

РЕШЕНИЕ

№ 24

гр. гр.Несебър, 20.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, VI-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на единадесети януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Валери Вл. Събев

при участието на секретаря Мая Р. Деянова
като разгледа докладваното от Валери Вл. Събев Гражданско дело № 20222150100501 по описа за 2022 година

Предявен е установителен иск с правно основание чл. 422 ГПК вр. чл. 79, ал. 1, изр. 1 ЗЗД.

В производството е приет за съвместно разглеждане инцидентен установителен иск, предявен от ответника срещу ищеца с правно основание чл. 26, ал. 2 ЗЗД.

От ищеца „***** и *****“ ЕООД срещу ответника Етажна Собственост „*****“, с адрес: гр. Несебър, Слънчев бряг, комплекс „*****“, представляваща сграда с идентификатор № ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Несебър, представлявана от управителя В. Н. Л., са предявени искове по чл. 422 ГПК вр. чл. 79, ал. 1, пр. 1 ЗЗД и чл. 422 ГПК вр. чл. 86, ал. 1 ЗЗД за установяване дължимостта на сумата от 476,89 лева, представляваща дължими данъци и такси смет по Договор за учредяване право на ползване от 09.12.2015г., с рег. № 15128/09.12.2015г. на нотариус Стоян Ангелов, рег. № 208 на НК с район на действие РС-Несебър за 2018г., 2019г., 2020г. и 2021г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на заявлението – 25.02.2022г. до окончателното изплащане на вземането, както и установяване дължимостта на сумата от 135,70 лева, представляваща мораторна лихва за периода от 31.03.2018г. до 25.02.2022г. Ищецът сочи, че с ответника са страни по цитирания договор за учредяване право на ползване. Излага, че по силата на договора, в качеството си на собственик на 1/3 ид.ч. от недвижимите имоти, е учредило безвъзмездно и безсрочно право на ползване на ответника върху: 551.58/2801 кв.м. ид.ч. от поземлен имот с идентификатор № 5***** по КККР, с административен адрес гр. Несебър, КК Слънчев бряг, в.с. „*****“ и портиерна /пропуск/, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****.97 по КККР, находящ се на ***** с идентификатор № ***** с административен адрес гр. Несебър, КК Слънчев бряг, в.с. „*****“, вх. С, ет. 0, с площ на самостоятелния обект 15,62 кв.м. Твърди, че спазил договореностите и предоставил имотите за ползване на ответника. Навежда, че според пар.3 от договора, Етажната собственост се е задължила да заплаща дължимите за имота данъци и такси.

Твърди се, че до настоящият момент, считано от 2018г., Етажната собственост не е изпълнила договорното си задължение, като дължимите такси били заплащани от ищеца, както следва: в размер на 196,30 лв. - за 2018г.; 91,98 лв. - за 2019г.; 94,37 лв. - за 2019г. и 94,33 лв. за 2021г. Излага се, че върху просрочените задължения била начислена и лихва за забава в сочените размери. С тези доводи от съда се иска да уважи претенциите. Претендират се разноски.

В срока по чл. 131 ГПК от ответника Етажна Собственост „*****“, с адрес: гр. Несебър, Слънчев бряг, комплекс „*****“, представляваща сграда с идентификатор № ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Несебър, представлявана от управителя В. Н. Л., е депозиран отговор, с който исковите се оспорват. Твърди се, че в п. 3 от договора не е обективизирано задължение за етажната собственост да заплаща таксите за въпросните имоти. Оспорва се твърдението, че ищецът и ответникът са страни по договора, като се развиват подробни съображения, свързани със същността на правото на ползване. Излага се, че договорът е нищожен на основание чл. 26, ал. 2 ЗЗД. Сочи се, че не е възможно да се учреди безсрочно право на ползване. Твърди се, че договорът не е надлежно сключен от колективен орган на ЕС. Излага се, че не е спазена формата за действителност на договора по чл. 18 от ЗЗД, а именно – нотариален акт. Сочи се, че не става ясно дали ЕС наистина е ползвала 1/3 идеална част от имотите. Твърди се, че не са вземани решения от общо събрание ЕС да заплаща таксите за собствените на дружеството имоти. Претенцията за 2018г. се оспорва като погасена по давност. Счита, че не става ясно как са изчислени претенциите. С тези доводи моли исковите да бъдат отхвърлени.

С определение № 1079 от 21.09.2022г., постановено по делото е приет за съвместно разглеждане предявения от Етажна Собственост „*****“, с адрес: гр. Несебър, Слънчев бряг, комплекс „*****“, представляваща сграда с идентификатор № ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Несебър, представлявана от управителя В. Н. Л., срещу „***** и *****“ ЕООД, инцидентен установителен иск за установяване нищожността на Договор за учредяване право на ползване от 09.12.2015г., с рег. № 15128/09.12.2015г. на нотариус Стоян Ангелов, рег. № 208 на НК с район на действие РС-Несебър. В исковата молба по този иск (на л. 47 – л. 50 от делото) се излага, че договорът за учредяване право на ползване върху недвижим имот е формален по смисъла на чл. 18 от ЗЗД. Сочи се, че съгласно чл. 26, ал. 2 от ЗЗД нищожни са договорите, при които липсва предписаната от закона форма. Твърди се, че по отношения на процесния договор липсва посочената форма. С тези доводи от съда се иска да бъде прогласена нищожността на договора. Претендират се разноски.

