

РЕШЕНИЕ

№ 246

гр. Бургас, 23.03.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, I ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,
в публично заседание на шестнадесети март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Мариана Г. Карастанчева

Членове: Таня Т. Русева Маркова
Кристиян Ант. Попов

при участието на секретаря Ани Р. Цветанова
като разгледа докладваното от Мариана Г. Карастанчева Въззивно
гражданско дело № 20222100500191 по описа за 2022 година

Производството е по чл. 258 и сл. ГПК и е образувано по повод на въззивната жалба на процесуалния представител на В.И. и Д.И. ,двамата от гр.*** –ищци по гр.д. № 6711 /2020 год. по описа на Бургаския районен съд против решение № 261213/29.11.2021 год. постановено по същото дело в частта ,с която е отхвърлен иска на въззивниците за прогласяване нищожността на договор за управление и поддръжка на общите части в Резиденция Бургас“Лазурен бряг“,гр.Бургас ,ж.к.“Зорница“ от 27.10.2017 г.,сключен между „Бургас тауър“ЕООД ,Резиденция Бургас „Лазурен бряг“ЕООД и В.И. и Д.И. ,в която се намира притежаваният от последните двама самостоятелен обект с идентификатор 07079.601.223.1.162 .

Въззивниците изразяват недоволство от решението , като считат същото за неправилно и необосновано .

Сочи се ,че единственият спорен въпрос по делото е дали в случая се касае за комплекс от затворен тип по смисъла на чл. 2 от ЗУЕС,за да бъде протипоставим процесния договор на ишците ,или не е налице такъв комплекс,при което начинът на управление следва да се извърши съобразно разпоредбите на глава втора от ЗУЕС.Подробно се изтъкват съображения и

доводи ,че в конкретния случай не може да се приеме ,че е налице жилищен комплекс от затворен тип –не е спорно ,че поземленият имот ,върху който е построена сградата е един ,извън сградата няма други изградени жилищни сгради ,достъпът до сградата не е контролиран ,а всяко лице ,влязло в сградата може свободно да има достъп по стълбите до всеки самостоятелен обект ,свободен е и достъпът до паркинга ,а и чрез асансьора-до 1-3 етажи .При липса на всички предпоставки не може да се приеме ,че става дума за комплекс от затворен тип и че представеният договор за поддръжка и управление следва да се квалифицира като такъв по чл. 2 ал. 1 ЗУЕС/доколкото законодателят и съдебната практика са възприели изискването да са налице всички четири предпоставки ,за да се обуслови валидността на договора за поддръжка .Затова и изводите на районния съд в противната насока са незаконосъобразни и неправилни и постановеното решение в отхвърлителната му част също е неправилно .

липсва логично обяснение в решението защо съдът е признал престоя на превозните средства ,описани във фактурите от 2019 г. и не е признал престоя на тези ,описани във фактурите от 2020 г. ,след като са представени инициални доказателства – товарни манифести ,декларации за временно складиране и уведомления за напускане на ФК –Варна .Изводът е мотивиран явно от заключението на счетоводната експертиза ,че фактурите не фигурират в счетоводството на дружеството ,като експертизата е възприета безкритично от съда ,без да се обсъдят наведените от ответната страна възражения ,според които евентуалното неосчетоводяване не означава ,че не е възникнало задължението за заплащане на таксата за престой,начислена в тях.Излагат се подробни съображения в тази насока .

Моли се отмяна на решението в атакуваната отхвърлителна част и уважаването на иска за прогласяване нищожността на въпросния договор за управление и поддръжка .Не се сочат нови доказателства и обстоятелства по делото .

Въззивната жалба е допустима,подадена от процесуално легитимирано лице против подлежащ на обжалване акт .

Въззимаемият ответник в писмения си отговор по чл. 263 от ГПК чрез процесуалния си представител оспорва въззивната жалба .Подчертава се ,че същата е бланкетна и не са изложени конкретни пороци на съдебния акт в

атакуваната част. Не се сочи кое точно доказателство потвърждава твърдението на въззивниците, че не се касае за комплекс от затворен тип, като с оглед разпределената от съда доказателствена тежест в тежест на ишците е било да установят, че процесният договор противоречи на императивни правни норми. Според въззиваемата страна ишците не са провели пълно и главно доказване на твърдените от тях факти и обстоятелства. Подробно се анализират събраните по делото доказателства /писмени и гласни/, от които според въззиваемата страна е било установено по делото, че става дума именно за комплекс от затворен тип и съгласно разпоредбата на чл. 2 ЗУЕС договорот е сключен между инвеститора, изпълнителя и собствениците на самостоятелни обекти в сградата, тъй като за процесната сграда като комплекс от затворен тип се прилага особения режим за управление на общите части, въведен с разпоредбата на чл. 2 ЗУЕС, като всички собственици са сключили такива договори.

