

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 4149

гр. Варна, 07.11.2022 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, V СЪСТАВ, в закрито заседание на седми ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Деспина Г. Георгиева
Членове: Златина Ив. Кавърджикова
Иванка Д. Дрингова

като разгледа докладваното от Деспина Г. Георгиева Въззивно гражданско дело № 20223100502005 по описа за 2022 година

Въззивното производство е образувано по жалба **вх.№ 47516/12.07.2022** от ЕС"Св.Елена" с адм.адрес: гр.Варна бул.,Княз Борис I“ № 354, хотел „Св.Елена" в к.к.“Св.Св.Константин и Елена", чрез адв.А. Х. от ВАК, с адрес на кантората: гр.Варна бул.,„Сливница" № 52, партер, срещу решението на ВРС-48с-в № 1887/ 13.06.2022г по гр.д. № 2416/2022г, с което са отхвърлени предявените иски, за приемане за установено в отношенията между страните съществуване на вземане за суми от:

- **802,40 евро**, незаплатена годишна парична вноска за управлението и поддържането на общите части на сградата - етажна собственост за периода от **1.01.2019 - 31.12.2019г**, съгласно решение на ОС на ЕС от 17.12.2018г;

- **802,40евро**, представляваща незаплатена годишна парична вноска за управлението и поддържането на общите части на сградата-етажна собственост за периода от **1.01.2020г-31.12.2020г** съгласно решение на ОС на ЕС от 17.12.2018г;

- **534,93евро** - незаплатена годишна парична вноска за управлението и поддържането на общите части на сградата-етажна собственост за периода от **1.01.2021г-31.08.2021г** съгласно решение на ОС на ЕС от 20.11.2020г, на осн.чл.422 ал.1 ГПК вр.чл.51 ЗУЕС,

ведно със законната лихва върху главниците, считано от датата на подаване заявлението в съда—6.12.2021г до окончателното им изплащане, на осн.чл.86 ЗЗД; както **и за сумите от:**

16,05евро-обезщетение за забава върху главницата от 802,40евро за периода от 1.01.2020г до 12.03.2020г;

105,87евро-обезщетение за забава върху главницата от 802,40евро за периода от 14.05.2020г до 31.08.2021г и

54,16евро-обезщетение за забава върху главницата от 802,40евро за периода от 1.01.2021г до 31.08.2021г,

за които суми е издадена Заповед за изпълнение по ч.гр.д. № 17435/ 2021г по описа на ВРС-48с-в

Счита същото за неправилно поради нарушение на материалния и процесуалния закон и необоснованост, при съществено нарушаване на съдопроизводствените правила, както и несъобразяване на всички приети по делото доказателства.

За да отхвърли иска, РС е приел, че А. К. Т. не била материалноправно-правно легитимирана да отговаря за претендираните парични суми, позовавайки се на представения НА № 21/2018г, по силата на който е учредила безсрочно и безвъзмездно правото на ползване върху имота в поза на А. Р. Д.. Като е взел предвид този факт, ВРС го е отнесъл към разпоредбата на чл.51 ал.1 ЗУЕС и чл.57 ал.1 ЗС и е направил извода, че разносните от ползването на вещта следва да се платят от ползвателя, а не от собственика. Прието е и че в тази хипотеза не съществувало право на избор за ищеца срещу кое от лицата да предяви претенцията си, тъй като страна в отношенията с ЕС бил титулярът на вещното право на ползване.

Счита изложените съображения за незаконосъобразни по следните аргументи:

Съдът въобще не е ценил приетите като доказателства по делото влезли в законна сила решения на ОС на ЕС от 17.12.2018г и от 20.11.2020г, както по съдържание, така и в тяхната съвкупност, което е в нарушение на чл.236 ал.1 ГПК. С това е допуснато процесуално нарушение

Трайно установена е съдебната практика, че решенията на ЕС не са сделки и за тях не се прилага ЗЗД. Законосъобразността им се определя от правилата за тях от ЗУЕС, а не от ЗЗД. Специфичен е и контролът за спазването им. Контролът за законосъобразност на решенията на етажната собственост е съдебен, ограничен е със срок за предявяване на иска, който е преклузивен и тече в конкретния случай от узнаването на решението по реда на чл.16 ал.7 изр.посл. от ЗУЕС. Следователно, ответницата следва да се счита за уведомена с поставянето на съобщението и за двете решения на ОС на ЕС, за което са представени писмени доказателства.