В срока по чл. 131 от ГПК по делото е постъпил отговор по насрещния иск с вх. № 9976 от 10.11.2022г. по описа на Районен съд Несебър, подаден от „***** и *****“ ЕООД. Излага се, че искът е недопустим, тъй като не се сочи връзка с управлението на общите части на ЕС. Сочи се, че предметът на делото е извън обхвата на ЗУЕС. Твърди се, че липсва упълномощаване на ЕС да води иск като посочения. Искането за нищожност на договора се оспорва като неоснователно. Развиват се подробни съображения в насока, че с договора не е постигнато съгласие за отдаване на вещо право на ползване. Сочи се, че договорът всъщност е за заем за послужване. Обръща се внимание за евентуални неблагоприятни последици за етажната собственост от нищожност на договора. От съда се иска да прекрати производството, респ. да отхвърли иска. Представят се писмени доказателства.

По делото е постъпило становище по отговора на инцидентния установителен иск с вх. № 10346 от 21.11.2022г. по описа на Районен съд Несебър. Сочи се, че предявяването на иска не

представлява разпоредителна сделка от управителя на ЕС, а действие по обикновеното управление. Излага се, че са налице предпоставките за предявяване на иск по чл. 26, ал. 2 от ЗЗД. Сочи се, че са налице пълномощни, с които се потвърждават действията на управителя по предявяване такъв иск. Развиват се подробни съображения срещу доводите, че става въпрос за договор за заем за послужване. Твърди се, че договор е за учредяване право на ползване. От съда се иска да уважи предявения иск.

Съдът, като съобрази събраните доказателства, достигна до следните фактически и правни изводи:

С оглед характера на инцидентния установителен иск – за прогласяване нищожност на договора, на който ищецът основава претенция си, съдът намира, че на първо място следва да бъде разгледан именно искът по чл. 26, ал. 2 ЗЗД, предявен от ответника срещу ищеца по делото, като във връзка с този иск следва да се има предвид следното:

В доказателствена тежест на ищеца по инцидентния установителен иск е да докаже твърденията си, че Договор за учредяване право на ползване от 09.12.2015г., с рег. № 15128/09.12.2015г. на нотариус Стоян Ангелов, рег. № 208 на НК с район на действие РС-Несебър е нищожен поради неспазване на предвидената от закона форма.

На първо място предявеният инцидентен установителен иск е допустим, тъй като според чл. 23, ал. 3 от ЗУЕС председателят на управителния съвет (управителят) представлява собствениците и ползвателите при извършване на всички действия, които са във връзка с обикновеното управление на етажната собственост. За действия по учредяване на право на ползване, строеж, надстрояване, пристрояване или промяна на предназначението на общи части той представлява собствениците, ако бъде упълномощен от общото събрание. От своя страна в чл. 23, ал. 4 от ЗУЕС е предвидено, че председателят на управителния съвет (управителят) представлява пред съда собствениците в етажната собственост по исковете, предявени срещу тях във връзка с общите части, и по исковете, предявени срещу собственик, ползвател или обитател, който не изпълнява решение на общото събрание или задълженията си по този закон. По искове срещу трети лица, във връзка с общите части, председателят на управителния съвет (управителят) представлява собствениците, ако бъде упълномощен от общото събрание. В практиката на ВКС е възприето разбирането, че по исковете, касаещи задължения, произтичащи от общите части, разпоредбата на чл. 23, ал. 4 от ЗУЕС следва да се тълкува в смисъл, че на управителя е предоставена представителна власт по силата на закона (и без упълномощаване от общото събрание), като въпросът дали посочените обекти имат статут на обща част или представляват самостоятелни обекти на правото на собственост, касае съществото на спора и не може да обуслови изводи относно наличието или липсата на представителна власт на управителя за предявяване на иска (Определение № 59 от 27.03.2019г. по ч.гр.д. № 4776/2018г. по описа на I гр.о. на ВКС). В случая, с оглед предмета на главния и инцидентния установителен иск, а именно: Договор за учредяване право на ползване от 09.12.2015г., с рег. № 15128/09.12.2015г. на нотариус Стоян Ангелов, рег. № 208 на НК с район на действие РС-Несебър и наведените основания, с които всяка страна излага съображения за характера на договора и правните му последици, съдът намира, че от страните са въведени спорни въпроси за характера на имотите (идеални части от тях), предмет на договора. Като се вземе предвид текста на договора, с който е уредено предоставяне на съответните имоти за ползване от етажната собственост, то е налице спор, касаещ общи части от процесната сграда. Самият статут на тези части е спорен, като от една страна