Счита се, че правната норма, материализирана в чл. 2 ал. 1 ЗУЕС досежно начина на управление на общите части на сграда в режим на ЕС, построена в жилищен комплекс от затворен тип, има диспозитивен характер. Тя по императивен начин урежда режимът за създаване на специфичния обект като затворен комплекс. Тъй като нормата е диспозитивна в частта за управлението и поддръжката на общите части е възможно нейните адресати да се отклонят от предписаното правило на поведение. Етажните собственици няма задължение да сключат с инвеститора договор за поддръжка и управление, дори и техническите характеристики на сградата да съответстват на изискванията за комплекс от затворен тип/като при липса на договор се прилагат общите разпоредби за управление по глава втора от ЗУЕС/. От друга страна няма забрана за сключване на договор дори и в случай, че жилищният комплекс не е от затворен тип. В случая страните в рамките на свободата на договарянето и автономията на волята са постигнали съглашение за сключване на процесния договор /за което липсва фактическо и правно ограничение/. В този смисъл процесният договор има за цел постигане на незабранен от закона резултат, който е непостижим без изрично договаряне. Затова се счита възражението за нищожност поради противоречие със закона за неоснователни. Дори и хипотетично да се приеме, че процесният комплекс не е такъв от затворен тип, това не води автоматично до недействителност поради противоречие със закона. Страните

по договора са постигнали съгласие по насрещните си задължения-възлагане на определени услуги срещу конкретно договорена цена .Извършването на подобни услуги не е ограничено с особени изисквания на закона по отношение на собствеността или статута на вещите ,върху които се изпълняват задълженията .Такава услуга е допустима по отношение на всякакви обекти ,предназначени по естество ,или по волята на собствениците им за общо ползване ,дори и за трето за етажната собственост лице.Затова не е налице нито нарушение на закона ,нито заобикалянето му /с договора не се цели постигане на резултат ,който е забранен от закона/.Не са нарушени и добрите нрави ,а в случая не се сочи и какви конкретно добри нрави са нарушени.

Затова страните са обвързани с валидно правоотношение ,породено от процесния договор и договорът може да бъде развален от възложителя само при неизпълнение на поетите от ответника задължения –по общия ред ,предвиден в ЗЗД.

Моли се за потвърждаване на решението.Не се сочат нови доказателства.

Постъпила е въззивна жалба и от ответника –„Резиденция Лазурен бряг“ЕООД против решението в частта ,с която ответното дружество е осъдено да преустанови незаконните си действия ,представляващи препятстване достъпа на В. и Д. И. до общите части – асансьор на сградата в режим на ЕС,както и да им заплати сумата от 1260 лв. – разноски по делото .

Счита се в тази част решението за недопустимо ,неправилно и постановено при съществени процесуални нарушения.

На първо място се обосновава тезата за недопустимост на решението поради произнасяне свръхпетитум-в исковата молба се иска ответниците да прекратят незаконните си действия ,представляващи препятстване достъпа на ищците до общите части на сградата –асансьор,извършени чрез въвеждане на чепираща система ,както и да премахнат за своя сметка чепиращата система ,а с решението ответниците са осъдени да преустановят незаконните си действия ,представляващи препятстване достъпа до асансьора.Съдът обаче не е обсъдил задълбочено показанията на св.И. ,от които се установява ,че всички собственици,включително ищците , са били снабдени с чип за асансьора. Достъпът до чипа на ищците е спрял само временно /доказано се установи ползването на друг чип-за ап. 911 /след което е бил възстановен и

повече не е бил спиран.Затова и към момента на постановяване на решението ищците са притежавали чип за асансьора и достъпът им не е бил спиран –т.е. не е налице неоснователно препятствие на достъпа до чипа,а още повече – до асансьора.Освен това ,съдът е указал на ищците ,че носят тежестта на доказване на твърдяното неоснователно препятствие до асансьора и те не са представили никакви доказателства в тази връзка.

