

# РЕШЕНИЕ

№ 35

гр. Бургас , 15.04.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, VI ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ** в  
публично заседание на осемнадесети март, през две хиляди двадесет и първа  
година в следния състав:

Председател: Веселка Г. Узунова  
Членове: Таня Д. Евтимова  
Александър Д. Муртев

при участието на секретаря Тодорка С. Каракерезова  
като разгледа докладваното от Таня Д. Евтимова Въззивно гражданско дело  
№ 20202100502251 по описа за 2020 година

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

Предмет на въззивна проверка е решение № 56/12.03.2020г., постановено от Районен съд – Поморие по гр.д. № 113/2019г. С това решение съдът е уважил частично исквете на Етажната собственост на комплекс „Феста Апартаментс Поморие“ и е осъдил В. С., гражданин на Р Ф, роден на \*\*\* в У да ѝ заплати следните суми:

241.45 евро, равняващи се на 472.24 лева, представляващи годишна такса за управление и поддръжка на общите части на комплекс „Феста Апартаментс Поморие“ за 2017г., дължими за студио 316А, ведно със законната лихва, начислена от 31.01.2019г. до окончателното изплащане на главницата и сумата от 51.95 лева, представляваща законна лихва върху главницата от 472.24 лева за периода от 01.01.2018г. (датата на подаване на исквата молба) до 31.01.2019г.

96.58 евро, равняващи са на 188.89 лева, представляващи вноса във фонд „Ремонт и обновяване“ на общите части на комплекс „Феста Апартаментс Поморие“ за 2017г., дължими за студио 316А, ведно със законната лихва, начислена от 31.01.2019г. до окончателното изплащане на главницата и сумата от 20.78 лева, представляваща законна лихва върху главницата от 188.89 лева за периода от 01.01.2018г. (датата на подаване на исквата молба) до 31.01.2019г.

241.45 евро, равняващи се на 472.24 лева, представляващи годишна такса за управление и поддръжка на общите части на комплекс „Феста Апартаментс Поморие“ за 2017г., дължими за студио 316Б, ведно със законната лихвар начислена от 31.01.2019г. до окончателното изплащане на главницата и сумата от 51.95 лева, представляваща законна лихва върху главницата от 472.24 лева за периода от 01.01.2018г. (датата на подаване на исковата молба) до 31.01.2019г.

96.58 евро равняващи са на 188.89 лева, представляващи годишна вноса във фонд „Ремонт и обновяване“ на общите части на комплекс „Феста Апартаментс Поморие“ за 2017г., дължими за студио 316Б, ведно със законната лихва, начислена от 31.01.2019г. до окончателното изплащане на главницата от и сумата от 20.78 лева, представляваща законна лихва върху главницата от 188.89 лева за периода от 01.01.2018г. (датата на подаване на исковата молба) до 31.01.2019г.

185.00 евро, равняващи се на 361.83 лева годишна вноса във фонд Ремонт и обновяване на общите части на комплекс „Феста Апартаментс Поморие“ за 2017г., дължими за апартамент 408, ведно със законната лихва, начислена от 31.01.2019г. до окончателното изплащане на главницата и сумата от 39.80 лева, представляваща законна лихва върху главницата от 361.83 лв. за периода от 01.01.2018г. (датата на подаване на исковата молба) до 31.01.2019г.;

437.70 лева – разноси по делото, съобразени с изхода на същото пред първата инстанция.

