

РЕШЕНИЕ

№ 526

гр. Бургас, 17.11.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: Мариана Г. Карастанчева

Членове: Пламена К. Георгиева Върбанова
Кристиян Ант. Попов

при участието на секретаря Ани Р. Цветанова
като разгледа докладваното от Мариана Г. Карастанчева Въззивно
гражданско дело № 20212100501321 по описа за 2021 година

Производството е по чл. 258 и сл. ГПК и е образувано по повод на въззивната жалба на процесуалния представител на Д.К. и И.К. ,двата граждани на ***-ответници по гр.д. № 573/2020 г. по описа на Поморийския районен съд против решение № 260083/10.05.2021 год. постановено по същото дело ,с което са осъдени въззивниците да платят на „Поморие мениджънт 2“ЕООД,управител на ЕС на сграда „Делта“ с идентификатор 57491.509.24.2 в комплекс „Сънсет Ризорт“-гр.Поморие ,сумата 1954,72 лв. – всеки поотделно – представляваща сума за ремонт на покрива и покривните тераси ,определена на ОСЕС на сграда „Делта“ ,проведено на 14.11.2020 г. ,ведно със законната лихва от 29.09.2020 г. до окончателното изплащане на вземането ;36,93 лв. – мораторна лихва а периода 24.07.2020 г. до 29.09.2020 г. –за всеки поотделно и 754,70 лв. – разноси по делото.

Въззивниците изразяват недоволство от решението , като считат същото за незаконосъобразно и неправилно .

Сочи се на първо място ,че районният съд не е взел предвид факта

,че съгласно решението по т. 4 от дневния ред на проведеното на 14.11.2017 г. ОСЕС е създаден фонд“Ремонт и обновяване“,като е определен размера на вноските е сроковете и условията за плащане .Прието е ,че вноската за поддържане на фонд РИО за извършване на необходимия ремонт да е съобразена с приетия бйджен,преизчислен за всеки собственик съобразно разпоредбата на чл. 50 ал. 2 ЗУЕС и че вноската е следвало да се плати еднократно до края на декември 2017 г-,по банков път по специално открита сметка – за фонд РИО ,която да се открие на името на управителя на ЕС – съгл.чл. 50 ал. 2 ЗУЕС.Ищецът обаче не е представил доказателства за откритата специална сметка,поради което въззивниците счита ,че задължението ,макар и установено по размер ,все още не е изискуемо поради забава на кредитора ,изразяваща се в бездействие в оказване на необходимото съдействие с оглед изпълнението .Окриването на специалната набирателна сметка е било гаранция за собствениците ,че средствата за нея ще бъдат разходвани само по предназначение/самият фонд предлага една по-голяма степен на сигурност при разходване на сумите/.Управителят няма право да се разпорежда със средствата по сметката без наличие на решение на ОС/освен в случаите по чл. 49 ал. 1 ЗУЕС/.При разпореждане със средства от подобна сметка ,бянката ,бидейки задължена да изиска оферта за СМР или решение на управителя в случаите по чл. 49 ЗУЕС,упражнява допълнителен контрол .

Нормата на чл. 50 ал. 2 от закона е императивна .Сумите за ремонт и обновление следва да се събират по сметка със специално предназначение.ОСЕС е приело плащанията да бъдат извършвани само по банков път по сметката със специално предназначение.Условията и начина на плащане на определените вноски са изрично приети с решението по т. 4 от дневния ред..

От представените по делото доказателства не се е установило управителят на ищцовата ЕС да е изпълнил задължението си да открие специална набирателна сметка .Напротив – представено било становище на ЕС и предложен начин на плащане „на каса“,което противоречи на волята на етажните собственици и на разпоредбата на чл. 50 ал. 3 ЗУЕС.И тъй като до настоящия момент кредиторът не оказва необходимото съдействие ,без което длъжникът не е могъл да изпълни задължението си ,то длъжникът не би могъл да изпадне в забава и е освободен от последиците на своята забава.Искането на управителя да се плащат вноските по друг начин представлява

злоупотреба с права ,тъй като правото да се събира вноската за фонд РИО се упражнява недобросъвестно .Това възражение не е било разгледано от съда в обжалваното решение.

Излагат се доводи и относно решението в частта за присъдените разноски за обезпечителното производство ,като не се споделят доводите на съда ,че същите следва да се присъдят на ищеца .Сочи се ,че в случая към исковата молба не са представени доказателства за направени разноски по обезпечение ,нито е поискано прилагане на обезпечителното дело .Искането за присъждане на разноски е направено едва със становището по същество и чрез представяне на списък по чл. 80 ГПК,като една тогава е представено и определението за допускане на обезпечението.Затова се счита ,че искането за присъждането на тези разноски е неоснователно .

