

РЕШЕНИЕ

№ 516

гр. гр.Несебър, 14.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР в публично заседание на двадесет и първи ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Димитър П. Стоянов

при участието на секретаря Маринета Д. Шаренкова
като разгледа докладваното от Димитър П. Стоянов Гражданско дело №
20222150101440 по описа за 2022 година

За да се произнесе, взе предвид следното:

Предявени са искиове с правно основание чл.422 ГПК, вр.чл. 79, ал. 1 от ЗЗД и чл. 86, ал. 1 от ЗЗД, вр.чл.2 ЗУЕС.

Предявена е искова молба от „Б.М.“ ЕООД, ЕИК 11200****, със седалище и адрес на управление: гр. П., ул. „М.В.“ № 5, представлявано от управителя Е.Д.Г., с пълномощник адв. С. Д. от САК.

В исковата молба се твърди, че на 26.05.2009г. ответницата К. закупила самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.507.***.*.*** по КККР на гр. Несебър, с адрес: гр. Несебър, к.к. С.Б.-запад, ет. *, ап. ***, със застроена площ от 27.50 кв.м., ведно с 0.5114 % идеални части от общите части на сградата и правото на строеж, равняващи се на 8,31 кв.м., като площта на апартамента, ведно с общите части възлиза на 35.81 кв.м., както и самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.507.635.1.*** по КККР на гр. Несебър, с адрес: гр. Несебър, к.к. С.Б.-запад, ет. 4, ап. ***, със застроена площ от 27.50 кв.м., ведно с 0,5114 идеални части от общите части на сградата и правото на строеж, като площта на апартамента, ведно с общите части възлиза на 35.81 кв.м.

Сочи се, че на основание чл. 11, ал. 1, т. 11 от ЗУЕС било взето решение на общото събрание на етажната собственост, проведено на 26.05.2022г. за възлагане на дейности по поддържането и управлението на общите части на сградата на ищеца срещу възнаграждение в размер на 8 евро на квадратен метър, като за 2022г. следвало да се заплати до 31.07.2022г. в размер на 50 %. Уточнява се по какъв начин е формирана дължимата от ответницата сума. Изтъква се, че всеки един от собствениците следва да заплаща годишно възнаграждение на дружеството, което служи за покриване на съответните

разходи при осъществяване на дейността съгласно сключен договор за поддръжка и управление на комплекс „А.*“. Акцентиращ се, че към настоящия момент ответницата не е заплатила на ищцовото дружество дължимото възнаграждение в общ размер на 560.30 лв. Твърди се, че въпреки многократните опити от страна на ищеца за уреждане на взаимоотношенията между страните, плащане не било постъпило.

С тези доводи се моли от съда да постанови решение, с което да осъди ответната страна да заплати на ищеца сумата в размер на 560.30 лв., представляваща възнаграждение по договор за поддръжка и управление от 27.05.2022г., приет с решение на общото събрание на етажната собственост от 26.05.2022г., ведно със законната лихва върху сумата, считано от датата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане на задължението. Представят се писмени доказателства. Прави се искане за допускане до разпит на един свидетел при режим на довеждане. Претендиращ се присъждането на направените по делото разноски.

В срока по чл. 131, ал. 1 от ГПК е постъпил писмен отговор от ответницата Кодратенко, чрез особения представител, с който предявените искове се оспорват като неоснователни. Излагат се съображения, че ищецът не притежава материалноправна легитимация по процесния иск. Сочи се, че уреденото в чл. 6, ал. 1, т. 10 от ЗУЕС и чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС задължение етажните собственици да заплащат разходите за управление и поддържане на общите части било към етажната собственост, а не към трети лица - изпълнители на други услуги. Изтъква се, че изпълнителите на външни услуги за поддържане на общите части следвало да предявят исковете си за неплатени суми срещу цялата етажна собственост, а не срещу отделните етажни собственици. Навежда се възражение по чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС. От съда се иска да отхвърли предявения иск. Претендират се направените по делото разноски.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства и становищата на страните, приема за установено от фактическа страна следното:

По делото се установява, че ответницата е била собственик на апартамент 112, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.507.***.*.***, видно от нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот с № 169, том III, рег.№3055, дело №549 от 26.05.2009 г. Видно от приложена по делото справка за отдалечен достъп за този самостоятелен обект, ответницата се е разпоредила с него на 22.08.2022 г. и от тази дата не е собственик на обекта.

Представен е протокол на общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда с адрес: гр. Несебър, к.к. „С.Б.“, комплекс „А.*“, сграда с идентификатор 51500.507.635.1 по КKKP на гр. Несебър, от 25.05.2022 г.