С решение № 56/12.03.2020г., Районен съд – Поморие е отхвърлил исковете на Етажната собственост на комплекс „Феста Апартаментс Поморие“ за следните сумите:

**21.11 лева**, представляващи разликата между претендираната законна лихва от 73.06 лева и присъдената законна лихва от 51.95 лева върху главницата от 241.45 евро, дължима за **студио 316А**;

**8.44 лева**, представляващи разликата между претендираната законна лихва от 29.22 лева и присъдената законна лихва от 20.78 лева върху главницата от 96.58 евро, дължима за **студио 316А**;

**21.11 лева**, представляващи разликата между претендираната законна лихва от 73.06 лева и присъдената законна лихва от 51.95 лева върху главницата от 241.45 евро, дължима за **студио 316Б**;

**8.44 лева**, представляващи разликата между претендираната законна лихва от 29.22 лева и присъдената законна лихва от 20.78 лева върху главницата от 96.58 евро, дължима за **студио 316Б**;

**462.50 евро**, равняващи се на 904.57 лева, представляващи такса за управление и поддръжка за 2017г. дължими за **апартамент 408**, ведно със законната лихва, начислена от 31.01.2019г. до окончателното изплащане на главницата и сумата от 139.96 лева, представляваща законна лихва върху главницата от 904,57 лв. за периода от 21.07.2017г. до 31.01.2019г.

164.90 лева – разноси по делото, съобразени с изхода на същото пред първата инстанция.

Подадена е въззивна жалба от В. С. против решение № 56/12.03.2020г. в осъдителната част.

В жалбата С. твърди, че:

1. Решението е недопустимо, тъй като е постановено след направено и оставено без уважение искане за спиране на производството до приключване на производството по гр.д. № 619/2019г. по описа на РС – Поморие, което се явява преюдициално.

2. Решението е неправилно, защото:

- съдът не е обсъдил възражението на ответника, че Етажната собственост не е извършила никакви разходи за управление, поддръжка на общите части, ремонт и обновление;

- съдът е отговорил бланкетно на възражението, че таксата за поддръжка е абсолютно неопределена, защото в решението не се казва, че тази такса се дължи за кв.м. площ;

- съдът не се е произнесъл по възражението, че решението противоречи на императивната норма на чл.51, ал.1 от ЗУЕС;

- съдът е отхвърлил без мотиви възражението, че решението по т.2 от ОСЕС от 12.11.2014г., с което е определена таксата за управление и поддръжка на общите части важи само за 2015г.

Въззивната страна излага подробни аргументи в подкрепа на възраженията в жалбата, анализира решаващите мотиви на съда и излага доводи, че същите са неправилни.

Ответната страна по жалбата представя писмен отговор, в който твърди, че оплакванията са неоснователни.

Подадена е насрещна въззивна жалба от Етажната собственост на комплекс „Феста Апартаментс Поморие“ против решение № 56/12.03.2020г. в отхвърлителната част.

В жалбата ЕС твърди, че районният съд не е приложил правилно материалния закон. Въззивната страна смята, че ползването на апартамент 408 за по-малко от 30 дни през 2017г. не е доказано.

Ответната страна В. С. представя писмен отговор, в който прави искане за отхвърляне на насрещната въззивна жалба.

Като взе предвид твърденията на страните и събраните по делото доказателства, Бургаският окръжен съд приема за установено следното:

**ФАКТИ:**

В. С. притежава право на собственост върху следните самостоятелни обекти, представляващи:

Студио 316А, находящо се в бл.В, на четвърто ниво на кота +9,50 в комплекс „Феста Апартаментс Поморие“ с административен адрес в гр.Поморие, ул.“Княз Борис \$“ № 211 с обща площ от 48,29 кв.м., от които 33,66 кв.м. - застроена площ и 14,63 кв.м -обща части;

Студио 316Б, находящо се в бл.В, на четвърто ниво на кота +9,50 в комплекс „Феста Апартаментс Поморие“ с административен адрес в гр.Поморие, ул.“Княз Борис \$“ № 211 с обща площ от 48,29 кв.м., от които 33,66 кв.м. - застроена площ и 14,63 кв.м -обща части;

Апартамент 408, находящ се в бл.В, на шесто мансардно ниво на кота +14,00 в

комплекс „Феста Апартаменти Поморие“ с административен адрес в гр.Поморие, ул.“Княз Борис І” № 211 с обща площ от 92,50 кв.м., от които 65,67 кв.м. - застроена площ и 26,83 кв.м - общи части.

