

# РЕШЕНИЕ

№ 1267

гр. Варна, 02.11.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, I СЪСТАВ**, в публично заседание на шестнадесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Светла В. Пенева

Членове: Красимир Т. Василев  
Мирела Огн. Кацарска

при участието на секретаря Цветелина Н. Цветанова  
като разгледа докладваното от Мирела Огн. Кацарска Въззивно гражданско дело № 20233100501274 по описа за 2023 година

Производството е по реда на глава XX от ГПК.

Образувано е по въззивна жалба на на Етажна собственост с адм. адрес: \*\*\* против Решение № 449/13.02.2023 г. по гр.д. № 15070/2021 г. по описа на ВРС, XIX състав, с което е отхвърлен иска за приемане за установено, че А. В. В. дължи на ЕС сумата от 244.67 лева, представляваща дължими суми за такса за управление и поддръжка, консумативни разходи за ел.енергия, почистване и такса за фонд ремонт и обновление, дължими за периода от м.03.2020 г. до м.05.2021 г., ведно със законна лихва върху главницата, считано от датата на подаване на заявлението в съда – 22.06.2021 г. до окончателното изплащане на сумата, за които суми е издадена заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК № 3721/27.07.2021г. по ч.гр.д. № 9030/2021г. по описа на ВРС, XIX състав, на основание чл. 422 от ГПК.

Във въззивната жалба се излагат доводи за неправилност на атакуваното решение като резултат от неправилно формиране на вътрешното убеждение на съда въз основа на събраните по делото доказателства. Излага се, че на ОС на ЕС от 17.02.2020 г. е взето решение да се назначи като управител „Домоуправител България“ ООД и е определена С.Н. да сключи договора за управление. Твърди се, че е неправилен изводът на ВРС, че договорът за управление е прекратен предвид разпоредбата на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС. Отправя се искане до съда за отмяна на обжалваното решение като вместо него бъде постановено друго, с

което предявеният иск по чл. 422 от ГПК бъде изцяло уважен. Претендират се разноси.

Въззиваемата страна А. В. В. в срока по чл. 263, ал. 1 от ГПК депозира отговор по така подадената жалба, с която излага искане за оставяне в сила на първоинстанционното решение като правилно и законосъобразно. Претендират се разноси.

В съдебно заседание страните поддържат изразената позиция по спора, като всяка претендира присъждане на разноси.

За да се произнесе по спора, Варненски Окръжен съд съобрази следното:

Производството пред ВРС е образувано по иск на Етажна собственост с адм. адрес: \*\*\* с правно основание чл. 422 от ГПК против А. В. В. за приемане за установено в отношенията между страните, че ответницата дължи сумата от 244.67 лева, представляваща дължими суми за такса за управление и поддръжка, консумативни разходи за ел.енергия, почистване и такса за фонд ремонт и обновление, дължими за периода от м.03.2020 г. до м.05.2021 г., ведно със законна лихва върху главницата, считано от датата на подаване на заявлението в съда – 22.06.2021 г. до окончателното изплащане на сумата, за които суми е издадена заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК № 3721/27.07.2021г. по ч.гр.д. № 9030/2021г. по описа на ВРС, XIX състав.

В срока по чл. 131 от ГПК е депозирал писмен отговор от ответницата А. В. В., с който се излагат възражения за недопустимост на предявения иск, а в условията на евентуалност се посочва, че той е неоснователен. Излагат се възражения, че липсват доказателства за представителна власт на С.Н., сключила договор от 01.03.2020 г. от името на ЕС за възлагане и управление. Не се оспорва, че ответницата е собственик на обект, с адрес \*\*\*. Твърди се, че ако е налице действителен договор за възлагане и управление, то същият е прекратен, доколкото бил уговорен със срок 12 месеца. Оспорва се, че на 17.02.2020 г. е проведено редовно ОС на ЕС, както и действителността на взетите решения. Оспорва се сумите за асансьор и ел. енергия да са реално предоставени и потребени от ЕС. В евентуалност с е оспорва размера на претендираните суми, доколкото ответната страна извършила плащания за процесния период в общ размер на 178,85 лева, което се установявало от справка задължения към 19.05.2021 г., както и от издадените приходни касови ордери от „Домоуправител България“ ООД. Искането е за отхвърляне на исковата претенция, а в евентуалност за редуциране на размера с оглед на извършените плащания от ответницата.