Атакува се решението и в частта относно разноските .Сочи се ,че възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение е било направено само по отношение на разноските ,претендирани от „Бургас тауър“ЕООД ,но не и по отношение на разноските на втория ответник .Излагат се и подробни доводи в защита на тезата ,че в случая претендираното адвокатско възнаграждение от ответниците не е прекомерно .От друга страна не е отчетето ,че възнаграждението за адвокат на ищците е общо за всички предявени искове , а е уважен само този по чл. 109 ЗС.

Моли се отмяна на решението в атакуваните части и отхвърляне на иска по чл. 109 от ЗС ,както и присъждане на разноските с оглед претенциите на ответниците .

В отговор на въззивната жалба на ответниците ищците възразяват ,че същата е неоснователна – съдът не се е произнесъл свръхпетитум ,както и правилно е разпределена тежестта на разноските .

Постъпила е и частна жалба на ответника „Резиденция Лазурен бряг“ЕООД против същото решение от 29.11.2021 г. в частта /с характер на определение /,с която е прекратено производството по делото по насрещния иск на „Резиденция Лазурен бряг“ЕООД против В. и Д. И. за осъждането на последните да заплатят на насрещния ищец сумата 924,39 евро – представляваща сборна дължима главница за възнаграждение по чл. 10 ал. 1 и такса тонд „Ремонт ,обновяване и други разходи „ по чл. 11 ал. 1 от договора за управление и поддръжка от 27.10.2017 г. ,за периода от 28.10.2017 г. до 31.12.2018 г. и сумата от 350 евро –сборна мораторна лихва ,предявена частично от общо дължимите 2662,76 евро ,изчислена за периода от 31.03.2018 г. до 17.11.2020 г.,ведно със законната лихва от датата на насрещния иск -02.12.2020 г. ,като недопустимо поради липса на правен интерес .

Счита се изводът на съда –че поради наличие на висящо заповедно

производство по реда на чл.417 ГПК за претендираните с насрещния иск сума за главницата по ч.гр.д. 7434/2020 г. на БРС и снабдяването на насрещния ищец със заповед за изпълнение липсва правен интерес за наново предявяване на претенцията .Частният жалбоподател обосновава тезата ,че в случая липсва сила на пресъдено нещо по отношение на спорния предмет / по цитираното ч.гр.д. № 7434/2020 г. на БРС не се е стигнало до исков процес /.Затова не е налице хипотезата на чл. 299 ал. 2 ГПК .След като към настоящия момент не е налице влязло в сила решение по установителния иск по чл. 422 ГПК ,фактът на издадената заповед по чл. 417 ГПК не е процесуална пречка за разглеждане на предявения насрещен иск и е налице правен интерес от предявяване на такъв иск.Затова се моли за отмяна на решението / с характер на определение / в частта ,с която е прекратено производството по описания насрещен иск и връщане на делото за даване на по-нататъшен ход на този иск.

В отговор на частната жалба ответникът по нея-ответник по насрещния иск я оспорва ,като се счита за правилен извода на районния съд за липса на правен интерес от предявяване на този иск .Изтъкват се подробни аргументи

След преценка на събраните по делото доказателства и като обсъди съображенията на страните ,Бургаският окръжен съд прие за установено следното :

Предявени са били пред районния съд субективно и кумулативно съединени искове-установителен с правно основание чл. 124 ал. 1 ГПК вр.чл. 26 ал. 1 предл.първо ЗЗД вр.чл.2 от ЗУЕС и осъдителен с правно основание чл. 109 от ЗС ,както и насрещни искове с правно основание чл. 79 ал. 1 ЗЗД вр.чл. 2 от ЗУЕС и чл. 86 от ЗЗД.

Няма спор по делото , а и видно от представения документ за собственост – нот. акт № **/**.***20** г. по н.д. № ***/20** г. на нотариус М.Илчева ,ищите са собственици на апартамент №1***,разположен на **-ти етаж от сграда в режим на етажна собственост ,находяща се в гр.Бургас ,ж.к.“Зорница ,, бл.**.,представляващ СОС с идентификатор 07079.601.223.1.162 ,със застроена площ от 53,16 кв.м.,ведно с 10,06 кв.м. ид.части от общите части на сградата и 4,80/1159 кв.м. ид.части от поземлен имот с идентификатор 07079.601.22.,в който е построена процесната сграда .

