

РЕШЕНИЕ

№ 461

гр. гр.Несебър, 13.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, Ш-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на седми ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Петър Сл. Петров

при участието на секретаря Р.Г.М.
като разгледа докладваното от Петър Сл. Петров Гражданско дело № 20212150101729 по описа за 2021 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по предявен иск с правно основание чл.61, ал.2 от Закона за задълженията и договорите.

Ищецът „Е.Х.“ ООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: град ***, представлявано от М.Д.М., твърди, че е собственик на множество имоти в Курортен апартаментен комплекс „Е. Р.Б. И С. – Р.“, както и че е страна по множество договори за поддръжка и управление, сключени със собственици на имоти в комплекса, по силата на които от 01.01.2017г. извършва целогодишна техническа поддръжка, организационно и административно управление на комплекса, като е осъществявал следните дейности: техническо поддържане на общите части на сградата, изградени в комплекса, включващо – поддържане на В и К и ел. инсталациите, климатичните, пожароизвестителната и вентилационните инсталации; техническо поддържане на басейните и обслужващите ги съоръжения, находящи се в общите части на сградите и общодостъпните части в курортния комплекс, включващо доставка на консумативи, поддържане в изправност на пречиствателните съоръжения и монтирани душеве; техническо поддържане на асансьорите, както и на намиращите се в общодостъпните части спортни съоръжения и детската площадка; дейности по денонощната охрана на комплекса, дейности по организация на реда на територията на комплекса и организация и реализация на пропускателен режим (контролиран достъп в комплекса), дейности по поддържане на дворните (външни) комуникации (ел. и ВиК), отстраняване повреди по тях, поддържане чистотата на територията на ваканционния комплекс, стълбищата във входовете, тревните площи и

алеите, както и такива по поддържане на зелените площи на комплекса и дървесната растителност. Ищецът извършва дейностите срещу заплащане в негова полза на месечна такса от етажните собственици по силата на отделните договори. За изпълнението на дейностите ищецът е извършвал разходи като е заплащал трудови възнаграждения, заплащал е стойността на потребените от собствениците в самостоятелните им обекти вода и ел. енергия, както и тези, потребени в общите части в комплекса и в незастроената му част, закупувал е активи, необходими за доставки на консумативи и материали, разходи за поддръжка на автомобили, за поддръжката на трите басейна в комплекса, за поддръжката на зелените площи и съоръженията. Ответникът Олга Дмитриевна Галактионова е собственик на апартамент № ***, крило „Д.“, находящ се на трети етаж, на площ от 90,04 кв.м., ведно с 0,152% идеални части от общите части на сградата и правото на строеж, който апартамент се намира в Курортен апартаментен комплекс „Е.“, изграден в УПИ XIV – 467, 468, 480 в квартал 22 по регулационния план на село Р., целият с площ от 39 248 кв.м. Ответникът няма сключен договор за поддръжка, организационно и техническо управление на комплекса. Той се е обогатил неоснователно от поддържането и *подобряването* на комплекса, незастроената част от поземления имот и построените в него съоръжения и постройки, съответно ищецът е обеднял със сумата, която е заплатил за изброените от него дейности, която съответства на дела на ответника в разходите. За 2017г., 2018г., 2019г., 2020г. и 2021г. ищецът е разходвал средства за извършените от него дейности по поддръжката и управлението в общ размер на 8 301 714,67 лева, т.е. по 109,80 лева за един квадратен метър, доколкото общата застроена площ на всички имоти в комплекса възлиза на 75 605,90 кв.м. Получава се, че ответникът се е обогатил неоснователно със сумата в размер на 9 886,39 лева, но отказва да заплати сумата. Моли ответникът да бъде осъден да му заплати сумата в размер на 9 886,39 лева, с която неоснователно се е обогатил за сметка на ищеца през периода от 01.01.2017г. до 20.12.2021г., ведно със законната лихва, считано от датата на предявяване на иска.

