

РЕШЕНИЕ

№ 1356

гр. Бургас, 24.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, LIX СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и шести май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Александър Д. Муртев

при участието на секретаря ИРИНА Т. МАНОЛОВА
като разглежда докладваното от Александър Д. Муртев Гражданско дело № 20212120108433 по описа за 2021 година

Производството е образувано по искова молба на “Съни Хил Мениджмънт” ЕООД, ЕИК: *****, със седалище и адрес на управление гр. Б****, ул. *****, представлявано от управителя Е. Г. Г., чрез адв. Д.И., срещу М. С. Б., ЕГН: *****, с адрес гр. Б****, ул. *****, с която се отправя искане ответницата да бъде осъдена да заплати на ищеца сумата от 779, 95 лв. – главница, от които 95, 21 лв. направени от ищеца разноски за периода 01.01.2020г. – 30.09.2021г. за водене на чужда работа без пълномощие – управлението на общите части на блок № 6 (шест), а 684, 74 лв. (шестстотин осемдесет и четири лева и седемдесет и четири стотинки), направени от ищеца разноски за периода 01.01.2020г. – 30.09.2021г. за водене на чужда работа без пълномощие – поддръжка и управление на общите части на жилищен комплекс *****, находящ се в гр. Б****, ж.к. *****, в УПИ**** по плана на зона * на ж.к. *****, ведно със законната лихва върху главницата от датата на подаване 1 на исковата молба - 26.11.2022г. до окончателното изплащане на сумата. При условията на евентуалност се претендира осъждане на ответницата да заплати на ищеца процесните сума като такива, с които се е обогатила без основание.

Ищецът излага, че жилищен комплекс ***** – гр. Б***** е от затворен тип, че ответницата е собственик на апартамент № ** в блок № * на комплекса. Твърди, че през процесния период е извършвал дейност по поддръжка и управление в комплекса въз основа на сключен с инвеститора “Съни Хил 2” ЕАД, ЕИК: ***** договор от 01.08.2019г., както и въз основа на тристранни договори с част от собствениците на апартаменти в комплекса. Поддържа, че страните не са сключили изричен договор, но въпреки това ищецът е извършил посочените услуги в интерес на ответницата, без да има личен интерес, респ. навежда доводи, че е налице водене на чужда работа без пълномощие, поради което ответницата следва да го обезщети за направените от него разноски. При условията на евентуалност, предвид факта, че ответницата не е собственик на идеални части от поземления имот, в който е изграден комплекса, но се ползва от всички услуги, предоставяни от ищеца, навежда доводи, че същата се е обогатила без основание, спестявайки разходи за поддръжката за общите части. Претендира разноски. Ангажира писмени и гласни доказателства.

В срока по чл. 131 от ГПК е постъпил писмен отговор на исковата молба от ответницата, чрез адв. Г.К., с която същата се оспорва като неоснователна и моли същата да бъде отхвърлена

