

РЕШЕНИЕ

№ 10

гр. Бургас , 22.02.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС в публично заседание на двадесет и шести януари, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Десислава Д. Щерева

при участието на секретаря Станка Д. Чавдарова
като разгледа докладваното от Десислава Д. Щерева Гражданско дело № 20202100102041 по описа за 2020 година

Производството по настоящото дело е образувано по повод исковата претенция на икове от Етажната собственост в сграда „Роял Бей2“, находяща се в гр.Свети Влас, мест."Юрта под пътя", ул."Тунджа"№2, представлявана от управителя Александр Юрьевич Иванников гражданин на Руската Федерация , роден на *****, чрез Адвокатско Дружество „Росен Диев и Мая Та“, със съдебен адрес: гр.Бургас, ул."Св.Климент Охридски"1, ет.2 против „Холидей вилидж"АД, ЕИК 115734848, със седалище и адрес на управление: гр.Пловдив, п.к, р-н Северен, ул./бул."Цар Борис І ІІ" №42, представлявано от Тони Василев Главчев за осъждане на ответника да заплати на ищеца следните суми: Сумата в размер на 6002, 70 евро, представляваща такса за управление и обслужване на общите части на сграда с идентификатор № 11538.4.42.1 и сграда с идентификатор № 11538.4.42.2 за 2017г., ведно със законната лихва върху тази главница, считано от 16.09.2017г. до 17.08.2020г. в размер на 1779,12 евро, както и законната лихва върху главницата , считано от датата на депозиране на исковата молба до окончателното заплащане на сумата; Сумата в размер на 6002,70 евро, представляваща такса за управление и обслужване на общите части на сграда с идентификатор No 11538.4.42.1 и сграда с идентификатор № 11538.4.42.2 за 2018г., ведно със законната лихва върху тази главница, считано от 16.09.2018г. до 17.08.2020г., в размер на 1170,12 евро, както и законната лихва върху главницата, считано от датата на депозиране на исковата молба до окончателното заплащане на сумата; Сумата в размер на 6002, 70 евро, представляваща такса за управление и обслужване на общите части на сграда с идентификатор № 11538.4.42.1 и сграда с идентификатор № 11538.4.42.2 за 2019г., ведно със законната лихва върху тази

главница, считано от 01.08.2019г. до 17.08.2020г. в размер на 561,92 евро, както и законната лихва върху главницата, считано от датата на депозиране на исковата молба до окончателното заплащане на сумата; и Сумата в размер на 6002, 70 евро, представляваща такса за управление и обслужване на общите части на сграда с идентификатор № 11538.4.42.1 и сграда с идентификатор № 11538.4.42.2 за 2020г., ведно със законната лихва върху тази главница, считано от 01.08.2020г. до 17.08.2020г. в размер на 28,35 евро, както и законната лихва върху главницата, считано от датата на депозиране на исковата молба до окончателното заплащане на сумата.

Ищецът твърди, че по силата на извършен през 2015 година апорт, ответникът е собственик на единадесет броя, подробно описани в исковата молба, самостоятелни обекта, находящи се в сграда с идентификатор № 11538.4.42.1 и сграда с идентификатор № 11538.4.42.2 в гр.Свети Власт, мест."Юрта под пътя", ул."Тунджа"№ 2.

На 24.07.2017 година е проведено общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти, в режим на етажна собственост на сграда с кадастрален идентификатор № 11538.4.42.2 и с кадастрален идентификатор № 11538.4.42.1 , където се намират самостоятелните обекти собственост на ответника. На това общо събрание под т. 5 от дневния ред, е взето решение от етажните собственици за определяне на размера на годишната такса за управление и обслужване на общите части на сградата и комплекса, като били определени следните размери: 300.00 евро годишна такса за студио, 550.00 евро годишна такса за апартамент с една спалня, 800.00 евро за апартамент с две спални, както и 9,60 евро за квадратен метър площ от всеки самостоятелен обект представляващ търговски обект, като в площта се включват и общите части на сградата, които се придават към всеки един обект. Взето е и решение, определените дължими такси да бъдат заплащани от 15-ти януари до 15-ти септември на календарната година, за която се дължат. В последствие, през 2019 г. на проведено общо събрание, етажните собственици взели решение за промяна на срока за плащане, като приели дължимите такси да бъдат заплащани в срок до 1-ви август на календарната година.

