямо площта на всеки блок, в т.ч.: спрямо площта на блок *** – 2085.94 кв.м. и най-накрая – спрямо застроената площ на всеки отделен апартамент, в случая за ответницата – 64.44 кв.м. - площта на апартамент ***. Въззивният съд намира за правилен посоченият начин на изчисляване на дължимите от ответницата разходи за комплекса, доколкото се касае за общо платени разходи за целия комплекс - консумативи, работни заплати, материали, охрана, административна дейност, за лицата, наети от ищеца за фактически извършване на действията и др. В този смисъл са и изводите на вещото лице по ССЕ, че този начин на разпределение е приложен поради издадени фактури за извършени общи разходи в целия комплекс, както и на положения труд от служители, назначени на трудов договор, обслужващи поддръжката на целия комплекс.

Кореспондиращи с изводите на вещото лице са показанията на св.М. за извършваните дейности от работниците и служителите на ищеца, както и за наети от него трети лица, за поддръжката на целия комплекс. Съдът намира за неоснователно тяхното оспорване с довода за възможната заинтересованост на свидетеля по смисъла на чл.172 ГПК, доколкото същите са преки и непосредствени, логични и последователни, както и се подкрепят от заключението на ССЕ. При възложената на ищеца доказателствена тежест за направата на претендираните разходи за комплекса, от експертното заключение и от свидетелските показания еднозначно се установява, че за исковия период в комплекса действително са извършвани дейности по управление и поддръжка, както правилно е приел и районния съд.

В аспекта на изложеното се споделят изводите на районния съд за основателността исковата претенция за заплащане от ответницата на разходи за поддръжката на комплекса в размер на 834,44 лева за периода м. 01.2019 г. – м. 12.2020 г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба в съда – 11.01.2022 г. до окончателното изплащане на задължението. Ето защо в посочената част решението следва да се уважи като правилно и законосъобразно, а въззивната жалба да се остави без уважение като неоснователна.

Въззивният съд намира първоинстанционното решение, в останалата обжалвана част, с която е уважена исковата претенция за сумата от 205,44 лева – представляваща незаплатена част от разноски за поддръжка на припадащите се към апартамент *** – 3,185% ид. ч. от общите части на Блок ***, за периода от м. 01.2019 г. до м. 12.2020 г., ведно със законната лихва върху главницата от датата на подаване на исковата молба в съда – 11.01.2022 г. до окончателното изплащане на задължението, за неправилно поради нарушение на разпоредбата на чл.51 ЗУЕС при начисляването на горните разходи.

В разглеждания случай по отношение управлението и поддръжката на общите на част Блок ***, в който се намира обектът на ответницата, са приложими разпоредбите на ЗУЕС. По делото се установява, че претендираните от ищеца разходи за поддръжането на общите части на Блок *** включват: *консумативни разходи* за ел.енергия за асансьор и общи части, такси за СИМ - карта и годишен технически преглед на асансьор, които са били разпределени спрямо застроената площ на всеки отделен апартамент, в т.ч. и на ответницата - 64.44 кв.м. /площта на процесния апартамент ***/, т.е. в разпределените разходи за поддръжка на блок *** участват всички собственици в блок *** спрямо застроената площ на всеки отделен апартамент / според т.1.2.1. от заключението на СТЕ/; *такси*, които са формирани от разходите за почистване и поддръжка на входа и на асансьора за блок ***, които са изчислени в общ

размер 190 лева месечно, а за един апартамент по 8 лева месечно. Вещото лице сочи, че таксите за блок *** са разпределяни по равно на брой апартаменти в блок *** - общо 24 броя /според т.1.2.2. от заключението на СТЕ/.

Коментираните консумативни разходи и такси представляват разходи за управление и поддържане на общите части на сградата съгласно определението в параграф 1, т. 11 ДР на ЗУЕС към исковия период /понастоящем параграф 1а, т. 11 ДР на ЗУЕС/, тъй като според вещото лице са платени заелектрическа енергия, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноски, необходими за поддържането на общите части на сградата.

Според разпоредбата на чл. 51, ал. 1 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. Тоест през исковия период разпределението на т. нар. консумативни разходи и такси не се извършва между етажните собственици, съразмерно застроената площ на притежавания от тях самостоятелен обект, нито според броя на самостоятелните обекти, а поравно според броя на лицата (собственици, ползватели и обитатели) в етажната собственост.