Моли се за отмяна на решението и отхвърляне изцяло на исковите претенции .

Въззивната жалба е допустима,подадена от процесуално легитимирано лице против подлежащ на обжалване акт .

В писмения си отговор по чл. 263 от ГПК въззиваемият-ищец ,чрез процесуалния си представител , оспорва въззивната жалба и счита ,че при постановяването на атакуваното решение не са допуснати визиранията в нея нарушения.

Излагат се доводи ,че управител на процесната сграда е „Поморие мениджмънт“ЕООД ,което е избрано за такъв с решение на ОСЕС ,проведено на 26/27.09.2019 г.След влизане в сила на това решение дружеството – управител е открил банкова сметка на свое име ,по която да събира средствата за фонд РИО съобразно изискванията на чл. 50 ал. 3 ЗУЕС,за което са представени и доказателства .Именно по тази сметка се събират средствата по сочения фонд и съгл. ЗУЕС управителят е длъжен да прави отчет за разходване на тези средства единствено пред органите на ЕС-ОД и Контролния съвет.Съгчл. 50 ал. 5 ЗУЕС разпореждането със средствата от сметката ,по която се събира фонда ,се извършва от управителя въз основа на решение за тяхното използване ,прието от ОС.В закона не е предвидено друго външно лице,каквото е банката , да извършва контрол за разходване на тези средства .Затова неоснователна е тезата ,бе банката осъществявала

допълнителен контрол и това било гаранция за етажните собственици .Задължението за даване на отчет и реципрочното право да се иска такъв е нормативно уредено само в ЗУЕС-чл. 23 ал. 2.В чл. 50 ал. 5 ЗУЕС ясно е посочено ,че разпореждането със тези средства се извършва от управителя ,който носи отговорност за това пред органите на ЕС.

Обстоятелството ,че някои собственици са заявили желание за заплащане в брой на задълженията си /като след това парите се внасят от тяхно име в сметката на фонда/,не води до отпадането на отговорността на управителя да разходва средствата от фонда съобразно взетото на ОС решение и да се отчита за това пред органите на ЕС.Ответниците ,черз процесуалния си представител , са били уведомени за банковата сметка ,по която следвало да извършат плащането на дължимата вноски ,като са канени чрез електронни писма да извършат плащането още от предходния управител.Тези писма са представени пред районния съд .След избора на нов управител и след откриване на банкова сметка ответниците отново са канени ,включително и с исковата молба ,да извършат плащане на задължението си ,което обаче не е последвало .Подчертава се ,че между страните не е спорно ,че банковата сметка ,по която се събират вноските за фонд РИО е различна от банковата сметка ,по която се събират таксите за поддръжка и управление на общите части .Затова не намира опора в закона твърдението ,че поради неоткриване на специалната сметка на управителя по чл. 50 ал. 3 , длъжникът не дължи търсените суми.

Поддържа се решението и в частта относно разноските в обезпечителното производство ,което е съобразено с т. 5 от ТР № 6/6.11.2013 г. на ВКС

Моли се за потвърждаване на решението и присъждане на разноски.

Бургаският окръжен съд, при служебната проверка на обжалваното решение, извършена на основание чл. 269 от ГПК, не установи съществуването на основания за нищожност или недопустимост на същото, поради което намира, че то е валидно и допустимо.

След като прецени твърденията на страните, с оглед събраните по делото доказателства и разпоредби на закона, съдът намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Пред Поморийския районен съд е бил предявен осъдителен иск с правно

основание чл. 6, ал. 1, т. 9 от ЗУЕС, с който ищцовата Етажна собственост на сграда "Делта" с идентификатор № 57491.509.24.2 в комплекс "Сънсет ризорт" град Поморие, представлявана от избрания по реда на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС управител – "Поморие мениджмънт 2" ЕООД иска ответниците Д.К. и И.К., двамата ***** граждани, да бъдат осъдени да заплатят при условията на разделност, при равни квоти сумта от 3909,84 лв., представляваща дължима сума – вноска във фонд „Ремонт и обновяване“ заедно със сумата 78,85 лв. – обезщетение за забавено плащане на главницата за периода от 24.07.2020 г. до предявяване на иска, ведно със законната лихва за забава върху главницата, считано от предявяване на исковата молба.

