

РЕШЕНИЕ

№ 221

гр. Бургас, 15.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, III ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на седми февруари през две хиляди двадесет
и трета година в следния състав:

Председател: Росен Д. Парашкевов

Членове: Радостина П. Иванова
Йорданка Г. Майска

при участието на секретаря Жанета Д. Граматикова
като разгледа докладваното от Радостина П. Иванова Въззивно гражданско
дело № 20232100500013 по описа за 2023 година

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

Образувано е по постъпила въззивна жалба на Л. О., гражданка на Р. У., родена на
..****г. в Д. П., Н. о., У., подадена чрез упълномощения й процесуален представител
адв. Цветомир Милатов- БАК, против **решение № 2228 от 14.10.2022 г., постановено по гр.
д. № 8431/2021г. на Районен съд – Бургас, в осъдителната част**, с която въззивницата –
ответница е осъдена да заплати ищеца „СЪНИ ХИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД, ЕИК:
205591324, сумата от **926.55 лв.**, с която ответницата се е обогатила неоснователно и
представляваща припадащата се на нея част от направените от ищеца разноски за периода от
01.08.2019 г. до 30.09.2021 г. за поддръжката и управлението на общите части на жилищен
комплекс „Съни хил 2“, находящ се в гр. Бургас, ж.к. „Меден Рудник“, ул. „Слънчеви
хъмове- Съни хил“, **ведно** със законната лихва върху сумата от подаване на исковата молба
– 29.11.2021 г. до изплащането й, както и сумата от 718.70 лв., представляващи направени от
ищеца разноски по делото.

В жалбата се изразява недоволство от първоинстанционното решение, като се твърди,
че същото е недопустимо, необосновано и незаконосъобразно и постановено при допуснати
съществени нарушения на процесуалните правила. На първо място се твърди, че съдът е
извършил непълен и неточен доклад, с което е пропуснал да изследва относимите по делото
факти и обстоятелства, както и, че е разпределил доказателствената тежест между страните,
с което е нарушил съдопроизводствените правила. В подкрепа на доводите си цитира
съдебна практика относно правомощията на въззивния съд в тази насока. На второ място в
жалбата се излага несъгласие с изводите на съда, че процесния комплекс е от затворен тип
по смисъла на пар. 1, т. 3 от ДР на ЗУЕС, като заявява, че същият се управлява чрез ОС на
ЕС и управител. Счита, че формата на управление по чл. 2 от ЗУЕС е допустима, само
когато всички собственици на самостоятелни обекти са сключили с инвеститора договор за
управление с нотариална заверка на подписите. Сочи, че при липса на такива договори,

приложение следва да намерят общите правила на чл. 9 от ЗУЕС, като счита за недопустимо управлението на някои ид.ч. да става с договор, а на други - чрез общо събрание/сдружение на собственици по реда на ЗУЕС, както и двете форми на управление – по чл. 2 и по чл. 9 от ЗУЕС са съществуват паралелно. На трето място в жалбата се излагат съображения, че районният съд неправилно се е позовал на изчисленията на вещото лице по извършената в първата инстанция експертиза, които счита, че макар да са извършени по правилна методика, не са обективни. На четвърто място въззивницата счита за неправилни и необосновани изводите на съда, че тъй като ищецът изпълнявал задълженията си, ответницата, ползвайки комплекса, без да заплаща разходи за това, е неоснователно обогатила се. Възразява, че за процесния период ищецът не е изпълнявал добросъвестно цитираните услуги, за които претендира плащане, като се сочи, че ответницата не би могла да се обогати с разходите сторени от ищеца за негови собствени нужди – счетоводни услуги, одит, правни услуги, куриерски услуги, осигуровки и др., подробно изброени в жалбата. Сочи, че неправилно в тежест на ответницата са възложени за заплащане разходи, извършени за поддръжката на сграда 6, които нямат връзка общите части, тъй като там се намира офиса на ищеца. На пето място въззивницата счита, че ищецът не е успял да докаже претенцията си при пълно и главно доказване сочените от него правопораждащи факти, от които черпи правата си за заплащане на претендираните суми. По подробно изложените в жалбата доводи се иска отмяна на първоинстанционното решение в обжалваната му осъдителна част и присъждане на разноските по делото пред двете инстанции.