С договор от 27.10.2017 г. ,сключен между ищите като възложители

„Бургас тауър“ ЕООД като инвеститор и „Резиденция Бургас Лазурен бряг“ ЕООД като изпълнител, инвеститорият е възложил управлението и поддръжката на общите части на сградата – „Резиденция Бургас „Лазурен бряг“ на изпълнителя и със съгласието на възложителите инвеститорият прехвърля на изпълнителя всички права и задължения, произтичащи от договорения режим на управление на общите части на сградата, като правата и задълженията по договора възникват директно за изпълнителя. Сочи се, че договорът е сключен на осн.чл. 2 от ЗУЕС и с подписването му изпълнителят се задължава да извършва управлението, стопанисването и поддръжката на общите части на сградата, в която е разположен и самостоятелният обект на ищите. Срецу това те дължат възнаграждение в размер на 262,52 евро годишно, платимо до 30 март на текущата година. Дължи се и годишна такса за фонд „Ремонт,обновяване и други разходи“, в размер на 10% от дължимото годишно възнаграждение, платимо в уговорените в договора срокове. Договорът е сключен в писмена форма, с нотариална заверка на подписите и е вписан в Агенцията по вписванията по партидата на обекта на ищите.

Първата искова претенция е именно за прогласяване нищожността на този договор, като ищите твърдят, че същият е сключен в противоречие със закона, доколкото сградата, в която се намира собственият им обект, не отговаря на изискванията за жилищен комплекс от затворен тип, не са налице четирите кумулативни признака, дефинирани в ЗУЕС, за да се приеме, че е приложима разпоредбата на чл. 2 от същия закон.

За да приеме, че в случая се касае до комплекс от затворен тип по смисъла на пар. 1 т. 3 от ЗР на ЗУЕС и спрямо нея се прилага особената форма на управление на общите части, предвидена в чл. 2 от закона, първоинстанционният съд е установил, че поземленият имот, в който е построена сградата, е един и извън нея няма други постройки и обекти, които да се ползват собствениците на тази сграда, постройката заема почти цялата площ на имота/само по ширина остава незначително свободно пространство, използвано за озеленяване/. От документите за сградата /представеното разрешение за ползване – лист 66 от първоинстанционното дело /се установява, че е изградена 22 –етажна многофункционална сграда, с три подземни нива с технически помещение и подземен паркинг; лоби-бар, бистро, рецепция, офиси, фитнес-зала, басейн, сауна, парна баня, стая за масаж, скоуш заба, детски център, ателиета и апартаменти, сградни ВиК

отклонения. При това първостепенният съд е приел ,че ,макар да не представляват повече от една сграда хоризонтално застроени, доколкото техническите съоръжения ,техническите и сервизните помещения ,трите подземни нива и разположените ,макар и по вертикала ,различни търговски обекти ,собствени и предназначени за обслужване на различни лица,изпълват характера на изискването на нормата ,предвид и високата етажност на сградата .Установява се наличието и на други обекти ,макар и намиращи се в самата сграда ,които да обслужват собствениците и обитателите на сградата ,както и че е налице контролиран достъп до имота и до цялата сграда като единствена. От представените доказателства /включително и показанията на св. Н./ е установено,че достъпът до асансьорите може да се осъществи без чип само от партерния до третия етажи.

Въз основа на всичко това районният съд е приел ,че става дума за „жилищен комплекс от затворен тип“,каквито характеристики има процесната сграда и по отношение на нея е приложим особения режим за управление на общите части ,въведен с разпоредбата на чл. 2 от ЗУЕС ,още повече ,че от признанието на ищците договорът за управление на общите части е доброволно сключен от тях ,нотариално удостоверен и вписан –т.е. не са налице пороци при формиране волята у сключващите го .Затова и претенцията за прогласяване нищожността на този договор на осн.чл. 26 ал. 1 пр.1 от ЗС е била отхвърлена.

Тези изводи се споделят от настоящия съдебен състав ,като в допълнение съдът счита ,че трябва да изтъкне и следното :

Според разпоредбата на § 1.т.3 от ДР на ЗУЕС „По смисъла на този закон „жилищен комплекс от затворен тип" 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.

Само по отношение на жилищните комплекси от затворен тип законът допуска управлението на общите части да се урежда с договор, т.е. по волята на собствениците на самостоятелните обекти и инвеститора, а не по установените в ЗЕУС правила.