Твърди се, че ответникът не е изпълнил решенията на общото събрание на етажната собственост и не е заплатил дължимите от него такси за управление и обслужване на общите части на сградата и комплекса. Ищецът сочи какви са дължимите от ответника суми по години и за всеки един от обектите, собственост на ответното дружество, както и какъв е размера на общо дължимите такси за всяка от календарните години от 2017 г. до 2020г. Соци, че за дължимите суми, ответникът следва да заплати и обезщетение за забава в размер на законната лихва, като посочва за всяка една от главниците, какъв е размера на претендираната лихва и за какъв период.

В съдебно заседание претенциите се поддържат, ангажират се доказателства.

Ответникът подал писмен отговор, с който претенцията се оспорва по основание и размер.

Ответникът се позовава на разпоредбата на чл. 52, ал.2 от ЗУЕС и прави възражение за недължимост на претендираните с исковата молба суми, като заявява, че е през всяка от процесните години не е ползвал изобщо или не е ползвал имотите си повече от 30 дни. Сочи, че причина за това са изключително влошените отношения между него и ръководството на етажната собственост на к-с „Роял Бей2“ в гр. Свети Влас. Заявява, че ищецът извършвал самоуправни действия като възпрепятствал достъпа му до комплекса, преустановявал е електрозахранването в собствените му обекти и др.

Твърди се от ответника, че по време на летния сезон през 2017 г., 2018 г., 2019 г. и 2020 г., ищецът незаконосъобразно е ползвал собствените му съоръжения, изградени от него и представляващи подобрения, а именно изграден басейн, бетонна ограда, паркинг, инфраструктура- алеи, озеленена паркова площ с поливна система, два броя холови гарнитури и 4 броя холни маси, находящи се във фойето на комплекса, детски кът - пързалка, 15 броя шезлонги, тента, както и офисно и магазинно помещение и рецепцията на комплекса. В тази връзка били правени опити от страна ответника за уреждане на отношенията между страните, но без резултат. Поради изложеното, ответникът твърди, че ищецът му дължи обезщетение за ползването на описаните подобрения и обекти. Сочи, че за всяка една година от 2017 г. до 2019 г., дължимото от ищеца обезщетение е в размер на 10 000 евро.

В съдебно заседание оспорването се поддържа, ангажират се доказателства. Признава се от процесуалния представител на ответника, че два от апартаментите са ползвани за по два месеца през лятото на 2018 год. За останалите се поддържа твърдението, че не се ползват поради отказан достъп, спиране на ел.захранването и лошо състояние.

Бургаският окръжен съд, с оглед събраните по делото доказателства, преценени поотделно и в тяхната съвкупност, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Няма спор между страните, че ответникът е собственик на общо 11 от самостоятелните обекти в сградата с наименование „Роял бей 2“, от които 10 апартамента и един търговски обект. Признава се от ответника, че два от апартаментите са били ползвани за два месеца през летния сезон на 2018 год.

Представени са два протокола от проведени общи събрания на етажните

собственици, притежаващи самостоятелни обекти в сграда с идентификатор № 11538.4.42.1 и сграда с идентификатор № 11538.4.42.2 под общото наименование „Роял бей 2“. От първия протокол се установява, че на 24.07.2017 год. общото събрание на етажните собственици е взело решение за избор на управител и контролор, определена е годишна такса за поддръжка и управление на общите части в размер на 300 евро за студио, 550 евро за едноспален апартамент, 800 евро за двуспален апартамент и по 9.60 евро на кв.м. на търговски обект. Взето е решение за създаване на фонд „Ремонт и обновление“ чрез отделяне на 10% от таксата за поддръжка. Възложено е на ответника да сключи договор за присъединяване с електроразпределителното дружество, да изгради и въведе в експлоатация трафопост и да прехвърли на собствеността на съоръжението на електроразпределителното дружество с цел всеки член на ЕС да се снабди със самостоятелна партида без допълнително заплащане.

С втория протокол от събрание, проведено на 10.08.19 год., са удостоверени взети решения от общото събрание на ЕС за дължимост на таксите за поддръжка до първи август на съответната година. По т.8.4 от дневния ред е взето решение заплащането на електроенергията да се извършва до 10-то число на следващия месец, като в случай на неспазване на срока, неплатилите да се изключват и да се свързват отново с мрежата само след погасяване на дълга и плащане на такса от 50 лв.

От отразяванията в първия протокол става ясно, че до 24.07.2017 год. управлението на общите части на сградата е било осъществявано от ответното дружество. Общото събрание е взело решение по чл.11 т.5 от ЗУЕС за размера на дължимите от собствениците такси по чл.51 ал.1 от с.з., но не е избрало нова управляваща компания. От следващия протокол е видно, че поне от 2018 год. е била избрана такава управляваща компания „Роял бей мениджмънт“ ООД, която на общото събрание на 10.08.2019 год. е представила отчет за периода 10.08.18 – 10.08.19 год. От справка в ТР е видно, че съдружници в „Роял бей мениджмънт“ ООД с ЕИК 204741187 са Александр Юрьевич Иванников – управител на ЕС, и Людмила Павловна И. – явила се като свидетел по делото.