С допълнителна молба ищецът уточнява, че незастроената част от комплекса не представлява обща част, като изброява и дейностите, за които претендира, че е извършвал разходи, като ги е посочил като групи плащания. Уточнява също, че за 2017г. ищецът е извършил разходи в размер на 2 761 679,59 лева, от които 1 611 145,62 лева за материали и услуги и 1 150 533,97 лева за заплати; за 2018г. – 1 605 533,34 лева, от които 843 090,06 лева за материали и услуги и 762 243,28 лева за заплати; за 2019г. – 1 385 479,81 лева, от които 1 151 868,88 лева за материали и услуги и 233 610,93 лева за заплати; за 2020г. – 1 113 861,15 лева, от които 722 959,91 лева за материали и услуги и 390 901,24 лева за заплати; за 2021г. – 2 435 360,78 лева, от които 1 959 626,78 лева за материали и услуги и 475 374 лева за заплати. Ищецът твърди, че всички дейности са осъществени със знанието на ответника, без съгласието му, но и без противопоставянето му. В тази допълнителна молба ищецът твърди, че в резултат на дейностите и извършените разходи стойността на имота на ответника се е увеличил и че това увеличение е в размер на 200 лева за всеки квадратен метър от площта на имота, собственост на ответника.

С поредна допълнителна молба ищецът уточнява, че имотът на ответника се намира в „Курортен апартаментен комплекс Е.“, с адрес: село Р., улица М. ***, построен в УПИ XIV – 467, 468, в квартал 22 по действащия регулационен план на село Р., община Несебър, целият с площ от 39 248 кв.м., като застроената площ на комплекса е 75 605,90 кв.м., с напълно изградена инфраструктура. Посочени са 9-е сгради, разположени в комплекса и тяхното предназначение, 5 от които са жилищни сгради – многофамилни. Изброява обектите и съоръженията, намиращи се в комплекса и включени в изградената инфраструктура, както и дейностите, за които ищецът извършва разходи, организирани в групи плащания, а именно: охрана на комплекса; поддръжка на басейните на територията на комплекса; заплащане на В и К услуги; външни услуги, свързани с поддръжката и администриране на комплекса; газ – отопление на комплекса; дератизация и дезинсекция; заплащане на електричество в комплекса; инструменти – за поддръжка на комплекса; интернет – свързани с администрирането на комплекса; ИТ – свързано с администрирането на комплекса; Канцеларски материали – свързано с администрирането на комплекса; климатични инсталации – свързано с поддръжката на комплекса; консумативи – свързани с поддръжката и администрирането на комплекса; маркетинг и реклама – свързани с администрирането на комплекса; материали – свързани с поддръжката и администрирането на комплекса; наем нощувки – персонал – свързани с поддръжката и администрирането на комплекса; общи части – свързано с поддръжката на комплекса; озеленяване – свързано с поддръжката на комплекса; перално стопанство – свързано с поддръжката на комплекса; пожароизвестителната инсталация – свързано с поддръжката на комплекса; покупка на активи за дейността – свързано с поддръжката на комплекса; служебни МПС – свързано с поддръжката и администрирането на комплекса; стоки – свързано с поддръжката и администрирането на комплекса; съоръжения – свързано с поддръжката и администрирането на комплекса; телекомуникационна система – свързано с поддръжката и администрирането на комплекса; уреди за поддържане на основна дейност – свързано с поддръжката и администрирането на комплекса Персонал; разни – свързано с поддръжката и администрирането на комплекса; разходи за заплати. За извършването на разходите за посочените дейности ищецът твърди, че през 2017г. е разходвал сумата в размер на 1 611 145,62 лева, а за заплати – 1 150 535,97 лева, от които претендира ответникът да му заплати съответно 1 918,73 лева и 1 370,19 лева. За 2018г. е извършил плащания в размер на 842 903,16 лева и разходи за заплати в размер на 762 243,28 лева, от които суми претендира ответникът да му заплати съответно 1 003,82 лева и 907,76 лева. За 2019г. ищецът е извършил плащания в общ размер на 1 151 868,88 лева и разходи за заплати в размер на 233 610,12 лева, от които претендира ответникът да му заплати съответно 1 371,77 лева и 278,21 лева. За 2020г. ищецът е извършил плащания в общ размер на 722 959,91 лева и разходи за заплати в размер на 390 901,24 лева, от които претендира ответникът да му заплати съответно 860,98 лева и 465,53 лева. За 2021г. ищецът е извършил плащания в общ размер на 1 959 626,78 лева и разходи за заплати в размер на 475 734 лева, от които претендира ответникът да му заплати съответно 2 333,74 лева и 566,56 лева. Ищецът е предприел работата уместно без същата да му е възложена от ответника по силата на

договор, за извършването на която работа ответникът е знаел и не се е противопоставял. Искът е предявен за сумата в размер на 11 077,31 лева за периода от 01.01.2017г. до 31.12.2021г.

