

РЕШЕНИЕ

№ 240

гр. Варна, 12.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, I А СЪСТАВ ТО, в публично заседание на двадесет и осми февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Мария К. Терзийска

Членове: Елина Пл. Карагьозова
Весела Гълъбова

при участието на секретаря Мая М. Петрова
като разгледа докладваното от Елина Пл. Карагьозова Въззивно гражданско дело № 20243100500091 по описа за 2024 година

за да се произнесе взе пред вид следното:

Производството по делото е по реда на чл.258 ГПК.

Производството по делото е образувано по постъпила въззивна жалба от „МИГ МАРКЕТ“ООД, ЕИК 813208824, със седалище и адрес на управление: гр.Варна, ул."Страхил войвода" № 15, срещу решение № 2072/09.06.2023г., постановено по гр.д. № 1553/2023 г. на ВРС, с което:

- е прогласен за нищожен поради противоречие със закона индивидуален договор от 06.12.2012г., за поддръжка и управление на общи части на сграда в режим на етажна собственост - на Апартаментен /студиен/ хотел, наречен в договора Силвър бийч - Корпус „А" и още като „комплекса", в който се намира собствения на ищеца ап.67, с идентификатор 07598.305.407.1.67, находящ се в сграда с идентификатор 07598.305.407.1 в гр.Бяла, обл.Варна, на ул.“Цар Ивайло“ №1, в поземлен имот с идентификатор 07598.305.407, със застроена площ на апартамента от 81.80кв.м., находящ се на втория етаж на сградата, ведно с принадлежащите му 0,6746%ид.ч. от общите части на сградата, равняващи се на 25.01кв.м., според записаното в нотариален акт №119 том XXIII дело 4915/16.05.2009г.

по описа на Служба по вписванията – Варна, по предявения иск от А. Г. Ч., гражданин на *****, роден на ****г., с адрес: *****, М. Ч. р.28.08.1948г. гражданка на **** и Г. А. Ч. р.****г. гражданин на ****, срещу „МИГ МАРКЕТ“ООД, ЕИК 813208824, иск с правно основание **чл.26, ал.1, пр.1 ЗЗД от ЗЗД.**

- въззивникът е осъден да заплати на А. Г. Ч., гражданин на *****, роден на ****г., с адрес: *****, сумата от **6267.60лв.**, равняваща се на 3204,30евро, представляващи платени за 2015г., 2016г. и 2017г. /по 1068.10евро на година/ абонаментни такси по нищожния договор от 06.12.2012г., за поддръжка и управление на общи части на сграда в режим на етажна собственост - на Апартаментен /студиен/ хотел, наречен в договора Силвър бийч - Корпус „А" и още като „комплекса", в който се намира собствения на ищеца ап.67, с идентификатор 07598.305.407.1.67, находящ се в сграда с идентификатор 07598.305.407.1 в гр.Бяла, обл.Варна, на ул.“Цар Ивайло“ №1, в поземлен имот с идентификатор 07598.305.407, със застроена площ на апартамента от 81.80кв.м., находящ се на втория етаж на сградата, ведно с принадлежащите му 0,6746%ид.ч. от общите части на сградата, равняващи се на 25.01кв.м., ведно със законната лихва върху посочената сума, считано от датата на подаване на исковата молба – 03.08.2018г. до окончателното ѝ изплащане, **на основание чл.34 от ЗЗД.**

В жалбата се излагат доводи за неправилност и необоснованост на решението. Твърди се, че липсва правна норма в ЗУЕС или друг нормативен акт, която да поставя изискването, че жилищен комплекс от затворен тип е налице само ако в него има повече от една сграда. Цитираната в решението практика няма задължителен характер и не е източник на право. Цитира се практика, според която жилищен комплекс от затворен тип е налице и при наличие на една единствена сграда, при наличие на други обекти, обслужващи собствениците по смисъла на пар. 1, т. 3 от ДР на ЗУЕС. Същественото за дефинирането на имота е защитеността му от външни лица. Излага се, че процесният договор включва съществените елементи на няколко различни договора – за услуги по обслужване и поддръжка на имота, за дългосрочно и възмездно ползване на всички съоръжения в дворното място на комплекса и за съдействие при отчитане на ел.енергия. Тези уговорки не противоречат на закона и на добрите нрави. Услугите, свързани с поддръжка и подобряване на терена, върху който собствеността не се притежава от