Писменият договор между инвеститора и собствениците на самостоятелни обекти за управление на общите части на сгради в режим на етажна

собственост в жилищен комплекс от затворен тип предвижда установяване на определени ограничения на правомощията на собствениците на самостоятелни обекти досежно управлението, които не са типични за етажната собственост и които са противопоставими и на последващите приобретатели на самостоятелни обекти в такъв жилищен комплекс. Тези ограничения се установяват в договора и могат да се различават от установените в ЗУЕС. Този договор се сключва по принцип при прехвърляне правото на собственост върху самостоятелния обект от инвеститора и уговорките са част от договореното при прехвърляне на собствеността. Само тогава е мислимо да се постигне съгласие с всеки един от приобретателите на самостоятелни обекти в абсолютно еднакъв смисъл. Ако сградите са били построени преди приемането на ЗУЕС и инвеститорът е разпродад отделните обекти ведно с идеалните части от общите части на сградите, възможно е да е прехвърлил собствеността и върху обектите, предназначени за общо ползване от всички етажни собственици. Тогава сключването на договор по чл.2 ЗУЕС не би трябвало да се приема за задължително, доколкото и не във всички случаи би било възможно да се постигне последващо съгласие за идентични клаузи с всяко едно от лицата, които вече са придобили право на собственост върху самостоятелни обекти. Етажните собственици могат да изберат и друга система за управление. Ако инвеститорът е запазил за себе си собствеността върху обекти, които могат да се ползват от етажните собственици, начинът на ползването им може да се определи с договор.

Практиката на съдилищата по въпроса дали е налице жилищен комплекс от затворен тип, ако в дворното място е построена само една сграда е противоречива ,но в постоянната си по този въпрос практика Бургаският окръжен съд приема ,че това е възможно:Така в Решение № 654 от 27.06.2016 г. по гр. д. № 686 / 2016 г. на II състав на Окръжен съд – Бургас се сочи :“ Настоящият състав приема, че особеният случай на управление на ЕС, уреден в чл.2 ЗУЕС - за т.нар. "жилищен комплекс от затворен тип", е приложим и при наличие на една сграда в комплекса, когато в нея има поне чет ири самостоятелни обекта в режим на етажна съсобственост, и други обекти, обслужващи собствениците и обитателите, всички изградени върху комплекс, обособен в урегулиран поземлен имот, при спазване на изисквания на контролиран достъп за външни лица, като в този смисъл е Определение № 165 от 5.03.2014 г. на ВКС по ч. гр. д. № 47/2014 г., IV г. о., ГК.

Ето защо, независимо от това, че в комплекса е изградена само една сграда, предвид това, че тя е изградена в отделен УПИ, и наличието на други обекти, обслужващи собствениците и обитателите (тревни площи, алеи с парково осветление, навес с барбекю), и на контролиран достъп за външни лица до сградата и до вътрешната, незастроена част от дворното място, съдът приема, че е налице "жилищен комплекс от затворен тип" по смисъла на §1, т.3 ПЗР на ЗУЕС“.

Възможността за сключване на договор по чл.2 ЗУЕС представлява отклонение от общия режим за стопанисване и управление на общи части на сграда етажна собственост, поради което посочената разпоредба се явява специална и дерогира приложението на общите разпоредби. По изложените по-горе съображения, съдът намира, че процесният договор отговаря на всички условия, предвидени в закона - да е налице жилищен комплекс от затворен тип по смисъла на §1, т.3 ЗУЕС, договорът да е сключен с инвеститора на комплекса (в случая - лице, посочено от инвеститора, и на което инвеститорът е възложил дейността по управление на комплекса), да е спазена предвидената в закона писмена форма с нотариална заверка на подписите. Ето защо не е налице противоречие на договора с нормите на чл.9 и чл.11, ал.1 т.2 и т.5 ЗУЕС, поради което договорът не е нищожен на посочените от ищцата основания, от което следва, че предявеният иск по чл.26, ал.1, предл.първо ЗЗД следва да бъде отхвърлен като неоснователен и недоказан.

От друга страна -разпоредбата на чл. 2 от ЗУЕС е специална по отношение на останалите норми на закона, касаещи управлението на етажната собственост, като се отнася единствено до комплекси от затворен тип, както и само до управлението на общите части на същия. Разпоредбите на чл. 8 и сл. от ЗУЕС имат за цел регламентацията на по-широк кръг от правомощия и задължения, свързани не само с общите части на сграда, но и ползуването им, контрол върху решенията и спазване на задълженията на собственици и ползватели и т. н. Органите на управлението на етажната собственост, съгласно разпоредбата на чл. 10 от ЗУЕС, са общото събрание и управителен съвет /управител/. Договорните права и задължения, възникнали въз основа на договора по чл. 2 от ЗУЕС не могат да доведат до възникване на друг, непосочен в закона орган на управление на етажната собственост. С договора