Решенията на общото събрание на собствениците на сгради в режим на етажна собственост, когато не е създадено сдружение на собствениците, се формират от успоредни волеизявления на обособена неперсонифицирана общност от правни субекти - собственици на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост. При решенията на етажната собственост няма насрещни права и задължения, решенията са вид многостранни актове, приети от неперсонифицирана група лица за постигане на определена обща цел. Общото събрание е форма на управление на етажната собственост и приложимата нормативна уредба ЗУЕС урежда специална процедура за провеждането му - инициатива за свикване, ред за свикване,

представителство, кворум, право на глас – така решение № 122 от 6.11.2019 г. на ВКС по т. д. № 1830/2018 г., I т. о., ТК. След като решенията, взети на 24.07.2017 год. и 10.08.19 год. не са били обжалвани и отменени, за отделните собственици, включително и ответника, са възникнали задължения за заплащане на таксата по чл.51 ал.1 от ЗУЕС, освен при наличието на изключенията по ал.2 от същата разпоредба, на едно от които се позовава ответника – неползване на обекта през съответната календарна година или неползване за срок, по-голям от 30 дни през календарната година. Тъй като се твърди отрицателен факт – липса на ползване, доказателствената тежест пада върху страната, която твърди кореспондиращия положителен факт – ползване за повече от 30 дни през годината или целогодишно. Отрицателните факти не остават следа в правния мир, ето защо не подлежат на доказване от този, който ги твърди. Следва да се има предвид предназначението на таксата по чл.51 ал.1 от ЗУЕС – с нея се заплащат разходите за управление на общите части - разходите за консумативни материали, свързани с управлението, за възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи и за касиера, както и за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноси, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата (§1 т.11 от ДР на ЗУЕС). Когато собственикът не ползва обекта си или го ползва по-малко от 30 дни в годината, натоварването му с тези разноси е неоправдано, а нормата на чл.11 ал.2 от ЗУЕС, която го освобождава, е императивна.

От свидетелските показания, ангажирани от ищеца, конкретни са само показанията на св.И., като това се обяснява с нейния пряк интерес и съдружието □ в менажиращото дружество „Роял бей мениджмънт“ ООД. Тя изнася, че всички апартаменти на ответника за всички иски години са били ползвани от работници на дружеството през летния период. Комуникацията се осъществявала с Х.Т. (свидетел по делото), който довеждал работниците и ги представял на свидетелката. Свидетелката дала на Т. чип, тъй като управляващата компания направила достъпа до сградата с чипове. Изнася, че електромерите на обектите се намират в общо помещение. Получавала се една обща сметка за електроенергия, а всеки апартамент имал подотчетен електромер. Свидетелката изнася за случай, в който представители на ответника поискали от нея да отвори общото помещение с електромерите, тъй като храненето на апартаментите на „Холидей вилидж" АД било изключено. Погледнали и не установили проблем, след което те си тръгнали.

Св.Н. изнася най-общо, че Холидей вилидж" АД има апартаменти в сградата, като срещу нея на най-горния етаж има апартаменти, които се ползват от 2017 год. до 2020 год. Свидетелката виждала хора на терасите на тези апартаменти, било осветено, прозорците били отворени.

Св.Т., воден от ответника, заявява, че е бил представител на управляващата

компания до 2017 год., бил упълномощен да контактува със собствениците и контактувал чрез А.И. и съпругата му. Присъствал на събранието през 2017 год., когато се взело решение от собствениците „да минат самостоятелно“. До м.октомври 2017 год. „Холидей вилидж" АД управлявало целия комплекс, включително заплащало тока и водата до този месец. Според свидетеля, от дружеството се ползвали единствено апартаменти 60 и 57 в секция „Д“, където през лятото се настанявали работници, последно през 2018 година. За един от апартаментите имало подписан предварителен договор. В останалите апартаменти никой не бил настаняван, тъй като ключовете се намирали у свидетеля. През 2018 год. той заварил двата апартамента на първи етаж в секция „Д“ с разбити врати. Само в апартаменти 57 и 60 имало обзавеждане, останалите били необзаведени, а апартаментите на първи етаж били наводнени и негодни за ползване. Свидетелят посочва, че заедно със св.И. установили, че в апартаментите няма ток. Други собственици се оплакали на свидетеля, че са изключени поради неплащането на ел.енергия.