етажните собственици, са извън компетентността на ОС на ЕС. Поемането на разходи за услуги по поддръжка на обектите за общо ползване и собствения на ищците имот, изисква индивидуално съгласие и налага индивидуално договаряне. Договорено е постигане на незабранен от закона резултат, непостижим без изрично договаряне. Престациите на изпълнителя са реално предоставяни и ползвани през процесния период, което ищците не оспорват. Те са се облагодетелствали от това, поради което ако ответникът върне полученото по договора, ще последва неоснователно разместване на блага.

В срока по чл. 263, ал. 1 ГПК е постъпил отговор от въззиваемата страна А. Г. Ч., М. Ч. и Г. А. Ч., в който оспорва въззивната жалба и моли за потвърждаване на първоинстанционното решение. Твърди, че изискване за наличие на повече от една сграда на основаното застрояване е налице, а именно – чл.22, ал.1, и ал.3 от ЗУТ и пар.5, т. 23 от ДР на ЗУТ. Основното застрояване според чл.20, ал.2 от ЗУТ е това, което съответства на основното предназначение на имота. За жилищен комплекс от затворен тип следва имотът да е с основно предназначение жилищно застрояване и жилищните сгради да са повече от една. В случая представеното по делото разрешение за строеж е за хотел и то за една сграда, т.е. имотът не е с жилищно предназначение и не е за повече от една жилищни сгради, а за хотелска сграда. Изводи в тази насока се извличат и от анализ на чл.3 от ЗУЕС, пар.1, т. 3 от ДР на ЗУТ и ТР 40/01.04.1960 г. и ППВС 4/30,10,1964г. и ППВС 2/04.0.1982г. на ВКС. Когато сградите в един имот не са повече от четири и/или не са жилищни, е невъзможно да възникне, въпреки спазване на другите изисквания от пар. 1, т. 3 от ДР на ЗУТ, затворен жилищен комплекс. Нормата на чл.2 от ЗУЕС е неприложима, тъй като тя е приета през м. май 2009г., а разрешението за строеж и проектите на сградата са от 2004г. и е нямало как да се проектира и да се разреши да се строи затворен жилищен комплекс преди възникване на правния модел за това. Изискването за защитеност на имота от външни лица е кумулативен критерий и сам по себе си не е достатъчен да обоснове извод за наличие на затворен комплекс. Отделно от това в случая това изискване не е налице, тъй като хотелската дейност допуска външни лица без ограничения, сградата е на самия тротоар и без ограда и защита от минувачите. Излага, че ответникът е собственик на 57 от самостоятелните обекти в сградата и за тях няма сключени договори по чл.2 от ЗУЕС, т.е. само продадените обекти понасят разходите за общите

части, като една част от тях плащат по договори по чл.2 от ЗУИЕС, а останалите по реда на чл.51 и чл.20 от ЗУЕС. Счита този дуализъм в управлението на общите части за недопустим. Поддържа, че във въззивната жалба се съдържа признание, че процесния договор не отговаря на съдържателните изисквания на чл.2 от ЗУЕС, тъй като предметът му включва и дейност по поддръжка на апартаменти на ищите и на обекти за общо ползване собственост на ответника. Следователно процесният договор е излязъл извън ограничителната сфера на приложението на чл.2 от ЗУЕС. Когато затворен комплекс липсва, както е в разглеждания случай, договорот по чл.2 от ЗУЕС противоречи на закона, защото нормата на чл.51 от ЗУЕС е императивна. Приложим е общият ред, плащания са дължими и за обектите притежавани от ответника, каквито последният отказва да извършва, а етажната собственост не може да ги претендира по съдебен ред, тъй като управителят на ЕС е винаги посочено или свързано с ответника лице. Оспорва твърденията, че ответникът е понесъл разходи за ток и вода, припадащи се на ищите, с твърдения, че ползването на ток и вода е основно за индивидуалните нужди на сградата и за хотела на ответното дружество, а платеното от ищеца за първите две години надхвърлят заплатените от ответника стойности.