В исковата молба са посочени обстоятелствата, от които произтича претендираното право, а именно: качеството на етажен собственик на ответниците. Същите притежават в съсобственост апартамент № *, находящ се в сграда Д/Делта/, етаж 1 в комплекс "Сънсет Ризорт", гр. Поморие; взето решение наведено на 14.11.2017 г. ОС на ЕС за извършване на необходим ремонт на покрива и покривните тераси на сградата, в която се намира притежавания от ответника обект и създаване на фонд „ремонт и обновяване“; определяне на припадащите се на ответниците дължима сума съобразно площта на апартамента им, а именно сумата в размер на 1999,07 евро с легова равностойност от 3909,84 лв; потвърждаване на взетото решение на ОС на ЕС с влезли в сила съдебни решения, постановени по искове с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС; оправена покана за плащане на дължимата сума по електронен път до електронната поща на на ответниците В подкрепа на изложените твърдения са ангажирани писмени доказателства.

С отговора по чл. 131 от ГПК, ответниците чрез процесуалния си представител са оспорили предявения иск като недопустим – предявен от лице, което не разполага с представителна власт спрямо представляваната ЕС, както и като неоснователен. Възразяват, че задължението за заплащане на процесната сума не е станало изискуемо, тъй като ищецът не е предоставил сметка, по която да се преведан паритеи номер на сметка не е посочен и в исковата молба.

По повод възразението, отправено от ответника, с правно основание чл. 95 от ЗЗД, за забава на кредитора, ищецът е депозирал писмено становище по делото, в което посочва, че начините на плащане на дължимите такси за фонд

„Ремонт и обновяване“ са следните: в брой, в касата на Етажната собственост на адрес: град Поморие, к. с. Сънсет ризорт в град Поморие, ул. Княз Борис 1, № 219 или по банков път по посочени две банкови сметки, открити в Райфайзенбанк АД, и двете с титуляр "Поморие мениджмънт 2" ЕООД, в качеството му на управител на ЕС. В съдебно заседание пред районния съд, процесуалния представител на ищеца заявява, че в комплекса винаги е можело да се плаща в брой или по банков път, тъй като имало етажни собственици, които предпочитали да плащат в брой.

Ответниците не са оспорили тези твърдения, а обосновава отказа си за плащане на претендираната сума с това, че посочената банкова сметка е с титуляр "Поморие Мениджмънт 2" ЕООД и не отговаря на изискването на чл. 50, ал. 3 от ЗУЕС да представлява сметка със специално предназначение.

С обжалваното решение, първоинстанционният съд е уважил предявените искове, като е приел за безспорно обстоятелството, че ответниците, в качеството си на етажен собственик са материално легитимирани да отговарят по същите, с оглед притежаваното от тях право на собственост върху самостоятелен обект в ЕС Делта – ап. *,ет.*. На следващо място, съдът е приел за доказано твърдението, че е налице влязло в сила решение на ОС на ЕС от 14.11.2017 г., с което е определена припадащата се на ответника сума, дължима за извършване на необходим ремонт на общи части на сграда Делта, равняваща се на процесната сума. На основание чл. 38, ал. 2 от ЗУЕС и при наличие на подлежащо на изпълнение решение на ОС на ЕС, съдът е приел, че управителят на ЕС има право да предяви иск за осъждане на собственика да заплати дължимите суми, както и че ответникът е бил уведомен за дължимата сума, както и за срока, в който следва да бъде заплатена.

Във въззивната жалба ответната страна възразява, че съдът не се е произнесъл по отправеното още с отговора на исковата молба възражение по чл. 95 от ЗЗД за забава на кредитора, поради това, че последният не бил изпълнил задължението си да открие банкова сметка със специално предназначение.

По така направеното възражение, въззивният съд намира следното.

Разпоредбата на чл. 51, ал. 3 от ЗУЕС предвижда, че средствата във фонд "ремонт и обновяване" се набират в сметка със специално предназначение,

която се открива на името на председателя на управителния съвет (управителя) или на сдружението. В случая, по делото е безспорно установено, че банкова сметка за набиране на дължимите суми за попълване на посочения фонд е открита и неин титуляр е управителя на ЕС. В закона липсва друга уредба било относно режима, под който се намира тази банкова сметка, нито относно реда, по който титуляра може да се разпорежда със средствата по нея. Ето защо не могат да бъдат споделени възраженията на ответницата, че тази сметка е под някакъв особен режим, който дава възможност на отделните етажни собственици пряко да контролират операциите със същата. При липса на изрична законодателна уредба, следва да се приеме, че право на разпореждане със средствата по тази сметка има нейния титуляр, който в случая е този, който и законът визира, а именно управителят на ЕС.

