

# РЕШЕНИЕ

№ 34

гр. Бургас, 12.01.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, VI ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ  
СЪСТАВ**, в публично заседание на шестнадесети декември през две хиляди  
двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Веселка Г. Узунова

Членове: Таня Д. Евтимова  
Димитър П. Стоянов

при участието на секретаря Тодорка Ст. Каракерезова  
като разгледа докладваното от Таня Д. Евтимова Въззивно гражданско дело  
№ 20212100501670 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл.258 и сл. от ГПК.

Предмет на въззивна проверка е решение № 260177/16.07.2021г., постановено от Районен съд– Поморие по гр. д. № 841/2017г. С това решение съдът е приел за установено по отношение на С. А. Н., гражданин на Руската Федерация, БУЛСТАТ: 175666070 с адрес в Република България: гр. Поморие, ул. „К. Б. Г“ № \*\*\*, бл. \*, ап. \*\*\*, че съществува вземане в полза на Етажната собственост на комплекс „Феста Апартаментс Поморие“ с код по БУЛСТАТ: ТСУ-2302/18.11.2014г. с адрес в гр. Поморие, ул. „К. Б. Г“ № \*\*\*, представлявана от управителя М. П. Ч. в размер на 2 173,55 лева, представляващо такса за поддържане, управление и ремонт за 2015г, ведно с вземане в размер на 589,19 лева, представляващо обезщетение за забавено плащане на главницата за периода от 16.01.2015г. до 16.09.2017г., ведно със законната лихва върху главницата от 19.10.2017г. до окончателното изплащане на вземането, за които е издадена заповед за изпълнение на парично задължение № 403/30.10.2017г. по ч. гр. д. № 652/2017г. по описа на Районен съд – Поморие. С това решение съдът е осъдил С. А. Н. да заплати на Етажната собственост на комплекс „Феста Апартаментс Поморие“ съдебни разноски за исковото производство в размер на 415,25 лева и разноски за заповедното производство в размер на 55,25 лева.

Подадена е въззивна жалба от на С. А. О. (Н.) против решение № 260177/16.07.2021г., постановено от Районен съд– Поморие по гр. д. № 841/2017г. Жалбоподателката въвежда оплакване за незаконосъобразност на решението. Н. твърди, че съдът не се е произнесъл по направените от нея възражения, както следва: 1) по възражението, че решението на общото събрание за заплащане на такса от 9 € на кв. м. без ДДС противоречи на императивната норма на чл.51, ал.1 от ЗУЕС; 2) по възражението, че тя не е ползвала имота си лично или чрез други лица за повече от 30 дни през 2015г. и на основание чл.51, ал.2 от ЗУЕС не трябва да заплаща такса за управление и поддържане на общите части; 3) по възражението, че Етажната собственост не е направила разходи по управлението и поддръжката на общите части на блок „Е“; 4) по възражението, че Етажната

собственост не е направила разходи за ремонт и обновяване на общите части; 5) по възражението, че не е ясно на каква база се изчислява таксата за поддържане на общите части; 6) по възражението, че претенцията на ищеца е погасена по давност. Жалбоподателката твърди, че районният съд е допуснал съществено нарушение на процесуалните правила като не е допуснал събирането на доказателства, които да установят направените възражения. С. Н. иска от въззивната инстанция да отмени решението на районния съд като неправилно – противоречащо на материалния и процесуалния закон и да постанови друго решение, по съществото на спора, чрез което отхвърли предявените срещу нея искове и да ѝ присъди извършените съдебни разноски.

В съдебно заседание жалбоподателката се представлява от адвокат Панайотов. от ВАК, който поддържа оспорването, ангажира гласни доказателства и пледира за уважаване на жалбата. адвокат Панайотов. прави искане за присъждане на съдебно-деловодни разноски.

Ответната страна – Етажна собственост на „Феста Апартаментс Поморие“ представя писмен отговор, в който изразява становище за неоснователност на жалбата по отделните ѝ пунктове и цитира съдебна практика, която ползва защитната ѝ теза.

В съдебно заседание въззиваемата страна се представлява от адвокат Тасев от БАК, който оспорва основанията за отмяна на първоинстанционното решение, въведени в жалбата и пледира за отхвърляне на същата. Адвокат Тасев прави искане за присъждане на съдебни разноски.

Като взе предвид твърденията на страните и събраните по делото доказателства, Бургаският окръжен съд приема за установено следното:

#### ФАКТИ:

С. А. Н. притежава право на собственост върху апартамент № 179, находящ се в блок А на ваканционно селище, хотел и КОО в гр. Поморие, ул. „К. Б.“ № \*\*\* със застроена площ от 93,90 кв. м., ведно с 29,58 кв. м. идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, върху който е построена сградата.