В отговора на исковата молба, подаден от упълномощен от ответника адвокат, се изхожда от безспорния факт, че ищцовото дружество притежава множество самостоятелни обекти в комплекса, в които развива туристическа дейност като ги отдава под наем на туристи, а на територията на целия комплекс развива стопанска дейност в своя полза и за своя сметка, за да обоснове довода си за липса на обедняване на ищеца и липса на обогатяване на ответника, а освен това твърдените обедняване, съответно обогатяване, не произтичат от един и същ факт или група факти. Твърди се, че от месец април 2018г. ответникът е преустановил извършването на дейностите по управлението и поддържането в комплекса, за което е уведомил всички етажни собственици, и откогато тези дейности са се извършвали въз основа на решения на Общото събрание на Етажната собственост. Такива Общи събрания са се провеждали за сграда „Е. А“ в комплекса, в която се намира самостоятелният обект на ответника, а разходите за управлението и поддръжката са се заплащали от етажните собственици. Такова събрание се е провело на 07.08.2018г., на което са взети решения за събиране на такси и вноски за посрещане на разходите по управлението и поддръжката на сградата. След като ищецът се е оттеглил от извършването на тези дейности, той не е извършвал разходи за тях, включително и за незастроена част от комплекса. В тази връзка отбелязва, че комплексът не е жилищен такъв от затворен тип по смисъла на чл.2 от ЗУЕС, включително и че не всички етажни собственици са сключвали договори с ищеца – писмени с нотариална заверка на подписите и вписани в Службата по вписванията, като в сградата са учредени няколко Етажни собствености, съответно за отделните сгради или входове. По тези причини приложения следва да намерят общите правила на ЗУЕС, респ. не следва да се прилага смесена форма на управление и паралелното предлагане на договори по отношение на една част от собствениците и решения на Общите събрания спрямо останалата част от тях, които нямат сключени договори. Твърди също, че освен, че не е извършвал дейности по управлението и поддържането на общите части в сградите на комплекса, той не е извършвал и разходи за незастроена част от комплекса, тъй като то е собственост на трето лице, а освен това друго трето лице е наемател на тази част за срок от три години по силата на сключен договор за наем, от която незастроена част освен това ответникът не притежава собственост – не притежава идеални части, защото дворното място не е обща част. Оспорва исквете по размер като изразява несъгласие с предложената от ищеца методика. Значителна част от извършваните от ищеца разходи са били в негов интерес, а не за управлението и поддържането на комплекса, т.е. не се касае за разходи за дейности, извършени в интерес на ответника, а такива, свързани с търговската дейност на ищеца. За недоказано намира твърдението за увеличената стойност на имота на ответника и връзката с обедняването на ищеца. Моли за отхвърляне на исквете, а в полза на ответника да бъдат присъдени направените разноски по делото.

В съдебно заседание ищцовото дружество се представлява от процесуален

представител, който заявява, че поддържа исковата молба. Потвърждава, че ищецът притежава самостоятелни обекти в комплекса и че в комплекса той осъществява търговска дейност. Моли за уважаване на исквете и за осъждането на ответника да му заплати направените по делото разноски. С отделно писмено становище, подадено във връзка с отговора на исковата молба и разпределението на доказателствената тежест между страните, заявява, че оспорва твърденията на ответника за провеждани от 2018г. Общи събрания и че комплексът се е управлявал и поддържал от името на Етажната собственост, тъй като Етажната собственост никога не е заплащала разходи. Те са заплащани винаги и единствено от „Е.Х.“ ООД. За ирелевантни за делото счита дали комплексът е от затворен тип, както и кой е собственик на поземления имот, в който комплексът е изграден. От значение е обстоятелството, че именно „Е.Х.“ ООД осигурява възможността на всички собственици, между които и ответницата, да ползват площите и съоръженията, разположени в комплекса. За неоснователна приема позицията на ответника, че разходите за поддръжката и управлението на комплекса следвало да се разпределят между етажните собственици съобразно изискването на чл.51 от ЗУЕС, с довода, че паричните задължения не се определят според правилата на ЗУЕС.

Ответникът не се явява в съдебно заседание. Представява се от упълномощен адвокат, който заявява, че ответницата не е давала съгласие ищецът да извършва в комплекса изброените от последния дейности, тя не го е натоварвала да извършва дейности и в незастроената част на комплекса, от който ответницата не притежава собственост, а такава не притежава и ищецът. Ищецът извършва голямата част от разходите си за развиваната от него търговска дейност в комплекса, поради което ответницата не следва да участва в разпределението на тези разходи, още по-малко това да бъде пропорционално на притежаваните от нея застроени площи. Поддържа искането си за отхвърляне като неоснователна и недоказана претенцията на ищеца, както и той да бъде осъден да заплати на ответницата разноските по делото.