Постъпила е и **частна жалба** от „МИГ МАРКЕТ“ООД, ЕИК 813208824, със седалище и адрес на управление: гр.Варна, ул."Страхил войвода" № 15, срещу Определение №10212/28.08.2023г., постановено по гр.д. №1553/2023г. по описа на ВРС, с което е отхвърлена подадената от жалбоподателя молба с вх. № 49836/03.07.2023 г. за изменение на постановеното по делото решение в частта за разноските.

Жалбоподателят счита, че присъденият в полза на ищите размер на адвокатско възнаграждение от 6000 лева е прекомерен, тъй като надхвърля минималния размер по наредбата – 4427.04 лева, още повече, че връщането на делото за ново разглеждане се дължи на пропуската на процесуалния представител на ищите да насочи иска срещу всички необходими другари. Моли за отмяна на определението и редуциране на възнаграждението до законовия му минимум.

В постъпилия отговор ответната страна по жалбата излага становище за правилност на обжалваното определение. Пзовава се на фактическа и правна

сложност на делото, извършени множество процесуални действия и настъпили многобройни усложнения. Сочи, че ответникът също не е възразил срещу ненадлежната процесуална легитимация. Счита, че присъденото възнаграждение е в рамките на минималното при съобразяване на броя на исковете, размера на интереса, правилото за дължимост на хонорар за всяка инстанция, вкл. при връщане на делото (чл.2, ал.4) и в двукратен размер при фактическа и правна сложност (чл.2, ал. 9). Твърди, че минималният размер за една инстанция е 2780.28 лева (926.76 лева за иска по чл.34 от ЗЗД и 1853.52 лева по иска по чл.26 от ЗЗД в двоен размер на осн. чл.2, ал. 9). Поискани и присъдени са по 2000 лева за три инстанции и за върнатото дело по 500 лева за новите ищци или 1000 лева. За проведените две частни производства по в.ч.т.д. 1479/2018г. на ВОС и в.ч.т.д. 426/2020г. на ВАС, също се дължат отделно по 400 лева.

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

Производството пред районния съд е образувано по предявени от А. Г. Ч., М. Ч. и Г. А. Ч. р.*****г. срещу „МИГ-МАРКЕТ“ ООД в условията обективно кумулативно съединяване искове с правно основание чл. 26, ал.1, предл.1 от ЗЗД и чл.34 от ЗЗД за нищожност на сключения между страните индивидуален договор от 06.12.2012г. за поддръжка и управление на Апартаментен /студиен/ хотел, наречен в договора Силвър бийч - Корпус „А“ и за осъждане на ответника да върне на ищеца А. Г. Ч. платената по нищожния договор сума в размер на 6267.06 лева (уточнение с молба вх. №53249/09.08.2018г. на ВРС), представляваща платени абонаментни такси за 2015г., 2016г. и 2017г. (по 1068.10 евро на година), ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на подаване на исковата молба – 03.08.2018г. до окончателното ѝ изплащане.

В исковата молба се твърди, че между страните е сключен договор за поддръжка и управление на Апартаментен /студиен/ хотел, наречен в договора Силвър бийч - Корпус „А“ и още „комплекса“, в който се намира собственият на ищите ап.67, с идентификатор 07598.305.407.1.67, находящ се в сграда с идентификатор 07598.305.407.1 в град Бяла, област Варна, на ул. Цар Ивайло № 1, който договор е вписан в Служба по вписванията, според който изпълнителят се е съгласил да извършва подробно индивидуализирани

услуги срещу годишната такса в размер на 10 евро на кв.м. обща площ, включваща застроената такава на апартамент №67 и площта, съответна на идеалните части от общите части, или сумата от 1068.10 евро годишно. Поддържат се доводи за нищожност на сключения договор поради противоречие със закона, тъй като не е налице жилищен комплекс от затворен тип. Твърди се, че сградата не е проектирана и изградена като комплекс по смисъла на ЗУЕС, тъй като това е осъществено преди въвеждането на специалната уредба с цитирания закон. При липса на жилищен комплекс от затворен тип, въпросите относно управлението и поддръжката на общите части се регулират от императивните норми на ЗУЕС и са изцяло от компетентността на Общото събрание на етажната собственост. Предвид нищожността на договора се претендира за осъждане на ответника да върне на ищеца А. Ч. платените от него без правно основание такси за абонамент и обслужване за 2015г., 2016г., 2017г.

