

# РЕШЕНИЕ

№ 464

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 №  
20212150101750 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 С., улица  
\*\*\*, представлявано от М.Д.М., твърди, че е собственик на множество имоти в Курортен  
апартаментен комплекс „Е.Р.Б.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, като е осъществявал  
следните дейности: техническо поддържане на общите части на сградите, 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 Д.И.С., роден на \*\*\*г., гражданин на Руската Федерация, с постоянен адрес в Република България: село Р., курортен апартаментен комплекс „\*\*\*, Код по Булстат \*\*\*, е собственик на Студио \*\*\*, на площ от 44,35 кв.м., ведно с 0.0075% 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 4 869,63 лева, но отказва да заплати сумата. Моли ответникът да бъде осъден да му заплати сумата в размер на 4 869,63 лева, с която неоснователно се е обогатил за сметка на ищеца през периода от 01.01.2017г. до 23.12.2021г., 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 увеличила и че това увеличение е в размер на 200 лева за всеки квадратен метър от площта на имота, собственост на ответника.

В отговора на исковата молба, подаден от особения представител на ответника, се изразява становище, за неоснователност и недоказаност на исковете. Оспорва дължимостта на сумата доколкото направените разходи за управление и поддръжка не са утвърдени на Общо събрание на Етажната собственост. Позовава се на разпоредбата на чл.51, ал.2 от ЗУЕС като отделно основание на липса на задължение за ответника да заплаща на ищеца разходи за управлението и поддръжката на общите части. Моли за отхвърляне на исковете.

В съдебно заседание ищцовото дружество се представлява от процесуален представител, който заявява, че поддържа исковата молба. С отделно писмено становище, подадено във връзка с отговора на исковата молба и разпределението на доказателствената тежест между страните, заявява, че оспорва довода за недължимост на претендираните суми поради обстоятелството, че те не са утвърдени от Общото събрание на Етажната собственост, като изразява позиция, че решенията на ОС на ЕС не са единствен източник на задълженията на етажните собственици да заплащат разходите за управлението и поддръжката на общите части в Етажната собственост и на обектите и съоръженията, разположени в поземления имот, предоставени на собствениците с цел да им бъдат осигурени допълнителни удобства и комфорт по време на престоя им в комплекса. Отбелязва, че правилото на чл.51, ал.2 от ЗУЕС не намира приложение в конкретния случай пак с мотива, че задължението на ответника не произтича от решение на ОС на ЕС, съответно без значение е обстоятелството, че ответникът не е пребивавал в Етажната собственост повече от 30 дни в разките на една календарна година и не е ползвал самостоятелния си обект. От значение е обстоятелството, че именно „Е.Х.“ ООД осигурява възможността на всички собственици, между които и ответника, да ползват площите и съоръженията, разположени в комплекса, че това е предприело чужда работа, при което е вложил средства за поддръжка и управление на общите части в комплекса, а работата е предприета и водена уместно, макар и ищцовото дружество също да има интерес от нея предвид, че също притежава недвижими имоти в комплекса и извършва търговска дейност.

Ответникът не се явява в съдебно заседание. Е едно от проведените съдебни заседания се явява особеният му представител. Същият с отделна писмена молба заявява, че поддържа изложеното в отговора на исковата молба с въведените доводи за недължимост на претендираните от ищеца суми, в която връзка отбелязва доказателства, включително и от служебно изисканата справка, че през претендираните годишни периоди ответникът не е пребивавал в комплекса и не е ползвал имота си. Поддържа искането си за отхвърляне на исковете като неоснователни и недоказани.

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 17.04.2013г. между О.Ю.Б. и А.А.Б., от една страна в качеството им на продавачи, и Д.И.С., от друга страна в качеството му на купувач, е сключен договор за

покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт № 71, том IV, рег.№ 3478, дело № 661/2013г. на Йорданка Йовчева – помощник-нотариус по заместване при Стоян Ангелов – нотариус 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 № \*\*\*, в сграда 1, находящ се на 5-и етаж, представляващ Самостоятелен обект в сграда с идентифИ.ор \*\*\* по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Р., община Несебър, одобрени със Заповед № РД-18-58 / 16.04.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, адрес на имота: село Р., Курортен апартаментен комплекс „Е.“, сграда 1, блок А, етаж 5, ап.И508; самостоятелният обект се намира в сграда № 1, разположена в Поземлен имот с идентифИ.ор \*\*\*, предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент; брой нива на обекта: 1, площ по документ 34,15 кв.м., прилежащи части: 0.0075% идеални части от общите части, заедно със съответния процент идеални части от правото на строеж върху поземления имот.

