

РЕШЕНИЕ

№ 34

гр. Варна, 13.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, IV СЪСТАВ, в публично заседание на четИ.десети декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Жана Ив. Маркова

Членове: Тони Кръстев

Десислава Г. Жекова

при участието на секретаря Мария Д. Манолова
като разгледа докладваното от Тони Кръстев Въззивно гражданско дело № 20223100502189 по описа за 2022 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 258 и сл. от ГПК и е образувано по въззивна жалба от „Алфа Лонг Бийч“ ООД, ЕИК 201275204, гр. Варна, против Решение № 1804/08.06.2022 г., постановено по гр.д. № 7020/2021 г. по описа на Районен съд – Варна, 31-ви състав, с което са отхвърлени предявените искиове от „Алфа Лонг Бийч“ ООД срещу А. С. Б. за заплащане на сумите от 4093,43 лева, представляваща дължима такса поддръжка за периода от 01.07.2018 г. – 30.06.2021 г. съгласно сключен на 20.06.2013 г. Договор за поръчка за поддръжка на инфраструктурата и недвижимия имот и 750,30 лева – договорена неустойка за посочения период, на основание чл. 79 и чл. 92 от ЗЗД. Присъдени са направените разноси по делото в тежест на „Алфа Лонг Бийч“ ООД.

Във въззивната жалба се излагат доводи за неправилност, недопустимост, немотивираност и необоснованост на решението, постановено в нарушение на материално правния закон и на процесуалните

норми. Сочи се, че първоинстанционният съд се е произнесъл по непредявен иск, за който не е бил сезиран, а е следвало да даде произнасяне и защита в рамките на заявеното искане в исковата молба и по начина, който е поискан от ищеца. Оспорва се извода на съда, че процесният апартамент се намира в комплекс от затворен тип по смисъла на ЗУЕС. Поради така изложеното, въззивникът моли за обезсилване на първоинстанционния акт и делото да бъде върнато на ВРС за произнасяне по предявения иск. При условията на евентуалност, моли за отмяна на решението като неправилно поради нарушение на чл. 146 от ГПК. Поддържа, че съдът в нарушение на процесуалните правила, при липса на спор между страните и в противоречие със събраните доказателства се е произнесъл относно статута на комплекса в който се намира процесния апартамент, като е приел, че се касае за жилищен комплекс от затворен тип по см. на §1, т. 3 от ДР на ЗУЕС вр. с чл. 2 от ЗУЕС. Счита, че районният съд е допуснал процесуално нарушение като не е указал на страните, че ще разгледа въпроса за нищожността на процесния договор на основание липса на изискуемата от специалния закон – чл. 2 от ЗУЕС форма. Претендира съдебно-деловодни разноски за всички инстанции.

В срока по чл. 263, ал. 1 от ГПК въззиваемата страна А. С. Б. депозира отговор на въззивна жалба, с който оспорва наведените от въззивника твърдения. Посочва, че поначало исковата молба е недопустима, тъй като изхожда от пълномощник, давал съвети на другата страна. На самостоятелно основание исковите претенции са посочени и за неоснователни, тъй като страна по договора не е въззиваемата страна, както и защото договорът е нищожен по смисъла на чл. 26, ал. 2 от ЗЗД. На следващо място се сочи, че претенцията е неоснователна и поради това, че договорът е прекратен поради системно неизпълнение на задълженията на ищеца/въззивника/. Иск се да бъде потвърдено първоинстанционното решение и присъждане на направените по делото разноски.

Въззивната жалба е подадена в срока по чл. 259, ал. 1 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, като по останалите въпроси съдът е ограничен от посоченото в жалбата.

Първоинстанционното решение е постановено от надлежен съдебен състав, в рамките на предоставената му правораздавателна компетентност, поради което е валидно. За да отхвърли иска, съдът е приел, че договорът, от който произтичат правата на ищеца е нищожен поради липса на форма – чл. 26, ал.2, пред. 3 от ЗЗД във вр. с чл.2, ал.1 от ЗУЕС. Оплакването във въззивната жалба за недопустимост на постановеното решение се основава на твърдения за допуснати процесуални нарушения от ВРС при доклада по делото във връзка с въведените от ответника възражения за нищожност, което довело до нарушаване на правото на защита на ищеца. Нищожността на договора представлява преюдициален въпрос, който не засяга правната квалификация на предявените искове. Исковите претенции са квалифицирани правилно като такива по чл. 79, ал. 1, чл. 86, ал. 1 и чл. 92 от ЗЗД. Приемайки, че договорът, на който ищецът основава правата си е нищожен, първоинстанционният съд не се е произнесъл по непредявен иск. Решението на ВРС е допустимо и въззивният съд дължи произнасяне по съществото на спора в рамките на посоченото в жалбата.