На 12.11.2014г. е проведено общо събрание на ЕС с т.2 от дневния ред: „Избор на компания за управление и поддръжка на общите части в комплекса и определяне на размера на паричната вноска /такса/ за разходите за управление и поддръжка в комплекса за 2015г.“ По тази точка от дневния ред е взето следното решение: „Избира „Феста хотели“ АД за компания за управление и поддръжка и утвърждава годишна такса за поддръжка в размер на 9 евро/кв. м. без ДДС, съгласно предложената от „Феста хотели“ АД оферта и упълномощава УС на ЕС да подпише договор за управление и поддръжка с избраната компания“. В допълнение към това решение, ОС на ЕС решава да се създаде фонд за ремонти и обновление в рамките на годишната такса за управление и поддръжка и в него да се заделят по 2 евро годишно. Сумите във фонда да се изразходват само след предварително одобрение на УС на етажната собственост. По изключение за 2015 година във фонда да се заделят по 3 евро/кв. м.

Законосъобразността на това решение е оспорена в производство по чл.40, ал.1 от ЗУЕС. С определение № 247/26.06.2020г., постановено по гр. д. № 619/2019г., Районен съд – Поморие оставя исковата молба без разглеждане поради просрочие и прекратява производството по делото. Определението е потвърдено с определение № 260216/27.01.2021г., постановено от Окръжен съд – Бургас по в. гр. д. № 1953/2020г.

На 19.10.2017г. Етажната собственост на комплекс „Феста Апартаментс Поморие“ подава заявление за издаване на заповед за изпълнение по чл.410 от ГПК против С. А. Н. за вземане в размер на 2 173,55 лева, представляващо неплатена такса за поддържане, управление и ремонт за 2015г., формирана като произведение от общата жилищна площ на апартамент № 179 (123,48 кв. м.) и цената за поддържане на един кв. м. (9 евро), ведно с мораторна лихва в размер на 589,19 лева. На 30.10.2017г. Районен съд – Поморие издава заповед № 403/30.10.2017г. за претендираните суми, както и за сумата от 55,25 лева, представляваща разноски по делото. Н. подава възражение против заповедта, в резултат на

което Етажната собственост на комплекс „Феста Апартаменти Поморие“ предявява установителен иск по чл.422 от ГПК, вр. чл.6, ал.1, т.8, т.9 и т.10, вр. чл.38, ал.1 от ЗУЕС, вр. чл.86 от ЗЗД.

В отговор по чл.131 от ГПК Н. оспорва материалноправната легитимация на ищеца и възразява против съществуването на етажната собственост. Ответницата въвежда оплакване за незаконосъобразно взети решения на общото събрание и твърди, че през 2015г. не е ползвала имота за повече от 30 дни. В допълнение към това, ответната страна твърди, че за всеки отделен блок от ваканционния комплекс, е създадена самостоятелна етажна собственост.

В хода на първоинстанционното производство са представени нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 67, том II, рег.№ 615, дело № 259/26.02.2009г. на нотариус с рег.№ 607 в РНК, протокол от общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в комплекс „Феста Апартаменти Поморие“ от 12.11.2014г., ведно с регистрационен списък на собствениците в комплекса, покана за участие в общо събрание от 03.11.2014г. и протокол за обявяването ѝ; протокол от 12.11.2014г. за обявяване на протокола от общо събрание; протоколи от заседания на управителния съвет от 28.11.2014г. и 02.12.2014г.; обяснителна записка към инвестиционен проект на обект „Ваканционно селище, хотел и КОО“ съгласно одобрен ПУП за УПИ VI717, 1971 и 1972 в кв. 225 по плана на гр. Поморие; таблица за определяне на площи и идеални части на обектите във „Ваканционно селище, хотел и КОО“ – „Хотел“; приходен касов ордер № \*\*\*\*\*/20.04.2016г. за заплатена от Н. такса за обслужване и поддръжка за 2015г. в размер на 1429 лева в полза на ЕС на блок А; приходен касов ордер № 0050005015/07.07.2016г. за заплатена от Н. такса за обслужване и поддръжка за 2016г. в размер на 706 лева в полза на ЕС на блок А. Въз основа на събраните доказателства, районният съд формира извод за основателност на иска. В мотивите, съдът приема, че решението на общото събрание на етажната собственост е влязло в сила и подлежи на изпълнение. Притежаваният от Н. недвижим имот е с площ от 123,48 кв.м. и дължимата от нея сума за 2015г., изчислена въз основа на приетата с решението ставка е 1111,32 евро, равняващи са на 2 173,55 лева. По отношение на акцесорната претенция, съдът приема, че същата е дължима за периода от 16.01.2015г. до 16.09.2017г.

