

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 370

гр. Варна, 31.01.2024 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, I А СЪСТАВ ТО**, в закрито заседание на тридесет и първи януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Мария К. Терзийска

Членове: Елина Пл. Карагъзова  
Весела Гълъбова

като разгледа докладваното от Елина Пл. Карагъзова Въззивно гражданско дело № 20243100500091 по описа за 2024 година за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по постъпила въззивна жалба от „МИГ МАРКЕТ“ООД, ЕИК 813208824, със седалище и адрес на управление: гр.Варна, ул."Страхил войвода" № 15, срещу решение №2072/09.06.2023г., постановено по гр.д. № 1553/2023 г. на ВРС, с което:

- е прогласен за нищожен поради противоречие със закона индивидуален договор от 06.12.2012г., за поддръжка и управление на общи части на сграда в режим на етажна собственост - на Апартаментен /студиен/ хотел, наречен в договора Силвър бийч - Корпус „А" и още като „комплекса", в който се намира собствения на ищеца ап.67, с идентификатор 07598.305.407.1.67, находящ се в сграда с идентификатор 07598.305.407.1 в гр.Бяла, обл.Варна, на ул.“Цар Ивайло“ №1, в поземлен имот с идентификатор 07598.305.407, със застроена площ на апартамента от 81.80кв.м., находящ се на втория етаж на сградата, ведно с принадлежащите му 0,6746%ид.ч. от общите части на сградата, равняващи се на 25.01кв.м., според записаното в нотариален акт №119 том XXIII дело 4915/16.05.2009г. по описа на Служба по вписванията – Варна, по предявения иск от А. Г. Ч., гражданин на \*\*\*\*\*, роден на \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\*, М. Ч. р.28.08.1948г. гражданка на \*\*\*\*\* и Г. А. Ч. р.13.11.1946г. гражданин на \*\*\*\*\*, иск с правно основание **чл.26, ал.1, пр.1 ЗЗД от ЗЗД.**

- въззивникът е осъден да заплати на А. Г. Ч., гражданин на \*\*\*\*\*, роден на \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\*, сумата от **6267.60лв.**, равняваща се на 3204,30евро, представляващи платени за 2015г., 2016г. и 2017г./по 1068.10евро на година/ абонаментни такси по нищожния договор от 06.12.2012г., за поддръжка и управление на общи части на сграда в режим на етажна собственост - на Апартаментен /студиен/ хотел, наречен в договора Силвър бийч - Корпус „А" и още като „комплекса", в който се намира собствения на ищеца ап.67, с идентификатор 07598.305.407.1.67, находящ се в

сграда с идентификатор 07598.305.407.1 в гр.Бяла, обл.Варна, на ул.“Цар Ивайло“ №1, в поземлен имот с идентификатор 07598.305.407, със застроена площ на апартамента от 81.80кв.м., находящ се на втория етаж на сградата, ведно с принадлежащите му 0,6746%ид.ч. от общите части на сградата, равняващи се на 25.01кв.м., ведно със законната лихва върху посочената сума, считано от датата на подаване на исковата молба – 03.08.2018г. до окончателното ѝ изплащане, **на основание чл.34 от ЗЗД.**

В жалбата се излагат доводи за неправилност и необоснованост на решението. Твърди се, че липсва правна норма в ЗУЕС или друг нормативен акт, която да поставя изискването, че жилищен комплекс от затворен тип е налице само ако в него има повече от една сграда. Цитираната в решението практика няма задължителен характер и не е източник на право. Цитира се практика, според която жилищен комплекс от затворен тип е налице и при наличие на една единствена сграда, при наличие на други обекти, обслужващи собствениците по смисъла на пар. 1, т. 3 от ДР на ЗУЕС. Същественото за дефинирането на имота е защитеността му от външни лица. Излага се, че процесният договор включва съществените елементи на няколко различни договора – за услуги по обслужване и поддръжка на имота, за дългосрочно и възмездно ползване на всички съоръжения в дворното място на комплекса и за съдействие при отчитане на ел.енергия. Тези уговорки не противоречат на закона и на добрите нрави. Услугите, свързани с поддръжка и подобряване на терена, върху който собствеността не се притежава от етажните собственици, са извън компетентността на ОС на ЕС. Поемането на разходи за услуги по поддръжка на обектите за общо ползване и собствения на ищците имот, изисква индивидуално съгласие и налага индивидуално договаряне. Договорено е постигане на незабранен от закона резултат, непостижим без изрично договаряне. Престациите на изпълнителя са реално предоставяни и ползвани през процесния период, което ищците не оспорват. Те са се облагодетелствали от това, поради което ако ответникът върне полученото по договора, ще последва неоснователно размястване на блага.