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

ВРС е бил сезиран с осъдителен иск от „Алфа Лонг Бийч“ ООД срещу А. С. Б. за осъждане на ответника да заплати на ищеца сума в размер на 4 843,73 лв., дължима на основание „Договор за поръчка за поддръжка на инфраструктурата и недвижимия имот“ от 20.06.2013г. за периода от 01.07.2018г. до 30.06.2021г., включваща сумата от 4 093,43 лв. дължима такса по договора и 750,30 лв. – неустойка за посочения период, както и законната лихва върху цялата сума, считано от датата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане на задължението, на основание чл. 79, ал. 1, чл. 86, ал. 1 и чл. 92 от ЗЗД.

Ищецът твърди, че ответникът Ал. Б. е собственик на недвижим имот, находящ се в ***, площ 48,57 кв.м., на ет.1, в сграда ** на „Жилищен комплекс за сезонно обитаване" с административен адрес *** по плана на с. Шкорпиловци, Общ.Долни Чифлик. Твърди се, че на 20.06.2013г. между страните бил сключен договор за поръчка за поддръжка на инфраструктурата и недвижимия имот, по силата на който ищецът в качеството си на изпълнител

приел срещу заплащане да управлява, поддържа и обслужва организационно, технически и административно съоръженията и обектите за общо ползване разположени в к.к. "Лонг Бийч Резорт", където е намирал и апартаментът на ответника, в т.ч. почистване на общите части на сградата; целогодишна поддръжка за външните части на сградата и апартаментата; поддръжка на зелените площи; поддръжка на обслужващите сградата басейни, съоръжения и детски площадки; плащане на разходите за осветление и вода на общите части на сградата; денонощна охрана и портиер за входа и др. Ответната страна се задължила да заплаща на ищеца месечна такса в размер на 1 евро/кв.м без ДДС от притежавания от ответника имот, или 58,28 евро с ДДС, на две равни вноски – съответно до 31 декември на предходната година и до 30 юни на текущата година. Уговорена била неустойка за забава в размер на 0,1% дневно, но не повече от 20% от размера на съответната дължима такса. Твърди се, че ищецът изпълнил точно, добросъвестно и в срок възложената му работа като се описват подробно извършените от ищеца дейности в изпълнение на договора. Ответникът не изпълнил задълженията си в уговорените срокове, поради което ищецът претендира да му бъде заплатена такса поддръжка ведно с неустойка в претендираните с исковата молба размери за съответния период.

Ответникът е подал отговор на исковата молба, в който оспорва изцяло предявените искове, счита същите за недопустими и неоснователни. Твърди, че е собственик на ап. № 1, находящ се на първи етаж със застроена площ 42,14 кв.м., както и 2,5524% ид.ч. от общите части на сградата. Твърди, че процесният Договор за поръчка за поддръжка на инфраструктура и недвижимият имот от 20.06.2013 г. е нищожен поради противоречието му с добрите нрави, тъй като на практика е „вечен договор“ – сделка, с която се ограничава стопанската свобода. На следващо място се поддържа нищожност поради противоречие със закона – ЗУЕС, като твърди, че жилищната сграда, в която се намира имота не представлява "Жилищен комплекс от затворен тип" по смисъла на §1 т.3 ДР ЗУЕС вр. с чл.2 ЗУЕС. Твърди още, че Договор за поръчка от 20.06.2013г. бил прекратен поради системното неизпълнение на задълженията на ищеца за повече от 5 години и до настоящия момент. Излагат се обстоятелства представляващи опити на етажните собственици да защитят правата си пред изпълнителя извънсъдебно. Твърди се, че ищецът е действал изцяло в свой собствен интерес, тъй като е собственик на множество

