

РЕШЕНИЕ

№ 808

гр. София , 09.07.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 1-ВИ ГРАЖДАНСКИ в публично заседание на двадесет и девети април, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Елизабет Петрова

Членове: Катерина Рачева
Мария Райкинска

като разгледа докладваното от Катерина Рачева Въззивно гражданско дело № 20211000500321 по описа за 2021 година

при участието на секретаря Красимира Георгиева, за да се произнесе, взе предвид следното:Производството е по чл. 294 и сл. ГПК. С решение № 103/ 2020 от 20.01.2021 г. по гр.д. 4703/2019 г. Първо ГО на ВКС е отменил решение № 2108 от 22.08.2019 г. на Софийски апелативен съд по гражданско дело № 5127/2018 г., с което е потвърдено решение на Софийски градски съд, гражданско отделение, 21 състав № 5423 от 13.08.2018 г. по гражданско дело № 8273/2016 г. С първоинстанционното решение е отхвърлен предявеният от Етажна собственост на сграда в гр. ***, бул. „****“ №12, бл.10 против Е. Г. М. иск с правно основание чл. 30, ал. 3 ЗС за заплащане на сумата от 33 000 лв., представляваща получена наемна цена за периода месец 10.2013 г. - месец 06.2016 г., съгласно договор за наем от 28.11.2005 г. и анекс № 1/18.10.2011 г., на обща част на сградата - покривно пространство. С решението е осъдена Етажна собственост на сграда в гр. ***, да заплати на Е. Г. М., на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, сумата от 1530 лв., представляваща разноски по делото.

Въззивното решение е отменено от ВКС и върнато на друг състав на САС, който да се произнесе след обсъждане на твърденията на ищеца и възраженията на ответника, дали са налице предпоставките за отговорността на ответницата на основание чл. 30 ал.3 ЗС с оглед отговора на правния въпрос, по който е допуснато касационното обжалване.

Предмет на разглеждане в настоящото производство е въззивна жалба от ищеца в първоинстанционното производство, чрез адв. П.. В нея са изложени оплаквания за неправилност поради противоречието му с материалния закон, несъответствие на направените изводи със събраните по делото доказателства, съществено нарушение на съдопроизводствените правила и необоснованост. Невярно е прието от съда, че по делото не е доказано, че покривът принадлежи на цялата сграда, тъй като това заключение противоречи на императивната разпоредба на чл. 38 ЗС. Неправилно е тълкувана съдебно-техническата експертиза. Установено е в условията на пълно и главно доказване, че именно ответницата - Е.М. е била избрана за управител на Етажната собственост на блок № 10 в ж.к.

„****“ и на проведеното общо събрание на етажните собственици на бл. 10 на 06.11.2005 г. тя е била упълномощена да подпише договор за наем с „Мобилтел“ ЕАД за отдаване под наем на обща част на етажната собственост /покривното пространство на сградата/ на целия блок № 10 в ж.к. „****“ в град ***. Поддържа се твърдение, че както от сключения договор, така също и от упълномощаването, с което е била натоварена ответницата, е видно, че под наем е отдадено цялото покривно пространство на сградата, а не покривът на някой от входовете. Релевира се възражение, че всички общи събрания, които са били проведени в периода между 2005 г. - 2013 г. и които са имали за предмет вземане на решение да се отдаде под наем площта на общото покривно пространство, са за целия блок, а не само вход „Г“. Изразява се несъгласие с приетото от първоинстанционния съд, че по делото не било доказано, че парите от наемите са отишли в полза на ответницата. Релевира се възражение, че в хода на съдебното дирене от ответницата не било установено, че след като е престанала да бъде домоуправител на етажната собственост, е предоставила получените по нейната банкова сметка средства на етажната собственост. Поради изложеното се прави искане решението на първоинстанционния съд да бъде отменено като неправилно и предявеният иск по чл. 30, ал. 3 ЗС да бъде уважен.