В съдебно заседание, въззивниците, чрез назначения им на основание чл. 47, ал. 6 от ГПК особен представител поддържа въззивната жалба и моли за отмяна на първоинстанционното решение.

В срока по чл.263, ал.1 от ГПК въззиваемият - ищец „СЪНИ ХИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД чрез упълномощения си адвокатски представители е депозирал писмен отговор, в който е изразил становище за неоснователност на въззивната жалба. Счита доводите на въззивницата за допуснати в първата инстанция процесуалния нарушения, изразяващи се в непълен и неточен доклад по чл. 146 от ГПК за неоснователни, по съображения, че извършения от районния съд доклад напълно съответства на изискванията на чл. 154 от ГПК. Излага съображения за неоснователност на твърденията в жалбата, че процесния комплекс не е от затворен тип. Досежно оплакванията във връзка със заключението на вещото лице в писмения отговор се сочи, че в комплекса има 8 сгради, но само 7 от тях са жилищни, поради което в експертизата са взети данни на базата на ценообразуването за 7-те жилищни сгради. Сочи, че осмата сграда е трафопост и няма жилищен характер, което обстоятелство правилно е отчетено в експертизата. Счита, че неоснователно жалбоподателката счита, че претендираните разходи не са извършени и, че тя не дължи част от тях, за което излага подробни доводи. На последно място въззиваемият заявява, че тъй като всички услуги са извършени в интерес на собствениците за поддръжка на общите части в комплекса, затова и ответницата, която е експлоатирила ползите от това, без да заплаща разходи неоснователно се е обогатила, спестявайки си припадащата ѝ се сума. По подробно изложените в писмения отговор съображения, се иска потвърждаване на обжалваното решение в атакуваната му част като правилно и законосъобразно. и за присъждане на разноски по делото.

Бургаският окръжен съд, след като взе предвид исканията и доводите на страните, обсъди поотделно и в тяхната съвкупност събраните по делото доказателства, и след като

съобрази закона, намира за установено следното:

Първоинстанционното производство пред Районен съд- Бургас по предявени от „СЪНИ ХИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД, главен и евентуален иск, от които първия с правно основание чл. 61, ал. 1 от ЗЗД за осъждане на ответницата Л. О. да му заплати като разходи за водене на чужда работа без пълномощие сумата от 1052.82 лв. - главница, от която сумата от 124.60 лв.- направени от ищеца разноски за периода 01.08.2019 г. – 30.09.2021 г. за поддръжката и управлението на общите части на блок 6, а сумата от 928.22лв.- направени разноски за същия период за поддръжката и управлението на общите части на жилищен комплекс “Съни Хил”, находящ се в гр. Бургас, ж.к. “Меден Рудник”, ул. “Слънчеви хълмове – Съни Хил”, ведно със законната лихва върху главницата от датата на подаване исковата молба до окончателното изплащане на сумата, а вторият евентуален иск по чл. 59 от ЗЗД за осъждане на ответницата да му заплати на основание чл. 59, ал. 1 от ЗЗД сумата от **928.22 лева**, направени разноски за периода 01.08.2019 г. – 30.09.2021 г. за поддръжката и управлението на общите части на същия жилищен комплекс „Съни Хил”, находящ се в гр. Бургас, ж.к. Меден Рудник, ул. “Слънчеви хълмове – Съни Хил”, с които тя неоснователно се е обогатила за сметка на ищеца.

Ищецът твърди, че ответницата е собственик на самостоятелен обект – апартамент № ** в блок № 6 в жилищен комплекс „Съни хил” – гр. Бургас, който е от затворен тип. Сочи, че за по силата на договор от 01.08.2019г., сключен с инвеститора „Съни Хил 2” ЕАД договор от 01.08.2019г., както и въз основа на тристранни договори с част от собствениците на апартаменти в комплекса, е извършвал дейност по поддръжка и управление в комплекса.