недвижими имоти – земя и сгради в имота, обособени и ползвани като хотел. Оспорва всички твърдени „практически действия“, тяхното извършване и целесъобразност, надлежното им плащане. Счита, че доколкото е налице етажна собственост, то управлението на общите части на сградата, вкл. правата и задълженията на собствениците се управлява от общото събрание на етажните собственици, което изключва подписването на индивидуални договори между инвеститора и собственика на имот. В условията на евентуалност, прави възражение за прихващане до размера на исковата претенция за връщане всичко получено, респ. заплатено от ответника на ищеца на обща стойност 6465.92 лв.

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:

Въззивникът поддържа неправилност на обжалваното решение с твърдения, че процесният договор е валиден, тъй като не се касае за жилищен комплекс от затворен тип по см. на §1, т. 3 от ДР на ЗУЕС вр. с чл. 2 от ЗУЕС, респ. не е нарушено императивно изискване на закона относно формата за валидност на договора. Подробни съображения са изложени и в представената писмена защита.

Страните не спорят, че ответникът е собственик на обект ап.1, ет.1 в сграда в жилищен комплекс за сезонно обитаване, жилищна сграда **, с административен адрес **** заедно с 2.5524% равни на 5.88кв.м. ид.ч. от общите части на сградата и правото на строеж върху поземления имот в който тя е построена. Ответникът не е оспорил с отговора на исковата молба, че е страна по представения договор за поръчка за поддръжка на инфраструктура и недвижим имот от 20.06.2013г., подписан за възложител от И. Б.а. Възражението за липса на пасивна материалноправна легитимация е направено едва в първото по делото заседание, поради което се явява преклудирано. Същевременно с отговора на исковата молба ответникът изрично признава, че е извършвал плащания по договора за предходен период в общ размер на 6 465,92 лева, за които е представил платежни документи, в т.ч. издадени на негово име фактури, с което потвърждава качеството си на страна по договора.

По силата на договора от 20.06.2013 г. ищецът, в качеството си на изпълнител, се е задължил да извършва пряко или чрез трети лица срещу заплащане описаните услуги: почистване на общите части на сградата, в която се намира имота на възложителя, целогодишна поддръжка на външните части на сградата и апартамента, поддръжка на зелените площи в УПИ, в който е разположена сградата, както и в непосредствена близост до нея, поддръжка на обслужващите сградата басейн, съоръжения и детски площадки, плащане на разходите за осветление и вода на общите части, денонощна охрана и портиер за входа към апартамента на ответника и поддръжка на прилежащата на сградата територия от к.к. „Лонг Бийч Резорт“. Ответникът се е задължил за посочената дейност да заплаща на ищеца възнаграждение под формата на месечна такса в размер на 1 евро/кв.м. без ДДС от притежавания имот. Страните са се договорили, че срокът на договора е за неопределено време, като може да се прекрати само ако имота на възложителя погине или бъде закупен от изпълнителя.

Не спори, че от момента на въвеждане във владение до 30.06.2018 г. ответникът е заплащал таксите по договора, изчислени върху площ, представляваща сбор от застроената площ и съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж.

По въведеното от жалбоподателя оплакване, че ВРС неправилно е приел, че се касае за жилищен комплекс от затворен тип по см. на §1, т. 3 от ДР на ЗУЕС вр. с чл. 2 от ЗУЕС, съставът на въззивния съд намира следното:

Страните не твърдят, че имотът се намира в жилищен комплекс от затворен тип по смисъла на т. 3 от ДР на ЗУЕС. Напротив, изрично твърдят, че не е налице такъв комплекс. При липса на твърдения и спор между страните по въпроса, съдът, съобразно разпоредбата на чл. 153 от ГПК, не е указал необходимост от доказване на такъв факт.

По дефиниция комплексът от затворен тип съществува обективно, когато са изпълнени изискванията на закона и той притежава белезите, определени в пар. 1, т. 3 ЗУЕС: наличие на поне два самостоятелни обекта в режим на етажна собственост; наличие на други обекти, обслужващи собствениците и обитателите; всички обекти са изградени върху комплекс, обособен в урегулиран поземлен имот; спазени са изискванията за контролиран достъп на външни лица.