Ответницата по жалбата Е. Г. М. е депозирала отговор, с който жалбата се оспорва и се прави искане обжалваното решение да бъде потвърдено. Обжалваното решение е изцяло съобразено със събраните по делото писмени доказателства, в т.ч. заключението на СТЕ и дадените от вещото лице устни обяснения в съдебно заседание. Излага се становище, че всички договори за наем, които датират от 2000 г., са били сключени между „Мобилтел“ ЕАД и ЕС на вход „Г“ на блок 10. Поддържа се, че всеки вход представлява самостоятелна етажна собственост. По делото били ангажирани доказателства, от които е видно, че ответницата е действала в качеството си на домоуправител в периода от 2000 г. до 2017 г. и като такава е представлявала етажната собственост на вход „Г“ на блок 10 и никога не е действала в лично качество. Подчертава се, че парите от всички приходи на вход „Г“ са постъпвали по банкова сметка на касиер, избран на общо събрание на вход „Г“.

Страните не са направили доказателствени искания и въззивната инстанция не е събираща нови доказателства.

При извършената служебна проверка на основание чл.269 от ГПК, съдът намира, че обжалваният съдебен акт е постановен от законен състав на родово компетентния съд, в изискуемата от закона форма, по допустими искове, предявени от и срещу процесуално легитимирани страни, поради което е валиден и допустим.

Предявен е иск с правно основание чл. 30, ал.3 от ЗС.

Твърденията в исковата молба и уточнителна молба от 05.12.2016 г. са, че наведено ОС на етажните собственици на 06.11.2005 г. ответницата е избрана за управител на ЕС и и е възложено да подпише договор за наем с „Мобилтел“ ЕАД за отдаване под наем на обща част на етажната собственост /подпокривно пространство/ на целия блок, но тя сключила договор за наем от името на ЕС само на вх.Г на сградата. На 19.09.2011 г. е проведено ОС на етажните собственици на бл.10, на което е взето решение за подписване на анекс към договора за наем от 25.11.2005 г., за което също е упълномощен ответникът, като на 18.10.2011 г. тя е подписала анекс №1 също от името на етажните собственици на вх.Г, с който е продължен срокът на договора с 5 г. и е предоговорена наемната цена. През периода октомври 2013 г. – юни 2016 г. наемателят е изплащал наемната цена на ответника в качеството ѝ на един от съсобствениците. Искането към съда е да бъде осъдена ответницата да плати на етажната собственост сумата от 33 000 лв., представляваща получените от нея в качеството ѝ на съсобственик наемни вноски за тридесет и три месеца по 1000 лева.

В отговора по чл.131 ГПК ответницата излага твърдения, че страна по договора за наем и анекса към него е ЕС на вх. Г. Всеки от входовете на сградата има самостоятелно управление, независим е от другите във финансово отношение, има отделен управител и

касиер, а отделно от това етажната собственост има УС, който изпълнява ОС на всички собственици. Разрешението за строеж относно съоръжението, монтирано на отдадената под наем площ, е издадено само на вход Г. Сумите, получавани по договорите за наем, са разпределяни между съсобствениците на същия вход.

Настоящата инстанция установява следните факти по делото.

Пред първата инстанция са представени протокол от ОС на етажните собственици от 06.11.2005 г., на което е взето решение за сключване с „Мобилтел“ АД на договор за наем на част от покривното пространство на бл.10, за сключване на който е упълномощена М. в качеството ѝ на управител на ЕС. На 28.11.2005 г. е сключен договор за наем между етажните собственици на вх.Г на етажната собственост, представлявани от М. в качеството ѝ на управител на ЕС, и „Мобилтел“ ЕАД, като предмет на договора част от покривното пространство на вх.Г – 10 кв.м., а месечната наемна цена е 250 евро, платима авансово на тримесечие (чл. 6).

В протокол от ОС на етажните собственици на бл.10, проведено на 19.09.2011 г., на което са присъствали управителите на вх., А, вх. Б, вх. В и вх. Г, касиер на УС на ЕС на блока, както и 14 от 18 собственици на имоти във вход Г е взето решение за сключване на анекс към описания по-горе договор за наем за продължаване на срока на договора с 5 г., считано от 01.12.2010 г. и за промяна на месечната наемна цена на 1000 лв., считано от 01.06.2011 г. В протокола изрично е записано, че с подписите си етажните собственици декларират, че са обособени като отделна етажна собственост и че представените площи са общи части и са собственост само на етажните собственици от входа. Подписан е анекс №1 от 18.10.2011 г. към описания по-горе договор за наем, сключен между етажните собственици на вх.Г, представлявани от ответника в качеството и на председател на управителния съвет на ЕС, с който анекс договорът за наем е продължен с 5 г. и месечната наемна цена е 1000 лв.