Заявява, че въпреки, че с ответницата нямат договорно правоотношение за поддръжка и управление, той е извършил посочените услуги в нейн интерес, без да има собствен такъв, поради което счита, че е наложе гестия, въз основа на която ответницата следва да го обезщети за направените от него разноски. При условията на евентуалност, по съображения, че макар ответницата да не притежава идеални части от поземления имот, върху който е изграден комплекса, тя се ползва от всички услуги, предоставяни от ищеца, поради което счита, че за исковия период тях се е обогатила без основание за негова сметка, спестявайки разходи за поддръжката за общите части. По гореизложените съображения ищецът претендира осъждане на ответницата да му заплати горепосочените суми плоскостта на водене на работа без пълномощие-гестия, а при условията на евентуалност – на основание неоснователно обогатяване.

В срока по чл. 131 от ГПК ответницата е оспорила исковете, като е изложила съображения, че в случая са приложими общите правилата на ЗУЕС, тъй като не е налице договор по чл.2 от ЗУЕС с всички собственици на самостоятелни обекти в комплекса. Възрадила е извършването на твърдените от ищеца разходи. Заявява, че тъй като не притежава идеални части от терена, върху който е построен комплексът и изграденото върху него, той не е обща част на ЕС и затова не дължи разходите по поддръжката му. Ответницата възражава, че претендираните разходи са свързани с търговската дейност на дружеството – ищец - възнаграждения, счетоводни услуги, одит, чипове и дистанционни, правни услуги, куриерски, банкови и др. услуги, заплатени осигуровки, административни разходи, трудова медицина, поради което счита, че тя не би могла да се обогати с тях, тъй като те са извършени за негови собствени нужди. Оспорва начина, по който са изчислени претендираните суми, като се навежда доводи, че определянето им на база на площта на апартамента към общата площ е в противоречие с чл.51, ал.1 от ЗУЕС. Ответницата излага съображения, че наличието на твърдения за договорни правоотношения между ищеца и „Съни Хил 2” ЕАД, изключва приложението на хипотезата на чл.61 , ал.1 ЗЗД и за възможността за ангажиране на извъндоговорната ѝ отговорност. Заявява се, че за процесния период не е пребивавала в имота си повече от 30 дни, поради което счита, че не дължи разходи за управление на общите части. По изложените в писмения отговор съображения моли за отхвърляне на исковете.

Районният съд е квалифицирал предявените обективно съединени при условията на евентуалност искове с правно основание чл. 61, ал. 1 от ЗЗД и чл. 59, ал. 1 от ЗЗД.

С първоинстанционното решение съдът е отхвърлил главният иск по чл. 61, ал. 1 от ЗЗД, като е уважил частично предявения евентуален иск по чл. 59, ал. 1 от ЗЗД до размера на сумата от 926.65 лв., като над нея до пълния претендиран размер от 928.22 лв. е отхвърлил иска като неоснователен. Приел е, че за исковия период ищецът е извършвал твърдените от него услуги, които ответницата е ползвала, без да ги заплаща, което е довело до неоснователното ѝ обогатяване за сметка на обедняването на ищеца. По тези съображения първоинстанционният съд е стигнал до извод, че ответницата дължи на ищеца исковата сума в размер от 926.65 лв., изчислена на базата на извършената по делото експертиза съобразно притежаваните от нея ид.ч. от общите части на комплекса.

Предмет на въззивен контрол е решението, в частта, с която е уважен частично предявения евентуален иск по чл. 59, ал. 1 от ЗЗД. В останалата част, с която е отхвърлен главният иск по чл. 61, ал. 1 от ЗЗД, решението не е обжалвано и същото е влязло в законна сила.