В срока по чл. 263, ал. 1 ГПК е постъпил отговор от въззиваемата страна А. Г. Ч., М. Ч. и Г. А. Ч., в който оспорва въззивната жалба и моли за потвърждаване на първоинстанционното решение. Твърди, че изискване за наличие на повече от една сграда на основаното застрояване е налице, а именно – чл.22, ал.1, и ал.3 от ЗУТ и пар.5, т. 23 от ДР на ЗУТ. Основното застрояване според чл.20, ал.2 от ЗУТ е това, което съответства на основното предназначение на имота. За жилищен комплекс от затворен тип следва имотът да е с основно предназначение жилищно застрояване и жилищните сгради да са повече от една. В случая представеното по делото разрешение за строеж е за хотел и то за една сграда, т.е. имотът не е с жилищно предназначение и не е за повече от една жилищни сгради, а за хотелска сграда. Изводи в тази насока се извличат и от анализ на чл.3 от ЗУЕС, пар.1, т. 3 от ДР на ЗУТ и ТР 40/01.04.1960 г. и ППВС 4/30,10,1964г. и ППВС 2/04.0.1982г. на ВКС. Когато сградите в един имот не са повече от четири и/или не са жилищни, е невъзможно да възникне, въпреки спазване на другите изисквания от пар. 1, т. 3 от ДР на ЗУТ, затворен жилищен комплекс. Нормата на чл.2 от ЗУЕС е неприложима, тъй като тя е приета през м. май 2009г., а разрешението за строеж и проектите на сградата са от 2004г. и е нямало как да се проектира и да се разреши да се строи затворен жилищен комплекс преди възникване на правния модел за това. Изискването за защитеност на имота от външни лица е кумулативен критерий и сам по себе

си не е достатъчен да обоснове извод за наличие на затворен комплекс. Отделно от това в случая това изискване не е налице, тъй като хотелската дейност допуска външни лица без ограничения, сградата е на самия тротоар и без ограда и защита от минувачите. Излага, че ответникът е собственик на 57 от самостоятелните обекти в сградата и за тях няма сключени договори по чл.2 от ЗУЕС, т.е. само продадените обекти понасят разходите за общите части, като една част от тях плащат по договори по чл.2 от ЗУИЕС, а останалите по реда на чл.51 и чл.20 от ЗУЕС. Счита този дуализъм в управлението на общите части за недопустим. Поддържа, че във въззивната жалба се съдържа признание, че процесния договор не отговаря на съдържателните изисквания на чл.2 от ЗУЕС, тъй като предметът му включва и дейност по поддръжка на апартаменти на ищите и на обекти за общо ползване собственост на ответника. Следователно процесният договор е излязъл извън ограничителната сфера на приложението на чл.2 от ЗУЕС. Когато затворен комплекс липсва, както е в разглеждания случай, договорът по чл.2 от ЗУЕС противоречи на закона, защото нормата на чл.51 от ЗУЕС е императивна. Приложим е общият ред, плащания са дължими и за обектите притежавани от ответника, каквито последният отказва да извършва, а етажната собственост не може да ги претендира по съдебен ред, тъй като управителят на ЕС е винаги посочено или свързано с ответника лице. Оспорва твърденията, че ответникът е понесъл разходи за ток и вода, припадащи се на ищите, с твърдения, че ползването на ток и вода е основно за индивидуалните нужди на сградата и за хотела на ответното дружество, а платеното от ищеца за първите две години надхвърлят заплатените от ответника стойности.

Постъпила е и **частна жалба** от „МИГ МАРКЕТ“ООД, ЕИК 813208824, със седалище и адрес на управление: гр.Варна, ул."Страхил войвода" № 15, срещу Определение №10212/28.08.2023г., постановено по гр.д. №1553/2023г. по описа на ВРС, с което е отхвърлена подадената от жалбоподателя молба с вх. № 49836/03.07.2023 г. за изменение на постановеното по делото решение в частта за разноските.