С отговора на исковата молба ответникът не оспорва сключването и съдържанието на сочения от ищите договор, правото им на собственост върху исковия обект и плащането на абонаментните такси по договора за процесния период. Твърди, че е инвеститор и строител на комплекса. Освен сградата в режим на етажна собственост, в която има 125 самостоятелни обекта, в парцела са изградени и обекти, които да обслужват собствениците, а именно: външен басейн, алеи с парково осветление, тревни площи и зони за почивка, външен фитнес, складови помещения, трафопост и др. На разположение на собствениците са направени още рецепция, бар-ресторант, игрална зала, магазин, които също се намират в сградата. Твърди, че в комплекс „Силвър Бийч“, корпус А, има контролиран достъп, който се осъществява чрез денонощна охрана, пропускателен режим и видеонаблюдение. Имотът е ограден изцяло, а достъпът е възможен само от определените за целта места, чрез ограничителен пропуск и електронна система с чипове. Излага, че още от въвеждането на сградата в експлоатация през 2009г. апартаментен хотел „Силвър Бийч“ се управлява от дружеството като комплекс от затворен тип, като „МИГ-МАРКЕТ“ ООД е сключило със собствениците на индивидуални обекти договори за поддръжка и управление на общите части. В изпълнение на тези договори ответникът е ангажирал и трети лица, на които заплаща възнаграждение за извършените услуги. Сочи, че дружеството има сключени договори за абонаментно обслужване и

поддържане на басейна, договор за абонаментно обслужване на асансьорните уредби, договор за осигуряване достъп до интернет в общите части и във връзка с извършване на видеонаблюдението в комплекса. Ежегодно дружеството сключва и договори за застраховка на общите части и имуществото на комплекса. За изпълнение дейността по поддръжката и управлението на комплекса "Миг- Маркет" ООД има наети на трудов договор лица на длъжност „портиер“, „чистач хигиенист“, „пазач“, „градинар“, „общ работник“ и други. В този смисъл счита, че е налице жилищен комплекс от затворен тип и сключеният договор валидно е обвързал страните, като всяка една от тях е изпълнявала задължението си по правоотношението.

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

От представения договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт № 68, том IV, рег. № 5278, н. д. № 506 по описа на нотариус Т. М., вписан в НК под рег. № 237, с район на действие РС-Варна, се установява, че на 27.07.2004 г. ответникът е закупил УПИ II-1493, в кв. 131 по плана на гр. Бяла, с площ от 4677 кв.м.

С Разрешение за строеж № 115 от 21.12.2004 г., на ответника е разрешено да извърши строеж в посоченият имот на “Хотелски комплекс “Миг-Маркет“ ООД“ с подобект „Хотелски комплекс – Корпус А“.

С Разрешение за ползване № ДК-07-137 от 07.05.2009 г., ДНСК е разрешила ползването на строеж Апартаментен /студиен/ хотел-корпус А, като последния включва апартаментна /хотелска/ част, кафе сладкарница, два офиса, външен басейн, подпорни стени и огради, сградни ВиК отклонения и сградно ел.захранване от КТП до ГРТ. В разрешението за ползване е посочено, че Акт 16 за процесната сграда е издаден на 21.04.2009 г.

От представения договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт № 81, том 2, рег. № 4332, н. д. № 251 от 16.05.2009 г. по описа на нотариус Жана Тикова, вписан в НК под рег. № 214, с район на действие РС-Варна, се установява, че ищите са закупили от ответника процесния ап. № 67 със застроена площ 81.80 кв. м., представляващ самостоятелен обект в Апартаментен /студиен/ хотел-корпус А с идентификатор 07598.305.407.1.49, находящ се в гр. Бяла, община Бяла,

област Варна, на административен адрес ул. „Цар Ивайло“ № 1, ведно с прилежащите 25.01 кв. м. идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото.

