

РЕШЕНИЕ

№ 1888

гр. Варна, 15.12.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, V СЪСТАВ, в публично заседание на шестнадесети ноември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Даниела Д. Томова

Членове: Галина Чавдарова
Радостин Г. Петров

при участието на секретаря Мая М. Петрова
като разгледа докладваното от Галина Чавдарова Въззивно гражданско дело
№ 20213100502449 по описа за 2021 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по постъпила въззивна жалба, подадена от ИВТУР ООД, ЕИК 103298344, със седалище и адрес на управление гр.Варна, р-н Приморски, ул.Морска сирена №25, ет.7, ап.44, срещу решение №262384/29.07.21г., постановено по гр.д. №3493/20г. на ВРС, с което е прогласена нищожността на договор от 24.09.12г. за поддръжка и управление на общите части на етажната собственост на апартаментен хотел Ялта- жилищен комплекс от затворен тип в КК Златни пясъци, сключен между П. ИВ. ИВ. с адрес гр.Варна, КК Зл.пясъци №513560, вх.А, ап.11 /възложител/ и ИВТУР ООД, ЕИК 103298344 / изпълнител/, вписан в СлВ-Варна с вх.рег.№19992/25.09.12г., акт №88, том X, дело №336, на осн. чл.26, ал.1, пр.1 ЗЗД и е осъдено ИВТУР ООД, ЕИК 103298344, да заплати на П. ИВ. ИВ. сумата от 7218,18лв, представляваща заплатена от ищеца към ответника при начална липса на основание годишна такса за поддръжка и управление на общите части на етажната собственост на апартаментен хотел Ялта- жилищен комплекс от затворен тип в КК Златни пясъци, за периода 2015г.-2019г. по 1804,54лв годишно, на осн. чл.55, ал.1, пр.1 ЗЗД.

В жалбата въззивникът е навел твърденията, че решението е недопустимо, евентуално неправилно поради противоречието му с материалния закон, и необосновано, постановено при съществено нарушение на процесуалните правила. Счита, че решението е недопустимо, тъй като в случая ищецът като собственик на 1/2 ид.част от имота имал правен

интерес да води иск за нищожност само до размера на своето право, респ. да претендира връщане само на 1/2 от платените суми. За останалата 1/2 ид.ч. ищецът предявявал чужди права от свое име, което обуславяло недопустимост на исковете. Излага, че искът по чл.55, ал.1 ЗЗД бил преждевременно предявен, тъй като до установяване със СПН на нищожността на договора не била налице изначална липса на основание. Счита, че ВРС не е извършил цялостна преценка и съпоставка на събраните по делото доказателства, като е формирал необосновани правни изводи. Твърди, че разпоредбата на чл.2 от ЗУЕС е диспозитивна, а не императивна, тъй като с нея се давало определение за формата на договора, но тя не създавала забрана за сключване на такъв договор в случаите, в които не е налице комплекс, нито с неговото сключване се преследвал забранен от закона резултат. Счита, че в договора се съдържала и насрещна воля на страните за възлагане на определени услуги и извършването им не било ограничено със специални изисквания на закона по отношение на собствеността или статута на вещите, поради което липсвало фактическо или правно ограничение за осъществяване на уговорения резултат. Излага доводи, че апартаментния хотел е жилищен комплекс от затворен тип, тъй като е изграден в отделен УПИ, построената сграда е в режим на ЕС, изградени били и други обекти, обслужващи собствениците и обитатели, извършван бил контролиран достъп за външни лица. Оспорва извода на съда, че сградата нямала жилищен характер. Излага, че съдът е допуснал процесуално нарушение като не е приел за съвместно разглеждане предявеното възражение за прихващане, както и не го бил обсъдил в мотивите си, въпреки че същото било установено по основание и размер и било изискуемо. Моли да бъде отменено решението, като бъдат отхвърлени исковете.

В срока за отговор на депозираната въззивна жалба от възз.страна П. ИВ. ИВ. с адрес гр.Варна, КК Зл.пясъци №513560, вх.А, ап.11, чрез адв.В.Г., е постъпил отговор, с който счита жалбата за неоснователна и моли обжалваното решение да бъде потвърдено.