На 12.11.2014г. е проведено общо събрание на ЕС с т.2 от дневния ред: „Избор на компания за управление и поддръжка на общите части в комплекса и определяне на размера на паричната вноска /такса/ за разходите за управление и поддръжка в комплекса за 2015г. По тази точка от дневния ред е взето следното решение: „Избира „Феста хотели“ АД за компания за управление и поддръжка и утвърждава годишна такса за поддръжка в размер на 9 евро/кв.м. без ДДС, съгласно предложената от „Феста хотели“ АД оферта и упълномощава УС на ЕС да подпише договор за управление и поддръжка с избраната компания“. В допълнение към това решение, ОС на ЕС решава да се създаде фонд за ремонти и обновление в рамките на годишната такса за управление и поддръжка и в него да се заделят по 2 евро годишно. Сумите във фонда да се изразходват само след предварително одобрение на УС на етажната собственост. По изключение за 2015 година във фонда да се заделят по 3 евро/кв.м.

Законосъобразността на това решение е оспорена в производство по чл.40, ал.1 от ЗУЕС. С определение № 247/26.06.2020г., постановено по гр.д. № 619/2019г., Районен съд – Поморие оставя исковата молба без разглеждане поради просрочие и прекратява производството по делото. Определението е потвърдено с определение № 260216/27.01.2021г., постановено от Окръжен съд – Бургас по в.гр.д. № 1953/2020г.

На 29.06.2017г. е проведено общо събрание на ЕС, на което етажните собственици вземат решение по т.6 от дневния ред за годишна такса за управление и поддръжка на общите части за 2017г. в размер на 5 евро/кв.м. Етажните собственици вземат решение по т.7 от дневния ред за учредяване на фонд – ремонт и обновяване с годишна вноска в размер на 2 евро на кв.м.

Тези решения са отменени с влязло в сила съдебно решение № IV-27/08.04.2019г., постановено от Окръжен съд - Бургас по в.гр.д. № 100/2019г.

По делото не се спори, че ответникът не е заплатил годишните такси за управление и поддръжка на трите обекта за 2017г., както и годишните вноски във фонд „Ремонт и обновяване“.

На 31.01.2019г. Етажната собственост на „Феста Апартаменти Поморие“ предявява иск против В. С. за заплащане на годишните такси за управление и поддръжка на общите части на комплекс „Феста Апартаменти Поморие“ за 2017г. и вноските във фонд „Ремонт и обновяване на общите части“ за 2017г. Исковите са с правно основание чл.6, ал.1, т.10, вр. чл.38, ал.1 от ЗУЕС, вр. чл.86 от ЗЗД.

В исковата молба ищецът се позовава на решението на ОС на ЕС от 12.11.2014г. и на решението на ОС на ЕС от 29.06.2017г. Сумите, които претендира ищеца, съответстват на притежаваните от ответника общи площи, умножени по 5 евро. След отмяната на решенията на ОС на ЕС от 29.06.2017г., ищецът прави изрично уточнение и заявява, че таксите и вноските се претендират въз основа на решението на ОС на ЕС от 12.11.2014г.

В отговор на исковата молба С. оспорва претендираните суми и твърди, че: ищецът не изпълнява задълженията си за поддръжка и обновяване на комплекса; таксата е определена в нарушение на чл.51 от ЗУЕС и с решението по т.2 от ОСЕС от 12.11.2014г. са определени такса и вноски само за 2015г.

В хода на първоинстанционното производство са събрани относимите към спора писмени доказателства и показанията на свидетеля Константин Утешев, който установява факта, че ответникът е използвал апартамент № 408 през 2017г. само за една седмица. Тези

доказателства мотивират съда да уважи предявените искове с изключение на иска за такса за управление и поддръжка за 2017г. за апартамент № 408 и за разликата между претендираните и дължимите законни лихви. За да достигне до този резултат, съдът приема, че решението от 12.11.2014г. обвързва страните, поради което ответникът дължи такса в размер на 9 евро на кв.м. за поддържане на общите части, от които 2 евро на кв.м. се отчисляват за фонд „Ремонт и обновяване“.

