

РЕШЕНИЕ

№ 176

гр. Монтана, 07.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – МОНТАНА в публично заседание на двадесет и шести юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Аделина Троева

Членове: Аделина Тушева
Елизабета Кралева

при участието на секретаря Соня Д. Георгиева
като разглежда докладваното от Аделина Тушева Въззивно гражданско дело № 20231600500171 по описа за 2023 година

Предмет на въззивен контрол по реда на чл. 258 от ГПК е решение № 49/08.02.2023г., постановено от РС Монтана по гр.дело № 2936/2021г. В ЧАСТТА, с която Д. Д. от град *е осъден да заплати на „Н.“ ООД, ЕИК *, гр. *, сумата в размер на 687,84 евро или 1345,28 лева – главница за 2020 година; сумата в размер на 78,14 евро или 152,83 лева – обезщетение за забавено плащане на горната главница; сумата в размер на 692,31 евро или 1354,02 лева – главница за 2021 година; сумата в размер 38,84 евро или 75,96 лева - обезщетение за забавено плащане на втората главница, ведно със законната лихва върху главниците, считано от 17.12.2021 година до окончателното им изплащане, дължими по Договор за управление и поддръжка на общи части на недвижим имот, сключен на 17.08.2016 година.

Въззивната жалба срещу решението е подадена от Д. Д. чрез пълномощник адвокат В. Ч. с твърдения за неправилност и необоснованост на решението, в която насока за изложени подробни доводи с искане за отмяна и отхвърляне на предявените искове, ведно с присъждане на разноски. Поддържа неправилност изводите на съда, че процесният договор не е сключен по реда на чл. 2 от ЗУЕС, че ответникът е имал интерес от сключването му. Изложени са съображения, за вида на договора като такъв по чл. 2 ЗУЕС с оглед вида на обекта, за който е сключен, такива за нищожност на договора с оглед липсата на решение на ОС на етажните собственици, сключването му в противоречие с императивни разпоредби на ЗУЕС. Наведени са доводи за необсъждане от съда изправността на ищеца като страна по договора, наличието на неравноправна клауза относно възможността за индексирание цената, изискуемостта на претендираните за плащане суми по договора, като се сочи за

необоснован извода на съда, че ищецът е предоставил на ответника възможността да ползва площи, съоръжения и обекти, които са негова и/или чужда собственост.

Въззиваемата страна Н.ООД гр. *, чрез пълномощник адвокат С. С. с подаден в срок писмен отговор оспорва жалбата като неоснователна с подробно изложени в тази насока доводи.

При въззивното разглеждане на делото не са искани и допускани доказателства.

Окръжният съд, като провери атакуваният по реда на въззивното обжалване съдебен акт във връзка с оплакванията в жалбата, като обсъди събраните в производството доказателства, предвид становищата на страните и въз основа на закона, съобразно правомощията си по чл. 269 от ГПК, приема следното:

Въззивната жалба е допустима като подадена в срок от легитимирано лице, имащо правен интерес от отмяна на обжалвания в съответната част съдебен акт.

При служебна проверка относно валидността и допустимостта на постановеното от РС Монтана решение, въззивният съд намира същото за валидно и допустимо постановено в производство с правно основание чл. 79, ал. 1 и чл. 86, ал. 1 от Закона за задълженията и договорите по предявени от Н. ООД гр. * срещу Д.Д. от гр. * обективно съединени осъдителни иски за заплащане сумата 843.45 евро такса за 2020г., обезщетение за забава в размер на 64.43 евро за периода 02.12.2019г.- 01.09.2020г. и такова върху сумата 687.84 евро за периода 02.09.2020г. до 15.10.2021г. в размер на 89.80 евро, както и за заплащане сумата 919.71 евро такса за 2021г. и обезщетение за забава в размер на 96.83 евро за периода 02.12.2020г. -18.10.2021г., които вземания са с основание сключен между страните на 17.08.2016г. договор за управление и поддръжка на общи части на недвижим имот.