С протокол от ОС на етажните собственици на бл.10, проведено на 20.04.2013 г. М. е освободена като управител на ЕС и е избран нов управител - Г. Г..

Представен е и протокол от ОС на етажните собственици на вх.Г при бл.10, проведено на 06.10.2016 г., на което е взето решение за продължаване на договора за наем от 28.11.2005 г. с още 5 г., както и за упълномощаване на ответницата в качеството ѝ на управител на ЕС да сключи анекс към договор за наем. В съответствие с това решение е сключен анекс №2 от 18.10.2016 г. към договор за наем, сключен от етажните собственици на вх.Г, бл.10, представлявани от ответницата в качеството ѝ на управител на ЕС, с който е анекс срокът на процесния договор за наем е продължен с още 5 г. Този анекс е сключен след периода, за който е претенцията, поради което е без значение за спора.

Според писма от „Мобилтел“ ЕАД, изх. №4965/27.08.2013 г., 6044/22.10.2013 г. и 4500/01.08.2013 наемите са превеждани по банкова сметка на вход Г, бл.10.

С писма от април 2013, юли 2013 г. и юни 2014 г. управителят на ЕС Г. Г. първоначално е уведомил „Мобилтел“ ЕАД за настъпилите промени в управлението на ЕС, впоследствие с писмото от юли 2013 г. е посочил сметка, по която да се превеждат наемите и накрая е предложил договорът за наем да бъде преподписан с представител на цялата етажна собственост.

В свои писма до Г. Г. и до Е.М. „Мобилтел“ ЕАД предлага сключването на аналогични договори за наем за всеки от входовете на сградата.

От заключението на СТЕ, прието от СГС, се установява, че процесната жилищна сграда се състои от четири входа, като покривната плоча е обща и по нея не се забелязват фуги и бордове, които да отделят отделните входове, като има вертикална температурна фуга между вх.В и вх.Г. В о.с.з. вещото лице сочи още, че вероятно и на покрива има

температурна фуга, но там е поставена изолация и фугата не се вижда, както и че ако има бордове и между покривните плочи, то те също не се виждат, защото има поставена изолация.

Представено е извлечение от банкова сметка с титуляр Е. С. Г. за периода 03.05.2012-11.09.2013 г. (л. 934-937, дело на СГС), от които се вижда, че през юли 2012 г., октомври 2012 г., януари 2013 г. и април 2013 г. Мобилтел ЕАД е превеждало по 2700 лева по тази сметка.

Представено е извлечение от банкова сметка с титуляр К. Ц. за периода 01.10.2013 – 31.12.2013 (л. 980, дело на СГС) и за периода 01.01.2014-11.11.2017 (л. 999-1004, дело на СГС), от което се вижда, че Мобилтел ЕАД е превеждало по 2700 лева по тази сметка през месеците ноември 2013 г., януари 2014 г., април 2014 г., юли 2014 г., януари 2015 г., април 2015 г., юли 2015 г., октомври 2015 г., януари 2016 г., април 2016 г., юли 2016 г., октомври 2016 г.

Представени са извадки от касови книги на блок 10 за периода 2006-2013 г., на вход Г на блок 10, за периода октомври 2013- юли 2016 г., както и множество разходооправдателни документи към книгата на вход Г за този период.

По делото се установява, че всеки от входовете на сградата е имал отделен управител още през 2011 г., както и че до 20.04.2013 г. ответницата е била управител на ЕС на собствениците от цялата сграда. През 2013 г. са възникнали конфликти, тя е освободена като управител и наемателят Мобилтел е уведомен за тези конфликти, в резултат на което са провеждани съвместни срещи и наемателят е предложил да сключи договори за наем с всеки от входовете. Установява се още, че М. е получавала възнаграждение за времето, през което е била управител на ЕС на ОС на всички собственици.

За уважаване на предявения иск ищецът следва да докаже съсобственост върху покривното пространство, на което е разположено съоръжението на телекомуникационното дружество, реализирани ползи от вещта под формата на получени наеми и че ответницата е получавала тези наеми в качеството си на съсобственик. За тази доказателствени тежест ищецът е изрично уведомен с проекта за доклад в определение от 04.10.2017 г.