В хода на въззивното производство са събрани показанията на свидетеля Тодор Костов, според който С. Н. и нейните близки (майка и съпруг) не са били в България през 2015г. и през тази година апартаментът не е отдаван под наем.

Въз основа на изложените факти, Бургаският окръжен съд достигна до следните ПРАВНИ ИЗВОДИ:

Жалбата е подадена в законоустановения срок по чл.259, ал.1 от ГПК от надлежна страна, за която първоинстанционното решение поражда неблагоприятни правни последици. Поради това, жалбата е процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Предметният обхват на въззивното произнасяне е очертан с разпоредбата на чл.269 от ГПК. Според правилото на цитираната норма въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част. По останалите въпроси той е ограничен от посоченото в жалбата.

При извършената проверка по реда на чл.269 от ГПК, съдът констатира, че обжалваното решение е валидно - постановено е от законен състав в пределите на правораздавателната му власт и в предвидената от ГПК писмена форма. Подписано е и е разбираемо.

Решението е допустимо – произнесено е при наличие на правен интерес от търсената защита за всяка от страните и при определен съобразно с принципа на диспозитивно начало предмет на спора.

Решение № 260177/16.07.2021г. е неправилно. Този извод се налага по следните съображения:

Съгласно разпоредбата на чл.28, ал.1 от ЗУЕС решенията на общото събрание се изпълняват в определените в тях срокове. Когато срокът не е определен, решенията се изпълняват в 14-дневен срок от оповестяването им по реда на чл.16, ал.7.

В конкретния случай е установено по категоричен начин, че с решение на общото събрание на етажната собственост от 12.11.2014г. ответницата е задължена да заплаща годишна такса за управление и поддръжка на притежавания от нея апартамент в комплекс „Феста Апартмънтс Поморие“ в размер на 9 евро/кв.м. като 2 евро от тази такса са за фонд „Ремонт и обновяване“. Искът за отмяна на това решение е оставен без разглеждане поради несвоевременното му предявяване. При това положение, решението на ОС на ЕС от 12.11.2014г. действително обвързва ответницата за годината, за която се отнася – 2015г. По делото не се твърди и не се установява Н. да е платила тази сума в полза на Етажната собственост на комплекс „Феста Апартмънтс Поморие“. Делото е представен приходен касов ордер № ордер № \*\*\*\*\*/20.04.2016г., от който е видно, че Н. е платила такса за обслужване и поддръжка за 2015г. в размер на 1429 лева, но на Етажната собственост на блок А.

Възражението на жалбоподателката, че не дължи сума за обслужване и поддръжане на общите части, тъй като не е обитавала жилището през 2015г. е основателно.

Съгласно разпоредбата на чл.51, ал.1 от ЗУЕС разходите за управление и поддръжане на общите части на етажната собственост се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства, независимо от етаж, на който живеят. Изключенията от това правило са разписани в алинея втора и трета на цитираната правна норма. Разходи за управление и поддръжане не се заплащат за деца, ненавършили 6-годишна възраст и от собственик, ползвател и обитател, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година. За собственик, ползвател или обитател, който отсъства повече от 30 дни в рамките на една календарна година, общото събрание може да реши той да заплаща за времето на отсъствие 50 на сто от разходите за управление поддръжане, след като същият е уведомил писмено управителния съвет за това. Нормата на чл.51, ал.2 от ЗУЕС е императивна и лицата, които пребивават в етажната собственост за по-малко то 30 дни в годината, са освободени изцяло от заплащането на разходи (разноски и такси) за управлението и поддръжането на общите части в етажната собственост, без да е необходимо решение на общото събрание за това, освен при особен режим на управление на общи части в хипотезата на чл.2, ал.2 от ЗУЕС. С разпоредбата на чл.51, ал.2 от ЗУЕС е уредено изключение от принципа за разпределение на разходите за управление и поддръжане между собствениците, ползвателите, обитателите и членовете на техните домакинства, поради което тази норма трябва да се тълкува стеснително. Решенията на общото събрание, които са взети в нарушение на тази разпоредба, императивна по своя характер, не поражда задължения за собствениците на обекти в етажната собственост, тъй като общото събрание няма правомощия да определя кръга на лицата, които не заплащат разходи за общи части. Този кръг на лицата, е определен със закона. В този смисъл е практиката на ВКС, обективирана в решение № 60181/20.10.2021г., постановено по гр. д. № 86/2021г., 4ГО. Според това решение нормата на чл.51, ал.2 от ЗУЕС има императивен характер и лицата, посочени в нея са освободени от задължението да участват в разходите по управление и поддръжане на общите части на етажната собственост, независимо дали е взето решение на общото събрание в този смисъл или не. По тези съображения, възражението на въззиваемата страна, че ищцата не е уведомила управителния съвет за отсъствието си и общото събрание не е взело решение за освобождаването ѝ от такси и разноски, е неоснователно. В конкретния случай, от показанията на свидетеля Костов се установява по безспорен начин, че през 2015г. Н. и нейните близки, майка и съпруг, не се обитавали жилището, за което се претендират разходи и не са отдавали същото за ползване от други лица. При това положение, не може да има съмнение, че приложение намира нормата на чл.51, ал.2 от ЗУЕС и ищцата е освободена от