по чл. 2 от ЗУЕС не следва да се приеме, че се създават права за трети лица, извън лицата, посочени в чл. 12, ал. 1 от ЗУЕС, притежаващи по закон инициатива за свикване на общо събрание. Отделен е въпросът за делегиране на тези правомощия, което е допустимо, но следва да стане изрично и в предвидената от закона форма - с нотариална заверка на подписите, доколкото това е и формата, при която се допуска участието на трети лица от името на лицата, които имат право да участвуват в общо събрание. С други думи – дори и да приемем, че в случая не се касае до „комплекс от затворен тип“, а до обикновена етажна собственост, липсва фактическо и правно ограничение за осъществяване на уговорения между страните по процесния договор резултат, който не е забранен от закона. Затова и в този смисъл възраженията за нищожност на договора поради противоречие със закона, са неоснователни, доколкото не се установява наличие на хипотезата за нищожност по чл. 26 ал. 1 пр.1 ЗЗД.

Затова в тази част решението следва да бъде потвърдено, препращайки и към мотивите на районния съд на осн.чл. 272 от ГПК.

По отношение на частната жалба на „Резиденция Лазурен бряг“, ЕООД против решението /с характер на определение /, с което е прекратено производството по насрещния иск на ответника за осъждане на първоначалните ищци Д.И. и В.И. за осъждането на последните да заплатят на насрещния ищец сумата 924,39 евро –представляваща сборна дължима главница за възнаграждение по чл. 10 ал. 1 и такса тонд „Ремонт, обновяване и други разходи“, по чл. 11 ал. 1 от договора за управление и поддръжка от 27.10.2017 г. ,за периода от 28.10.2017 г. до 31.12.2018 г. и сумата от 350 евро –сборна мораторна лихва, предявена частично от общо дължимите 2662,76 евро, изчислена за периода от 31.03.2018 г. до 17.11.2020 г., ведно със законната лихва от датата на насрещния иск -02.12.2020 г., като недопустимо поради липса на правен интерес, следва да се изтъкне, че няма спор, че претендираните с насрещния иск суми за главници са предмет на издадена в полза на ищеца по насрещния иск „Резиденция Лазурен бряг“, ЕООД/издадена по ч.гр.д. № 7434/2020 г. по реда на чл. 410 ГПК/. Няма данни дали заповедта е била оспорена и дали е образувано производство по чл. 422 от ГПК. При това положение изводът, че претенцията за осъждане на ищите по първоначалния иск, ответници по насрещния, да заплатят сумите по издадена заповед за изпълнение е лишена от правен интерес

,защото е налице изпълнителен титул в полза на ищеца по насрещния иск.Когато и ако се проведе процес по чл. 422 ГПК за установяване на вземането ,дори и да бъде отхвърлен установителния иск ,няма да последва обезсилване на изпълнителния лист ,издаден в негова полза ,а ще възникне правото да се издаде обратен изпълнителен лист и то за принудително събраните суми .С други думи – издадена заповед за изпълнение и изпълнителен лист са валидни и стабилни актове и ищецът по насрещния иск разполага с валиден изпълнителен титул срещу ответниците по насрещния иск за претендираните вземания ,поради което искането за повторното им осъждане да платят същите суми е лишено от правен интерес и недопустимо.Затова и в тази част решението /с характер на определение /следва да бъде потвърдено .

Настоящият съдебен състав обаче счита за неправилно решението в частта относно уважения иск по чл. 109 от ЗС.

За да уважи частично този иск –за осъждане на ответниците да прекратят незаконните си действия ,представляващи достъпа до общи части на сградата – асансьор ,извършени чрез въвеждане на чипираща система ,както и да премахнат за тяхна сметка чипиращата система/като в частта за осъждане да премахнат чипиращата система искът по чл. 109 от ЗС е отхвърлен и в тази част решението е влязло в сила /,парвоинстанционният съд е приел ,чене е спорно между страните , а е установено и от разпитаните свидетели ,че достъпът до асансьорите на сградата ,както и до вратите на стълбищата,се осъществява посредством чип..Приел е ,че от показанията на свид. И.-служител на втория ответник , се установило ,че достъпът на ищите до асансьорите е бил прекратен през м. октомври 2020 г. и че понастоящем дъщерята на ищите имала достъп до асансьорите посредством чип на друг от собствениците на сградата ,с когото живеела заедно-Затова и от тези доказателства съдът е направил извод,че достъпът до асансьорите на сградата ,представляващи обща част по смисъла на чл. 38 ЗС ,бил препятстван неоснователно от ответниците и с него се пречи на ищите да упражнява правото си в пълен обем/поради което и претенцията по чл. 109 от ЗС е частично уважена /.