#### ПРАВНИ ИЗВОДИ:

Жалбата е подадена в законоустановения срок по чл.259, ал.1 от ГПК от надлежна страна, за която първоинстанционното решение поражда неблагоприятни правни последици. Поради това, жалбата е процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Предметният обхват на въззивното произнасяне е очертан с разпоредбата на чл.269 от ГПК. Според правилото на цитираната норма въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част. По останалите въпроси той е ограничен от посоченото в жалбата.

При извършената проверка по реда на чл.269 от ГПК, съдът констатира, че обжалваното решение е валидно - постановено е от законен състав в пределите на правораздавателната му власт и в предвидената от ГПК писмена форма. Подписано е и е разбираемо.

Решението е допустимо – произнесено е при наличие на правен интерес от търсената защита за всяка от страните и при определен съобразно с принципа на диспозитивно начало предмет на спора.

Възражението на въззивната страна за недопустимост на решението, поради отказа на районния съд да спре производството до разрешаването на спора по гр.д. № 619/2019г. с влязъл в сила съдебен акт, е неоснователно. Спирането на производството по дело е допуснато пред въззивната инстанция, с което е обезпечено постановяването на съдебен акт след приключване на производството по гр.д. № 619/2019г. по описа на ПРС.

Решение № 56/12.03.2020г. е неправилно. Този извод се налага по следните съображения:

Съгласно разпоредбата на чл.28, ал.1 от ЗУЕС решенията на общото събрание се изпълняват в определените в тях срокове. Когато срокът не е определен, решенията се изпълняват в 14-дневен срок от оповестяването им по реда на чл.16, ал.7.

В конкретния случай е установено по категоричен начин, че с решение на общото събрание на етажната собственост от 12.11.2014г. ответникът е задължен да заплаща годишна такса за управление и поддръжка на притежаваните от него 3 броя обекти в комплекс „Феста Апартамънтс Поморие“ в размер на 9 евро/кв.м. като 2 евро от тази такса са за фонд „Ремонт и обновяване“. Искът за отмяна на това решение е оставен без разглеждане поради несвоевременното му предявяване. При това положение, решението на ОС на ЕС от 12.11.2014г. действително обвързва ответника, но само за годината, за която се отнася – 2015г. Този извод следва от изричното записване в дневния ред на събранието, от разпоредителната част на решението и от факта, че таксите за следващите години – 2016г. и 2017г. са определени със самостоятелни решения, които впоследствие са отменени по съдебен ред. По тези съображения, възражението на въззивната страна, че решението от 12.11.2014г. не може да се прилага по аналогия за следващите години, е основателно.

Предвид гореизложеното, жалбата на В. С. е основателна на посоченото основание и трябва да се уважи. Решението на Районен съд – Поморие е неправилно и трябва да се

отмени със следващото от това отхвърляне на исквете.

При това положение, въззивната жалба на Етажната собственост на комплекс „Феста Апартаменти Поморие“ против решение № 56/12.03.2020г. в отхвърлителната частта също се явява неоснователна.

По делото е направено искане за присъждане на съдебни разноски от двете страни в процеса. След като се съобрази с разпоредбите на чл.78, вр. чл.81 от ГПК, съдът намира, че следва да присъди в полза на въззивната страна извършените от нея разходи за водене на делото пред Районен съд – Поморие в размер на 275,10 лева, представляващи разликата между действително извършените разноски в размер от 490 лева и присъдените с първоинстанционното решение в размер на 164,90 лева. В полза на въззивната страна трябва да се присъдят и извършените разходи за водене на делото пред Окръжен съд – Бургас в размер на 300 лева, представляващи възнаграждение по договор за правна помощ.