Св.Т. също присъствал, когато в два от процесните апартаменти нямало електричество. Слезли до рецепцията, повикали една дама, тя отворила таблото и всичко видимо било наред. Това се случило през лятото на 2019 година.

Ищецът не проведе пълно доказване на твърденията си за ползване на процесните апартаменти от ответника повече от 30 дни годишно, с изключение на апартаменти 57 и 60 в секция „Д“ през 2018 година, за което ответникът е направил признание. От отразяванията в първия от двата протокола от общо събрание и от кореспондиращите им показания на св.Т. става ясно, че от лятото на 2017 година ответното дружество и етажната собственост са във влошени отношения, като едни от причините за това са липсата на отчетност при разходване на събраните средства от ответника при управлението на общите части и ползването от собствениците на терена, басейна, отделни обекти с общо предназначение и движими вещи, които според ответника са негова изключителна собственост. Споровете за ползването на обектите и движимите вещи и имуществените им последици не могат да бъдат разглеждани от настоящия съд, тъй като етажната собственост не е пасивно легитимирана да отговаря по имуществени претенции, вкл. и под формата на възражение за прихващане - тя представлява една неперсонифицирана група лица; имуществена отговорност могат да носят само отделните собственици според участието си в общите части на сградата.

Въпреки влошените отношения, ответникът е осъществявал комуникация с управителя на ЕС и е получил електронен ключ за достъп чрез св.Т., което се признава и от самия свидетел – според отразяванията в представения в съдебното заседание протокол св.Т. е получил срещу подпис чип на 08.05.2018 год. и на 13.08.2020 год.

Достъпът до сградата обаче не означава ефективно ползване на отделните обекти. Показанията на св.И., че всички апартаменти са ползвани от работници на дружеството през всички години, се опровергават от показанията на същата свидетелка и на свидетелите, водени от ответника, от които става ясно, че през лятото на 2019 година в апартаментите на „Холидей вилидж“ АД електричеството е било изключено. За изключване на електроподаването при неизрядност е взето решение от общото събрание на собствениците на 10.08.2019 год. (т.8.4), по предложение на управителя, от което следва, че прекъсването е ставало именно от управлението на ЕС. От показанията на св.И. става ясно, че тя отворила помещението с електромерите и таблото, за да се направи проверка от св.Т. и Т., което означава, че не ответникът, а управлението на ЕС е имало достъп до подотчетните електромери и именно от управлението на ЕС е било прекъснато захранването. Липсата на ток по време на летния сезон изключва твърдението на ищеца, че апартаментите са били ползвани за настаняване. Освен това, показанията на св.И. следва да бъдат поставени под съмнение и поради друга причина – заинтересоваността □ от делото като съдружник в „Роял бей мениджмънт“ ООД, което управлява комплекса. Ищецът избирателно е представил протоколи от проведените общи събрания на собствениците и не е представил протокола за избор на „Роял бей мениджмънт“ ООД за управляваща компания, ето защо не може да се установи какви са икономическите ползи на дружеството от сключването на договор за управление, но едва ли този договор е безвъзмезден, тъй като това би противоречало на стопанската логика. В съдебното заседание на 26.01.2021 год. пълномощниците на ищцовата ЕС са заявили, че за сметка на ЕС са правени ремонти по терасите на процесните апартаменти, тъй като е имало течове, водещи до разрушаване на собствеността на други етажни собственици. Имууществените отношения между страните по повод тези ремонти са ирелевантни, но самото признание на ищеца за течове, засегнали някои от апартаментите на „Холидей вилидж“ АД, подкрепят фактическото твърдение на ответника за влошено състояние на отделните обекти до невъзможност да бъдат ползвани поради наводняване. Отделно от това следва да се посочи, че нито св.И., нито св.Н., твърдят ползване на търговския обект по пункт 6 от исковата молба от ответника.