Не е налице спор относно обстоятелството, че ответникът в качеството на инвеститор е изградил обектите в процесния комплекс, като част от тях /апартаменти, открит басейн, фитнес на открито и закрито, зала за игри, детски кът, площадки за отдих, трафопост и др./, са останали негова индивидуална собственост. Не е спорно и че ответникът развива хотелиерска дейност като отдава под наем, част от собствените си обекти.

Видно от представения договор за поддръжка и управление на апартаментен /студиен/ хотел от 06.12.2012 г., по възлагане на ищците, ответникът се е задължил да извършва следните действия, а именно: осигуряване на денонощен пропускателен режим в комплекса, чрез използване на сигнално-охранителна техника и контрол на достъпа; заплащане на сметките за електричество, вода на общите части на комплекса и такса за поддръжка на асансьорна уредба; застраховка на имота на възложителя за застрахователна сума до 24000.00 евро; прехвърляне на всички права и задължения по застрахователната полица на собствениците или на изрично упълномощено за това лице, след прехвърляне на собствеността по нотариален ред; почистване на общите части на комплекса; озеленяване; организиране, насочване, извършване и контролиране на всички необходими поправки и дейности, свързани с поддръжката на общите части на комплекса; поддържане и почистване на басейна в комплекса в съС.ие, позволяващо непрекъснатата му употреба, съгласно неговото предназначение за периода – началото на месец юни до края на месец септември; подготвяне, организиране и администриране на документацията свързана с придобиването на имота, след изрично упълномощаване на изпълнителя – подаване на заявление за регистрация по Закона за регистъра БУЛСТАТ, деклариране придобиването на недвижимия имот в съответната общинска администрация според ЗМДТ; оказване на съдействие и представяне на собственика пред трети лица /В и К ООД, ел. разпределителното дружество/ след изрично упълномощаване на изпълнителя; съхраняване на цялостната документация свързана с имота; съхраняване на ключ и използването му от изпълнителя само и единствено при извънредни ситуации /пожар, наводнение и др./; представяване на собственика на имота пред общото събрание, след изрично

упълномощаване на изпълнителя и други. Освен изброените задължения са уговорени и специални такива, като присъединяване на собствениците на апартаменти към ел.разпределителната мрежа /поради отказ на “Е.ОН България Мрежи” АД/, като „Миг-Маркет” ООД е монтирало електромери, отчитащи ползването на ел.енергия за всички апартаменти поотделно. В т. 1.2 от договора са посочени разходите, които изпълнителят ще има право да извършва, в изпълнение на задълженията си, а именно: за заплати и други възнаграждения и осигуровки на обслужващите лица, ангажирани с експлоатацията, ремонта, управлението на комплекса, включително, но неизчерпателно-градинари, портиери, чистачи и други специалисти; разходи за незначителни текущи ремонтни работи по поддръжка на комплекса; за застрахователни премии; разноски, свързани с контрола и техническото обслужване като подмяна на ел.крушки в общите помещения, изхвърляне на смет, обезпаразитяване, обработка с вода, в т.ч. всички външни договори, необходими или уместни с оглед поддръжка на комплекса и съответните общи части; разноски за ел.енергия на общите части и други необходими разноски, разумно нужни за функционирането, ремонтирането, управлението и поддръжката на общите части на комплекса по образцов начин. Уговорената насрещна престация, дължима от ищците, е заплащане на изпълнителя на годишна такса в размер на 10.00 евро, с включен ДДС, на квадратен метър обща площ /включваща площта на апартамента и прилежащите му общи части/, или сумата от 1068.10 евро годишно.

Липсва спор, а и от представените операционни бележки се установява, че таксите за 2015г., 2016г. и 2017г. в размер на по 1068.10 евро на годишно или общо 3204,30 евро с легова равностойност 6267.60лв., са заплатени еднолично от ищеца А. Г. Ч..

От заключението на СТЕ се установява, че към момента на извършения от вещото лице оглед – 11.01.2019г., в апартаментен-студиен хотел „Силвър Бийч“ – гр.Бяла има изградена сигнално-охранителна система, монтирани видеокамери за видеонаблюдение, рецепция, денонощна жива охрана и пропускателен режим. Влизането в хотела се осъществява през определени места, които се контролират с видеонаблюдение, а пропускът е с електронни карти.