Съгласно чл.40 ал. 1 ЗУЕС всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на ОС в 30-дневен срок от получаването, в случая от узнаването по чл.16 ал.7 ЗУЕС. Предвид законовото ограничение на активната процесуална легитимация, предоставена само на собствениците, в тежест на ответната страна бе да ангажира доказателства за поискана в преклузивния срок отмяна на процесните две решения, каквито по делото не бяха представени.

Не се събраха и доказателства за наличие на висящи или приключили съдебни производство пред РС-Варна по обжалване на същите решения на ОС на ЕС.

Извън определения от закона срок не може да се иска отмяна нито на нищожни, нито на незаконосъобразни решения. Неприложим е принципът, че нищожност може да се установява без срок /така в решение № 39/19.02.2013г по гр.д. № 657/2012г на ВКС, ГК, I

ГО/.

С оглед на горното, следва да се приеме, че решенията на ОС на ЕС от 17.12.2018г и 20.11.2020г са влезли в сила и подлежат на изпълнение.

От съдържанието на протоколите за проведените ОС на посочените дати е видно, т.3 от Протокола от проведеното ОС на ЕС на 17.12.2018 г. и това от 20.11.2020г, е било взело решение разходите за управление и поддръжка да се заплащат от собствениците на обекти в режим на ЕС.

При това положение, дори да е било учредено вещно право на ползване върху имота, в настоящия случай не са приложими нормите на чл.51 ал.1 ЗУЕС и чл.57 ал.1 ЗС. Ето защо правилният извод е, че задължена за тези разноси е ответницата в качеството ѝ на собственик, а не ползвателят на имота.

Към предмета на спора е относима нормата на чл.6 ал.1 т.10 от ЗУЕС, а не тази на чл.6 ал.1 т.9 ЗУЕС, както е посочено в решението, т.е. ответницата е длъжна да заплаща разходите за управление и поддръжка с оглед влезлите в сила решения на ОС на ЕС. Затова ирелевантен е въпросът какви са отношенията между собственик и ползвател относно тези разходи и как те ще ги уредят помежду си

В допълнение необоснован е изводът на съда, че в хипотезата на чл.51 ал.1 ЗУЕС ищецът нямал избор срещу кое от лицата /собственик или ползвател/ да предяви претенцията си. Ищецът в конкретния случай не е поставен във възможност да избира, тъй като според приетите от ОС на ЕС решения сумите следва да бъдат заплащани от ет.собственици, а не от други лица, дори те да са обитатели или ползватели. Освен това, нормата на чл.51 ал.1 ЗУЕС само урежда начина, по който се разпределят тези разходи.

С оглед изложеното дотук, и с оглед всички събрани доказателства счита за доказано, че ОС на ЕС има вземане срещу ответницата - собственик на самостоятелен обект в ЕС

Основателността на исковите претенции обуславя и основателност на акцесорните вземания за забава, които са доказани по размер, на осн.чл.86 ал.1 ЗЗД.

Поради изложеното моли за отмяната на постановеното от ВРС решение и вместо него да бъдат уважение предявените искове.

Въззиваемата страна А. К. Т. ЕГН ***, действаща със съгласието на своя баща К. П. Т. ЕГН *****, чрез адв.М.Т., в срока по чл.263 ГПК е депозирал писмен отговор със становище за неоснователност на жалбата и за потвърждаване постановеното от ВРС решение като правилно и законосъобразно.**

Исковата претенция е неоснователна по изложените по-долу аргументи:

Пред ВРС не са оспорвали, че А. К. Т. притежава право на собственост върху самостоятелен обект с идентиф.№ 10135.2596.11.3.36 в сграда-етажна собственост – АПАРТАМЕНТ № 20 със ЗП от 83кв.м., ведно с 1.067%ид.ч. от ОЧС ,,

Пред РС са поддържали, че претендираната по главния иск сума от общо 2 139,73евро,

представляваща сбор от сумите от 802,40евро за 2019г, 802.40 евро за 2020г, 534,93евро за 8-месечен период от 2022г, не била коректно математически изчислена.