## **РЕШИ:**

ОТМЕНЯ решение № 56/12.03.2020г., постановено по гр. дело № 113/2019г. по описа на Районен съд – Поморие в частта, в която В. С., гражданин на Р Ф, роден на \*\*\* в У, БУЛСТАТ 175638651 с адрес по регистър БУЛСТАТ в гр.Поморие, ул. Княз Борис № 211 е осъден да заплати на Етажната собственост (ЕС) на комплекс „Феста Апартаменти Поморие“ с рег. № ТСУ-23002/18.11.2014г. с адрес в гр.Поморие, ул. Княз Борис I № 211, представлявана от председателя на УС на ЕС М Ч следните суми:

241.45 евро, равняващи се на 472.24 лева, представляващи годишна такса за управление и поддръжка на общите части на комплекс „Феста Апартаменти Поморие“ за 2017г., дължими за студио 316А, ведно със законната лихва, начислена от 31.01.2019г. до окончателното изплащане на главницата и сумата от 51.95 лева, представляваща законна лихва върху главницата от 472.24 лева за периода от 01.01.2018г. (датата на подаване на исковата молба) до 31.01.2019г.

96.58 евро, равняващи са на 188.89 лева, представляващи вноса във фонд „Ремонт и обновяване“ на общите части на комплекс „Феста Апартаменти Поморие“ за 2017г., дължими за студио 316А, ведно със законната лихва, начислена от 31.01.2019г. до окончателното изплащане на главницата и сумата от 20.78 лева, представляваща законна лихва върху главницата от 188.89 лева за периода от 01.01.2018г. (датата на подаване на исковата молба) до 31.01.2019г.

241.45 евро, равняващи се на 472.24 лева, представляващи годишна такса за управление и поддръжка на общите части на комплекс „Феста Апартаменти Поморие“ за 2017г., дължими за студио 316Б, ведно със законната лихва начислена от 31.01.2019г. до окончателното изплащане на главницата и сумата от 51.95 лева, представляваща законна лихва върху главницата от 472.24 лева за периода от 01.01.2018г. (датата на подаване на исковата молба) до 31.01.2019г.

96.58 евро равняващи са на 188.89 лева, представляващи годишна вноса във фонд „Ремонт

и обновяване“ на общите части на комплекс „Феста Апартаментс Поморие“ за 2017г., дължими за студио 316Б, ведно със законната лихва, начислена от 31.01.2019г. до окончателното изплащане на главницата от и сумата от 20.78 лева, представляваща законна лихва върху главницата от 188.89 лева за периода от 01.01.2018г. (датата на подаване на исковата молба) до 31.01.2019г.

185.00 евро, равняващи се на 361.83 лева годишна вноска във фонд Ремонт и обновяване на общите части на комплекс „Феста Апартаментс Поморие“ за 2017г., дължими за апартамент 408, ведно със законната лихва, начислена от 31.01.2019г. до окончателното изплащане на главницата и сумата от 39.80 лева, представляваща законна лихва върху главницата от 361.83 лв. за периода от 01.01.2018г. (датата на подаване на исковата молба) до 31.01.2019г.;

437.70 лева – разноси по делото, съобразени с изхода на същото пред първата инстанция.

Вместо това решение, Бургаският окръжен съд постановява:

ОТХВЪРЛЯ исковите на Етажната собственост (ЕС) на комплекс „Феста Апартаментс Поморие“ с рег. № ТСУ-23002/18.11.2014г. с адрес в гр.Поморие, ул. Княз Борис I № 211, представлявана от председателя на УС на ЕС М Ч против В. С., гражданин на Р Ф, роден на \*\*\* в У, БУЛСТАТ 175638651 с адрес по регистър БУЛСТАТ в гр.Поморие, ул. Княз Борис № 211 да заплащане на следните суми:

241.45 евро, равняващи се на 472.24 лева, представляващи годишна такса за управление и поддръжка на общите части на комплекс „Феста Апартаментс Поморие“ за 2017г., дължими за студио 316А, ведно със законната лихва, начислена от 31.01.2019г. до окончателното изплащане на главницата и сумата от 51.95 лева, представляваща законна лихва върху главницата от 472.24 лева за периода от 01.01.2018г. (датата на подаване на исковата молба) до 31.01.2019г.