От събраните гласни доказателства чрез разпит на свидетелите М. М. и

О. К. се установява, че в процесната сграда ответникът развива хотелиерска дейност. Впечатленията и на двете свидетелки за контролиран достъп в сградата датират от периода след 2016г., когато първата е придобила обект в сградата, а втората е започнала работа в хотела.

Така установеното от фактическа страна налага следните правни изводи:

Жалбата, инициирала настоящото въззивно произнасяне, е подадена в срок, от надлежно легитимирана страна, при наличието на правен интерес от обжалване, поради което е допустима и следва да бъде разгледана по същество.

Съгласно чл.269 от ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част. В обхвата на така посочените въззивни предели, ВОС намира обжалваното решение за валидно и допустимо.

По отношение на правилността на първоинстанционния съдебен акт, съобразно разпореждането на чл.269, ал.1, изр. второ ГПК, въззивният съд е ограничен от посочените в жалбата оплаквания, като служебно се произнася в хипотезите на нарушение на императивна правна норма.

По предявения иск с правно основание чл.26, ал.1, пр.1 от ЗЗД в тежест на ищеца е да докаже факта на сключване на атакуваната сделка в нарушение на императивна правна норма. В тежест на ответника е да докаже, че договорът е сключен на основание чл.2 от ЗУЕС по отношение на имот в жилищна сграда от затворен тип.

От фактическа страна между страните не е налице спор. Безспорно е обстоятелството, че процесната по делото сграда е в режим на етажна собственост (ЕС) и че ищите, в качеството си на собственици на самостоятелен обект в нея, са сключили с ответника договор за поддръжка и управление на общите части.

Спорът е правен и се свежда до наличието на предпоставките за сключване на договор за управление на общи части на сграда в режим на етажна собственост, построена в жилищен комплекс от затворен тип.

Настоящият състав намира, че сградата, в която се намира имотът на ищите, не представлява „жилищен комплекс от затворен тип“ по смисъла на

§ 1, т.3 от ЗУЕС. На първо място от представените по делото строителни книжа се установява, че сградата е построена преди влизане в сила на ЗУЕС (Акт 16 е издаден на 21.04.2009 г., а ЗУЕС е влязъл в сила на 01.05.2009 г.). Следователно инвеститорът „Миг Маркет“ ООД е бил в обективна невъзможност да узнае за съдържанието на понятието „жилищен комплекс от затворен тип“, за да приведе технически и архитектурно сградата в съответствие със законоустановените изисквания. По-същественото е, че още от момента на възникването си сградата е със статут на апартаментен (студиен) хотел, видно от цитираното разрешение за ползване. Установява се и от ангажираните гласни доказателства, че ответникът развива стопанска дейност чрез отдаване под наем на хотелиерски начала на собствените си обекти. Упражняване на такъв тип търговска дейност на територията на сградата изключва възможността същата да се третира като комплекс от затворен тип. По дефиниция хотелските помещения се 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.

Формираният извод за търговско предназначение на сградата обезсмисля изследването на останалите елементи от легалната дефиниция за жилищен комплекс от затворен тип. За пълнота на изложението следва да се посочи, че по делото не са събрани доказателства за създаден контролиран достъп за външни лица към релевантния момент, а именно датата на сключването на процесния договор - 06.12.2012г. Нищожността на договорите е винаги изначална. Валидността на договора предполага проведено доказване, че сградата е жилищна и с осигурена защитеност от външни лица към момента на сключването му. В случая са събрани доказателства (свидетелските показания и СТЕ) за изграден контролиран достъп, сигнално-охранителна система, жива охрана и пропускателен режим, но единствено за периода след 2016г., поради което същите се явяват неотносими към спора в тази си част. Отделно от това упражняваната от ответника хотелската дейност предполага допускане до сградата на неограничен брой туристи, което противоречи на изискването за защитеност от външни за етажната собственост лица.