В документа за собственост на отв.страна било записано ЗП от 83кв.м., ведно с 1,067% ид.ч. от ОЧС, „равняващи се на 16,16кв.м по скица и 1,4%ид.ч, равняващи се на 17,03кв.м по предходен документ за собственост от ОЧС и от правото на строеж..."

При така посочените в нотакт числа за притежаваните ид.части - по предходен документ за собственост /17,03кв.м./ и по скица на АГКК – 16,16кв.м., е необоснована преценката на ЕС да извърши математическото пресмятане с по-голямото число – 17,03, за да получи сбор от 100,03кв.м. обща площ на апартамента, по отношение на която квадратура се претендира плащане в размер на 8евро за кв.м., съгласно Решението на ОС по т.3 от 17.12.2018г.

Пред ВРС е направено и възражение за неизпълнение на взетите решения за избор на 'Вселена' АД за управител, на който да се възложи да осъществява дейността по поддръжка и управление на ЕС.

Липсата на възлагане на дейността по поддръжка и управление на компанията, посочена в протоколите от ОС на ЕС от 17.12.2018г и 20.11.2020г представлява индиция за липса на изпълнение на чл.8 от ЗУЕС, в т.ч. поддръжката и управлението на ЕС.

Пред ВРС са оспорили изпълнението на задълженията за поддръжка през целия процесен период - 2019, 2020г и 2022г от страна на ЕС - да поддържа, обслужва и осъществява организационно техническо и административно обслужване по отношение на целия комплекс и на ОЧС, в която се намира имотът на А. К. Т., и по-конкретно:

1.В ОЧС:

- 1.1.Не се хигиенизират редовно и санитарното ниво е изключително ниско;
- 1.2.Проникнали влага и мухъл, които не са отстранени;
- 1.3.Не са извършвани поддържащи СМР- отстраняване на пукнатини и др.
- 1.4.Не се осъществява декоративно оформление /художествено, растително и др./
- 1.5.Периодично в ОЧС е преустановявано електроснабдяването, което се осъществява от частен трафопост.
- 1.6.Не се осигурява достъп на живущите до индивидуалните електромери, настоява се за заплащане на електроенергия срещу квитанции, съставени на ръка.
- 1.7.Не са създадени отделни партии във ВиК за всеки собственик, заплащането не се осъществява срещу фактури, а срещу квитанции, съставени на ръка. Идентично се практикува със заплащането на сметките за вода и комуникации- телевизия и интернет.

2.В комплекса „Св.Елена“:

- 2.1.Не е осъществявана организация на вътрешния ред - не е на разположение лице, което да оказва съдействие, да приема сигнали и предлага решения; не е контролирано нивото от шум от гости и ползватели на комплекса, употребили опиоиди; При потърсване на съдействие от домоуправителят, е налице пълна пасивност.

- 2.2. Не се поддържат хигиенни условия;
- 2.3. Не е осъществявана дезинфекция, дезинсекция и дератизация;
- 2.4. В комплекса се отглеждат стотици птици - гълъби, както и други пернати представители - кокошки и патки, които създават шум и мърсотия от пера и фекалии;
- 2.5. Не е осъществявана озеленителна поддръжка. За процесния период поддръжка на парковата среда не е реализирана - няма изпълнение на торене, окопаване, декорации с храстови групи и дървета, косенето на тревните площи се осъществява еднократно в началото на летния сезон;
- 2.6. Не се осъществява необходимата поддръжка на басейновата площ, тенис корт и фитнес, същите са занемарени, не се хигиенизират и дезинфекцират.
- 2.7. Не са са отстранени недостатъци и дефекти по тротоарните пространства на територията на целия УПИ с идентификатор 10135.2596.11, на територията на който е построена хотелската и жилищната част;
- 2.8. Многократно е преустановявано електроснабдяването;
- 2.9. Не е осъществявана външна охрана и охрана на имуществото, единствено портиерна дейност от лице позиционирано на входа на комплекса, което не упражнява контролно-пропускателен режим.
- 2.10. Не е осъществявана дейност по приготвяне на комплекса за зимния сезон.
- 2.11. На собствениците и ползвателите не се представя отчетност за извършените разходи, дори при поискване за запознаване.