Въззивната жалба е подадена в срока по чл. 259, ал. 2 от ГПК, от надлежно легитимирана страна, срещу подлежащ на обжалване съдебен акт, поради което е процесуално допустима и следва да бъде разгледана по същество.

Съгласно разпоредбата на чл. 269 от ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта - в обжалваната му част, като по останалите въпроси той е ограничен от посоченото в жалбата. В обхвата на така посочените въззивни предели ВОС намира, че решението е постановено в границите на правораздавателната компетентност на съда и от законен състав, поради което се явява валидно. В рамките на

тази проверка настоящият състав намира предявения иск с правно основание чл. 422 от ГПК за процесуално допустим, поради което и дължи произнасяне по същество на спора. Правният интерес от предявяване на установителния иск се обосновава с постъпило в срока по чл. 414, ал. 2 от ГПК възражение от ответницата срещу дължимостта на сумите по заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 ГПК в производството по ч.гр.д № 3721/27.07.2021г. по ч.гр.д. № 9030/2021г. по описа на ВРС, XIX състав.

Ищецът Етажна собственост с адм. адрес: \*\*\* е активно материално и процесуално правно легитимиран да води настоящия иск, като „Домоуправител България“ ООД е нейн надлежен представител, както към момента на депозиране в съда на заявлението за издаване на заповед по чл. 410 от ГПК, така и към момента на предявяване на иска с правно основание чл. 422 от ГПК и разглеждането му пред двете инстанции. Горното е видно от Протокол от ОС на ЕС от 17.02.2020 г. и от 13.04.2021 г. /листи 7 – 12 от заповедното производство/, в които са обективирани решенията на ЕС за избор на управител, а именно „Домоуправител България“ ООД, гр. Варна. Не се твърди, а и не са представени доказателства последните да са обжалвани по реда на чл. 40 от ЗУЕС, поради което са влезли в сила.

По отношение неправилността на първоинстанционния съдебен акт, съобразно разпоредбата на чл. 269, ал. 1, изр. 2 от ГПК, въззивният съд е ограничен от посочените в жалбата оплаквания.

Фактическата обстановка по спора е била правилно установена от първостепенния съд, поради което въззивният съд препраща към тази част от мотивите на осн. чл. 272 ГПК.

Съдът, след съвкупния анализ на събраните по делото пред първа инстанция и пред настоящата доказателства, по вътрешно убеждение и въз основа на закона, в предметните предели на въззивното производство, очертани с жалбата, достигна до следните правни изводи:

Безспорно е между страните, че въззиваемата е собственик на \*\*\*, който се намира в режим на етажна собственост, като притежава 7.6749 % ид.ч. от общите части на сградата. С решение по т. 2 от дневния ред, обективирано в Протокол от ОС на ЕС от 17.02.2020 г., ЕС определя, че от м. март 2020 г. разпределението на месечните такси ще бъде по следния начин, а именно: такса асансьор за ползващите го ап. 3 и ат. 4; такса ел. енергия асансьор за ползващите го – ап. 3 и ат. 4; такса чистота на брой живущ от обитаем апартамент; такса домоуправител и касиер на апартамент; такса фонд „Ремонт и обновяване“ – 150 лева за цялата сграда, разпределен между самостоятелните обекти в нея, съобразно идеалните части на сградата; такса поддръжка за помпа на канализацията на апартамент /ел. енергия плюс еднократно годишно почистване с машина/.

Отделно от това, така приетите решения на общото събрание на ЕС са изцяло съобразени със задълженията на собствениците, предвидени в нормите на чл. 6, ал. 1, вр. с чл. 50 от ЗУЕС и чл. 6, ал. 1, т. 10, вр. с чл. 51 от ЗУЕС, съгласно които средствата във фонд "Ремонт и обновяване" се набират от ежемесечни вноски от собствениците в размер, определен с решение на общото събрание, съобразно идеалните части на отделните

собственици в общите части на ЕС, но не по-малко от 1% от минималната работна заплата за страната, а разходите за управление и поддържане на общите части на ЕС се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства, независимо от етажа, на който живеят. Съгласно пар. 1, т. 11 от ДР на ЗУЕС "Разходи за управление и поддържане" са разходите за консумативни материали, свързани с управлението, за възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи и за касиера, както и за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноски, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата.