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

Производството пред ВРС е образувано по предявени от П. ИВ. ИВ. срещу ИВТУР ООД кумулативно съединени искове с правно основание чл.26, ал.1, пр.1 ЗЗД за прогласяване нищожността на договор от 24.09.12г. за поддръжка и управление на общите части на етажната собственост на апартаментен хотел Ялта- жилищен комплекс от затворен тип в КК Златни пясъци, вписан в СлВ-Варна с вх.рег.№19992/25.09.12г., акт №88, том X, дело №336, и с правно основание чл.55, ал.1, пр.1 ЗЗД за осъждане на ИВТУР ООД да заплати на П. ИВ. ИВ. сумата от 7218,18лв, представляваща заплатена при начална липса на основание годишна такса за поддръжка и управление на общите части на етажната собственост на апартаментен хотел Ялта- жилищен комплекс от затворен тип в КК Златни пясъци, за периода 2015г.-2019г.

В исковата молба се твърди, че ищецът като съсобственик сключил на 24.09.12г. с ответника договор за поддръжка и управление на общите части на етажната собственост на апартаментен хотел Ялта-жилищен комплекс от затворен тип в КК Златни пясъци, по силата на който ежегодно заплащал годишна такса в размер на 1804,56лв, като за

2018г. и 2019г. заплатил по 902,27лв. Излага, че договорът бил сключен съобразно взето решение от съсобствениците инвеститори, обективизирано в т.9 от НА за учредяване право на строеж, с което ответникът е определен за управител на етажната собственост. Твърди, че процесната сграда няма характеристиката на жилищен комплекс от затворен тип и по отношение на нея особения режим, въведен с чл.2 от ЗУЕС не бил приложим, а приложение намирал режимът на управление по чл.1 от ЗУЕС. Условие за валидност на договора била съвкупността от правните белези на §1, т.3 ЗУЕС. С оглед взетото решение за определяне на ответника като управител с НА от 2007г., счита, че това е в противоречие с правилата на ЗС/ЗУЕС, тъй като при невъзникнала етажна собственост е невъзможно възникването, съотв.съществуването на ОС на ЕС. Поради нищожността на договора счита заплатеното възнаграждение за периода 2015г.-2019г. по фактури №№246/14.03.15г., 528/08.11.16г., 529/08.11.16г. и платежно нареждане от 08.08.19г., на обща стойност 7218,18лв, като платено при начална липса на основание, поради което и претендира неговото връщане.

В отговор на исковата молба ответникът ИВТУР ООД поддържа становище за частична недопустимост на осъдителния иск и за неоснователност на исковете. Счита, че дори и да липсват предпоставките на чл.2 от ЗУЕС, договорът не е нищожен, тъй като не противоречи на закона. Същият бил сключен при режим на свободно договаряне по чл.20 ЗЗД, като услугите, извършвани от дружеството съответствали на задължението на ищеца да понася разходите за общите части.Обосновава валидността на договора с това, че сградата и прилежащия ѝ терен и съоръжения притежавали белезите на жилищен комплекс от затворен тип по см. на §1, т.3 от ПЗР на ЗУЕС. Излага, че в имота е изграден басейн, както и кътове за общо ползване, които съставлявали други обекти по см. на чл.2 ЗУЕС. Сочи, че сградата е разрешена за задоволяване на жил.нужди и била годна за целогодишно обитаване. Счита, че уговорката в т.9 от НА за суперфиция не може да обоснове нищожност на договора на ищеца, сключен по чл.20 от ЗЗД.

Съдът, след съвкупна преценка на събраните по делото доказателства и като съобрази предметните предели на въззивното производство, очертани в жалбата и отговора, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

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 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта - в обжалваната му част. В рамките на тази проверка настоящият състав намира предявените искове с правно основание чл.26, ал.1, пр.1 ЗЗД и чл.55, ал.1, предл.1 от ЗЗД за процесуално допустими.