Жалбоподателят счита, че присъденият в полза на ищите размер на адвокатско възнаграждение от 6000 лева е прекомерен, тъй като надхвърля минималния размер по наредбата – 4427.04 лева, още повече, че връщането на делото за ново разглеждане се дължи на пропуската на процесуалния представител на ищите да насочи иска срещу всички необходими другари. Моли за отмяна на определението и редуциране на възнаграждението до законовия му минимум.

В постъпилия отговор ответната страна по жалбата излага становище за правилност на обжалваното определение. Пзовава се на фактическа и правна сложност на делото, извършени множество процесуални действия и настъпили многобройни усложнения. Сочи, че ответникът също не е възразил срещу ненадлежната активна процесуална легитимация. Счита, че присъденото възнаграждение е в рамките на минималното при съобразяване на броя на исковете, размера на интереса, правилото за дължимост на хонорар за всяка инстанция, вкл. при връщане на делото (чл.2, ал.4) и в двукратен размер при фактическа и правна сложност (чл.2, ал. 9). Твърди, че минималният размер за една инстанция е 2780.28 лева (926.76 лева за иска по чл.34 от ЗЗД и 1853.52 лева по иска по чл.26 от ЗЗД в двоен размер на осн. чл.2, ал. 9). Поискани и присъдени са по 2000 лева за три инстанции и за върнатото дело по 500 лева за новите ищци или 1000 лева. За проведените две

частни производства по в.ч.т.д. 1479/2018г. на ВОС и в.ч.т.д. 426/2020г. на ВАС, също се дължат отделно по 400 лева.

Въззивната жалба е подадена в срока по чл. 259, ал. 1 ГПК, от активно легитимирано лице, срещу подлежащ на обжалване съдебен акт, процесуално допустима е и отговаря на останалите съдържателни изисквания на чл. 260 и чл. 261 ГПК.

Страните не се позовават на процесуални нарушения във връзка с доклада по делото, не се констатира и необходимост във въззивното производство да се предоставя възможност за предприемане на процесуални действия от страните, поради релевирани нарушения съдопроизводствените правила; доказателствени искания не са направени от въззивника.

Предвид допустимостта и редовността на въззивната жалба и на основание чл.267, ал.1 ГПК съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ПРИЕМА** за разглеждане, като допустима и редовна въззивна жалба от „МИГ МАРКЕТ“ООД, ЕИК 813208824, със седалище и адрес на управление: гр.Варна, ул."Страхил войвода" № 15, срещу решение №2072/09.06.2023г., постановено по гр.д. № 1553/2023 г. на ВРС.

**ПРИЕМА** за разглеждане, като допустима и редовна частна жалба от „МИГ МАРКЕТ“ООД, ЕИК 813208824, със седалище и адрес на управление: гр.Варна, ул."Страхил войвода" № 15, срещу Определение №10212/28.08.2023г., постановено по гр.д. №1553/2023г. по описа на ВРС, с което е отхвърлена молбата на жалбоподателя с правно основание чл.248 от ГПК за изменение на постановеното по делото решение №2072/09.06.2023г. в частта за разноските.

**НАСРОЧВА** делото за разглеждане в открито съдебно заседание на **28.02.2024 г. от 14,30 часа**, за която дата и час да се призоват страните с препис от настоящото определение, като на въззивника се връчи и препис от отговора на въззивната жалба.

**ПРИКАНВА** страните към спогодба и възможността да уредят доброволно отношенията си чрез медиация или друг способ за доброволно уреждане на спора, като им указва, че при приключване на делото със спогодба половината от внесената държавна такса се връща на ищеца.

**УКАЗВА на СТРАНИТЕ** за възможността да разрешат спора, чрез медиация, като ползват Центъра по медиация, разположен на 4 етаж в сградата, в която се помещава Съдебно-изпълнителна служба при Районен съд Варна на адрес: гр. Варна, ул. „Ангел Кънчев" № 12, тел. 052623362; служител за контакти - Нора Великова.

Определението не подлежи на обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_