Въз основа на събраните по делото писмени и гласни доказателства, обсъдени поотделно и в тяхната съвкупност, съдът прие за установено следното от **фактическа страна**:

На 25.07.2007г. между „П.Д.“ ЕООД, от една страна в качеството му на продавач, и О.Д.Г., от друга страна в качеството ѝ на купувач, е сключен договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт № 76, том XXI, рег.№ 10549, дело № 3949/2007г. на нотариус Стоян Ангелов с рег.№ 208 на НК и район на действие Несебърския районен съд, по силата на който ответникът е придобил собствеността върху следния недвижим имот, а именно: Апартамент № ***, крило „Д.“, находящ се на 3-и етаж, на площ от 90,04 кв.м. (жилищна площ 69,33 кв.м. и 0.152% идеални части от общите части на сградата), който апартамент се намира в сграда „А“ в Курортен апартаментен комплекс „Е.“, изграден в УПИ XIV – 467, 468, 480, в квартал 22 по действащия регулационен план на село Р., община Несебър, ведно със съответния процент идеални части от правото на строеж върху поземления имот и с включено обзавеждане съгласно подписан между страните по

договора протокол.

От показанията на свид. С.С., който е етажен собственик в комплекса и има сключен договор за управление и поддръжка с „Е.Х.“ ООД, се установява, че комплексът работи целогодишно. „Е. Х.“ ООД отдава под наем притежавани от него апартаменти, организира охраната на комплекса, осъществява поддръжката в комплекса, организира и цялостното почистване, поддържането на растителността в незастроената част и намиращите се там басейни, извършва ремонтни дейности, като е извършван и основен ремонт, осигурява нормалното функциониране на целия комплекс, включително и за снабдяването на отделните жилища на етажните собственици с вода и ел. енергия.

Свид. А.К. А., която понастоящем изпълнява длъжността комплексен управител, потвърждава, че от 2018г. единствено „Е.Х.“ ООД извършва цялостната поддръжка в комплекса. Дружеството притежава около 130 апартамента в комплекса, които отдава под наем, като е собственик и на всички търговски обекти като ресторанти, барове, фитнес център, С. център, които то стопанисва. За поддръжката на комплекса дружеството е сключило договори със съконтрахенти, чрез които се поддържат асансьорите, пожарната безопасност, климатичните инсталации, зелените площи, басейна. Ищецът също е назначил работници и служители в комплекса, между които и камериерки. На ищеца се заплащат от етажни собственици такси поддръжка, наред с приходите, които той получава от наеми и туризъм. Токът и водата в отделните жилища се отчитат посредством контролни измервателни уреди – подотчетни, като всички разходи за ток и вода, потребени в комплекса, се заплащат от „Е.Х.“ ООД, който възстановява платените от него разходи за това въз основа на таксите, които му се заплащат от етажните собственици по силата на сключените с тях договори за поддръжка – за общите части, и от отделните етажни собственици – за потребените в съответните апартаменти ток и вода. Договорът на ответника с „П.Д.“ ЕООД е прекратил действието си с изтичане на срока, за който е сключен. През въведения от ищеца процесен период ответникът Олга Дмитриевна Галактионова не е била обвързана с договор за управление и поддръжка, като според свид. А. тя не е пребивавала в комплекса, а жилището ѝ не е било ползвано.

От заключението на извършената по делото съдебно техническа експертиза се установява, че Курортен апартаментен комплекс „Е.“ в село Р., община Несебър, е от затворен тип, с контролиран достъп и създадени допълнителни удобства и възможности за спорт, развлечение и отдих за обитателите. Състои се от пет сгради и допълнителни обекти. Поддръжката и управлението на комплекса се извършват от „Е.Х.“ ООД. Сградите, от които се състои комплексът, са: „Е.“, „Б.“, „Ш.“, „И.“ и „М.“. Сграда „Е.“ има четири входа: „Е.“, „К.“, „Д.“ и „С.“. Комплексът се обслужва целогодишно, охранява се денонощно, има видеонаблюдение, видимо е добре поддържан. Осъществява се целогодишна техническа поддръжка на общите части на сградите, изградени в комплекса, включващо поддържане на В и К и ел. инсталациите, изградени в комплекса, включващо поддържане на В и К и ел. инсталациите, климатичните, пожароизвестителната и вентилационните инсталации; техническо поддържане на басейните и обслужващите ги съоръжения, находящи се в

