

РЕШЕНИЕ

№ 615

гр. Бургас, 09.12.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: Веселка Г. Узунова

Членове: Таня Д. Евтимова
Димитър П. Стоянов

при участието на секретаря Стойка Д. Вълкова
като разгледа докладваното от Таня Д. Евтимова Въззивно гражданско дело
№ 20212100501699 по описа за 2021 година

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

Предмет на въззивна проверка е решение № 260167/09.07.2021г., постановено от Районен съд– П по гр. д. № 33/2019г. С това решение съдът е осъдил В. СТ. В., гражданин на Р Ф, роден на ***, БУЛСТАТ: 175641430 с адрес в Република България: гр. П, ул. „Княз Борис І“ № 211, бл. Г, ст. № 333Б да заплати на Етажната собственост на комплекс „Феста Апартамънтс П“ с код по БУЛСТАТ: ТСУ-2302/18.11.2014г. с адрес в гр. П, ул. „Княз Борис І“ № 211, представлявана от управителя Мартин Петров Чолаков сума в размер на 55,20 лева, представляваща вноската във фонд „Ремонт и обновяване“ за 2017г., ведно със сума в размер на 5,81 лева, представляваща обезщетение за забавено плащане на вноската за периода от 01.01.2018г. до 14.01.2019г., ведно със законната лихва върху главницата от 15.01.2019г. до окончателното ѝ изплащане и е отхвърлил иска на Етажната собственост на комплекс „Феста Апартамънтс П“ за разликата до претендирания размер на вноската от 189,40 лева и до претендирания размер на лихвата от 28,41 лева. С това решение съдът е отхвърлил иска на Етажната собственост на комплекс „Феста Апартамънтс П“ с код по БУЛСТАТ: ТСУ-2302/18.11.2014г. с адрес в гр. П, ул. „Княз Борис І“ № 211, представлявана от управителя Мартин Петров Чолаков против В. СТ. В., гражданин на Р Ф, роден на ***, БУЛСТАТ: 175641430 с адрес в Република България: гр. П, ул. „Княз Борис І“ № 211, бл. Г, ст. № 333Б за заплащане на следните суми: 852,31 лева, представляваща годишна такса за управление и поддръжка на общите части на етажната собственост за 2016г.; 175,42 лева, представляваща обезщетение за забава в размер на законната лихва върху главницата за периода от 01.01.2017г. до датата на предявяване на иска; 473,51 лева, представляваща годишна такса за управление и поддръжка на общите части на етажната собственост за 2017г.; 71,03 лева, представляваща обезщетение за забава в размер на законната лихва върху главницата (такса за 2017г.) за периода от 21.07.2017г. до предявяване на иска, ведно със законната лихва върху посочените главници от 15.01.2019г. до окончателното изплащане.

Подадена е въззивна жалба от Етажната собственост на комплекс „Феста

Апартмънтс П“ против решение № 260167/09.07.2021г., постановено от Районен съд– П по гр. д. № 33/2019г. в отхвърлителната част. Жалбоподателят въвежда оплакване за неправилно приложен материален закон и за неправилно формиран извод, касателно дължимостта на разходи за управление и поддръжка при липса на действащо за процесния период решение на Общото събрание на Етажната собственост. Жалбоподателят излага подробни аргументи в подкрепа на оплакванията в жалбата и цитира множество съдебни решения на ВКС, които подкрепят неговата теза. Етажната собственост на комплекс „Феста Апартмънтс П“ иска от въззивната инстанция да отмени решението на районния съд и да постанови друго, с което да уважи напълно предявените искове.

В съдебно заседание въззивникът се представлява от адвокат Тасев от БАК, който поддържа основанията за отмяна на първоинстанционното решение, въведени в жалбата и пледира за уважаване на същата. Адвокат Тасев представя писмени бележки и прави искане за присъждане на съдебни разноски.

Ответната страна – В. СТ. В. представя писмен отговор, в който изразява становище за неоснователност на жалбата по отделните ѝ пунктове и цитира съдебна практика, която ползва защитната му теза.

В съдебно заседание въззиваемата страна не се явява и не се представлява. По делото е депозирана писмена молба, в която пълномощникът на В., адвокат П. иска от съда да потвърди първоинстанционното решение и да му присъди извършените по делото разноски.

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

ФАКТИ:

В. СТ. В. притежава право на собственост върху студио 333Б, находящо се в блок Г, на четвърто ниво на кота +9,50 в комплекс „Феста Апартмънтс П“ с административен адрес в гр. П, ул. „Княз Борис І“ № 211 със застроена площ от 34 кв.м., ведно с 14,42 кв.м. идеални части от общите части на сградата.

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 – П оставя исквата 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 поддръжане 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.

Това решение е отменено 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 за 2016г. и 2017г., както и годишната вноска във фонд „Ремонт и обновяване“ за 2017г.

На 15.01.2019г. Етажната собственост на „Феста Апартаменти П“ предявява иск против В.В. за заплащане на годишните такси за управление и поддръжка на общите части на комплекс „Феста Апартаменти П“ за 2016г. в размер на 852,31 лева и за 2017г. в размер на 473,51 лева и вноските във фонд „Ремонт и обновяване на общите части“ за 2017г. в размер на 189,40 лева. 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. 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 В. оспорва претендираните суми и твърди, че: ищецът не изпълнява задълженията си за поддържане 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.; вземането на ищеца е погасено по давност, тъй като е периодичен платеж, който се погасява с изтичане на 3 годишна давност.