Наведените в жалбата възражения за частична недопустимост на исковете не се споделят от въззивния състав. В случая възложител по процесния договор е ищецът П.И., а съгласно чл.21 ЗЗД договорът поражда действие между страните, които са го сключили, а спрямо трети лица само в предвидените от закона случаи, в които настоящият не попада. Като се съобразява, че сключването на договора съставлява действие на обикновено

управление, че с оглед нормата на чл.32, ал.1 от ЗС същият не обвързва останалите съсобственици, то за ищеца съществува правен интерес от предявяване на установителен иск за прогласяване нищожност на целия договор за поддръжка и управление, страна по който е именно той. В този случай не е приложима процесуалната забрана по чл. 26, ал.2 ГПК да не се предявяват пред съда чужди права от свое име / освен случаите на процесуална субституция /, като ищецът е процесуално легитимиран да води предявения иск по чл.26, ал.1 ЗЗД в заявения обем. Тези изводи са относими и относно допустимостта на предявения в кумулативност иск по чл.55 ЗЗД, като следва да се допълни, че последният се основава на твърдения за извършени плащания именно от страна на ищеца в полза на ответника, като вътрешните отношения между съсобствениците спрямо тежестите на общата вещ, регламентирани от чл.30, ал.3 от ЗС, са ирелевантни и неотнесими към изпълнението на процесния договор.

По отношение на неправилността на първоинстанционното решение въззивният съд е ограничен от посочените в жалбата оплаквания съгласно чл.269, ал.1 от ГПК.

По делото няма спор, че с НА за учредяване право на строеж от 13.04.07г. ответникът и трети лица като съсобственици на ПИ 10135513.560, находящ се в КК Зл.пясьци, са си учредили взаимно право на строеж на недв.имоти, които ще се построят в жилищен комплекс апартаментен хотел Ялта. В същият акт страните са определили ИВТУР ООД за дружество за управление на етажната собственост. Безспорно с разрешение за строеж №94/28.07.06г. е разрешено извършването на строеж- апартаментен хотел Ялта, а с разрешение за ползване от 16.10.12г. е разрешено ползването на строеж- апартаментен хотел Ялта, състоящ се от апартаменти-хотелски тип, рецепция, търг.щандове, заведение за бързо хранене, спортно-рекреативен център, подз.паркинг и открит басейн. Не е налице спор, че спрямо част от изградените апартаменти е осъществявана хотелиерска дейност.

Няма спор още, че ищецът е придобил собствеността върху ½ ид.ч. от апартамент №11, вх.А, в сграда №1, разположена в ПИ 10135.513.560, видно и от представения НА за дарение от 11.05.12г. С процесния договор, сключен между ищеца П.И. като възложител, и ответника ИВТУР ООД, като изпълнител, първият е възложил на втория извършването на поддръжка, ремонт и управление на вътрешните и външни общи части на етажната собственост на апараментен хотел Ялта-жилищен комплекс от затворен тип, находящ се в гр.Варна, КК Зл.пясьци, срещу годишна такса в размер на 7 евро без ДДС на квадратен метър /включващ площта на апартамента и прилежащите му общи части/, т.е. сумата от 768,88 евро без ДДС. В т.43 от договора е посочено, че избора на първи изпълнител на управлението на общите части на етажната собственост е извършен първоначално от съсобствениците и инвеститори на ПИ, съгл. т.9 от НА за учредяване право на строеж.

Няма спор по делото, а и съгласно приложените фактури №№246/14.03.15г., 528/08.11.16г., 529/08.11.16г. и платежно нареждане от 08.08.19г., ищецът е изпълнил задължението си по договора за заплащане на годишни такси, като за периода от 2015г. -

2019г. е заплатил сумата от 7218,18лв.

С въззивната жалба като спорен е повдигнат въпроса съставлява ли изградения комплекс Ялта „жилищен комплекс от затворен тип“ и в този смисъл приложим ли е спрямо него особения режим на управление по чл.2 от ЗУЕС. Легалната дефиниция на “Жилищен комплекс от затворен тип” се съдържа в § 1, т.3 от ДР на ЗУЕС, съгласно която такъв е комплекс, 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 изисквания на контролиран достъп за външни лица. В разглеждания случай, като се съобразяват събраните по делото доказателства, съдът намира, че процесния комплекс няма характеристиката на жилищен комплекс от затворен тип. Видно от разрешението за ползване и събраната СТЕ касае се за изградена една сграда, в която е разположена рецепция и с контролиран достъп за външни лица. Безспорно се установява от събраните гласни доказателства, че ответникът развива стопанска дейност като отдава под наем част от собствените си обекти в процесния комплекс на трети лица на хотелски начала. Едновременно упражняване на дейностите по поддръжка, поети с договора от 24.09.12г., и на стопанска дейност по отдаване под наем, изключва възможността процесният комплекс да се третира като такъв от затворен тип. В подкрепа на този извод е и факта, че хотелските помещения съгласно устройствените правила и норми / ЗУТ и Наредба №7 от 22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони / съставляват нежилищни обекти. В този смисъл не е налице изискването комплексът да е жилищен, което предполага жилищен характер на сградата.