След като процесната сграда не отговаря на изискванията за жилищен

комплекс от затворен тип, следва да се приеме, че спрямо нея се прилагат общите правила на ЗУЕС, уреждащи по императивен начин обществените отношения по повод управлението и поддръжката на общите части. Етажната собственост, която не е учредила сдружение за управление, се управлява от общото събрание на етажните собственици, респективно - на етажните собственици и обитателите, чрез взетите от него решения. ЗУЕС урежда специална процедура за вземане на тези решения, като регламентира начина на свикване, състав, представителна власт, гласуване, предметна компетентност. Спазването на тези правила е основание за действителност на решенията. От това следва, че е недопустимо с двустранни договори да се уреждат между етажен съсобственик и трето лице отношения от компетентността на Общото събрание, освен в хипотезата на чл.2 от ЗУЕС. Възможността за сключване на договор по чл. 2 от ЗУЕС представлява отклонение от общия режим за стопанисване и управление на общи части на сграда в етажна собственост, поради което посочената разпоредба се явява специална и дерогира приложението на общите разпоредби, но само ако са налице предвидените в нея предпоставки. 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. За тях въпросите за управление на общите части, включително тези по чл.51 от ЗУЕС относно разпределянето разходите за управление и поддържане на общите части, са от изключителната компетентност на ОС на етажните собственици.

С оглед изложеното следва да се приеме, че уговорките в процесния договор относно разпределяне на разходите за управление и поддържане на общите части в процесната сграда са нищожни на основание чл. 26, ал. 1, предл. 1 ЗЗД поради противоречие с материалния закон и по-конкретно чл.51 от ЗУЕС.

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. В случая поддръжката и управлението на общите части е основен предмет на договора и съществена част от неговото съдържание, поради което не би могло да се

приеме, че същият би бил сключен и без недействителните му части. Доколкото императивната норма предвижда тези отношения да се уреждат с многостранен акт на неперсонифицирана група лица (ОС на ЕС), не е възможно порокът на договора да бъде саниран чрез конвертиране на нищожните клаузи. По изложените съображения в случая порокът на отделни клаузи обуславя нищожност на целия договор. Без правно значение е, че договорът урежда и въпроси, които не са от изключителната компетентност на ОС на етажните собственици. Валидността на отделни клаузи не може да санира нищожните уговорки в същия договор. Следва да се държи сметка и за това, че насрещната парична престация, която също елемент от същественото съдържание на договора, е уговорена в общ размер за всички възложени услуги. Не е възможно разграничаване каква част от нея касае валидните клаузи, за да се приеме, че договорът би могъл да съществува и без недействителните си части.

Налага се извод за основателност на предявения иск с правно основание чл.26, ал.1, предл.1 от ЗЗД, поради което същият следва да бъде уважен.

С оглед изхода на спора по обуславящия иск, основателен се явява и осъдителният иск с правно основание чл.34 от ЗЗД за връщане на даденото по нищожния договор.

Съгласно разпоредбата на чл.34 от ЗЗД, когато договорът бъде признат за нищожен, всяка от страните следва да върне на другата страна всичко, което е получила от нея. По настъпилото имуществено разместване липсва спор между страните. Безспорен е и размерът на платените от ищеца А. Ч. абонаментни такси за 2015г., 2016г. и 2017г., а именно общо 6 267.60 лева. Ответникът, в чиято тежест е било, не доказва наличието на валидно правно основание за задържане на платеното по договора. При липса на предявено от ответника възражение за прихващане или насрещен иск за сторените от него разходи по поддръжка на общите части за процесния период, същите не са станали част от спорния предмет и съдът не дължи произнасяне по тяхното основание и размер. По изложените съображения предявеният иск с правно основание чл.34 от ЗЗД се явява основателен и следва да бъде уважен.

Поради съвпадение в крайните изводи на двете инстанции, обжалваното решение следва да бъде потвърдено.

По депозираната частната жалба:

Частната жалба е подадена в законоустановения срок, срещу подлежащ на обжалване съдебен акт и от легитимирано лице, при наличие на правен интерес от обжалване, поради което се явява процесуално допустима.

Разгледана по същество жалбата се явява неоснователна, като съображенията за това са следните:

С обжалваното определение е отхвърлено искането на ответника за редуциране на присъдените в полза на ищците разноси за адвокатско възнаграждение.