като неоснователна. Оспорва твърденията на ищеца, че не била заплащала разходи извършвани от него по поддръжка на нейната част в изпълнение на чл.6, ал.1, т.10 от ЗУЕС, като излага, че в периода от август 2019г. до настоящия момент е заплатил сума в размер на 624, 40 лв. по посочената в исковата молба банкова сметка с платежни нареждания от 20.12.2019г., 01.04.2020г. и 15.10.2021г. Сочи, че притежава само един недвижим имот, без идеални части от поземления имот, поради което навежда доводи, че изплатената от нея сума покрива всички извършени от ищеца разходи. На второ място намира, че претендираните от ищеца разходи се явяват недоказани, тъй като не са подкрепени с нито едно писмено доказателство, респ. че може да бъде направен извод, че тя се е обогатила за негова сметка. На трето място, в случай, че бъде установено, че разходите са извършени от ищеца, то оспорва същите да са извършени уместно в неин интерес. Навежда доводи, че същите се явяват разходи свързани с търговската дейност на дружеството – ищец и за реализиране на печалба от него. Твърди, че ответникът не би могъл да се обогати с разходите, сторени от него за собствени нужди – възнаграждения, счетоводни услуги, одит, чипове и дистанционни, правни услуги, куриерски, банкови и др. услуги, заплатени осигуровки, административни разходи, трудова медицина. Сочи още, че в исковата молба не е детайлно изяснен механизмът, по който в нейна тежест са възложени суми за плащане поддръжката на общите части на комплекса и за поддръжката на блок 6. Навежда доводи, че предвид факта, че не притежава идеални части от терена, то същият не е обща част на ЕС, респ. не би могло да се приеме, че ищцовото дружество поддържайки територията на комплекса е поело и извършило чужда работа без натоварване. На следващо място се оспорва начина, по който са изчислени дължимите суми, 2 като се твърди, че определянето на същите на база на площта на апартамента към общата площ е в противоречие с чл.51, ал.1 от ЗУЕС. Навежда доводи, че са налице договорни правоотношения между ищеца и “Съни Хил 2” ЕАД, отново изключващо приложението на хипотезата на чл.61, ал.1 ЗЗД и възможността за ангажиране на извъндоговорната ѝ отговорност. В заключение се оспорва извършваните услуги да са вършени добросъвестно.

Претендира разноски. Ангажира писмени и гласни доказателства.

В съдебно заседание, ищцовото дружество, чрез своя пълномощник – адв. Л. поддържа исковите претенции.

В съдебно заседание, ответницата не се явява. Представява се от адв. К., който оспорва исковите и моли същите да бъдат отхвърлени като неоснователни и недоказани.

Съдът, като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства намира за установено следното:

Не се спори по делото, а и от представените с исковата молба писмени доказателства се установява, че ответницата е собственик на апартамент № *, в блок *, ж.к. *****, гр. Б*****, по силата на правна сделка – покупко-продажба, обективирана в Нотариален акт № *** от*****г., том *, рег. № *****, дело № *** от ***г. на нотариус Г. С..

Представен е договор за управление и поддръжка на жилищен комплекс “Съни Хил” от 01.08.2019г., сключен от “Съни Хил 2” ЕАД и ищцовото дружество, по силата на който първото като собственик на комплекса, включващ 6 жилищни блока въведени в експлоатация е възложило на “Съни Хил Мениджмънт” ЕООД цялостната поддръжка и управление на общите му части и на всеки един блок поотделно, изразяващи се в услугите, подробно описани в чл.1, срещу заплащане на съответна цена за всеки апартамент, състоящо се от два компонента – 55 лева с ДДС, дължим на апартамент и 0,20 с ДДС умножена по квадратните метри на всички обекти, притежавани от възложители чл.14. Предвидено е, че след продажбата на обектите с нотариален акт, съответното възнаграждение се дължи от новите собственици, въз основа на договори между тях и изпълнителя, подписването на които следва да се осигури от възложителя – чл.15. Съгласно чл.17, ал.1 всички разноски по заплати на персонал и специалисти, по консумативи и материали за поддръжката, включително за подмяна на уреди се поемат от ищеца, а тези за консумираното електричество и вода, необходими за осъществяване на поддръжката се възлагат на собствениците на апартаменти и търговски обекти, пропорционално на притежаваните площи. Уговорено е, че договорът се сключва за срок от 1 година, считано от датата на предоставяне на услугите за поддръжка за блокове с номера от 1 до 6 – от 01.08.2019г. /чл.7, вр. чл.2, ал.1, б. (i)/.

Представена и скица на поземлен имот № ***** от 24.09.2021г., издадена от СГКК гр. Б*****, от която се установява, че същият заема площ от 18 507 кв.м. а като собственик е вписано дружеството “Съни Хил 2” ЕАД. Отражено е, че върху имота попадат общо осем сгради - седем жилищни и една сграда за енергопроизводство.

Представен е списък, съдържащ имена на собственици на обекти в бл.1, 2, 3, 4, 5 и 6 в комплекс “Съни Хил”, в т.ч. и имената на ответницата Б., за които се сочи, че не са заплащали

такса поддръжка повече от 2 месеца към 20.06.2020г. и с което им се забранява ползването на басейна.