На основание чл. 269 от ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, по допустимостта - в обжалваната му част, а по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата. При извършване на служебна проверка по реда на чл. 269 от ГПК настоящата инстанция констатира, че обжалваното съдебно решение е валидно, и с оглед обхвата на обжалването - и допустимо.

По съществото на спора, от фактическа страна съдът намира следното:

Представен е договор от 01.07.2019 г., сключен между инвеститора „Съни Хил 2“ ЕАД и ищеца „СЪНИ ХИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД, по силата на който първото дружество е възложило, а второто е поело задължението да поеме управлението и поддръжката на жилищен комплекс „Съни Хил“ от затворен тип, включващ 6 жилищни блока, въведени в експлоатация, както и извършването на цялостна поддръжка и управление на общите части на комплекса, както и на блоковете в него с подробно описание на подлежащите на извършване дейности. В същия договор страните по него са уговорили, че дружеството-възложител следва да осигури подписването на отделен договор за управление и поддръжка с ищеца „СЪНИ ХИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД от всеки собственик на апартамент или търговски обект при закупуването на същия, както и, че изпълнителят има право на възнаграждение от всеки собственик на апартамент в размер на 55 лева с ДДС, дължим на апартамент и в размер на сума от 0.20 лева с ДДС, умножена по квадратните метри на всички обекти, притежавани от възложителя.

Установено е също, че част от собствениците на обекти в комплекса имат сключени с ищеца договори за управление и поддръжка, а друга част не са подписали такива.

По делото е установено, че с нотариален акт за покупко-продажба от 10.05.2016г. ответницата Л. О. е придобила правото на собственост върху самостоятелен обект в комплекс „Съни Хил“ в гр. Бургас, а именно апартамент № ** в бл.*, ведно с 2,641 % идеални части от общите части на бл.*. Установено е, че за исковия период – 2019- 2021г. ответницата не е пребивавала в комплекса. По делото страните не спорят, че помежду им не е сключван договор за поддръжка и управление, в т.ч., и че ответницата не е сключила такъв

договор и с инвеститора на комплекса.

От извършеното в първата инстанция заключение на вещото лице по назначената съдебно-икономическа експертиза се установява, че разходите за комплекса за исковия период възлизат на общата сума от 227 871,34 лв., която е осчетоводена и изплатена като такава и касае целия комплекс, в който има 7 жилищни сгради и един трафопост. За трафопоста вещото лице е посочило, че няма извършени разходи. Вещото лице е онагледило в таблица, приложена към заключението разходите по различни пера, които включват такива за материали, за външни услуги, за трудови възнаграждения, за осигуровки и за други. От направените изчисления от заключението се установява, че стойността на разходите за блок 6, в който се намира апартаментът на ответницата съставлява 12,6271 % от общите разходи, поради което разходите за него е изчислено, че възлизат на сумата от 35 087.19 лв. С оглед притежаваните от ответницата ид.ч. в размер на 2,641 % ид.ч. за процесния апартамент вещото лице е посочило, че за исковия период дължимата от нея сума за направените от ищеца разходи възлиза на сумата от 926.65 лв.

В първоинстанционното производство е разпитано като свидетел лице, живущо в комплекса, от чиито показания е установено, че комплексът се състои от 7 жилищни блока и един трафопост. Посочено е, че в комплекса има чистачки, човек, отговарящ за поддръжката и няколко портиери, които вдигат и свалят бариерата за достъп.

Първоинстанционният съд е установил правилно фактическата обстановка по делото, както и релевантните въз основа на нея факти и обстоятелства. Въз основа на тях е направил правилни фактически и правни изводи, които се споделят изцяло от настоящата съдебна инстанция, поради което на основание чл. 272 от ГПК въззивният съд препраща към тях. В допълнение с оглед наведените в жалбата доводи и при служебна проверка за спазване на императивните норми, настоящата инстанция намира следното:

За да е налице фактическия състав на предявения иск по чл. 59 от ЗЗД следва да е налице обогатяване на ответника без основание, като обогатяването им не следва непременно да е за сметка на обедняването на ищеца – собственик. В тази връзка съгласно указанията, дадени в Постановление № 1 от 28.V.1979 г. по гр. д. № 1/79 г., Пленум на ВС следва да се отбележи, че при иска по чл. 59, ал. 1 ЗЗД обогатяването не е задължително да е вследствие на обедняването, и обратно. Съдебната практика приема, че вземането от неоснователно обогатяване по смисъла на чл. 59 от ЗЗД възниква, когато е налице разместване на блага, без в отношенията между страните да съществува обвързаност от договор, гестия или деликт и тогава по причина на обедняването на една от страните другата се е обогатила, обогатеният се дължи да върне на обеднелия онова, с което се е обогатил, до размера на обедняването. В тежест на ищеца по иска чл. 59, ал. 1 от ЗЗД е да докаже, както своето обедняване, така и обогатяването на ответника, също и фактите, от които произтичат обедняването и обогатяването, а в тежест на ответника е да докаже, че дължимите от него суми са платени, респ. погасени по друг начин.

По отношения на оплакванията за непълен и неточен доклад на районния съд, с определението си по чл. 267 от ГПК съобразно правомощията си, настоящата въззивна инстанция е отстранила допуснатата от районния съд непълнота относно разпределение на доказателствената тежест между страните по иска по чл. 59, ал. 1 от ЗЗД и е дала указания относно подлежащите на доказване факти от страна на въззивника-ответник. В настоящото производство с оглед указаната доказателствена тежест не са ангажирани нови доказателства.

На следващо място досежно спорния по делото въпрос дали жилищният комплекс „Съни хил“ има характеристиките на комплекс от „затворен тип“ по смисъла на пар.1, т.3 от ДР на ЗУЕС, след самостоятелна преценка на ангажираните по делото доказателства въззивният съд счита, че предвид наличието на данни по делото, че в комплекса са изградени отделни жилищни сгради, разположени в един общ поземлен имот, в който са построени и обслужващи всички собственици допълнителни обекти, с контролиран достъп за външни лица -охрана, настоящата инстанция споделя направения от първоинстанционния съд извод, че процесния комплекс е именно такъв от „затворен тип“ по смисъла на пар. 1, т. 3 от ДР на ЗУЕС. Този факт, че комплекса е от затворен тип не се променя от обстоятелството, че някои от собствениците на самостоятелни обекти в комплекса, в т.ч. и самата ответница не са сключили с инвеститора договор по чл. 2 от ЗУЕС. Що се касае до доводите дали е допустимо отношенията между етажните собственици по повод общите части на ЕС да се уреждат чрез решение на ОС или на съвместни общи събрания на ЕС в комплекса, същите нямат правно значение в случая, тъй като претенцията на ищеца не се основава нито на договор, сключен с ответницата, нито на решение на ОС на ЕС. Тъй като твърденията на ищеца са за направени разноски по поддръжка и управление на комплекса от затворен тип, без наличието на каквато и да е обвързаност с ответницата, именно липсата на договорна връзка или друго законово основание е обусловило правния му интерес от предявяване на субсидиарния иск по чл. 59, ал. 1 от ЗЗД. По тези съображения неоснователни се явяват възраженията за недопустимост на този иск.

По отношение възражението за броя на сградите в комплекса, от заключението на вещото лице, а и от ангажираните свидетелски показания е установено, че в комплекса има 8 сгради, от които 7 са жилищни сгради и една е трафопост. Тъй като претенцията касае вземания за разходи за поддръжка и управление, правилно районният съд, кредитирайки експертното заключение е приел, че разходите, извършени в комплекса следва да се отнесат само за жилищните сгради, без трафопоста, тъй като за него няма разходи за поддръжка и управление. С оглед установеното от експертизата, че констатираните като извършени за процесния период в комплекса разходи са действително платени от ищеца, неоснователни се явяват и възраженията в жалбата, че ищецът не е изпълнявал задълженията си, за които търси заплащане, още повече, че такива задължения предвид липсата на договорна обвързаност между страните, ищецът няма спрямо ищцата. С оглед доказателствената тежест, която носи за доказване на вида и размер на направените разходи, от експертното заключение и от свидетелските показания еднозначно се установява, че за исковия период в комплекса действително са извършвани дейности по управление и поддръжка, както правилно е приел и районния съд.