От събраните писмени (нот. акт № 98/2014 г.) и гласни доказателствени средства, в т.ч. показанията на свид. П.К. относно наличието на комплекс от сгради, на свид. Вл. А. относно достъпа на туристи и предлаганите хотелиерски услуги, на свид. А.Й. относно наличие на 10 сгради, наличието на други обекти в имота – басейни, градини, пречиствателна станция, охрана, ограждане на част от комплекса, контролно-пропускателна дейност, категоризация, и на свид. Е.К. относно ограничаване достъпа на трети лица до паркинга на комплекса, поведението на гостите на хотела, наличието на рецепция и пр., не може да се направи еднозначен и категоричен извод, че жилището на ищеца се ситиуира в жилищен комплект от затворен тип.

Установено е, че апартаментите в сградите, находящи се в комплекса, вкл. и сградата, в която се намира жилището на ответника, са собственост на различни физически или юридически лица, т.е. налице е етажна собственост. Не се спори, че значителна част от обектите в отделните сгради в комплекса, в т.ч. и сградата, в която се намира апартаментът на ответника, са собственост на ищеца „Алфа Лонг Бийч“ ООД, а от свидетелските показания се установява, че същите се рекламират като хотел и се предоставят за ползване на хотелски начала. Т.е. ищецът освен дейности, предмет на процесният договор, развива и друга търговска дейност на територията на комплекса. Едновременното упражняване на стопанска дейност в изпълнение на договора в полза на възложителите и такава в изключителен собствен на интерес на изпълнителя, изключва възможността процесният комплекс да се третира като такъв от затворен тип. Още повече, че хотелските помещения са класифицирани от нормите на ЗУТ и Наредба №7 от 22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони като нежилищни обекти, което влиза в противоречие с дефиницията за жилищен комплекс от затворен тип.

С оглед на така установеното относно вида на комплекса и при липса на спор между страните, че не се касае за жилищен комплекс от затворен тип, по основателността на възражението на ответника за нищожност на договора на осн. чл. 26, ал. 1, предл. първо от ЗЗД – поради противоречие с материалния закон – ЗУЕС, настоящият съдебен състав споделя разрешението, дадено с Решение № 80 от 04.11.2021г. на ВКС по гр.д. № 1213/2020г., четвърто г.о., ГК.

В цитираното решение на ВКС се приема, че нормата на чл. 1 от ЗУЕС определя приложното поле на закона – урежда обществените отношения, свързани с управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, както и правата и задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти или на части от тях. ЗУЕС урежда специална процедура за вземане на тези решения, като регламентира начина на свикване, състав, представителна власт, гласуване, предметна компетентност, като спазването на тези правила е основание за действителността на решението. Етажната собственост, която не е учредила сдружение за управление (т.е. не е персонифицирана), се управлява от общото събрание на етажните собственици, респективно – на етажните собственици и обитателите, чрез взетите от него решения. Тези решения са особен вид многостранни актове, взети от неперсонифицирана група лица и насочени към постигане на обща цел, а не многостранна сделка; не се поемат насрещни права и задължения; субективните предели на действие на решенията на общото събрание на етажната собственост са по-широки от тези на многостранните сделки, тъй като са задължителни за всички етажни собственици – включително за тези, които са гласували против и за тези, които не са участвали във вземането им, както и за лицата, които по-късно ще станат етажни собственици или обитатели, а задължителността им отпада за лицата, които вече не са етажни собственици или обитатели, дори да са гласували за тях. Законът (ЗС, ЗУЕС) урежда специална процедура за вземането на тези решения, като регламентира начина на свикване, състав, представителна власт, гласуване, предметна компетентност. Специфичен е и контролът за спазването им. От това следва, че е недопустимо с двустранни договори да се уреждат между етажен съсобственик и трето лице отношения от компетентността на Общото събрание. Казаното се отнася и до чл. 51 ЗУЕС. Съгласно чл. 51, ал. 1 ЗУЕС, разходите за управление и поддържане 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. Разпределението на т. нар. консумативни разходи за ползването на общите части не се извършва между етажните собственици, съразмерно на притежавания от тях дял в общите части на сградата, а поравно според броя на лицата (собственици, ползватели и обитатели) в етажната собственост. Кой разходите са такива за