Представени са технически показатели на обектите в блок № 6, в комплекс “Съни Хил”, от които се установява, че апартамент № **, собственост на ответницата е със застроена площ от 49, 41 кв.м., а общите части са 8, 50 кв.м.

Безспорно е и обстоятелството, че между ищцовото дружество и ответницата не е бил сключен договор за поддръжка и управление, съобразно чл.16, ал.1 от Договора от 09.09.2008г.

Представена е покана за доброволно изпълнение, изпратена от “Съни Хил Мениджмънт” ЕООД до ответницата Б., с която същата е поканена да заплати в 3-дневен срок, считано от датата на покана, сумата от 1252, 40 лв., представляваща дължими и неизплатени суми за такси и разходи за управление и поддръжка на общите части на блок № 6 и на общите части на комплекс “Съни Хил” – гр. Бургас, за предоставените от ищцовото дружество услуги за периода от 01.01.2020г. до 30.09.2021г. Видно от приложеното известие за доставяне поканата е получена от ответницата на 15.10.2021г., което е признато от ответницата в депозираната по делото молба от 03.05.2022г., с което същата е представила отговор на поканата. С писмото същата е отрекла дължимостта на претендираните суми, предвид незаконосъобразността на взетите на 14.12.2019г. от ОСЕС решения, като се е позовавала на постановеното решение по гр.д. № 335 по описа на БРС, с което същите са били отменени.

От показанията на свидетеля С. М. се установява, че считано от август 2019г. до настоящия момент цялостната поддръжката на комплекса се осъществява от ищцовото дружество – почистване на общите части, така и на отделните блокове, техническа поддръжка, озеленяване, поддръжка на басейна, заплащане на режийни разноски за общите части на комплекса и общите части на отделните блокове, включително и за блок № *, където се намира апартаментът на ответницата. Св. М. свидетелства още, че ответницата е наясно с това, че поддръжката се извършва от ищцовото дружество, както и че същата е присъствала на провежданото общо събрание за блок № *, на което не е имало възражение от нейна страна по повод предоставените от дружеството услуги. В съдебно заседание свидетелката сочи, че лично тя е изготвила поканата за доброволно плащане, както и че е запозната със съдържанието на отговора, депозиран от ответницата.

Разпитан по делото е и свидетелят П. С., който споделя, че живее от 2009г. в комплекс “Съни Хил”. От показанията му се установява, че поддръжката в комплекса е на добро ниво, както и че има басейн, достъпът до който е бил ограничен за част от живущите, чрез разпространяване на списъци на живущи в комплекса като не си спомня със сигурност кога се е случило това – през 2020г. или 2021г. Соци, че такива лица имало от всички блокове. Ищецът сочи, че познава ответницата лично, както и че тя е на същото мнение относно поддръжката на комплекса. Заявява, че разпознава приложения по делото списък съдържащ имена на лица, на които е било забранено да ползват басейна.

Съдът кредитира събраните по делото гласни доказателства като достоверни, тъй като изхождат от лица, които възпроизвеждат своите непосредствени лични впечатления за извършваната в комплекса дейност, както и предвид това, че изнесените от тях данни не се опровергават от други събрани по делото доказателства. Съдът намира за несъстоятелно възражението на ответницата за заинтересованост на свидетелката М., тъй като същата не се намира в трудови правоотношения с инвеститора на комплекса или ищеца по делото.