Що се касае до вида на извършените и осчетоводени разходи, както правилно е съобразил районния съд за да може да поддържа и управлява комплекса, ищецът следва да извърши и разходи за материали, външни услуги, заплати, осигуровки и др. за лицата, наети от него за фактически извършване на действията. Затова настоящата инстанция намира за неоснователни изложените в тази връзка възражения за жалбата. Следва да се отбележи и, че само по себе си обстоятелството дали ответницата фактически е ползвала услугите и дали реално е пребивавала в комплекса за исковия период не води до отпадане на задължението ѝ да заплаща припадащата ѝ се част от разходите за общите части, тъй като задължението ѝ произтича единствено от факта, че за същият период тя е била собственик на самостоятелен обект в него /по арг.чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС/.

Съдебна практика приема, че неоснователно обогатяване се реализира и когато едно лице неоснователно си спестява за сметка на друго разходи, които са били необходими и е трябвало да бъдат извършени. В случая от данните по делото съдът намира при установена поддръжка и управление на комплекса за исковия период ответницата като собственик на самостоятелен обект в него, без да заплаща разходите за тази поддръжка, се е обогатила, спестявайки си заплащане на съответната част от тези разноски за сметка на обедняването

на ищцовото дружество, което ги е заплатило. Следва да се отбележи, че в случая без правно значение с оглед предмета на иска по чл. 59, ал. 1 от ЗЗД са изложените в жалбата доводи относно обстоятелството дали при извършването на разходите, ищецът е бил добросъвестен или не. Затова, в случая доколкото липсва правно основание за получаването им от ищцата като собственик на обект в комплекса, със спестените от нея средства за разходи за поддръжка и управление, е налице разместване на блага без основание, довело до обогатяване на ответницата със спестената от нея стойност, за която тя дължи на ищеца обезщетение по чл. 59 от ЗЗД до размера на обедняването си.

Досежно размера на дължимата като обезщетение сума, правилно районният съд е определил такава въз основа на изчисленията на вещото лице, което е посочено, че сумата, дължима от ответницата сума за поддръжка и управление на общите части на комплекса за исковия период съобразно нейните ид.части от общите части на сградата, в която той се намира е в размер на 926.65лв., за която сума е уважен иска. Върху този присъден размер на главницата, правилно е начислено и претендираното обезщетение за забавено плащане в размер на законна лихва по чл. 86 от ЗЗД, считано от подаване на исковата молба до окончателното изплащане на сумата.

С оглед пълното съвпадане на изводите на районния съд с тези на настоящата въззивна инстанция за основателност на предявените искове за главница и лихва, обжалваното първоинстанционно решение следва да бъде потвърдено като правилно и законосъобразно в атакуваната му с жалбата осъдителна част, в т.ч. и в частта за разноските.

С оглед изхода на делото, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК в полза въззиваемия-ищец следва да бъдат присъдени направените във въззивното производство разноси за платено адвокатско възнаграждение в размер на 480 лв. съгласно представения списък по чл. 80 от ГПК.

Мотивиран от горното, Окръжен съд- Бургас

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 2228 от 14.10.2022 г. по гр. д. № 8431/2021 г. на Районен съд – Бургас, в обжалваната му осъдителна част.

ОСЪЖДА Л. О., гражданка на Р. У., родена на **.**.****г. в Д. П., Н. о., У., **ДА ЗАПЛАТИ** на „СЪНИ ХИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД, ЕИК: 205591324, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Рилска“ № 1, представляван от управителя Ехут Гдаляху Гат направените във въззивното производство разноси за платено адвокатско възнаграждение в размер на сумата от **480лв.**

Решението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____