общите части на сградите и общодостъпните части в комплекса. Поддържат се в изправност пречиствателните съоръжения, външни душеве и тоалетни. Извършва се техническо поддържане на асансьорите, на намиращите се в общодостъпните части спортни съоръжения и детската площадка. Извършват се дейности по денонощната охрана на комплекса, дейности по организация на реда на територията на комплекса и организация и реализация на пропускателен режим. Налице е контролиран достъп в комплекса. Поддържат се в незастроената част от комплекса дворните комуникации (ел. и ВиК), извършват се дейности за поддържане на чистотата на цялата територия на комплекса – стълбищата във входовете, тревните площи и алеите. Поддържат се зелените площи, като се организира засаждане, напояване, косене и подкастриране на тревна, храстовидна и дървесна растителност. За физическото изпълнение на тези дейности са назначени на трудови договори работници и служители. Извършвани са доставки на стоки и услуги в комплекса. Изградени са беседки и кътове за отдых и оборудвано барбекю. Изградена е и се поддържа тласкателна система за отвеждане на отходни води, функционираща посредством специални помпи, които изискват регулярна поддръжка и навременна подмяна след износването им. Има единна рецепция на комплекса. Създадена е добра организация за сметосъбиране. Извършва се редовно пръскане против насекоми, гризачи и змии. Организират се мероприятия за забавление, за занимания на деца, за спорт и отдых. Собствениците на апартаменти се ползват от всички допълнително създадени удобства, поддържани и организирани от „Е.Х.“ ООД.

Изслушано в съдебно заседание вещото лице заявява, че поддържа представеното експертно заключение. Уточнява, че собствениците на комплекса нямат самостоятелни партии за ток и вода, а количеството потребление се измерва посредством подотчетни измервателни уреди.

От заключението на извършената по делото съдебно икономическа експертиза, което вещото лице заявява при изслушването му в съдебно заседание, че поддържа, се установява, че:

Общият размер на осчетоводените разходи за материали във връзка с поддръжката и управлението на комплекса за 2017г. е в размер на 259 605,37 лева, а общият размер на осчетоводените разходи за външни услуги във връзка с поддръжката и управлението на комплекса за 2017г. е в размер на 494 799,91 лева. Съгласно предоставената Аналитична справка на с/ка 604, Разходите за заплати, отнесени към дейността поддръжката и управлението на комплекса са в размер на 643 860,78 лева – по граждански договори 1 351,40 лева, по трудови договори 642 509,38 лева. Съгласно предоставената Аналитична справка на с/ка 605, Разходите за осигуровки, отнесени към дейността поддръжката и управлението на комплекса са в размер на 112 004,52 лева – по граждански договори 73,51 лева, по трудови договори 111 931,01 лева. Общо разходите за 2017г. са в размер на 1 510 270,58 лева, а припадащата се сума на ответника за 2017г. възлиза на 1 799 лева (19,98 лева на квадратен метър * 90,04 кв.м. собственост на ответника).

Сумата на разходите за 2018г., извършени за поддръжката и управлението на

комплекса, е в размер на 624 465,47 лева. Припадащата се сума на ответника за 2018г. възлиза на 743,73 лева (8,26 лева на квадратен метър * 90,04 кв.м. собственост на ответника).

Извършените разходи през 2019г., отразени в счетоводството на „Е.Х.“ ООД, във връзка с поддръжката и управлението на комплекса, включват разходи за материали 483 761,64 лева (480 101,44 лева Тотал общо разпределяеми разходи и 3 660,10 лева Тотал Пропърти/Фасилити мениджмънт), разходи за външни услуги 281 221,49 лева (268 290,02 лева Тотал общо разпределяеми разходи и 12 931,47 лева Тотал Пропърти/Фасилити мениджмънт). Сумата на разходите за 2019г. са: конкретно за поддръжката и управлението на комплекса 16 591,57 лева и общо разпределяеми разходи 748 391,46 лева, като в общо разпределяемите разходи са включени разходи както за поддръжката и управлението на комплекса, така и за останалите видове дейности. Сумата на разходите по предоставени фактури за 2019г., извършени за поддръжката и управлението на комплекса, е в размер на 580 381,87 лева. Декларирано е, че разходите за заплати и осигуровки, отнесени към Общо разпределяеми разходи, се отнасят за поддръжката на комплекса – разходи за заплати 299 095,20 лева и разходи за осигуровки 56 968,74 лева, или общо 356 063,94 лева. Припадащата се сума на ответника за 2019г. възлиза на 1 114,70 лева (12,38 лева на квадратен метър * 90,04 кв.м. собственост на ответника).