По делото е допусната и приета съдебно-счетоводна експертиза, заключението по която съдът кредитира като обективно и компетентно изготвено и съобразено с всички данни по делото, както и цялата относима към предмета на доказване счетоводна документация. Вещото лице дава заключение, че разходите за комплекса в процесния период от 01.01.2020г. до 30.09.2021г. възлизат на сумата от 268 297, 59лв., а разходите за блок № * на сумата от 3676, 10 лв. Отговорило е, че съобразно притежаваните от ответницата идеални части от общите части на блок № * дължимите от нея разходи за поддръжка и управление на тези общи части възлиза на сумата от 88, 89 лв., а съобразно припадащите си части от комплекса, дължимите от нея разходи за поддръжка и управление на общите части на комплекса възлиза на сумата от 739, 91 лв. Отразени са били още три плащания от страна на ответницата по банковата сметка на ищеца – първото на 20.12.2019г. в размер на 324, 00 лв. с посочено основание “такса поддръжка бл.*, ап.**”, второто на 01.04.2021г. в размер на 120 лв. и с посочено основание “такса, вода, асансьор за 2020 на бл.*, ап.**” и третото на 15.10.2021г. в размер на 180 лв. с посочено основание “такса-ток, вода, асансьор бл.*, ап.** за 2021г.”

Съдът намира за неоснователно и голословно възражението на ответника за липса на яснота при използваната методика от вещото лице, доколкото видно от констативно-

съобразителната част на заключението, при изчисляване на дължимите суми, същото е взело предвид площта на жилището, притежаваните идеални части от общите части на сградата, както и прилежащите идеални части от общите части на комплекса.

При така установеното от фактическа страна, съдът формира следните правни изводи:

Показанията на свидетелите и събраните писмени доказателства сочат, че се касае до комплекс по чл.2 от ЗУЕС. ЗУЕС предпоставя нормативна възможност за уреждане на правата и задълженията по управление и поддръжка на общите части в два режима - общ и особен, като приложението им е в зависимост от характеристиките на сградите, намиращи се в етажна собственост. Съобразно изискването на чл.9 от ЗУЕС общите форми на управление на етажната собственост са общо събрание или сдружение на собствениците, като в чл.11 и следващите и чл.25 и следващите от ЗУЕС са уредени всички специфики на органите на управление, компетенциите им, начините на вземане на решения, свикване на общо събрание и разгласяването му, както и атакуването на решенията му по реда на чл.40 от ЗУЕС. За разлика от този общ режим в чл.2 от закона е предвиден особен режим на управление на общите части, касаещ сгради в режим на етажна собственост, построени в жилищен комплекс от "затворен тип". Съгласно §1, т.3 от ДР на ЗУЕС, това е комплекс, който е обособен като отделен урегулиран поземлен имот, в който са построени сгради в режим на етажна собственост и други обекти, обслужващи собствениците и обитателите, при спазване на изискванията на контролиран достъп за външни лица. По силата на чл.2 от ЗУЕС, в такъв комплекс управлението се урежда чрез писмени договор чрез нотариална заверка на подписите между инвеститора и собствениците на самостоятелни обекти, като договърът се вписва от инвеститора в Агенцията по вписванията по партидата на всеки самостоятелен обект и е противопоставим на неговите последващи приобретатели.

Както беше посочено по-горе, ответницата не е подписала договор по чл.2 ЗУЕС, а приложеният между ищцовото дружество и "Съни Хил 2" ЕАД не е договор по смисъла на чл.2 от ЗУЕС, тъй като не е сключен между инвеститор и етажен собственик. Същият е бил изпълняван от ищеца, което се установи по безпротиворечив начин от ангажираните по делото гласни доказателства. Изпълнението на договора обаче не е свързано с водене на чужда работа без възлагане, тъй като ответницата като етажен собственик не притежава собственост в идеални части върху терена върху който е построен комплекса и в този смисъл, ищецът неоснователно твърди, че е извършвал чужда работа в полза на ответната страна. Съгласно чл.38, ал.1 от ЗС земята върху която е изграден комплекса представлява обща част, а съобразно разпоредбата на чл.64 от ЗС този характер на земята може да бъде променен посредством договор за прехвърляне и учредяване на вещни права. Тъй като ответницата съгласно представените доказателства не притежава идеална част от терена, то последният няма характер на обща част по смисъла на закона. Същият принадлежи на инвеститора, поради което и е предмет на цитирания по-горе договор сключен с ищеца по делото.