В хода на първоинстанционното производство са събрани относимите към спора писмени доказателства: протокол от ОС на собствениците на самостоятелни обекти в комплекс „Феста Апартаменти П“ от 12.11.2014г., справка от Служба по вписванията – П за притежаваното от В. студио; протокол от 06.07.2017г. за поставяне на съобщение; определение на Окръжен съд – Бургас по ч. гр. д. № 1123/2019г.; решение № 106/10.08.2018г., постановено от Районен съд – П по гр. д. № 376/2017г.; решение № IV-27/08.04.2019г. на Окръжен съд – Бургас по възз. гр. д. № 100/2019г., протоколи от заседания на Управителния съвет на ЕС, уведомление по чл.46б, ал.1 от ЗУЕС; протокол от ОС на ЕС от 14.08.2015г.; определение № 247/26.06.2020г., постановено от Районен съд – П по гр. д. № 619/2019г. и определение № V-260216/27.01.2021г., постановено от Окръжен съд – Бургас по ч. гр. д. № 1953/2020г. Въз основа на тези доказателства и на утвърдената от въззивната инстанция съдебна практика, районният съд отхвърля иска на ЕС на комплекс „Феста Апартаменти П“ за претендираните суми като присъжда единствено сумата от 55,10 лева, представляваща вноска във фонд „Ремонт и обновяване“ на ЕС за 2017г. и сумата от 5,81 лева, представляваща обезщетение за забавено плащане върху тази сума за периода от 01.01.2018г. до 14.01.2019г. – датата на предявяване на иска. За да постанови този резултат, съдът приема, че решението на ОС на ЕС от 12.11.2014г., на което се основават исковите претенции няма действие за процесните 2016г. и 2017г., тъй като прилагане по аналогия не е предвидено нито в закона, нито в решение на общото събрание. Съдът подчертава също, че таксата за 2017г. е определена с последващо решение на ОС на ЕС от 29.06.2017г., което е отменено по съдебен ред. С оглед на това, съдът приема, че таксите за управление и поддръжка за 2016г. и 2017г. са недължими, поради липсата на действащо за процесния период решение на ОС на ЕС. По отношение на вноските за фонд „Ремонт и обновяване“, съдът се позовава на законовото задължение за заплащане на тези такси, разписано в чл.6, ал.1, т.9, вр. чл.11, т.7, вр. чл.50 от ЗУЕС и определя същите в размер на законовия минимум – 1% от МРЗ за страната.

Въз основа на изложените факти, Бургаският окръжен съд достигна до следните

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.

Решение № 260167/09.07.2021г. е правилно. 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 Апартаментс П“ 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. може да се прилага по аналогия за следващите години, е неоснователно. В този смисъл е практиката на Окръжен съд – Бургас, обективизирана в решение № IV-31/02.06.2021г. по възз. гр. д. № 1851/2020г. на ОС – Бургас и практиката на ВКС, IV ГО, обективизирана в решение № 313/07.04.2019г. по гр. д. № 1332/2019г.

Като е достигнал до този извод и е отхвърлил иска на Етажната собственост на „Феста Апартаментс П“, районният съд е постановил правилно решение, по отношение на което не са налице основанията за отмяна, въведени в жалбата. Решението е правилно и добре обосновано, поради което настоящият съдебен състав препраща към мотивите му на основание чл.272 от ГПК без да ги пресъздава повторно и развива допълнително.

Предвид гореизложеното, жалбата на Етажната собственост на „Феста Апартаментс П“ е неоснователна и трябва да се остави без уважение със следващото от това потвърждаване на първоинстанционното решение.

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 въззиваемата страна извършените от нея разходи за водене на делото пред Окръжен съд –Бургас в размер 440 лева, представляващи възнаграждение по договор за правна помощ.

Мотивиран от горното, Бургаският окръжен съд, VI въззивен състав

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 260167/09.07.2021г., постановено от Районен съд – П по гр. дело № 33/2019г. в частта, в която е отхвърлен иска на Етажната собственост на комплекс „Феста Апартаментс П“ за разликата до претендирания размер на вноската от 189,40 лева и до претендирания размер на лихвата от 28,41 лева и в частта, в която е

отхвърлен иска на Етажната собственост на комплекс „Феста Апартаментс П“ с код по БУЛСТАТ: ТСУ-2302/18.11.2014г. с адрес в гр. П, ул. „Княз Борис І“ № 211, представлявана от управителя Мартин Петров Чолаков против В. СТ. В., гражданин на Р Ф, роден на ***, БУЛСТАТ: 175641430 с адрес в Република България: гр. П, ул. „Княз Борис І“ № 211, бл. Г, ст. № 333Б за заплащане на следните суми: 852,31 лева, представляваща годишна такса за управление и поддръжка на общите части на етажната собственост за 2016г.; 175,42 лева, представляваща обезщетение за забава в размер на законната лихва върху главницата за периода от 01.01.2017г. до датата на предявяване на иска; 473,51 лева, представляваща годишна такса за управление и поддръжка на общите части на етажната собственост за 2017г.; 71,03 лева, представляваща обезщетение за забава в размер на законната лихва върху главницата (такса за 2017г.) за периода от 21.07.2017г. до предявяване на иска, ведно със законната лихва върху посочените главници от 15.01.2019г. до окончателното изплащане.

ОСЪЖДА Етажната собственост на комплекс „Феста Апартаментс П“ с код по БУЛСТАТ: ТСУ-2302/18.11.2014г. с адрес в гр. П, ул. „Княз Борис І“ № 211, представлявана от управителя Мартин Петров Чолаков да заплати на В. СТ. В., гражданин на Р Ф, роден на ***, БУЛСТАТ: 175641430 с адрес в Република България: гр. П, ул. „К Б“ № 211, бл. Г, ст. № 333Б съдебно-деловодни разноски в размер на 440 лева, представляващи адвокатски хонорар.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____