По т.1 от дневния ред е взето решение на основание чл.11, ал.1, т.11 от ЗУЕС за възлагане на дейности по поддържане и управлението на общите

части на сградата на „Б.М.“ ЕООД с ЕИК 11200****, срещу възнаграждение в размер на 8 евро на кв.м., платимо веднъж годишно до 31 март от всеки етажнен собственик/обект за текущата календарна година, като е определено за 2022 г. възнаграждението да се заплати до 31.07.2022 г., като размерът на сумата се определи на 50 % от общата сума за всеки обект.

По т.2 от дневния ред е одобрен представен проект на договор за управление и поддръжка във вида, в който е представен. По т.3 от дневния ред е упълномощен управителя да представлява собствениците на ЕС и да сключи договор, в качеството на възложител с изпълнителя „Б.М.“ ЕООД, съгласно представен и одобрен проект в седемдневен срок. По т.4 от дневния ред е избран управител.

Представен е договор за управление и поддръжка на комплекс „А.*“ от 27.05.2022 г., сключен между Етажна собственост в комплекс „А.*“, представляващ сграда с идентификатор 51500.507.635.1 по КККР на гр. Несебър, представлявана от управителя Александър Попов, като възложител, както и „Б.М.“ ЕООД като изпълнител. В чл.1 от договора е уговорено, че възложителят възлага, а изпълнителят срещу възнаграждение приема да управлява, поддържа и обслужва организационно, технически и административно съоръженията, обектите за общо ползване и общите части на комплекс „А.*“.

В чл.2 от договора е пояснено, че в понятието „управление и поддръжка“ се включват следните дейности, осъществявани от възложителя от името и за сметка на изпълнителя: поддържане изправността и чистотата на общите части на сградата с включени консумативи/стълбища, фоайета, асансьори, общи пространства за отдых и сервизни помещения като складове и W C; управление, обслужване и техническа и хигиенна поддръжка на външните водни съоръжения, находящи се в комплекса; поддържане и облагородяване на парковите места, зелените площи, дървесната растителност, детски и спортни площадки в комплекса; осигуряване на охрана и контрол на достъп с необходим пропускателен режим до сградата и рецепция, видеонаблюдение на общите части в сградата, общите инсталации, оборудване и съоръжения за отдых и развлечения, градинска мебел, оградно пространство около комплекса; съдействие и подпомагане на собствениците в комплекса с цел необезпокоявано ползване на собствеността им и комплекса като цяло; организиране и управление на текущата поддръжка, текущи ремонти, свързани с общи части, покрив, външни и вътрешни мазилки, ВиК, електро инсталации. Посочено е, че след изтичане на гаранционните срокове, определени в строителството по стандарт, собствениците заплащат пропорционално на притежаваните от тях идеални част от общите части на сградата, разходите за реконструкции, преустройства, обновяване, подмяна на инсталации и ремонти на общи части, след писмено предложение от изпълнителя на възложителя.

В чл.3 е уговорено възнаграждение в размер на 8 евро на квадратен метър за съответната обща площ към всеки самостоятелен обект, дължимо до

30.03 за календарна година, като за текущата 2022 г. е посочено, че възнаграждението следва да бъде заплатено до 31.07.2022 г. в размер от 50 % от дължимия.

В чл.6 са определени разходите, свързани с функционирането и поддръжката на комплекса. В чл.29 е определен срока на договора, който е две години и влиза в сила от датата на подписването му.

По делото са ангажирани гласни доказателствени средства.

В показанията си свидетелят Вячеслав Юровски, без родство и дела със страните, ангажиран от ищеца, заявява следното:

Свидателят сочи, че ответницата е бивш собственик в комплекса на апартамент 112. Апартаментът е бил доста време ползван през 2022 г., като това със сигурност било повече от месец. Свидателят посочва, че ищцовото дружество поддържа и управлява комплекса, като осветление, басейни, почистване, асансьори, осветлението на общи части, текущи ремонти. Тази година и миналата били направени доста сериозни ремонти, като не е имало възражения от страна на другите собственици относно заплащане на таксите.

Въз основа на приетата за установена фактическа обстановка, изхождайки от закона, съдът установи от правна страна следното:

В тежест на ищеца по предявения иск с правно основание чл.79 от ЗЗД е да докаже, че ответницата е собственик на имоти в процесния комплекс, че с влязло в сила решение на общото събрание в етажната собственост е прието възлагане на дейностите по поддържането и управлението на общите части на трето лице, че е сключен договор с това лице. В негова тежест е да докаже размера на претенцията си, както и, че е настъпила изискуемостта на вземането.