Съгласно изложеното, поради ненадлежно осъществяване на дейностите по поддръжка и управление се обосновава извод за неоснователност на главната искова претенция за заплащане на 2 139,73 евро.

Пред ВРС са твърдяли, което се поддържа и понастоящем, че не били взети съответните законосъобразни решения за определяне на съответстваща такса за поддръжка на сградата.

Не били уведомявани за проведени събрания, нито за взети решения на същите.

Счита за законосъобразно приетото от ВРС в мотивите му, че А. Т. е закупила процесния недвижим имот, но за А. Р. Д. е учредено пожизнено и безвъзмездно правото на ползване върху него, като липсват доказателства за погасяването му. С оглед на това и на осн.чл.57 ал.1 ЗС именно тя, а не голият собственик, се явява задължена за разностите за ползването на имота, включително разходите за управление и поддържане на ОЧ на сградата-етажна собственост, на осн.чл.51 ЗУЕС.

Поради това са неоснователни акцесорните икове за мораторна лихва, считано от датата на подаване на заявлението по чл.410 ГПК на 6.12.2021г, до изплащане на задължението.

Поради изложеното моли за потвърждаване решението на ВРС.

Претендира присъждане на сторените разноси за адв.възнаграждение.

ВЪЗЗИВНИЯТ СЪД по подадената въззивна жалба и писмен отговор съобразява, че не са налице хипотезите на т.1, 2 и 3 от ТР № 1/2013г. на ОСГТК, налагащи даване указания по правната квалификация на иска, разпределение на доказателствената тежест и възможност за ангажиране на доказателства, респ. служебно събиране на такива.

Ето защо, жалбата следва да бъде насрочена за разглеждане в открито съдебно заседание.

С оглед на горното, **СЪДЪТ**

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА за разглеждане въззивна жалба вх.№ 47516/ 12.07.2022 от ЕС"Св.Елена" с адм.адрес: гр.Варна бул.,Княз Борис І“ № 354, хотел „Св.Елена" в к.к.“Св.Св.Константин и Елена", чрез адв.А. Х. от ВАК, с адрес на кантората: гр.Варна бул.,„Сливница" № 52, партер, срещу решението на ВРС-48с-в № 1887/ 13.06.2022г по гр.д. № 2416/2022г, с което са отхвърлени предявените иски, за приемане за установено в отношенията между страните съществуване на вземане за суми от:

- **802,40 евро**, незаплатена годишна парична вноска за управлението и поддържането на общите части на сградата - етажна собственост за периода от **1.01.2019 - 31.12.2019г**, съгласно решение на ОС на ЕС от 17.12.2018г;

- **802,40евро**, представляваща незаплатена годишна парична вноска за управлението и поддържането на общите части на сградата-етажна собственост за периода от **1.01.2020г-31.12.2020г** съгласно решение на ОС на ЕС от 17.12.2018г;

- **534,93евро** - незаплатена годишна парична вноска за управлението и поддържането на общите части на сградата-етажна собственост за периода от **1.01.2021г-31.08.2021г** съгласно решение на ОС на ЕС от 20.11.2020г, на осн.чл.422 ал.1 ГПК вр.чл.51 ЗУЕС,

ведно със законната лихва върху главниците, считано от датата на подаване на заявлението в съда—6.12.2021г до окончателното им изплащане, на осн.чл.86 ЗЗД; както **и за сумите от:**

16,05евро-обезщетение за забава върху главницата от 802,40евро за периода от 1.01.2020г до 12.03.2020г;

105,87евро-обезщетение за забава върху главницата от 802,40евро за периода от 14.05.2020г до 31.08.2021г и

54,16евро-обезщетение за забава върху главницата от 802,40евро за периода от 1.01.2021г до 31.08.2021г,

за които суми е издадена Заповед за изпълнение по ч.гр.д. № 17435/ 2021г по описа

на ВРС-48с-в

НАСРОЧВА ПРОИЗВОДСТВОТО по делото в о.с.з. на **6.12.2022г** от **13.30ч**, за
която дата и час да се призоват страните

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____