управление и поддържане на общите части е посочено в пар.1 т.11 ДР на ЗУЕС и те включват разноските за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноски, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата т.нар. „консумативни разноски“, разходите за портиер и възнаграждение при възлагане на дейности по поддържане на общите части. Изобщо дейността по "Поддържане на общите части" е определена в закона като дейност, насочена към запазването им в добро състояние /пар.13 от ДР ЗУЕС/, т.е законодателят е намерил, че разрешението по посочените въпроси има за цел опазване, поддържане и добро управление на сградата като цяло, в интерес е на вещта и контролът за законността на общите решения, както и за спазването им е именно специалният по ЗУЕС. Отделно, правилата относно определяне начина на разпределение на разходите за управление и поддържане на общите части, освен че са в компетентността на решение на Общото събрание, но са и задължителни за него. Нормата на чл. 51 ЗУЕС не предпоставя възможност за тълкуване, тя е ясна и императивна. Извод в тази насока може да се направи и от тълкуването на чл.11 т.5 ЗУЕС, в която разпоредба е посочено, че правомощие на Общото събрание е определяне размера, но не и начина на разпределение на разходите за управление и поддържане на общите части. Последният е разписан изрично в закона (в този см. и съдебната практика на ВКС, напр. решение № 313 от 07.04.2020 г. по гр. д. № 1332/2019 г. на ВКС, ГК, IV ГО).

Договорът по чл. 2 ЗУЕС се отнася към типа договори за услуги. Сключва се за неопределен срок, едновременно със сключването на договора за продажба на самостоятелния обект – апартамент. Формалният му характер е установен в интерес и на третите лица – затова подлежи на вписване по партидата на обекта на сделката. Той има за последица, че обвързва и приобретателите на имота. Поради двустранния му характер подлежи на разваляне. Уредбата има изключителен характер и затова следва да се тълкува ограничително. Същата не намира приложение по отношение на сгради, които не притежават белезите на жилищни сгради от затворен тип.

В разглеждания случай процесният договор урежда отношения от компетентността на общото събрание на етажната собственост, което по посочените по-горе причини е недопустимо. Съгласно чл. 26, ал. 4 ЗЗД нищожността на отделни части на договора не влече нищожност на целия

договор, но само когато те са заместени по право от повелителни правила на закона или когато може да се предположи, че сделката би била сключена и без недействителните ѝ части, но случаят не е такъв. Валидността на отделни клаузи няма как да санира нищожните уговорки в същия договор. В противоречие с императивните правила на закона въпросите, по които следва да е налице решение на общото събрание на етажната собственост, са били уредени в индивидуален договор между инвеститор и собственик, без да са налице предпоставките на чл. 2 от ЗУЕС – наличие на жилищен комплекс от затворен тип и по начин, различен от императивно разписания в ЗУЕС, което води до извод за нищожност на сключения между ищеца и ответника договор от 20.06.2013 г. на осн. чл. 26, ал. 1, предл. първо от ЗЗД – поради противоречие със закона. Доколкото реалното изпълнение на задължение по договор се предпоставя от неговата действителност, то с оглед установената нищожност на процесния договор, не е налице основание за дължимост на предвидени в него такси, съотв. неустойка за забава.

Исковете са неоснователни и подлежат на отхвърляне, а обжалваното решение следва да бъде изцяло потвърдено като правилно, макар и по различни от изложените от Районен съд - Варна мотиви.

По разноските:

Предвид резултата в производството в полза на въззиваемата страна следва да бъдат присъдени сторените разноски в исковото производство в размер на 600 лева за заплатено адвокатско възнаграждение.

Воден от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА изцяло Решение № 1804/08.06.2022 г., постановено по гр.д. № 7020/2021 г. на РС – Варна.

ОСЪЖДА „Алфа Лонг Бийч ООД, ЕИК201275204 със седалище и адрес на управление гр.Варна, бул.“Цар Освободител“ № 255, да заплати на А. С. Б., роден на *****г., ****, с адрес *****сумата от 600 лв. сторени по делото разноски, на осн. чл.78, ал.3 от ГПК.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на касационно обжалване (чл. 280, ал. 3, т. 1 от ГПК).

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____