С постановеното по делото решение съдът е уважил предявените иски в размер на 687.84 евро такса за 2020 година; в размер на 78.14 евро обезщетение за забавено плащане на таксата, размер на 692.31 евро такса за 2021 година, както и в размер 38.84 евро обезщетение за забавеното й плащане, ведно със законната лихва върху главниците, считано от 17.12.2021 г., като над уважените до предявените размери исковите са отхвърлени.

Предмет на въззивен контрол е решението в частите, с които исковите претенции са уважени, а в отхвърлителните части решението като необжалвано е влязло в сила.

От фактическа страна по делото е установено следното:

На 17.08.2016 г. между страните е сключен договор за управление и поддръжка на общи части на недвижим имот, находящ се в град *, ул. „*“ № *, вх. *, ет. *, ап. А-*, собственост на Д. С. с площ на апартамента 64.62 кв.метра, ведно с 10.89 кв.м идеални части от общите части на сградата. С договора Д. С. е възложил на ищеца срещу възнаграждение да извършва всички дейности, необходими за нормалната експлоатация и поддръжка на собствения му имот. В чл. 2, ал. 1 от договора са посочени дейностите, изпълнявани от изпълнителя Н. ООД –осигуряване по негова инициатива и усилия целогодишна жива и електронна охрана на сградите чрез организиране на необходимия

пропускателен режим, охранителна система - съобразно и при стриктно изпълнение на съответните нормативни актове; видео наблюдение на общи части и СОТ; поддръжка на общи части: компютърни системи – профилактика, инсталации, електро, ВиК, пожароизвестяване – профилактика; поддръжка на асансьори, общи части, включително - почистване, коридори, профилактика и наложителни ремонти в гаранционните срокове по ЗУТ, стълбища и стълбищни клетки, асансьори и други общи части на сградата и на двора /без сметосъбиране и сметоизвозване/; почистване на тротоарите около сградата и поддръжка на зелените площи; поддържане на необходимия персонал, машини и съоръжения за изпълнение на тези дейности и услуги; извършване на текущи ремонти на общите части и съоръженията. В чл. 2, ал. 2 страните са договорили, че извън горепосочените дейности изпълнителят предлага и целогодишни услуги, включени в таксата, независимо дали се ползват от собствениците - ползване на фитнес зала и СПА център, в това число сауна, парна баня и вътрешен басейн; почистване и поддръжка на вътрешния басейн, фитнес залата, сауната, парната баня и санитарните възли и помещенията за общо ползване към гореизброените. Възложителят дължи такса за дейностите по чл. 2, ал. 1 от договора в размер на 4 евро, а за услугите по чл. 2, ал. 2 в размер на 3 евро или общо 7 евро без ДДС за кв. метър от общата площ на имота, която за първите 24 месеца е твърдо определена, след което се увеличава с по-високия от двата обявени коефициента – обявения такъв от НСИ инфлационен индекс или коефициента на нарастване на работната заплата. Договорът е сключен за срок от 5 години, считано от датата на подписването му, подписите на страните са нотариално заверени и е вписан в службата по вписвания по партидата на Д. С.. Безспорно е, че договорът е сключен на същата дата, когато Д. С. е придобил и правото на собственост върху ап. А 16 с продавач Н.ООД. Таксата според чл. 15, ал. 3 от договора се дължи авансово в срок до първи декември на текущата година. Установено е, че до 2019г. включително ответникът е заплащал дължимите по договора такси, а за календарната 2020г. е платил на 02.09.2020г. такса в размер на 155.61 евро и такава за 2021г. в размер на 227 евро, платена на 30.03.2021г. . Не е спорно също така, че ап. А *се намира в сграда с идентификатор *, построена в имота *по КKKP на гр. *с административен адрес на имота гр. *, ул., * № *, която сграда според данните на КК е шестетажна с предназначение апартаментен хотел. Имотът, заедно със съседния му такъв с административен адрес на ул. * № *се водят като апартаментен комплекс *, като на 22.06.2021г. е проведено събрание на собствениците на самостоятелни обекти в двата имота, на което е взето решение след отделно гласуване на представените на събраниято собственици на двата адреса да не се сформира ЕС и *да остане комплекс от затворен тип. Не спори между страните и е установено по делото, че хотелския комплекс * не е такъв от затворен тип по смисъла на чл. 2 от Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС / във връзка с §1, т.3 от допълнителните му разпоредби.