заплащане на претендираните разходи по силата на закона, без да е необходима санкция на общото събрание за това.

Като е достигнал до извод в противоположен смисъл, районният съд е постановил неправилно решение, което трябва да се отмени със следващото от това отхвърляне на установителния иск, предявен от Етажната собственост.

По делото е направено искане за присъждане на съдебните разноси, извършени от ответната страна в първоинстанционното производство. След като се съобрази с разпоредбите на чл.78, вр. чл.81 от ГПК и с изхода на спора пред настоящата инстанция, съдът намира, че следва да присъди в полза на С. Н. извършените от нея разходи за водене на делото пред Районен съд – Поморие в размер на 420 лева, представляващи възнаграждение по договор за правна помощ

По делото е направено искане за присъждане на съдебни разноси от двете страни в процеса. След като се съобрази с разпоредбите на чл.78, вр. чл.81 от ГПК и с изхода на спора пред настоящата инстанция, съдът намира, че следва да присъди в полза на въззивната страна извършените от нея разходи за водене на делото пред Окръжен съд – Бургас в размер на 562,50 лева, представляващи държавна такса и възнаграждение по договор за правна помощ.

Мотивиран от горното, Бургаският окръжен съд, VI въззивен състав

## **РЕШИ:**

ОТМЕНЯ решение № 260177/16.07.2021г., постановено от Районен съд– Поморие по гр. д. № 841/2017г. и вместо това постановява:

ОТХВЪРЛЯ иска на Етажната собственост на комплекс „Феста Апартаментс Поморие“ с код по БУЛСТАТ: ТСУ-2302/18.11.2014г. с адрес в гр. Поморие, ул. „К. Б. Г“ № \*\*\*, представлявана от управителя М. П. Ч. да се приеме за установено по отношение на С. А. Н., гражданин на Руската Федерация, БУЛСТАТ: 175666070 с адрес в Република България: гр. Поморие, ул. „К. Б. Г“ № \*\*\*, бл. \*, ап. \*\*\*, че същата ѝ дължи сума в размер на 2 173,55 лева, представляваща такса за поддържане, управление и ремонт за 2015г, ведно с обезщетение за забавено плащане за периода от 16.01.2015г. до 16.09.2017г. в размер на 589,19 лева и ведно със законната лихва върху главницата, считано от 19.10.2017г. до окончателното ѝ изплащане, за които суми е издадена заповед за изпълнение на парично задължение № 403/30.10.2017г. по ч. гр. д. № 652/2017г. по описа на Районен съд – Поморие.

ОСЪЖДА Етажната собственост на комплекс „Феста Апартаментс Поморие“ с код по БУЛСТАТ: ТСУ-2302/18.11.2014г. с адрес в гр. Поморие, ул. „К. Б. Г“ № \*\*\*, представлявана от управителя М. П. Ч. да заплати на С. А. Н., гражданин на Руската Федерация, БУЛСТАТ: 175666070 с адрес в Република България: гр. Поморие, ул. „К. Б. Г“ № \*\*\*, бл. \*, ап. \*\*\* съдебни разноси за първоинстанционното производство в размер на 420 лева.

ОСЪЖДА Етажната собственост на комплекс „Феста Апартаментс Поморие“ с код по БУЛСТАТ: ТСУ-2302/18.11.2014г. с адрес в гр. Поморие, ул. „К. Б. Г“ № \*\*\*, представлявана от управителя М. П. Ч. да заплати на С. А. Н., гражданин на Руската Федерация, БУЛСТАТ: 175666070 с адрес в Република България: гр. Поморие, ул. „К. Б. Г“ № \*\*\*, бл. \*, ап. \*\*\* съдебни разноси за въззивното производство в размер на 562,50 лева.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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