Следва да се посочи, че възлагането на управлението чрез договор на лице, което не е собственик, е различно по същността си от управлението на етажната собственост от управител, избран от собствениците на обектите в нея. Мандатът на последния възниква само по силата на избор, а не на договор, съгласно нормата на чл. 21, ал. 2 от ЗУЕС, която обаче е неприложима в случаите на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС. Същевременно, разходите за управление се дължат на етажната собственост от собствениците на обекти в нея, които нямат преки договорни отношения с управителя на ЕС. Такива се създават единствено между последния и самата ЕС, която въз основа на решенията на общите си събрания събира средствата за управление и поддържане на общите части от собствениците на самостоятелни обекти, след което се разплаща с управителя. Поради това титуляр на въпросните вземания в случая е именно етажната собственост, имаща право на иск спрямо неизрядните собственици. Следователно за исковия период въззиваемата като собственик на обект в ЕС дължи на същата определеното от общото събрание на ЕС възнаграждение на търговското дружество, на което е било възложено управлението и представителството по Договор за възлагане управлението на ЕС от 01.03.2020 г. /продължен с решение на ОС на ЕС от 13.04.2021 г./, в размер на 100 лева месечно, а именно по 10 лева на месец за В. или сумата от 150 лева за периода от м.03.2020 г. до м.05.2021 г.

Няма спор по делото, че Етажна собственост с адм. адрес: \*\*\* включва 10 обекта, сред които и процесния ап. 1, собственост на ответницата, притежаваща 7.6749 % ид.ч. от общите части на ЕС. Дължимата от всеки собственик в ЕС вноска за фонд "Ремонт и обновяване" възлиза, съобразно взетото решение на ОС на 11.51 лева месечно или сумата от 172.65 лева за процесния период.

По-нататък, отново в изпълнение на взетото на 17.02.2020 г. решение на ОС, за въззиваемата са възникнали задължения за заплащане на разходите за поддържане на ЕС, съобразно приетите месечни размери и разпределението им между собствениците, а именно: за ел. енергия – общо 36.77 лева за целия период и такса за почистване – общо 64.10 лева.

От заключението на вещото лице по допуснатата и приета от първоинстанционния съд ССЕ, кредитирано като обективно и компетентно дадено, е видно, че В. е извършвала плащания на дължимите такси през процесния период, както следва: през м. март 2020 г. сумата от 29.01 лева; през м. април 2020 г. сумата от 29.01 лева, през м. юли 2020 г. сумата от 53.52 лева, през м. август 2020 г. сумата от 17.30 лева, през м. септември 2020 г. сумата от

17.12 лева и през м. февруари 2021 г. сумата от 32.89 лева или общо сумата от 178.86 лева. Доказателства за извършени други плащания на дължимите такси не са ангажирани от въззиваемата.

Вярно е, че от общо дължимата от ЕС ел. енергия, поради липса на отделни електромери, не може да се разграничи колко е стойността на същата изразходена за осветление на стълбището и колко съответно е изразходвана за ползването на асансьора. За това въпросът следва да бъде разрешен по справедливост за целите на настоящото производство, което не изключва съсобствениците в бъдеще да разрешат въпроса по друг начин и по друга методика. Съобразно приетото решение на ОС от 17.02.2020 г. асансьорът се ползва само от живущите в ап. 3 и ат. 4, които е прието, че са общо двама от общо десет. Следователно същите следва да заплащат 4/10 /40 %/ от общата електроенергия, а другите осем живущи в сградата следва да заплащат останалите 6/10 /60 %/ от нея. Т.е. за периода от м.03.2020 г. до м.05.2021 г. В. дължи сумата от 27.58 лева за ел. енергия за стълбищно осветление или общият размер на задълженията ѝ към ЕС за периода възлиза на сумата от 414.33 лева.

Поради частично неизпълнение от страна на въззиваемата на задълженията ѝ, породени от процесното решение, възниква и правото по чл. 38, ал. 2 от ЗУЕС на етажната собственост, чрез надлежния си представител "Домууправител България" ООД, да упражни събирането, което последният е сторил чрез предявяване на исковата си претенция пред районния съд. Освен допустим, искът се явява по съществото си и частично основателен за сумата от 235.48 лева.

Предвид изложеното, следва да се приеме, че съществува вземането на ищеца Етажна собственост с адм. адрес: \*\*\* срещу ответницата В. по издадената Заповед за изпълнение по чл. 410 от ГПК в общ размер на 235.48 лева, ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на заявлението в съда - 22.06.2021 г. до окончателното изплащане на задължението.