Съгласно чл. 30, ал. 3 ЗС всеки съсобственик участва в ползите и тежестите на общата вещ съобразно частта си. Ползите, които може да даде една вещ, представляват естествени или граждански плодове. Когато съсобственик е сключил договор с трето лице за извличане на граждански плодове от общата вещ, останалите съсобственици имат право на своята част от тези плодове по силата на правилото на чл. 30, ал. 3 ЗС, като следва да насочат претенцията си към този съсобственик, който е получил плодовете въз основа на договора. В този случай размерът на дължимата сума по чл. 30, ал. 3 ЗС се определя, като се вземе предвид уговорената и заплатена според договора цена, която представлява граждански плод. (Решение № 67 от 29.06.2020 г. на ВКС по гр. д. № 2008/2019 г., I г. о.). Ако съсобствената вещ е отдадена под наем само от единия съсобственик, респ. той е получавал наем за предоставеното възмездно ползване на трето на съсобствеността лице, съсобственикът, който не е страна по правоотношението има предвиденото в чл. 30, ал. 3 ЗС вземане за част от реализирания граждански плод, съответна на идеалната му част. (Решение № 1307 от 18.12.2008 г. на ВКС по гр. д. № 5897/2007 г., II г. о.).

Съобразно приетото от ВКС тълкуване в решение № 103/ 2020 от 20.01.2021 г. по гр.д. 4703/2019 г. Първо ГО на ВКС покривът на сградата, както и покривните тераси, които не обслужват всички обекти в сградата, според практиката на ВКС са общи части на всички етажни собственици. В сграда с няколко отделни входа покривът е предназначен да покрие цялата сграда и затова е обща част по естеството си, част от конструкцията на сградата, за всички собственици. В този случай, дори и да има отделяне на входовете за самостоятелно управление по реда на чл. 8, ал. 2 ЗУЕС, то не може да засегне и покривът на сградата,

когато той е проектиран цялостно и е единен, при учредяването на етажната собственост е възникнал като обща част, принадлежаща към всички обекти и идеалните части за отделните апартаменти или други обекти, са изчислени за цялата сграда. Възможността за самостоятелно управление на общите части на отделен вход не може да има за последица по решение само на собствениците на този вход да се променя характеристиката на общи части на целия блок и да се признае възможност сегментиране на покрива на сградата на отделни части, част от които принадлежат на отделни собственици, а други – на всички. Аналогично е и положението с покривните тераси, които служат за покрив само на един от апартаментите в сградата или достъпът до тях е само от едно от жилищата. За тях се приема в практиката на ВКС, че са общи на всички собственици на самостоятелни обекти, а не само на тези, които пряко обслужват - срв. решение № 63 по гр. д. № 1283/2010 г. на ВКС, II г. о.

Покривното пространство е общо за сградата, а всеки вход има самостоятелен покрив и ограничението на частта на покрива върху вход Г е само мислено, а не практически реализирано, което не дава основание да се приеме, че се касае за отделни сегменти, а не до единен покрив. Покривът е обща част на цялата сграда, тъй като при строежа е възникнал като обща част на целия блок и няма доказателства за постигнато съгласие от всички етажни собственици за обособяването на частите от покрива над всеки от входовете като отделна обща част за тях. По делото не е представено такова решение на ЕС, нито решения за отделно управление по чл. 8 ЗУЕС на всеки вход /с изключение на писмо за регистрацията в общината по реда на ЗУЕС на вх. Г, което не може да замести съгласието на всички етажни собственици/.

Настоящият състав е обвързан от това тълкуване на ВКС и приема, че първата предпоставка за уважаване на иска е налице: покривното пространство е обща част на цялата сграда, а не само на вход Г.

Неоснователни са възраженията на ответницата, че управителите на останалите входове са се съгласили договорът за наем да се сключи само с вход Г, като това е видно от протокол от ОС от 19.09.2011 г. Договорът за наем е действие на управление и може да бъде сключен валидно от управителя само на единия вход. Изпълнението от страна на наемателя на посочена в договора сметка е качествено. След като отдадената под наем вещ е собственост на всички етажни собственици поради факта, че е обща част по естеството си на цялата сграда съобразно изложеното по-горе, съсобствениците помежду си следва да уредят отношенията си и да си разпределят припадащите им се части съобразно идеалните части на всеки съсобственик или съобразно решение на ОС на всички етажни собственици.