При така установените по делото фактически обстоятелства, от правна страна съдът приема следното :

Предявени са искове за изпълнение задължения с основание сключен между

страните договор от 17.08.2016г. , съединени с искове за заплащане обезщетение за забавено изпълнение на задълженията по договора с правно основание чл.79,ал.1 и чл. 86,ал.1 ЗЗД.

Основателността на същите предполага установяване от страна на ищеца валидно възникнало облигационно правоотношение между страните, пораждащо задължения за ответника .

По възражението за нищожност на сключения между страните договор поради противоречие с материалния закон ЗУЕС, своевременно наведено с отговора на исковата молба с правно основание чл. 26,ал.1, предложение първо ЗЗД, съдът приема следното:

Безспорно е установено по делото, че сградата , в която се намира собствения на ответника апартамент представлява етажна собственост /ЕС/ по смисъла на чл. 37 и сл.от Закона за собствеността. Договорът между страните с основен предмет управление и поддръжка на общи части на недвижим имот е сключен с индивидуален собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на ЕС. Обществените отношения, свързани с управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, както и правата и задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти или на части от тях са предмет на специална уредба в ЗУЕС съгласно чл.1 , определящ приложното му поле . Формите на управление на етажната собственост според чл. 9 от ЗУЕС са общо събрание и/или сдружение на собствениците. Етажната собственост, която не е учредила сдружение за управление (т. е. не е персонифицирана), се управлява от общото събрание на етажните собственици, респективно - на етажните собственици и обитателите, чрез взетите от него решения, като законът предвижда специална процедура за вземането на тези решения, като регламентира начина на свикване, състав, представителна власт, гласуване, предметна компетентност. Специфичен е и контролът за спазването им. От това следва, че е недопустимо с двустранни договори да се уреждат между етажнен съсобственик и трето лице отношения от компетентността на Общото събрание, каквито за безспорно разходите за управление и поддръжане на общите части – чл. 51 ЗУЕС . По императивен начин в чл. 51,ал.1 ЗУЕС е определен начинът на разпределение разходите за управление и поддръжане на общите части на етажната собственост - поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етаж, на който живеят. Кой разходите са такива за управление и поддръжане на общите части е посочено в § 1,т.11 ДР на ЗУЕС и те включват разноските за електрическа енергия, вода, отопление почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноски, необходими за управлението и поддръжането на общите части на сградата т. нар. "консумативни разноски", разходите за портиер и възнаграждение при възлагане на дейности по поддръжане на общите части. Изобщо дейността по "Поддръжане на общите части" е определена в закона като дейност, насочена към запазването им в добро състояние- § 1,т.13 ДР на ЗУЕС. В този смисъл съдебната практика , обективизирана в Решение № 80 от 4.11.2021 г. на ВКС по гр. д. № 1213/2020 г., IV г. о., Решение № 313 от 07.04.2020г. по гр. д. № 1332/2019 г. на ВКС, IV г.о. , Решение № 122 от 6.11.2019 г. на ВКС по т. д. № 1830/2018 г., I т. о., ТК, Определение № 553/28.03.2023г. по гр.дело № 3659/2022г. на ВКС, III г.о. и

др..

Изключение е предвидено в чл. 2 ЗУЕС единствено относно управлението и поддържането на общи части в комплексите от затворен тип, какъвто безспорно е установено, че хотелският комплекс Вила Рома не е , тъй като включва два съседни урегулирани имоти, съответно не отговаря на определението за комплекс от затворен тип, дадено в §1,т.3 РД на ЗУЕС, като е установено по делото, че като форма процесният договор е сключен като такъв по чл. 2 ЗУЕС- между инвеститор и индивидуален собственик с нотариално заверени подписи и е вписан в службата по вписвания.