Претендираният и присъден в полза на ищцовата страна размер на заплатено адвокатско възнаграждение не е прекомерен спрямо предвидения минимум съгласно чл.7, ал.2, т. 4 от Наредба 1/09.07.2004г. (в приложимата редакция от ДВ, бр. 41 от 2017 г., в сила от 23.05.2017 г., при съобразяване на датата на сключване на договорите за правна помощ от 17.07.2018г., 08.06.2019г. и 10.01.2020г.). Минималният размер на адвокатското възнаграждение възлиза на 1031.68 лева за инстанция, изчислен на база цената на иска от 16722.71 лева (10455.11 лева по иска по чл.26 от ЗЗД съгласно Определение 473/21.09.2020 г. по ч.т.д.425/2020г. на ВАпС и 6267.60 лева по иска по чл.34 от ЗЗД). За производството пред ВРС при новото разглеждане на делото съгласно последната редакция на наредбата минималното възнаграждение е в размер на 1905.04 лева. По делото са проведени три инстанции при първото разглеждане и една инстанция при новото разглеждане, т.е. минималното възнаграждение по исковото производство се изчислява в размер на 5000.08 лева ($3 \times 1031.68 + 1905.04$). Без значение е, че връщането на делото за ново разглеждане се дължи на пропуск на ищеца, доколкото задължение да следят за процесуалната легитимация имат както съдът, така и ответникът. Проведени са и две производства по частни жалби - по ч.гр.д. 1479/2018 г. на ВОС и ч.гр.д. 425/2020г. на ВАпС, по които също се следват разноси в размер на съответно 1/3 и 1/2 от минималния размер за една инстанция, респективно 543.90 лева и 815.86 лева, на основание чл.7, ал.1, т. 7 от Наредбата в редакцията от ДВ, бр. 41 от 2017 г., в сила от 23.05.2017 г. Общият размер на определеното по наредбата минимално възнаграждение възлиза на 6359.84 лева при присъдени 6000 лева, а общо за всички ищци 7000 лева. Като взе предвид продължителността на производството, образувано на 03.08.2018г., фактическата и правна сложност

на спора и вида, броя и естеството на проведените процесуални действия, съдът намира, че присъденият размер на адвокатското възнаграждение не се явява прекомерен.

Налага се изводът за неоснователност на подадената частна жалба, поради което обжалваното определение следва да бъде потвърдено.

По отговорността за разноси:

С оглед изхода от спора и на основание чл.78, ал.1 от ГПК в тежест на въззивника следва да бъдат възложени сторените от въззиваемите разноси за въззивното производство, в размер на 2000 лева, изразяващи се в заплатен адвокатски хонорар. Същите следва да бъдат присъдени при посочените в списъка за разноси квоти.

Мотивиран от изложеното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение №2072/09.06.2023г., постановено по гр.д. № 1553/2023 г. на ВРС.

ПОТВЪРЖДАВА Определение №10212/28.08.2023г., постановено по гр.д. №1553/2023г. по описа на ВРС.

ОСЪЖДА „МИГ МАРКЕТ“ООД, ЕИК 813208824, със седалище и адрес на управление: гр.Варна, ул."Страхил войвода" № 15, да заплати на А. Г. Ч., гражданин на *****, роден на ****г., с адрес: *****, **сумата от 700 лева**, представляваща сторени във въззивното производство разноси, на основание чл.78, ал.1 от ГПК.

ОСЪЖДА „МИГ МАРКЕТ“ООД, ЕИК 813208824, със седалище и адрес на управление: гр.Варна, ул."Страхил войвода" № 15, да заплати на М. Ч. р.28.08.1948г. гражданка на ****, **сумата от 650 лева**, представляваща сторени във въззивното производство разноси, на основание чл.78, ал.1 от ГПК.

ОСЪЖДА „МИГ МАРКЕТ“ООД, ЕИК 813208824, със седалище и адрес на управление: гр.Варна, ул."Страхил войвода" № 15, да заплати на Г. А. Ч. р.****г. гражданин на ****, **сумата от 650 лева**, представляваща сторени във въззивното производство разноси, 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. _____