Ето защо настоящия състав намира, че предявеният главен иск с правна квалификация чл.61, ал.1 ЗЗД се явява неоснователен. При това положение следва да бъде разгледан по същество предявеният при условията на евентуалност иск по чл.59 от ЗЗД.

Според настоящия състав същият се явява основателен. По делото липсват данни за договорна връзка между страните по делото, поради което е налице именно хипотезата на неоснователното обогатяване. Ответницата следва да се съобрази с обстоятелството, че задължението за поддръжка и управляване на общите части в жилищния комплекс от затворен тип принадлежи на инвеститора, който може да възложи тази дейност на друго лице – в случая ищцовото дружество. В разглеждания случай, ответницата се явява неоснователно обогатила се страна, ползвайки комплекса и изграденото върху нея, без да заплаща разходи за поддръжка и управление. Исковата претенция съдът приема за доказана по основание, като размерът ѝ следва да бъде определен по реда на чл.162 ГПК. При определяне на дължимата сума, вещото лице е взело предвид припадащата се част от комплекса, ползвана от ответницата и в този смисъл е посочило, че за целия исков период от 01.01.2020г. до 30.09.2021г., разходите за поддръжка възлизат на сумата от 739, 91 лв., представляваща разходи по поддръжка и управление на комплекса, умножени по съответния коефициент. Експертът е посочил, че на 01.04.2021г. и 15.10.2021г. ответницата е извършила плащания в полза на ищеца на обща стойност от 300 лв., които не се отразяват на основателността на иска. От заключението по ССЧЕ, както и от съдържанието на приложените по делото платежни нареждания се установява, че с посочените суми са били погасени задължения за предходни периоди във връзка с поддръжката на общите части на сградата, в която се намира апартамента на ответницата, а не разходи, извършени от ищеца във

връзка с управлението и поддръжката на комплекса. Предвид това, че сумата от 739, 91 лв. надхвърля тази претендирана с исковата молба, то искът се явява доказан по размер.

Предвид горното, съдът не споделя възраженията на процесуалния представител на ответника за това, че посредством извършените от ответницата плащания с платежни нареждания от 20.12.2019г., 01.04.2020г. и 15.10.2021г. е бил погасен изцяло нейния дълг към ищеца. Неоснователно се явява и възражението на ответника за липса на сторените от ищеца разходи по управление и поддръжка на комплекса и отделните блокове, тъй като тези твърдения бяха опровергнати чрез събраните по делото писмени и гласни доказателства. Неподкрепени с доказателства по делото останаха и твърденията на ищеца за влошена поддръжка в комплекса, за предоставяне на некачествени и неточни услуги. Нещо повече, от показанията на свидетеля С. се установи именно обратното, а именно, че ответницата е доволна от извършваната в комплекса поддръжка. Недоказано остана и възражението на ответницата, че не е ползвала басейна през процесния период, независимо от изнесеното от свидетеля С., че е виждал лично разлепени в комплекса списък, изброяващ поименно лицата, за които е съществувала забрана за ползване на басейна. Обстоятелството, че имената на ответницата са били включени в този списък на лица с текущи задължения към дружеството не доказва по категоричен начин, че в процесния период достъпа до басейна е бил контролиран, нито че ответницата не го е ползвала, а единствено, че такъв списък е съществувал и е бил сведен до знанието на живущите в комплекса. Неотносими към предмета на доказване по делото се явяват и множеството оспорвания срещу материално-правната легитимация на ищеца, наведени в отговора на исковата молба, свързани с липсата на избирането му като управител по реда на чл.19, ал.8 от ЗУЕС, липсата на приет бюджет за разходите, вписването му като управител в Община Бургас, както и отмяната на решенията гласувани и приети на 14.12.2019г. от ОСЕС на блок № *, в к-с *****, тъй като паричните суми не се претендират по реда на ЗУЕС, а на извъндоговорно основание.

Останалите приети по делото писмени доказателства съдът не обсъжда, тъй като са неотносими към правния спор.

Предвид основателността на главния иск по чл.59 от ЗЗД, като основателен следва да бъде уважен и акцесорния иск за лихва.