Разпоредбата на чл. 51, ал.1 ЗУЕС не предполага възможност за тълкуване, същата е ясна и императивна. Предвид изложеното, доколкото се установява, че приложеният начин на разпределяне на процесните консумативни разходи и такси е според застроената площ на отделните самостоятелни обекти и броят на обектите, не е била спазена разпоредбата на чл.51 ЗУЕС при определяне на дължимите от ответницата разходи и такси. Следователно основателни са оплакванията във въззивната жалба за нарушение на чл.51 ЗУЕС при определяне на дължимите от ответницата разходи и такси за поддръжката на Блок ***, а така и за неоснователността на искането за тяхното присъждане.

Ето защо първоинстанционното решение, в частта, с която е уважен главният осъдителен иск по чл.61, ал.2 ЗЗД за сумата от 205,44 лева – представляваща незаплатена част от разноски за поддръжка на припадащите се към апартамент *** – 3,185% ид. ч. от общите части на Блок ***, за периода от м. 01.2019 г. до м. 12.2020 г., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба, следва да бъде отменено и вместо това да се постанови друго решение, с което главният осъдителен иск да бъде отхвърлен.

Предвид отхвърлянето на иска по чл.61, ал.2 ЗЗД въззивният съд следва да се произнесе по първия предявен при условията на евентуалност иск по чл.61, ал.3 ЗЗД за присъждането на горната сума като такава за предприета работа без пълномощия в чужд интерес въпреки противопоставянето на ответницата. Въззивният съд намира, че доколкото по делото се установява нарушение на разпоредбата на чл.51 ЗУЕС при определяне на дължимите от ответницата разходи и такси за поддръжката на общите части на Блок ***, то претенцията за тяхното присъждане за исковия период се явява неоснователна и на осн.чл.61, ал.3 от ЗЗД, поради което същата следва да бъде оставена без уважение.

На следващо място съдът следва да се произнесе и по втория евентуален осъдителен иск на осн.чл.59 ЗЗД. Искът по чл. 59 от ЗЗД е субсидиарен като е на разположение на неоснователно обеднелия само в тези случаи, когато той не може и не е могъл да се защити с друг иск (чл. 59, ал. 2 ЗЗД), което в настоящия случай не се установява. Неоснователността на отхвърлените искове не обосновава приложението

на чл.59 ЗЗД. Ето защо следва да се остави без уважения и втория евентуален иск по чл.59 ЗЗД.

С оглед изхода на спора страните си дължат разноски съобразно уважената, респ. отхвърлената част от претенциите.

В първоинстанционното производство ищецът е направил разноски в общ размер на 850 лева, от които по съразмерност на уважената част от иска следва да му се присъди сумата от 603, 57 лева, поради което обжалваното решение следва да се отмени в частта му, с която в полза на ищеца са присъдени разноски за разликата над 603, 57 лева до 752,17 лева. Във въззивното производство ищецът е направил разноски за платено адвокатско възнаграждение в размер на 840 лева с ДДС, заплащането на които претендира по делото. По отношение на последните е направено възражение за прекомерност на осн.чл.78, ал.5 ГПК, което е основателно. Изчислено на основание чл.7, ал.2, т.2 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, минималният размер на адвокатското възнаграждение за настоящото производство възлиза в размер на 690, 15 лева с ДДС. Въззивният съд намира, че делото не се отличава с правна и фактическа сложност, като във въззивната инстанция не са извършени процесуални действия, обосноваващи присъждането на разноски за адвокатско възнаграждение в по-висок размер от предвидения в чл.7, ал.2, т.2 Наредба № 1 от 9.07.2004 г. Ето защо, от адвокатското възнаграждение от 690, 15 лева по съразмерност на ищеца следва да се присъди сумата от 490 лева - разноски за въззивната инстанция.