Доказана е и втората предпоставка – получени са наеми, платени от телекомуникационното дружество, факт, който не се оспорва от страните, като за процесния период наемателят е плащал авансово за тримесечие наемната цена от 1000 лева, удържайки данък в размер на 10 %.

В случая в тежест на ищеца е да докаже не само отдаването под наем на съсобствения имот на трето за съсобствеността лице, което е сторено, но и получаването на конкретни доходи от ответницата по сключените наемни договори, т. е. размера на наема, както и фактът, че той е получен от ответницата в качеството ѝ на съсобственик, което не е сторено в настоящото производство.

Ищецът, чиято е тежестта за доказване, не е представил доказателства, че М. е получавала наемната цена, напротив установява се от обсъденото по-горе извлечение от банкова сметка, че тя е превеждана по банкова сметка с титуляр К. Ц.. По издаденото съдебно удостоверение, представено в с.з. от 12.04.2018 г. с входящ номер от Мобилтел ЕАД няма представени документи, в посл. с.з. изрично са се отказали от искането, а пред въззивната инстанция не са искани и не са събирани нови доказателства.

В хода на производството ищецът е изменил твърдението си от исковата молба, че

ответницата е получавала доходите от наеми, като твърди, че касиерът на вход „Г“ е теглил парите и ги е предоставял на ответницата. Това твърдение не представлява надлежно изменение на иска, но освен това е и недоказано. От извлечението от банковата сметка на К. Ц. се установява, че е теглил суми от банковата сметка, както и че е правил преводи към сметката на Е.М. за различни суми, но няма доказателства, които да свържат тези два факта с получаването на наемната цена от телекомуникационното дружество от Е.М.. Ответницата е получавала възнаграждение като управител на ЕС на вход Г, като видно от разходооправдателните документи и касовата книга на входа, е плащала стоки и услуги от името на етажните собственици в него.

В писмените защиты в настоящото производство доводите на страните са концентрирани около същността на покрива като обща вещ – въпрос, който е решен по задължителен за настоящия съд начин в отменителното решение на ВКС. Ето защо, въззивният състав няма да обсъжда тези доводи. В писмената защита пред настоящата инстанция за пръв път се навеждат твърдения от ответницата, че телекомуникационното съоръжение е поставено върху покрива на сушилното и машинно отделение, които също не могат да бъдат обсъждани, тъй като се заявяват късно в процеса.

Предвид недоказаност на твърдението на ищеца, че Е.М. е получавала доходите от наем в качеството си на съсобственик, искът следва да бъде отхвърлен.

Изводът на настоящата инстанция за неоснователност на иска съвпада като краен резултат с извода в обжалваното решение, поради което то следва да бъде потвърдено.

С оглед изхода на спора в полза на Е.М. се дължат разноски за платен адвокатски хонорар за производството пред ВКС в размер на 500 лева и за настоящата въззивна инстанция в размер на 1000 лева. Възражението за прекомерност на адвокатския хонорар от 500 лв. за представителство пред ВКС и от 1000 лв. за представителство пред въззивната инстанция при повторното разглеждане е неоснователно, като се съобрази обема на представените доказателства в три тома пред първата инстанция, както и факта, че хонорарите, заплатени от насрещната страна, са съответно 750 и 1500 лв.

Предвид горното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 5423 от 13.08.2018 г. по гражданско дело № 8273/2016 г.на Софийски градски съд, гражданско отделение, 21 състав.

ОСЪЖДА ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ БУЛ. *** 12 БЛОК 10 да заплати на Е. Г. М., ЕГН ***** гр. София, БУЛ.*** 12, бл.10,вх.Г,ет.3,ап.65 на основание чл. 78, ал. 3 ГПК разноски за производството пред ВКС в размер на 500 лева и за настоящата въззивна инстанция в размер на 1000 лева

РЕШЕНИЕТО може да бъде обжалвано в едномесечен срок от връчването му на страните пред ВКС по реда на чл.280 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____