В настоящия случай по делото се установява, че ответницата е била собственик на самостоятелен обект в процесния комплекс до 22.08.2022 г., след което се е разпоредила със самостоятелния си обект. В този смисъл, съдът намира, че до посочената дата ответницата е била обвързана от облигационно отношение във връзка с така сключения с ищцовото дружество договор за поддръжка и управление на общите части в комплекса.

Съгласно разпоредбата на чл. 11, ал. 1, т. 11 ЗУЕС ОС може да приеме решение за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата на юридическо или физическо лице срещу възнаграждение, като определя и конкретни правомощия на управителния съвет (управителя), които могат да бъдат възложени за изпълнение на тези лица. Посочената разпоредба позволява общото събрание да вземе това решение, в който случай облигационното отношение обвързва всички етажни собственици, както и съответно насрещната страна. В този случай се касае до упълномощаване чрез взетото решение ОС на ЕС, на управителя да сключи от името на всички етажни собственици в комплекса договор за възлагане на управлението на общите части. Следва да се има предвид и характера на така взетото от ОС на ЕС решение, което има специфика и тя се състои в това, че същото представлява „сделка – решение“. Както разяснява и ВКС в практиката си,

при сделките – решения, гласувалите против или неучаствали са обвързани от крайния резултат. Това се налага от особеностите на правната общност, в която те участват. По тези съображения всички етажни собственици следва да се считат за обвързани от възникналото облигационно отношение. Предвид и наведените твърдения за такова, то надлежната процесуална легитимация е притежавана именно от ищцовото дружество, което се явява и страна по възникналото материално правоотношение, породено между него и всички етажни собственици.

В този смисъл е доказано наличието на валидно възникнало облигационно отношение между страните по делото, сключено въз основа на взето преди това решение на общо събрание на ЕС, за което няма данни да е оспорено и отменено. Съдът не споделя доводите, че ответницата не следва да дължи претендираните суми, поради обстоятелството, че същата се е разпоредила с имота си. Към датата на настъпване на падежа на задължението, ответницата е била собственик на самостоятелен обект в процесната ЕС, като с последващото прехвърляне на имота същата не се е освободила от задълженията си, доколкото липсва такава уговорка с приобретателя на имота, която да е установена по делото. Задължението е възникнало към момента на настъпване на падежа му между ищцовото дружество и ответницата, предвид което и същата се явява пасивно материалноправно легитимирана да отговаря спрямо така предявения иск.

Следва да се има предвид, че така сключения между страните договор има смесен характер, който съчетава елементи от договор за изработка и договор за поръчка. Съдебната практика приема по отношение и на двата посочени договора, че за заплащането на възнаграждение по тях е необходимо да бъде доказано изпълнение на задълженията на изпълнителя /съответно довереника/. Така по отношение на договора за изработка се приема, че изпълнителят следва да докаже както наличието на сключен договор, така и че е изпълнил възложената му работа съобразно поръчката на възложителя, както и приемането на работата /Така Решение № 34 от 22.02.2010 г. на ВКС по т.д. № 588/2009 г., II т.о., ТК/. Подобно е положението и при договор за поръчка. Приема се, че в тежест на довереника е да докаже изпълнението на поръчката - чл. 284, ал. 2 ЗЗД /Така Определение № 548 от 21.06.2016 г. на ВКС по гр. д. № 2053/2016 г., III г. о., ГК, Решение № 11 от 3.02.2015 г. на ВКС по гр. д. № 3889/2014 г., IV г. о., ГК и др./. В този смисъл изискуемостта на задължението за заплащане на възнаграждение е обусловено не само от настъпване на падежа на задължението, но и от изпълнение на задълженията на изпълнителя по договора.

В настоящия случай от значение е обстоятелството, че изпълнението по договора не се оспорва от насрещната страна, като по делото за тази предпоставка на практика липсва какъвто и да е наведен спор, което се потвърждава и от изявленията на особения представител, направени в съдебно заседание от 19.09.2023 г. Отделно от изложеното, по делото са събрани гласни доказателства за това, че ищцовото дружество е изпълнявало

надлежно задълженията си по така сключения договор за управление и поддръжка, видно от показанията на разпитания по делото свидетел Юровски. По тези съображения, съдът намира, че е налице и тази предпоставка, необходима за основателност на предявения иск.