За първоинстанционното производство ответницата е направила разноски в размер на 550 лева, от които съразмерно на отхвърлената част от иска ѝ се следват разноски от 159, 45 лв., от последните на ответницата са присъдени разноски от 63, 30 лева с първоинстанционното решение, поради което следва допълнително да ѝ се присъди сумата от 96, 15 лева. За въззивното производство ответницата е направила разноски в общ размер на 525 лева - за държавна такса от 25 лева и за платено адвокатско възнаграждение от 500 лева, по отношение на което не е направено възражение по чл.78, ал.5 ГПК. По съразмерност от сторените разноски от 525 лева на ответницата следва да се присъди сумата от 152, 20 лева- разноски за въззивното производство.

Така мотивиран, Пловдивският окръжен съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Решение № 4168 от 19.10.2023г. постановено по гр.д. № 389/2022г. по описа на Районен съд – Пловдив, II гр. с., **в частта му**, с която се ОСЪЖДА Н. М. М., ЕГН *****, с адрес: ***, ДА ЗАПЛАТИ на „Тия Мениджмънт“ ООД, ЕИК 115509125, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Христо Ботев“ № 92 В, ет. 3, представлявано от *** Т. А., СУМАТА от 205,44 лева – представляваща незаплатена част от дължимите разноски за поддръжка на припадащите се към апартамент *** – 3,185% ид. ч. от общите части на Блок ***, находящ се в жилищен комплекс „М. Г.“, за периода от м. 01.2019 г. до м. 12.2020 г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба в съда – 11.01.2022 г. до окончателното изплащане на задължението, **както и в частта на**

разноски за разликата над 603, 57 лева до присъдения размер от 752, 17 лева, **КАТО ВМЕСТО ТОВА ПОСТАНОВЯВА:**

ОТХВЪРЛЯ предявения от „Тия Мениджмънт“ ООД, ЕИК 115509125, срещу Н. М. М., ЕГН *****, иск с правно основание чл.61, ал.2 от ЗЗД за заплащане на сумата от 205,44 лева – представляваща незаплатена част от дължимите разноски за поддръжка на припадащите се към апартамент *** – 3,185% ид. ч. от общите части на Блок ***, находящ се в жилищен комплекс „М. Г.“, за периода от м. 01.2019 г. до м. 12.2020 г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба в съда – 11.01.2022 г. до окончателното изплащане на задължението.

ОТХВЪРЛЯ предявения от „Тия Мениджмънт“ ООД, ЕИК 115509125, срещу Н. М. М., ЕГН *****, иск с правно основание чл.61, ал.3 от ЗЗД за заплащане на сумата от 205,44 лева – представляваща незаплатена част от дължимите разноски за поддръжка на припадащите се към апартамент *** – 3,185% ид. ч. от общите части на Блок ***, находящ се в жилищен комплекс „М. Г.“, за периода от м. 01.2019 г. до м. 12.2020 г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба в съда – 11.01.2022 г. до окончателното изплащане на задължението.

ОТХВЪРЛЯ предявения от „Тия Мениджмънт“ ООД, ЕИК 115509125, срещу Н. М. М., ЕГН *****, иск с правно основание чл.59 от ЗЗД за заплащане на сумата от 205,44 лева – представляваща незаплатена част от дължимите разноски за поддръжка на припадащите се към апартамент *** – 3,185% ид. ч. от общите части на Блок ***, находящ се в жилищен комплекс „М. Г.“, за периода от м. 01.2019 г. до м. 12.2020 г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба в съда – 11.01.2022 г. до окончателното изплащане на задължението.

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 4168 от 19.10.2023г. постановено по гр.д. № 389/2022г. по описа на Районен съд – Пловдив, II гр. с., **в останалата обжалвана част.**

В необжалваната част решението е влязло в законна сила.

ОСЪЖДА Н. М. М., ЕГН *****, с адрес: ***, **ДА ЗАПЛАТИ** на „Тия Мениджмънт“ ООД, ЕИК 115509125, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Христо Ботев“ № 92 В, ет. 3, представлявано от *** Т. А., сумата от 490 лева - разноски за възивното производство по съразмерност.

ОСЪЖДА „Тия Мениджмънт“ ООД, ЕИК 115509125, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Христо Ботев“ № 92 В, ет. 3, представлявано от *** Т. А., **ДА ЗАПЛАТИ** на Н. М. М., ЕГН *****, с адрес: ***, сумата от общо 248, 35 лева - разноски за първоинстанционното и възивното производство по съразмерност.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____