Разпоредбата на чл.2 от ЗУЕС е специална и предвижда особена форма на управление на общите части на жилищни комплекси от „затворен тип“, а именно управлението на общите части на тези комплекси се урежда с писмен договор, с нотариална заверка на подписите, сключен между инвеститора на комплекса и собствениците на индивидуални обекти в същия, като само при липса на сключен договор за управление с инвеститора са приложими общите разпоредби на закона. За да се приложи този режим обаче е необходимо да съществува жилищен комплекс, който да отговоря на посочените в §1, т.3 от ДР на ЗУЕС условия. Доколкото процесният комплекс не съдържа характеристиките на жилищен комплекс от затворен тип, то спрямо него не е приложим особения режим на управление по чл.2 от ЗУЕС. Ето защо по отношение на управлението на общите части на процесната сграда в режим на етажна собственост е приложим режимът на управление по чл.1 от ЗУЕС, а именно чрез общо събрание и/или сдружение на собствениците / чл.9 от с.з./. По делото обаче нито се твърди, нито се представят доказателства да е налице взето решение на ОС, по силата на което управлението на ЕС да е възложено на ответника. Постигнатата в НА за учредяване право на строеж от 13.04.07г. уговорка, определяща ИВТУР ООД за дружество за управление на етажната собственост, няма характера на такова решение, след като към този момент няма възникнала етажна собственост като обособена неперсонифицирана общност. Следователно недопустимо е с процесния договор да се уреждат отношения от компетентността на Общото събрание, както

и начина на разпределение на разходите за управление и поддържане на общите части, който е разписан изрично в чл. 51 ЗУЕС.

Като съобразява, че критериите за прилагане на режима на управление на общите части на ЕС, въведени със ЗУЕС имат императивен характер и в случая не се установява да е налице съвкупността от правни белези по §1, т.3 от ДР на ЗУЕС, както и неспазването на императивната норма на чл.51 ЗУЕС в сключения договор по чл.2 ЗУЕС от индивидуален собственик на обект в сграда в режим на етажна собственост, която не е в жилищен комплекс от затворен тип по т. 3 от ДР на ЗУЕС, съдът намира процесния договор за нищожен по см. на чл.26, ал.1, пр.1 ЗЗД. Предвид това претенцията за прогласяване нищожността на договора от 24.09.2012г. се явява основателна.

Предвид събраните по делото доказателства за извършвани плащания за периода от 2015г. - 2019г. от страна на ищеца по процесния договор и с оглед признатата нищожност на последния, то тези плащания се явяват извършени без правно основание, поради което и е налице основание за реституция на даденото, което обуславя основателност на иска по чл.55, ал.1, т.1 ЗЗД.

Като е достигнал до идентичен краен извод ВРС е постановил правилен съдебен акт, който следва да бъде потвърден.

При този изход на спора в тежест на въззивника следва да бъдат възложени сторените от възз.страна за въззивно производство разноски, възлизащи в размер на 700лв-адв.възнаграждение.

Мотивиран от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение №262384/29.07.2021г., постановено по гр.д. №3493/2020г. по описа на Варненски районен съд.

ОСЪЖДА ИВТУР ООД, ЕИК 103298344, със седалище и адрес на управление гр.Варна, р-н Приморски, ул.Морска сирена №25, ет.7, ап.44, да заплати на П. ИВ. ИВ., ЕГН *****, с адрес гр.Варна, КК Зл.пясъци №513 560, вх.А, ап.11, сумата от 700лв, представляваща направени във въззивното производство съдебно-деловодни разноски за процес. представителство, на основание чл.78, ал.1 от ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред ВКС при условията на чл. 280 от ГПК в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____