Решението в тази част противоречи на събраните по делото доказателства и е необосновано :Свид. И. е разяснила в съдебно заседание ,че всеки един

собственик и живущ в сградата притежава чип с конкретен номер ,като на ищите също е даден такъв чип.Свидетелката категорично заявява ,че достъпът до чипа е бил спрян само временно ,тъй като се установило ,че се ползва чип ,който е за ап. 911 ,в който живее С. Н. .Достъпът до чипа е спрян само докато се установи ползването на другия чип,след което е бил възстановен и повече не е бил спиран.С други думи – към датата на постановяване на решението и към настоящия момент ищите притежават чип и достъпът до този чип не е спиран .Не е налице неоснователно препятстване на достъпа на чипа,а още повече достъпа до асансьорите от страна на ответниците .

Всъщност с определението си от 18.03.2021 г. съдът е указал ,че в доказателствената тежест на ищите е доказване на неоснователното действие на ответниците ,което пречи ,ограничава или смущава собственика да упражнява правото си на собственост в пълен обем и да има безпрепятствено достъп до общите части .Тези обстоятелства не са били установени по делото от ищите ,поради което неправилно претенцията е частично уважена –същата следва да се отхвърли изцяло.

По отношение на разноските по делото:

Ищите са представили списък на разноски по чл. 80 от ГПК ,съгласно който направените от тях разноски по делото са в размер на 1260 лв. /от които 1200 лв. – адвокатско възнаграждение и 60 лв. – държавна такса/.Поради отхвърлянето изцяло на двата първоначални иска в тяхна на полза следва да бъдат присъдени разноски само съразмерно прекратяване на делото по насрещния иск на ответниците за осъждането на първоначалните ищци да заплатят на „Резиденция Лазурен бряг“ЕООД сумата 924,39 евро – представляваща сборна дължима главница за възнаграждение по чл. 10 ал. 1 и такса тонд „Ремонт ,обновяване и други разходи „ по чл. 11 ал. 1 от договора за управление и поддръжка от 27.10.2017 г. ,за периода от 28.10.2017 г. до 31.12.2018 г. и сумата от 350 евро –сборна мораторна лихва ,предявена частично от общо дължимите 2662,76 евро ,изчислена за периода от 31.03.2018 г. до 17.11.2020 г.,ведно със законната лихва от датата на насрещния иск -02.12.2020 г.,Цената на насрещния иск е в размер на 2492,52 лв. и за прекратяване на делото в полза на ответниците по насрещния иск следва да бъдат присъдени разноски за адвокатско възнаграждение в размер

на 400 лв./ съобразно НМРАВ/.Затова в частта ,с която се уважава претенцията за разноси над размера от 400 лв. – до размера от 1260 лв. решението също следва да бъде отменено .

Ответниците на осн.чл. 78 ал. 3 ГПК имат право да претендират разноси съответно на отхвърлените искове –които според представените списъци са в размер на 1430 с ДДС лв. за „Резиденция „Лазурен бряг „ЕООД и 800 лв.с ДДС за „Бургас Тауър“ЕООД.

Пред настоящата инстанция са депозирани въззивни жалби и от двете страни ,както частна жалба на ищеца по насрещния иск против определението за прекратяване на делото по насрещния иск .Уважена е въззивната жалба на двамата ответници – „Резиденция Лазурен бряг „ЕООД и „Бургас Тауър „ЕООД –против решението в частта ,с която е уважен частично иска по чл. 109 ЗС .В останалата част въззивната жалба на ищите И.и и частната жалбана „Резиденция Лазурен бряг „ са оставени без уважение.

При това положение на осн.чл. 78 ал. 1 и ал. 3 от ГПК в полза на въззивника-ответник „Резиденция Лазурен бряг“ следва да бъдат присъдени разноси в размер на 745 лв. ,а в полза на „Бургас Тауър „ –разноси в размер на 800лв./плетено адвокатско възнаграждение /.