Извършените разходи през 2020г., отразени в счетоводството на „Е.Х.“ ООД, във връзка с поддръжката и управлението на комплекса, включват разходи за материали 357 323,65 лева (200 569,13 лева Тотал общо разпределяеми разходи и 156 754,52 лева Тотал Пропърти/Фасилити мениджмънт), разходи за външни услуги 893 185,16 лева (880 091,16 лева Тотал общо разпределяеми разходи и 13 094,00 лева Тотал Пропърти/Фасилити мениджмънт). Сумата на разходите за 2020г. са: конкретно за поддръжката и управлението на комплекса 169 848,52 лева и общо разпределяеми разходи 1 080 660,29 лева, като в общо разпределяемите разходи са включени разходи както за поддръжката и управлението на комплекса, така и за останалите видове дейности. Сумата на разходите по предоставени фактури за 2020г., извършени за поддръжката и управлението на комплекса, е в размер на 615 433,39 лева. Декларирано е, че разходите за заплати и осигуровки, отнесени към Общо разпределяеми разходи, се отнасят за поддръжката на комплекса – разходи за заплати 205 622,77 лева и разходи за осигуровки 37 402,20 лева, или общо 243 024,97 лева. Припадащата се сума на ответника за 2020г. възлиза на 1 021,95 лева (11,35 лева на квадратен метър * 90,04 кв.м. собственост на ответника).

Извършените разходи през 2021г., отразени в счетоводството на „Е.Х.“ ООД, във връзка с поддръжката и управлението на комплекса, включват разходи за материали 1 213 646,46 лева (1 208 070,60 лева Тотал общо разпределяеми разходи и 5 575,86 лева Тотал Пропърти/Фасилити мениджмънт), разходи за външни услуги 422 715,48 лева (403 495,34 лева Тотал общо разпределяеми разходи и 19 220,14 лева Тотал Пропърти/Фасилити мениджмънт). Сумата на разходите за 2021г. са: конкретно за поддръжката и управлението на комплекса 24 796 лева и общо разпределяеми разходи 1 611 565,94 лева, като в общо разпределяемите разходи са включени разходи както за

поддръжката и управлението на комплекса, така и за останалите видове дейности. Сумата на разходите Общо разпределяеми разходи за заплати и осигуровки за 2021г. е в размер на 61 431,70 лева; сумата на разходите Пропърти/Фасилити мениджмънт за заплати и осигуровки за 2021г. е в размер на 264 035,85 лева. Припадащата се сума на ответника за 2021г. възлиза на 1 439,74 лева (15,99 лева на квадратен метър * 90,04 кв.м. собственост на ответника).

При така приетото за установено от фактическа страна, съдът направи следните **правни изводи**:

При разглеждане на иск с правно основание чл.61, ал.2 от ЗЗД са приложими правилата на института на неоснователно обогатяване, като при успешното му провеждане от ищеца се дължи обезщетение за направените необходими и полезни разноски, които са отишли в полза на заинтересования и са довели до неговото обогатяване. В тежест на ищеца е да установи, че е извършил такива фактически или правни действия, не само в свой интерес, а и в интерес на ответника, за когото е направил необходими и полезни разноски и които са довели до обедняването му и съответно неоснователното обогатяване на ответника. За основателността на този иск първата предпоставка, която следва да бъде доказана, е съсобственикът да е заплатил разходи, които поначало се дължат и от останалите съсобственици на индивидуални обекти на правото на собственост в жилищната сграда.

Отношенията между етажните собственици във връзка с поддържането, възстановяването и подобряването, както и с ползването на общите части на сградата се уреждат на първо място от правилото на чл.41 от ЗС, уреждащо задължението на всеки собственик съразмерно с дела си в общите части, да участва в разноските, необходими за поддържането или за възстановяването им, и в полезните разноски, за извършване на които е взето решение от общото събрание.