В обобщение се установява по делото, че някои от обектите на ответника са във влошено експлоатационно състояние и негодни за ползване, през лятото на 2019 год. апартаментите са били с изключено елзахранване не по волята на ответника, а за търговското помещение изобщо не се събраха доказателства. Показанията на св.И., че апартаментите са ползвани през всички летни сезони за настаняване на работници, не следва да бъдат ценени, поради тяхното противоречие и нейната заинтересованост. Показанията на св.Н. са твърде общи и неконкретни и от тях не се установяват конкретни факти, въз основа на които съдът да направи извод за ползване на обектите през целия исков период за повече от 30 дни годишно. Отделно следва да се посочи, че

от показанията на св.Т. и от кореспондиращите им вписвания в протокола от общото събрание, проведено на 24.07.2017 год., става ясно, че ответното дружество е заплащало за поддръжката и разходите за общите части до края на м.октомври 2017 год. при недостиг на средства от собствениците – тогава за последно били заплатени тока и водата, до тогава всички ремонти били правени със средства на „Холидей вилидж"АД, ето защо, ако дружеството бъде осъдено да заплати таксата за поддръжка на общите части за 2017 год. би се стигнало до двукратно заплащане на едни и същи разходи за общи части.

С оглед на изложеното, претенцията следва да бъде уважена само в частта, в която от ответника е направено признание за ползване на два обекта, а в останалата част –отхвърлена. Тези обекти са съответно едноспален апартамент (Д60) и двуспален апартамент (Д57) и за ползването им през 2018 година ответникът дължи общо такса за поддръжка в размер на 1350 евро.

Таксата е дължима от 15 януари до 15 септември на съответната година, следователно ответникът е в забава от 16.09.2018 год. Лихвата за забава, която дължи от този момент до предявяването на исковата молба, според изчисленията на съда е 1613,26 евро. Ищецът е предявил искане за заплащане на лихва в размер на 1170,12 евро и в този размер претенцията следва да се уважи.

В полза на страните следва да бъдат присъдени разноси съразмерно на уважената/отхвърлената част от исковите.

Ищцовата ЕС е направила разходи за заплащане на държавна такса – 2 156 лв. и възнаграждение на адвокат – 5 950 лв. Насрещната страна е направила възражение за прекомерност, което е основателно. Изчислено по реда на Наредба №1/2004 год. на ВАС минималното възнаграждение върху материалния интерес възлиза на 2 145 лв. Предвид сложността на делото, възнаграждението следва да бъде намалено до размера, заплатен от насрещната страна – 3000 лв. От тези разноси (5156 лв.) в полза на ищеца следва да бъдат присъдени 554,57 лв.

Ответникът е направил разходи за адвокатско възнаграждение в размер на 3000 лв. От тях насрещната страна му дължи 2 677,33 лв.

Мотивиран от така изложените съображения, Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ОСЪЖДА „Холидей вилидж"АД, ЕИК 115734848, със седалище и адрес на управление: гр.Пловдив, п.к, р-н Северен, ул./бул."Цар Борис І ІІ" №42, представлявано от Тони Василев Главчев, да заплати на Етажната собственост в сграда „Роял Бей2",

находяща се в гр.Свети Влас, мест."Юрта под пътя", ул."Тунджа"№2, представлявана от управителя Александр Юрьевич Иванников, сумата от 1350 (хиляда триста и петдесет) евро, представляваща такса за управление и обслужване на общите части на сграда с идентификатор No 11538.4.42.1 и сграда с идентификатор № 11538.4.42.2 за 2018г., ведно ведно със законната лихва върху тази главница, считано от 16.09.2018г. до 17.08.2020г., в размер на 1170,12 (хиляда сто и седемдесет евро 0.12) евро, както и законната лихва върху главницата от депозиране на исковата молба – 17.08.2020 год., до окончателното ѝ изплащане, като **ОТХВЪРЛЯ** претенциите в останалата част.

ОСЪЖДА „Холидей вилидж"АД, ЕИК 115734848, със седалище и адрес на управление: гр.Пловдив, п.к, р-н Северен, ул./бул."Цар Борис І ІІ" №42, представлявано от Тони Василев Главчев, да заплати на Етажната собственост в сграда „Роял Бей2", находяща се в гр.Свети Влас, мест."Юрта под пътя", ул."Тунджа"№2, представлявана от управителя Александр Юрьевич Иванников, разноси в първоинстанционното производство в размер на 554,57 лв. (петстотин петдесет и четири 0.57) лв.

ОСЪЖДА Етажната собственост в сграда „Роял Бей2", находяща се в гр.Свети Влас, мест."Юрта под пътя", ул."Тунджа"№2, представлявана от управителя Александр Юрьевич Иванников, да заплати на „Холидей вилидж"АД, ЕИК 115734848, със седалище и адрес на управление: гр.Пловдив, п.к, р-н Северен, ул./бул."Цар Борис І ІІ" №42, представлявано от Тони Василев Главчев, разноси в първоинстанционното производство в размер на 2 677,33 (две хиляди шестстотин седемдесет и седем 0.33) лв.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Бургаски апелативен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Бургас: _____