От показанията на свид. С.С., който е етажнен 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, от общо 770 броя апартаменти в комплекса, които отдава под наем, като е собственик и на всички търговски обекти като ресторанти, барове, фитнес център, СПА 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 Д.И.С. не е бил обвързан с договор за управление и поддръжка, като според свид. А. той не е пребивавал в комплекса, а жилището му не е било ползвано.

Според представената от Главна дирекция „Гранична полиция“ справка, в автоматизирания информационен фонд (АИФ „Гранична полиция“) няма записи на данни за преминавания през ГКПП на Република България на Д.И.С..

От заключението на извършената по делото съдебно техническа експертиза, което вещото лице заявява в съдебно заседание, че поддържа, 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 отдых 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 незастроена 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. Организиран 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.

От заключението на извършената по делото съдебно икономическа експертиза, вещото лице по която също заявява при изслушването ѝ 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 Топал общо разпределяеми разходи и 3 660,10 лева Топал Пропърти/Фасилити мениджмънт), разходи за външни услуги 281 221,49 лева (268 290,02 лева Топал общо разпределяеми разходи и 12 931,47 лева Топал 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 Топал общо разпределяеми разходи и 156 754,52 лева Топал Пропърти/Фасилити мениджмънт), разходи за външни услуги 893 185,16 лева (880 091,16 лева Топал общо разпределяеми разходи и 13 094,00 лева Топал 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 разноси, 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 разноси 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 разносните, необходими за поддържането или за възстановяването им, и в полезните разноси, за извършване на които е взето решение от общото събрание.

Както необходимите, така и полезните разноси са за сметка на собствениците на сградата. Принципът е участието на всеки собственик на обект в етажната собственост относно разноси да е съобразено с дела му в общите части. За да бъдат извършени т. нар. полезни разноси, 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 разноси, 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 разноси, 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 почти 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 незастроена площ на комплекса, поради което извършените от ищеца 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 почти 5-годишния въведен от ищеца 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 етажнен 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 във вход „Е.“ на сграда „Е.“, 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 искове са неоснователни и недоказани и като такива следва да бъдат отхвърлени.

С оглед правилата на процеса, на ищеца не се следват разноски на основание чл.78, ал.1 от ГПК, поради което претенцията му ответникът да бъде осъден да му заплати направените по делото разноски в размер на 1 819,79 лева следва да бъде отхвърлена като неоснователна.

Ответникът не е извършвал разноски по делото, не претендира заплащане на такива, поради което и съдът не дължи произнасяне по присъждане по чл.78, ал.3 от ГПК по такива ненаправени и непретендирани разноски.

Така мотивиран, Несебърският районен съд

## **РЕШИ:**

ОТХВЪРЛЯ предявения от „Е.Х.“ ООД, ЕИК \*\*\*, със седалище и адрес на управление: град С., улица \*\*\*, представлявано от М.Д.М., иск за осъждане на Д.И.С., роден на \*\*\*г., гражданин на Руската Федерация, с постоянен адрес в Република България: село Р., курортен апартаментен комплекс „\*\*\*, Код по Булстат \*\*\*, да му заплати сумата в размер на 4 869,63 лв. (четири хиляди осемстотин шестдесет и девет лева и 63 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 С., улица \*\*\*, представлявано от М.Д.М., иск за осъждане на Д.И.С., роден на \*\*\*г., гражданин на Руската Федерация, с постоянен адрес в Република България: село Р.,

курортен апартаментен комплекс „\*\*\*, Код по Булстат \*\*\*, да му заплати сумата в размер на 1 819,63 лв. (хиляда осемстотин и деветнадесет лева и 63 ст.), представляваща направените по делото разноси, като неоснователна.

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

**Съдия при Районен съд – Несебър:** \_\_\_\_\_