Предвид гореизложеното съдът приема, че сключеният между страните договора за управление и поддръжка на общи части на недвижим имот противоречи на ЗУЕС и като такъв на основание чл. 26,ал.1,пр. първо ЗЗД е нищожен, съответно и не поражда задължения за ответника за заплащане такси , поради което и исковете за заплащане такива за календарните 2020г. и 2021г. са неоснователни. Липсата на главно задължение води до неоснователност и на акцесорните искови претенции за заплащане обезщетение за забавено изпълнение.

Обстоятелството, че договорът включва и други дейности, извън типичните за поддръжка и управление на общи части не обуславя валидността му в тези части, тъй като 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, които обстоятелства по делото не са установени.

Предвид приетата нищожност на договора, то съдът не дължи обсъждане на останалите наведени във въззивната жалба обстоятелства относно правилността на решението.

Изводите на въззивния съд не съвпадат с направените такива от първостепенния съд в обжалваното решение, поради което и същото като неправилно следва да се отмени и вместо него исковете се отхвърлят като неоснователни.

С оглед изхода на спора решението следва да е отмени и в частта , с която в тежест на ответника са възложени за плащане разноски, като на основание чл. 78,ал. 3 от ГПК ищецът следва да бъде осъден да заплати на ответника допълнително сумата 675.89 лева разноски за първоинстанционното производство, както и направените във въззивното производство такива , установени в размер на 658.56 лева съгласно приложения списък по чл. 80 ГПК.

На основание чл. 280, ал. 3, т. 1 от ГПК настоящето решение, като постановено по искове , всеки с цена под 5000 лева, не подлежи на касационно обжалване.

Водим от гореизложените мотиви, Окръжен съд Монтана

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Решение № 49/08.02.2023г., постановено от РС Монтана по гр.дело № 2936/2021г. В ЧАСТТА, с която Д. Д. от град *е осъден да заплати на „Н.“ ООД, ЕИК *, гр. *сумата в размер на 687,84 евро или 1345,28 лева – главница за 2020 година; сумата в размер на 78,14 евро или 152,83 лева – обезщетение за забавено плащане на горната главница; сумата в размер на 692,31 евро или 1354,02 лева – главница за 2021 година; сумата в размер 38,84 евро или 75,96 лева - обезщетение за забавено плащане на втората главница, ведно със законната лихва върху главниците, считано от 17.12.2021 година до окончателното им изплащане, дължими по Договор за управление и поддръжка на общи части на недвижим имот, сключен на 17.08.2016 година, КАКТО И В ЧАСТТА, с която Д. Д.а е осъден да заплати на Нойа ООД сумата 830.61 лева разноски , ВМЕСТО КОЕТО ПОСТАНОВЯВА:

ОТХВЪРЛЯ исковите претенции на „Н.“ ООД, ЕИК *, гр. *ул.,*“ № *, ет.* срещу Д. Д. от град *, ул.,*“ № *, ет.* ап.* ЕГН ***** за заплащане сумата 687,84 евро такса за 2020 година, сумата 78,14 евро обезщетение за забавено плащане на горната такса ; сумата 692,31 евро такса за 2021 година, както и сумата 38,84 евро обезщетение за забавено плащане на тази такса с основание договор за управление и поддръжка на общи части на недвижим имот от 17.08.2016 година, КАТО НЕОСНОВАТЕЛНИ.

ОСЪЖДА „Н.“ ООД, ЕИК *, гр. *ул.,*“ № *, ет.** да заплати на Д.Д. от град *, ул. ,*“ № *, ет.*, ап.*, ЕГН ***** допълнително сумата 675.89 лева разноски за първоинстанционното производство , както и сумата 658.56 лева въззивни разноски.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____