Както необходимите, така и полезните разноски са за сметка на собствениците на сградата. Принципът е участието на всеки собственик на обект в етажната собственост относно разноски да е съобразено с дела му в общите части. За да бъдат извършени т. нар. полезни разноски, законодателят приема, че решението за тях се взема от общото събрание на собствениците. Ролята на решението на общото събрание за необходимостта да се извършат полезни разноски, не засяга задължението на всеки собственик на обект в етажната собственост да поеме съответната на дела му част от задължението, но това решение на общото събрание има значение на правно основание на базата на което следва да бъде определен размера на възникналото задължение. Претенция за разпределение на разходите между отделните собственици на обекти в етажната собственост, касае хипотезата на управител на чуждата работа (гестор), действал е не само в полза на чужд интерес, но и в полза на свой интерес. Ако е налице одобрение от лицето, в чийто интерес е предприета работата (предварително по решение на общото събрание или последващо), отношенията следва да се уредят съгласно чл.62 от ЗЗД. Ако подобренията са извършени без да е взето решение от общото събрание, съгласно разпоредбата на чл.61, ал.2 от ЗЗД, гесторът може да претендира от останалите собственици на обекти в етажната собственост само съответната

част от направените разноски, до размера на обогатяването и то само ако работата е предприета уместно. Ако общите части са подобрени против волята на останалите собственици, отговорността на последните може да бъде само по правилата на чл.59 от ЗЗД, които съвпадат с тези по чл.61, ал.2 от ЗЗД.

Доколкото страните притежават индивидуални обекти на правото на собственост, то същите се обслужват от съответните общи части, които биват такива по естеството си и по предназначение. Ищцовото търговско дружество твърди, че в рамките на процесния 5-годишен период е заплатило претендираната сума, която съставлява част от стойността на разходите, които се дължат от ответника съобразно припадащите му се общи части от целия комплекс.

Липсват твърдения за взето валидно решение на общото събрание на етажната собственост за начина, по който да се разпределят разходите за поддръжка на комплекса.

Разходите, извършвани от ищцовото дружество, са разпределяни в счетоводството, като са разделяни на сбора от площите на всички апартаменти в комплекса и след това са умножавани по площта на апартаментите на отделните собственици. При този начин на изчисление, разходите за поддръжка на самостоятелни обекти на ищеца се възлагат в тежест на етажните собственици, без тези самостоятелни обекти да са в общите части на сградата по смисъла на ЗУЕС, т.е. за тях липсва задължение да извършват разходи за тези самостоятелни обекти и извършените разходи за поддръжката им не може да се приеме да е в интерес на ответника.

От съществено значение в случая е обстоятелството, че ответникът не притежава идеални части от незастроената площ на комплекса, поради което извършените от него дейности в тази незастроена част, представлява извършване на чужда работа – на ответника без натоварване. Разпоредбата на чл.38, ал.1 от ЗС определя земята, върху която е изградена сградата – Етажна собственост, за обща част. Тази норма е обща и тя може да се дерогира от чл.64 от ЗС и от договорите за прехвърляне и учредяване на вещни права. Ответникът притежава само идеални части от правото на строеж върху поземления имот, в който е изграден комплексът, като той освен, че не притежава идеални части от поземления имот, няма собственост и върху съоръженията и обектите в този поземлен имот. Затова в случая земята не се явява обща част, а тя, заедно с изградените за общо ползване съоръжения, между които и басейните с душовете, спортните съоръжения, детската площадка, тревните площи, алеи, дървесна растителност, могат да бъдат предмет на договор, въз основа на който единствено може да се разрешават въпросите за ползването им и заплащането на суми за тяхната поддръжка.

Доказа се обаче, с оглед гласните доказателства, ангажирани именно от ищеца, че ответникът не е пребивавал в комплекса през 5-годишния период, съответно той не е ползвал незастроената част от имота, за чиято поддръжка се грижи ищецът, поради което няма основание да се твърди, че той дължи плащане за такава поддръжка на обект, който не представлява обща част. Непребиваването на ответника в комплекса означава също, че в собствения му самостоятелен обект не са потребявани ел. енергия и В и К услуги, съответно

ищецът не е заплащал такива разходи, дължими от ответника.