Не може да бъде споделено становището на ответната страна, че същата има право да откаже да изпълни задължението си за плащане на претендираната вноска за фонд“ ремонт и обновление „по аргумент, че плащането по тази сметка би било ненадлежно или поради съществуваща хипотетична опасност управителя на ЕС да злоупотреби с разходването на натрупаните средства. Следва да се спомене, че на етажните собственици са предоставени различни правни средства за защита на интересите им, включително и в хипотеза на осъществено от управителя на ЕС противоправно поведение или неоснователно изразходване на средствата от ЕС. Ето защо по изложените аргументи, настоящият съд намира за неоснователни изложените във въззивната жалба оплаквания от страна на въззивницата, като намира, че задължението за заплащане на процесната сума е възникнало по силата на взетото решение на ОС на ЕС, като същото е станало и изискуемо и като такова подлежи на изпълнение.

По изложените съображения, настоящата инстанция намира, че първоинстанционното решение е правилно и обосновано и като такова подлежи на потвърждаване.

Пред първата инстанция ищцовата страна е претендирала да ѝ бъдат присъдени както разноските, сторени в исковото и в обезпечителното производство в общ размер на 1509,39 лева. С оглед на така отправеното искане, в проведеното пред ПРС съдебно заседание, процесуалният

представител на ищеца е представил списък на разноските по чл. 80 ГПК, в които са подробно са изброени и разноските по обезпечителното производство и са представени доказателства за извършването им. По делото е представен и препис от Определение 08.07.2020 г. по ч. гр. д. № 855/2020 г. по описа на ПРС, с което е отменено допуснатото обезпечение на иска с правно основание чл.40 ал. 1 ЗУЕС чрез спиране изпълнението на решенията на ОС от 14.11.2017 г..

За да уважи искането за присъждане на сторените в обезпечителното производство разноски, първоинстанционният съд е посочил, че съобразно тълкуванията на закона, дадени в т. 5 от ТР № 6/12 г. на ОСГТК на ВКС, направените от страните в обезпечителното производство разноски се присъждат с окончателното съдебно решение по съществото на спора, с оглед крайният му изход. Съобразно посоченото в т. 1 и т. 2 от същото решение, страната следва да представи списък на разноските и доказателства, че същите са направени. В настоящия случай от представените по ч.гр.д. № 525/2020 г. на ПРС доказателства, безспорно се установява както размера на извършените разноски, така и факта на тяхното действително извършване. Ето защо въззивният съд приема също, че ищецът е направил в производството по обезпечаване на иска по настоящото дело претендираните разноски в размер на 555. 00 лева. Ето защо и в тази част решението се явява правилно и следва да бъде потвърдено .

С оглед изхода на делото, в полза на въззиваемата страна следва да бъдат присъдени и сторените във въззивното производство разноски в общ размер на 420 лева с ДДС, съобразно представения списък по чл. 80 от ГПК.

На основание чл. 280, ал. 3, т. 1 от ГПК настоящото решение не подлежи на касационно обжалване.

С оглед на гореизложеното Бургаски окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 260083/10.05.2021 г. постановено по гр.д. № 573/2020 г. по описа на Поморийския районен съд .

ОСЪЖДА Д.К. ,гражданин на Република *** ,род. на **.*.19**

г.,БУЛСТАТ *****,с адрес по регистър Булстат-гр.*** ,ул.“*** !“ № *** ,комплекс „***“,бл.***,ет. * ,ап.* ,със съдебен адреса в гр.Бургас ,ул.“Сливница „ № 26,ет.2-адв.Нели Гюмова и И.К. ,ГРАЖДАНКА НА р*** ,РОД. НА **.**.*** Г- ,БУЛСТАТ *****,с адрес по регистър Булстат-гр.*** ,ул.“*** !“ № *** ,комплекс „***“,бл.***,ет. * ,ап.* ,със съдебен адреса в гр.Бургас ,ул.“Сливница „ № 26,ет.2-адв.Нели Гюмова да заплатят на ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ на сграда "Делта" с идентификатор № 57491.509.24.2 по КККР на гр.Поморие в комплекс "Сънсет ризорт" град Поморие,представявана от управителя на ЕС –„Поморие мениджмънт 2“ЕООД,ЕИК 203400119,представявано от управителя Владимир Георгиев Добрев.чрез пълномощниците ,съдебни адресати в гр. Бургас ,бул.“Демокрация“ № 7 ,ет.2,оф.6-адв. Е.Гагашева и адв.Р.Николова ,сумата 420/четиристотин и двадесет /лева с включено ДДС – направени разноси по делото пред въззивната инстанция.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____