Като достига до частично различни крайни правни изводи, първоинстанционният посатновява неправилно решение в частта, с която отхвърля иска с правно основание чл. 422 от ГПК за горната сумата, поради което същото следва да бъде отменено в тази му част, като вместо това въззивният съд следва да постанови ново, с което да уважи претенцията за сумата от 235.48 лева, представляваща дължими суми за такса за управление и поддръжка, консумативни разходи за ел.енергия, почистване и такса за фонд ремонт и обновление, дължими за периода от м.03.2020 г. до м.05.2021 г., ведно със законна лихва върху главницата, считано от датата на подаване на заявлението в съда – 22.06.2021 г. до окончателното изплащане на сумата, за които суми е издадена заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК № 3721/27.07.2021г. по ч.гр.д. № 9030/2021г. по описа на ВРС, XIX състав.

С оглед на изхода на правния спор, в частта за разноските Решение № 449/13.02.2023 г. по гр.д. № 15070/2021 г. по описа на ВРС, XIX състав следва да бъде ревизирано. В заповедното производство не е отправено искане за присъждане на разноси от страна на ЕС, поради което и такива не следва да бъдат възлагани в тежест на ответницата.

В първоинстанционното производство ищецът ЕС е отправил искане с правно основание чл. 78, ал. 1 от ГПК за присъждане на направените по делото разноси, като такива следва да му се присъдят съобразно уважената част от иска, поради което ответника А. В. следва да бъде осъдена да заплати сумата от 369.59 лева, представляваща заплатени държавна такса и такса за банков превод – 52 лева, заплатен депозит за ССЕ и банкова такса – 202 лева и заплатено адвокатско възнаграждение – 400 лева, съобразно представен договор за правна защита и съдействие /лист 78/. Възражението на ответницата по чл. 78, ал. 5 от ГПК е неоснователно, доколкото заплатеното от ищеца адвокатско възнаграждение е близо до минималния такъв по чл. 7, ал. 2, т. 1 от Наредба № 1/2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения /в редакцията му към датата на договарянето на хонорара – 18.10.2021 г./, който е 300 лева.

В. е отправил искане с правно основание чл. 78, ал. 3 от ГПК за присъждане на направените по първоинстанционното дело разноси, поради което такива следва да й се присъдят съобразно отхвърлената част от иска и размера на прекратената част от претенцията, поради което ЕС следва да бъде осъдена да заплати сумата от 173.95 лева, представляваща заплатено адвокатско възнаграждение – 400 лева, съобразно представен договор за правна защита и съдействие /лист 52/ и намалено по реда на чл. 78, ал. 5 от ГПК до размера на 400 лева. Възражението на ЕС с правно основание чл. 78, ал. 5 от ГПК се явява основателно предвид това, че минималното адвокатско възнаграждение, съобразно чл. 7, ал. 2, т. 1 от Наредба № 1/09.07.2004 г. /в редакцията му към датата на договарянето на хонорара – 09.03.2022 г./ е в размер на 300 лева, а заплатеното такова е в размер на 500 лева, но тъй като производството пред ВОС не се характеризира със значителна фактическа и правна сложност, горното следва да бъде намалено близо до минималния определен размер в Наредба № 1/09.07.2004 г., а именно до 400 лева.

За въззивна инстанция на въззивника ЕС, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, съобразно обжалваемия интерес и уважената част от въззивната жалба, следва да му се присъдят разноси като въззиваемата В. следва да бъде осъдена да заплати сумата от 410.29 лева, представляваща заплатени държавна такса и такса за банков превод – 26.30 лева и заплатено адвокатско възнаграждение – 400 лева, съобразно представен договор за правна защита и съдействие /лист 37/.

В. е отправил искане с правно основание чл. 78, ал. 3 от ГПК за присъждане на направените по въззивното дело разноси, поради което такива следва да й се присъдят съобразно отхвърлената част от иска, поради което ЕС следва да бъде осъдена да заплати сумата от 18.78 лева, представляваща заплатено адвокатско възнаграждение – 500 лева, съобразно представен договор за правна защита и съдействие /лист 39/.