По тези съображения Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение № 261213/29.11.2021 год. постановено по гр.д. № 6711 /2020 год. по описа на Бургаския районен съд В ЧАСТТА ,с коятос която ответното дружество „Бургас Тауър“ЕООД,ЕИК 202490131,със седалище и адрес на управление –гр.Бургас ,ул.“Княз Александър Батенберг“2,Бизнес център ,представлявано от управителя Станислава Сачарова и „Резиденция Лазурен бряг“ЕООД , ЕИК 204444912,със седалище и адрес на управление - гр.Бургас ,ул.“Княз Александър Батенберг“2,Бизнес център ,представлявано от управителя Станислава Сачарова са осъдени да преустановят незаконните си действия ,представляващи препятстване достъпа на В. и Д.И. до общите части – асансьор на сградата в режим на ЕС,както и да им заплати

сумата над 400 лв. – разноси по делото и вместо него ПОСТАНОВИ :

ОТХВЪРЛЯ иска на В.И.И. ,ЕГН ***** и Д.К.И. ,ЕГН ***** ,дватамата от гр.*** ж.к.*** *** вх.* ет.* против „Бургас Тауър“ЕООД,ЕИК 202490131,със седалище и адрес на управление –гр.Бургас ,ул.“Княз Александър Батенберг“2,Бизнес център ,представявано от управителя Станислава Сачарова и „Резиденция Лазурен бряг“ЕООД , ЕИК 204444912,със седалище и адрес на управление - гр.Бургас ,ул.“Княз Александър Батенберг“2,Бизнес център ,представявано от управителя Станислава Сачарова са осъдени да преустановят незаконните си действия ,представляващи препятстване достъпа на В. и Д.И. до общите части – асансьор на сградата в режим на ЕС,находяща се в гр.Бургас ,ж.к.“Зорница“ бл.** ,с кадастрален идентификатор 07079.601.223.1,както и искането за присъждане на направени разноси по делото пред първоинстанционния съд в размер над присъдения от 400 /четиристотин /лева .

В ОСТАНАЛАТА част ПОТВЪРЖДАВА решение № 261213/29.11.2021 год. постановено по гр.д. № 6711 /2020 год. по описа на Бургаския районен съд- с което е отхвърлен иска на въззивниците за прогласяване нищожността на договор за управление и поддръжка на общите части в Резиденция Бургас“Лазурен бряг“,гр.Бургас ,ж.к.“Зорница“ от 27.10.2017 г.,сключен между „Бургас тауър“ЕООД ,Резиденция Бургас „Лазурен бряг“ЕООД и В.И. и Д.И. ,в която се намира притежаваният от последните двама самостоятелен обект с идентификатор 07079.601.223.1.162 ;както и в частта /с характер на определение /,с която е прекратено производството по делото по насрещния иск на „Резиденция Лазурен бряг“ЕООД против В. и Д.И. за осъждането на последните да заплатят на насрещния ищец сумата 924,39 евро – представляваща сборна дължима главница за възнаграждение по чл. 10 ал. 1 и такса тонд „Ремонт ,обновяване и други разходи „ по чл. 11 ал. 1 от договора за управление и поддръжка от 27.10.2017 г. ,за периода от 28.10.2017 г. до 31.12.2018 г. и сумата от 350 евро –сборна мораторна лихва ,предявена частично от общо дължимите 2662,76 евро ,изчислена за периода от 31.03.2018 г. до 17.11.2020 г.,ведно със законната лихва от датата на насрещния иск -02.12.2020 г.,както и в частта за допълнителната държавна такса .

ОСЪЖДА В.И.И. ,ЕГН ***** и Д.К.И. ,ЕГН ***** ,дватамата от

гр.*** ж.к.*** *** вх.* ет.* да заплатят на „Бургас Тауър“ЕООД,ЕИК 202490131,със седалище и адрес на управление –гр.Бургас ,ул.“Княз Александър Батенберг“2,Бизнес център ,представявано от управителя Станислава Сачарова 800/осемстотин /лева-разноски по делото пред настоящата инстанция.

ОСЪЖДА В.И.И. ,ЕГН ***** и Д.К.И. ,ЕГН ***** ,двата от гр.*** ж.к.*** *** вх.* ет.* да заплатят на „Резиденция Лазурен бряг“ЕООД , ЕИК 204444912,със седалище и адрес на управление - гр.Бургас ,ул.“Княз Александър Батенберг“2,Бизнес център ,представявано от управителя Станислава Сачарова,сумата 745/седемстотин четиридесет и пет /лева-разноски пред настоящата инстанция .

РЕШЕНИЕТО в частта относно иска по чл. 109 от ЗС подлежи на касационно обжалване пред Върховния касационен съд в едномесечен срок от съобщението на страните ,а в останалата част не подлежи на касационно обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____