Относно разноските

Ищцовото дружество е представило списък по чл.80 ГПК, с който претендира разноски в общ размер от 1090 лв., от които 50 лв. – държавна такса, 420 лв. адвокатско възнаграждение с вкл. ДДС, 300 лв. депозит за вещо лице и 320 лв. – разноски за пътуване за явяване в съдебно заседание. Извършените от ищеца разноски съдът намира за доказани, посредством представения договор за правна помощ /л.16 от делото/, фактура към него № *****/****г. и преводно нареждане от 09.12.2021г. /л.136 и 137 от делото/, от , приложена по делото разписка за заплатена държавна такса /л.20/, преводно нареждане за заплатен депозит за вещо лице /л.43 от делото/, както и фактура № ***** от ****г., фискален бон към нея от 27.04.2022г., фактура № ***** от 25.05.2022г. и фискален бон към нея от 25.05.2022г. /л.138, л.139 и л.139- гръб/.

Съдът намира, че претенцията на ищеца за разноски се явява основателна до размера от 770 лв. Сторените от пълномощника на ищцата разноски в размер на 320 лв., не следва да бъдат присъждани, тъй като не представляват съдебно-деловоден разход, а се правят по преценка на страната, която сама избира дали да изпрати процесуален представител, респ. вида на транспорта и неговата цена. Пътните разходи за придвижване на адвокат до сградата на съда и обратно не са разноски по производството по смисъла на чл.78, ал.1 ГПК, а и когато е упълномощен такъв, разходите на същия във връзка с поръчката следва да се считат включени в уговореното възнаграждение. Заплащането на разходи за пътуване на процесуалния представител на страната до седалището на компетентния съд е извън обхвата на отговорността за разноски, още повече, че съгласно чл.78, ал.1 ГПК на възстановяване подлежат, които е направила страната по повод на делото, а не процесуалния ѝ представител. Предвид изхода на делото в полза на ответната страна не следва да бъдат присъждани разноски.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ иска на “Съни Хил Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление гр.Б****, ул.*****, представлявано от Е. Г. Г. против М. СТ. Б., ЕГН:

*****, с адрес гр. Б*****, ул. ***** за осъждане на ответницата на основание чл.61, ал.1 ЗЗД, да заплати на ищеца, сумата от общо 779.95 лева, от които сумата от 95.21 лева - направени разноски за периода от 01.01.2020г. – 30.09.2021г. за поддръжката и управлението на общите части на блок * и 684.74 лева -направени разноски за периода от 01.01.2020г. – 30.09.2021г. за поддръжката и управлението на общите части на жилищен комплекс *****, които суми се дължат като разноски при водене на чужда работа без пълномощие, ведно със законната лихва от завеждане на исковата молба – 26.11.2022г. до изплащането.

ОСЪЖДА на основание чл.59 от ЗЗД, М. С. Б., ЕГН: *****, с адрес гр. Б*****, ул. *****, да заплати на “Съни Хил Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление гр.Б*****, ул.*****, представлявано от Е. Г. Г., **сумата от 684, 74 лв.**, представляваща припадащата се част от разходите, направени от дружеството за управление и поддръжка на общите части на жилищен комплекс ***** в ж.к. *****, в който се намира притежаваният от нея самостоятелен обект – апартамент № **, за периода от 01.01.2020г. – 30.09.2021г., ведно със законната лихва , считано от 26.11.2022г. до окончателното й изплащане.

ОСЪЖДА на основание чл.78, ал.1 ГПК, М. С. Б., ЕГН: *****, с адрес гр. Б*****, ул. *****, да заплати на Съни Хил Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление гр.Б*****, ул.*****, представлявано от Е. Г. Г., **сумата от 770 лв.**, представляваща сторените от ищеца съдебно –деловодни разноски.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на “Съни Хил Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК *****, за присъждане на сумата от 320 лв. представляваща разноски за пътуване.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване в двуседмичен срок от съобщаването му пред Бургаският окръжен съд.

Съдия при Районен съд – Бургас: _____