Като етажен собственик в комплекса ответникът дължи на основание чл.6, ал.1, т.10 от ЗУЕС заплащане на разходите за поддръжка и управление на общите части на целия комплекс. В случая обаче, не е взето решение на Общото събрание на Етажната собственост за определяне на таксата по чл.51 от ЗУЕС. Ответникът не дължи разходи по управление и поддръжка на основание договор по чл.2 от ЗУЕС, нито въобще на сключен договор за заплащане на дейностите по управление и поддръжка (при условие, че етажните собственици са решили тези дейности да не се уреждат по правилата на ЗУЕС – с решения на ОС на ЕС, независимо, че не се касае за жилищен комплекс от затворен тип, а въз основа на договори). Независимо, че с приетото по делото заключение по съдебно икономическата експертиза е направен опит за разграничение кои разходи през отделните календарни години са направени от ищеца само за поддръжката в отделните сгради в комплекса, но и за неговото управление, които включват организиране на физическа охрана и пропускателен режим за влизане в комплекса, почистване, поддръжка на асансьори, инсталациите, заплащане на разходите за ток и вода в общите части и други, такова разграничение в случая е невъзможно да се направи на база счетоводството, водено от ищцовото дружество. Отделните собственици на жилищни обекти нямат индивидуални партии за ток и вода, поради което не може да се установи каква част от разходите за ел. енергия и В и К услуги са на база потреблението в отделните самостоятелни обекти и каква е стойността на потреблението в общите части, още по-малко е възможно да се установи за сградата, в която е самостоятелния обект на ответника. Отсъствието на ответника предполага липса на потребление на интернет и телевизия в самостоятелния му обект, а оттам и недължимост на част от разходите за това потребление, които ищецът заплаща. В общоразпределяемите разходи според счетоводството на дружеството, освен разходи за управление и поддръжка на целия комплекс са включени разходи и за „останалите видове дейности“, т.е. свързани с търговската дейност, развивана от ищцовото дружество в комплекса, отделно от поддръжката и управлението на комплекса. Не може да се установи размерът на работните заплати на работниците и служителите, изпълняващи трудова дейност в стопанисваните от ищеца търговски обекти в комплекса, от тези, заплащани на работниците, ангажирани само с дейност по поддържането и управлението на самия комплекс. Нещо повече, не може да се установи размерът на заплатите и осигуровките, които ищецът е заплатил за работниците и служителите, извършващи поддръжката в незастроената част на комплекса, отделно от тези разходи, които ищецът заплаща като заплати и осигуровки на работници по трудов договор за дейностите по поддръжката на общите части, в които разходи ответникът следва да участва. След като ищецът не доказва какъв е размерът на разходите в крило „Д.“, в Апартаментен комплекс „Е.“ в село Р., свързани само с управлението и поддръжката на общите части в сградата, не може да бъде определена частта, която се припада за заплащане от ответника през всяка календарна година.

Затова съдът приема, че в настоящото производство не се установи конкретния размер на извършените разходи за поддръжка на общите части в етажната собственост,

както и какъв би бил размерът на дължимите от ответника суми.

С оглед на това съдът приема, че предявените иски са неоснователни и недоказани и като такива следва да бъдат отхвърлени.

С оглед правилата на процеса, на ищеца не се следват разноси на основание чл.78, ал.1 от ГПК, поради което претенцията му ответникът да бъде осъден да му заплати направените по делото разноси в размер на 1 968,09 лева следва да бъде отхвърлена като неоснователна.

Претенцията на ответника по чл.78, ал.3 от ГПК за заплащане на разноси за платено адвокатско възнаграждение в размер на 2 000 лева следва да бъде уважена, като за целта ищецът следва да бъде осъден да му заплати посочената сума.

Така мотивиран, Несебърският районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от „Е.Х.“ ООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: град ***, представлявано от М.Д.М., иск за осъждане на О.Д.Г., родена на ***г., гражданин на Руската Федерация, с адрес н Република България: село Р., к.к. Е., блок ***, Код по Булстат ***, да му заплати сумата в размер на 11 077,31 лв. (единадесет хиляди и седемдесет и седем лева и 31 ст.), представляваща разходи, довели до обогатяването му, направени за управление на чуждата работа за периода от 01.01.2017г. до 31.12.2021г., изразяващи се във вложени средства за поддръжката и управлението на „Курортен апартаментен комплекс „Е.“, в село Р., улица М. ***, като НЕОСНОВАТЕЛЕН и НЕДОКАЗАН.

ОТХВЪРЛЯ претенцията на „Е.Х.“ ООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: град ***, представлявано от М.Д.М., иск за осъждане на О.Д.Г., родена на ***г., гражданин на Руската Федерация, с адрес н Република България: село Р., к.к. Е., блок ***, Код по Булстат ***, да му заплати сумата в размер на 1 968,09 лв. (хиляда деветстотин шестдесет и осем лева и 09 ст.), представляваща направените по делото разноси, съгласно списъка на разностите, като неоснователна.

ОСЪЖДА „Е.Х.“ ООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: град ***, представлявано от М.Д.М., ДА ЗАПЛАТИ на О.Д.Г., родена на ***г., гражданин на Руската Федерация, с адрес н Република България: село Р., к.к. Е., блок ***, Код по Булстат ***, сумата в размер на **2 000 лв.** (две хиляди лева), представляваща направени по делото разноси за платено адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване пред Бургаския окръжен съд в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

Съдия при Районен съд – Несебър: _____