Мотивиран от гореизложеното, съдът

**РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** Решение № 449/13.02.2023 г. по гр.д. № 15070/2021 г. по описа на ВРС, XIX състав **В ЧАСТТА**, с която е отхвърлен иска на ЕС с адм. адрес \*\*\*, представлявана от управителя на ЕС „Домоуправител България“ ООД, ЕИК \*\*\* против А. В. В., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес \*\*\* за приемане за установено, че А. В. В., ЕГН \*\*\*\*\* дължи на Етажната собственост сумата от 235.48 /двеста тридесет и пет лева и четиридесет и осем стотинки/ лева, представляваща дължими суми за такса за управление и поддръжка, консумативни разходи за ел.енергия, почистване и такса за фонд „Ремонт и обновление“, дължими за периода м. 03.2020 г. до м. 05.2021 г., ведно със законна лихва върху главницата, считано от датата на подаване на заявлението в съда – 22.06.2021г. до окончателното изплащане на сумата, за които суми е издадена заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК № 3721/27.07.2021г. по ч.гр.д. № 9030/2021г. по описа на ВРС, XIX състав, на основание чл. 422 от ГПК и В ЧАСТТА за разноските, като **ВМЕСТО НЕГО ПОСТАНОВЯВА:**

**ПРИЕМА ЗА УСТАНОВЕНО**, че А. В. В., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес \*\*\* **ДЪЛЖИ** на ЕС с адм. адрес \*\*\*, представлявана от управителя на ЕС „Домоуправител България“ ООД, ЕИК \*\*\* сумата от 235.48 /двеста тридесет и пет лева и четиридесет и осем стотинки/ лева, представляваща дължими суми за такса за управление и поддръжка, консумативни разходи за ел.енергия, почистване и такса за фонд „Ремонт и обновление“, дължими за периода м. 03.2020 г. до м. 05.2021 г., ведно със законна лихва върху главницата, считано от датата на подаване на заявлението в съда – 22.06.2021г. до окончателното изплащане на сумата, за които суми е издадена заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК № 3721/27.07.2021г. по ч.гр.д. № 9030/2021г. по описа на ВРС, XIX състав, на основание чл. 422 от ГПК.

**ПОТВЪРЖДАВА** Решение № 449/13.02.2023 г. по гр.д. № 15070/2021 г. по описа на ВРС, XIX състав **В ЧАСТТА**, с която е отхвърлен иска на ЕС с адм. адрес \*\*\*, представлявана от управителя на ЕС „Домоуправител България“ ООД, ЕИК \*\*\* против А. В. В., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес \*\*\* с правно основание чл. 422 от ГПК за приемане за установено, че А. В. В., ЕГН \*\*\*\*\* дължи на Етажната собственост разликата над сумата от 235.48 /двеста тридесет и пет лева и четиридесет и осем стотинки/ лева до пълния размер на претенцията от 244.67 /двеста четиридесет и четири лева и шестдесет и седем стотинки/ лева, представляваща дължими суми за такса за управление и поддръжка, консумативни разходи за ел.енергия, почистване и такса за фонд „Ремонт и обновление“, дължими за периода м. 03.2020 г. до м. 05.2021 г., ведно със законна лихва върху главницата, считано от датата на подаване на заявлението в съда – 22.06.2021г. до окончателното изплащане на сумата, за които суми е издадена заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК № 3721/27.07.2021г. по ч.гр.д. № 9030/2021г. по описа на ВРС, XIX състав, като неоснователен.

**ОСЪЖДА** А. В. В., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес \*\*\* **ДА ЗАПЛАТИ** на Етажна собственост с адм. адрес: \*\*\*, представлявана от управителя на ЕС „Домоуправител България“ ООД, ЕИК \*\*\*, както следва: сумата от 369.59 /триста шестдесет и девет лева и петдесет и девет стотинки/ лева – разноски за първоинстанционното производство, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК и сумата от 410.29 /четиристотин и десет лева и двадесет и

девет стотинки/ - разноси за въззивното производство, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК.

**ОСЪЖДА** Етажна собственост с адм. адрес: \*\*\*, представлявана от управителя на ЕС „Домоуправител България“ ООД, ЕИК \*\*\* **ДА ЗАПЛАТИ** на А. В. В., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес \*\*\*, както следва: сумата от 173.95 /сто седемдесет и три лева и деветдесет и пет стотинки/ лева – разноси за първоинстанционното производство, на основание чл. 78, ал. 3 и ал. 4 от ГПК и сумата от 18.78 /осемнадесет лева и седемдесет и осем стотинки/ лева – разноси за въззивното производство, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК.

**РЕШЕНИЕТО** не подлежи на обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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