По отношение на възражението на ответницата по чл.51, ал.2 от ЗУЕС, съдът намира, че същото е недоказано. Предпоставката, при която собственик, ползвател или обитател на обект в сграда ЕС не дължи плащане на разходи за управление и поддържане на общите части, е лицето да не е пребивавало в имота повече от 30 дни в една календарна година. Заинтересованият, в чийто интерес законът допуска възможността да се освободи от задължението си за заплащане на текущите разходи за управление и поддръжка на ЕС, носи доказателствената тежест да установи с всички допустими доказателствени средства фактът, че е пребивавал в съответния имот за „не повече от 30 дни в една календарна година“. Негово е задължението и за вписване на тези обстоятелства в книгата на ЕС, съгласно разпоредбите на чл. 7, ал. 3, вр. с ал. 2, т. 5 и чл. 13, ал. 2 ЗЕУС./Напр. Определение № 264 от 6.04.2021 г. на ВКС по гр. д. № 3899/2020 г., III г. о./. В насока доказване на тези твърдения ответницата не е ангажирала каквито и да е доказателства, не е направила и съответно доказателствени искания в тази насока, въпреки разпределената и доказателствена тежест, което обуславя неоснователност на така направеното възражение.

Съобразявайки изложеното, съдът намира за доказана и основателна исковата претенция, предявена от ищцовото дружество.

При този изход на спора на ищеца се дължат разноски. По делото е направено възражение за прекомерност от страна на особения представител на ответницата. Съгласно чл.78, ал.5 от ГПК Ако заплатеното от страната възнаграждение за адвокат е прекомерно съобразно действителната правна и фактическа сложност на делото, съдът може по искане на насрещната страна да присъди по-нисък размер на разноските в тази им част, но не по-малко от минимално определения размер съобразно чл. 36 от Закона за адвокатурата. Съдът, съобразявайки действителната фактическа и правна сложност на делото, намира, че действително са налице основания за редуциране на претендирания адвокатски хонорар, доколкото делото не се отличава с фактическа или правна сложност, поради което същия следва да бъде намален до предвидения в чл.7, ал.2, т.1 от Наредбата за № 1 от 9 юли 2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, а именно – 400 лв. По отношение на възражението, че не следва да бъдат присъждани разноските, направени по повод обезпечение на иска по чл.390 от ГПК, съдът намира възраженията, направени от особения представител в тази насока за неоснователни. Съгласно т.5 от Тълкувателно решение 6/2012 по т.д.№6 от 2012 г. по описа 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. С оглед на изложеното, в настоящото производство следва да се присъдят и

направените в обезпечителното производство разноси.

Гореизложеното налага извода, че ответницата следва да бъде осъдена да заплати на ищцовото дружество сумата от 400 лв. за заплатен адвокатски хонорар, намален в съответствие с разпоредбата на чл.78, ал.5 от ГПК, депозит за особен представител в размер на 300 лв., държавна такса в размер на 50 лв., както и направените в обезпечителното производство разноси в размер на 355 лв. или общо сумата от 1105 лв.

Мотивиран от горното, Районен съд - Несебър

РЕШИ:

ОСЪЖДА на основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД И. Б. К., гражданка на Г.Ф., родена на **.**.**** г. в Л., БУЛСТАТ *****, с адрес на територията на РБ – гр. Несебър, к.к. „С.Б.“, ПИ №51500.***.***, вх. Д, ет.0, паркоместо 20, **ДА ЗАПЛАТИ** на „Б.М.“ ЕООД, ЕИК 11200****, със седалище и адрес на управление: гр. П., ул. „М.В.“ № 5, представлявано от управителя Е.Д.Г., сумата от 560, 30 /петстотин и шестдесет лева и тридесет стотинки/лв., представляваща възнаграждение за 2022 година, по договор за управление и поддръжка от 27.05.2022 г., приет с Решение на ОС на Етажна собственост в комплекс „А.*“, представляващ сграда с идентификатор 51500.507.635.1 по КККР на гр. Несебър, от 26.05.2022 г., ведно със законната лихва от 12.12.2022 г. до окончателно изплащане на задължението.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 ГПК И. Б. К., гражданка на Г.Ф., родена на **.**.**** г. в Л., БУЛСТАТ *****, с адрес на територията на РБ – гр. Несебър, к.к. „С.Б.“, ПИ №51500.***.***, вх. Д, ет.0, паркоместо 20, **ДА ЗАПЛАТИ** на „Б.М.“ ЕООД, ЕИК 11200****, със седалище и адрес на управление: гр. П., ул. „М.В.“ № 5, представлявано от управителя Е.Д.Г., сумата от 1105 /хиляда сто и пет/ лв., представляващи направените съдебно – деловодни разноси в обезпечителното и първоинстанционното производство.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд - Бургас в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

Съдия при Районен съд – Несебър: _____