96.58 евро, равняващи са на 188.89 лева, представляващи вноска във фонд „Ремонт и обновяване“ на общите части на комплекс „Феста Апартаментс Поморие“ за 2017г., дължими за студио 316А, ведно със законната лихва, начислена от 31.01.2019г. до окончателното изплащане на главницата и сумата от 20.78 лева, представляваща законна лихва върху главницата от 188.89 лева за периода от 01.01.2018г. (датата на подаване на исковата молба) до 31.01.2019г.

241.45 евро, равняващи се на 472.24 лева, представляващи годишна такса за управление и поддръжка на общите части на комплекс „Феста Апартаментс Поморие“ за 2017г., дължими за студио 316Б, ведно със законната лихва начислена от 31.01.2019г. до окончателното изплащане на главницата и сумата от 51.95 лева, представляваща законна лихва върху главницата от 472.24 лева за периода от 01.01.2018г. (датата на подаване на исковата молба) до 31.01.2019г.

96.58 евро равняващи са на 188.89 лева, представляващи годишна вноса във фонд „Ремонт и обновяване“ на общите части на комплекс „Феста Апартаментс Поморие“ за 2017г., дължими за студио 316Б, ведно със законната лихва, начислена от 31.01.2019г. до окончателното изплащане на главницата от и сумата от 20.78 лева, представляваща законна лихва върху главницата от 188.89 лева за периода от 01.01.2018г. (датата на подаване на исковата молба) до 31.01.2019г.

185.00 евро, равняващи се на 361.83 лева годишна вноса във фонд Ремонт и обновяване на общите части на комплекс „Феста Апартаментс Поморие“ за 2017г., дължими за апартамент 408, ведно със законната лихва, начислена от 31.01.2019г. до окончателното изплащане на главницата и сумата от 39.80 лева, представляваща законна лихва върху главницата от 361.83 лв. за периода от 01.01.2018г. (датата на подаване на исковата молба) до 31.01.2019г.;

437.70 лева – разноси по делото, съобразени с изхода на същото пред първата инстанция.

ПОТВЪРЖДАВА решение № 56/12.03.2020г., постановено по гр. дело № 113/2019г. по описа на Районен съд – Поморие в останалата част.

ОСЪЖДА Етажната собственост на комплекс „Феста Апартаментс Поморие“ с рег. № ТСУ-23002/ 18.11.2014г. с адрес в гр.Поморие, ул. Княз Борис I № 211, представлявана от председателя на УС на ЕС М Ч да заплати на В. С., гражданин на Р Ф, роден на \*\*\* в У, БУЛСТАТ 175638651 с адрес по регистър БУЛСТАТ в гр.Поморие, ул. Княз Борис № 211 съдебно-деловодни разноси за производството пред Районен съд – Поморие в размер на 275,10 лева, представляващи разликата между претендирания общ размер от 490 лева и присъдените с първоинстанционното решение в размер на 164,90лева.

ОСЪЖДА Етажната собственост на комплекс „Феста Апартаментс Поморие“ с рег. № ТСУ-23002/ 18.11.2014г. с адрес в гр.Поморие, ул. Княз Борис I № 211, представлявана от председателя на УС на ЕС М Ч да заплати на В. С., гражданин на Р Ф, роден на \*\*\* в У, БУЛСТАТ 175638651 с адрес по регистър БУЛСТАТ в гр.Поморие, ул. Княз Борис № 211 съдебно-деловодни разноси за производството пред Окръжен съд – Бургас в размер на 300 лева, представляващи адвокатски хонорар.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.



ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЧЛЕНОВЕ:

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_