ищецът „***** и *****“ ЕООД се легитимира като собственик на самостоятелни обекти в сграда и претендира присъждане на суми по договора. От друга страна искът е предявен за заплащане на суми, свързани с експлоатация от етажната собственост на имоти, които по силата на цитираната договорна връзка са предоставени за ползване именно на етажната собственост и като такива безспорно (на основание договорната връзка) служат за общо ползване по смисъла на чл. 38, ал. 1 ЗС и отговарят на определението за обща част. Т.е. предявен е иск срещу етажната собственост, касаещ и въпроси, свързани с части, служещи за общо ползване, като въпросите, свързани с тези части са спорни, поради което (с оглед и цитираната съдебна практика) на основание чл. 24, ал. 4 ЗУЕС управителят е легитимиран да представлява етажната собственост и без изрично упълномощаване. Именно в неразривна връзка с това представителство е и предявеният от него инцидентен установителен иск, който с оглед характеристиките си (чл. 212 ГПК) е правно средство за защита срещу предявения иск и пряко свързан с правоотношението по главния иск. След като управителят е оправомощен по силата на чл. 24, ал. 4 ЗУЕС да представлява етажната собственост като ответник, то следва да му се признае възможността да въвежда възражение срещу правоотношението, от което ищецът извежда правата си, вкл. чрез даденото правно средство за защита по чл. 212 ГПК – предявяване на инцидентен установителен иск.

Нещо повече – искът по чл. 212 ГПК е предявен срещу лице, което се легитимира като собственик на самостоятелни обекти в сградата (с цитирания договор) и като такова ответникът по инцидентния установителен иск е етажен собственик. Управителят представлява (без необходимост от упълномощаване) пред съда собствениците в етажната собственост по исковете, предявени срещу собственик, ползвател или обитател, който не изпълнява задълженията си по този закон. Предявеният иск е именно такъв, тъй като с твърдяната изначална нищожност на договора, сключен от този собственик с етажната собственост, имплицитно се въвеждат в спора твърдения за неизпълнени от него задължения по ЗУЕС (чл. 6, ал. 1, т. 1, т. 7 от ЗУЕС). Ето защо и на това основание е допустимо да се приеме, че по силата на чл. 24, ал. 4 ЗУЕС управителят е оправомощен (и без изрично решение на общото събрание) да представлява етажната собственост по иска по чл. 26, ал. 2 ЗЗД.

Следва да се изтъкне и още едно обстоятелство за допустимост на предявен по този начин инцидентен установителен иск. Договорът, на който ищецът по главния иск основава претенцията си, е сключен за етажната собственост от председателя на управителния съвет. Липсват твърдения (и доказателства) председателят на управителния съвет да е бил оправомощен по смисъла на чл. 24, ал. 3 от ЗУЕС от общото събрание на етажната собственост да извършва действия, свързани с учредяване право на ползване. След като договорът е сключен по този начин и страна по него е етажната собственост (макар и неперсонифициран правен субект), при липса на упълномощаване от общото събрание, то е напълно логично именно този субект (етажната собственост, представлявана от управителя) да е обвързан от договора и да има право да се позове на неговата нищожност, без да се изисква за това действие упълномощаване от общото събрание. Щом договорът е сключен в отклонение на чл. 24, ал. 3 от ЗУЕС, то той не е обвързал етажните собственици и не следва да се изисква етажните собственици, чрез орган на управление – общо събрание, изрично да упълномощават управителя да предявява иск за нищожност на този договор. Макар и неперсонифициран етажната собственост е субект, който влиза в правоотношения, и напълно в унисон с принципите на гражданското право и формалната логика, е точно по начина, по който субектът е влязъл в правоотношението (без упълномощаване от общото събрание) да може и да се брани срещу него, вкл. с предявяване на иск за нищожност на договора.

Всичко изложено до тук мотивира съдебният състав да приеме, че предявеният от управителя на етажната собственост срещу дружеството ищец иск по чл. 26, ал. 2 ЗЗД е допустим и следва да бъде разгледан. Съгласно чл. 18 от ЗЗД договорите за учредяване на вещни права върху имот трябва да бъдат извършени с нотариален акт. По арг. от чл. 55 вр. чл. 56 от ЗС правото на ползване представлява вещно право върху имот, изрично предвидено в закона. В текста на чл. 56, ал. 1 от ЗС и в трайната съдебна практика на ВКС са изведени характеристиките на това вещно право, а именно: правото на ползване включва правомощието да се използва вещта съобразно нейното предназначение и да се получават добивите от нея без тя да се променя съществено. Същевременно ЗС вмениява на ползвателя и някои задължения – да плаща разноските, свързани с ползването, да поддържа вещта в състоянието, в което я е приел, да застрахова вещта в полза на собственика, да съобщава на собственика за всяко посегателство върху вещта. Ползвателят може да упражнява правото на ползване лично или чрез друго, като му предостави ползването на имота на основание заем за послужване или наем, както и да допусне в имота и трето лице, наред с него (в посочения смисъл Решение № 13 от 24.02.2022г. по гр.д. № 2906/2021г. по описа на I гр.о. на ВКС и Решение № 201 от 23.03.2018г. по гр.д. № 900/2017г. по описа на I гр.о. на ВКС). Сключеният договор съдържа всички очертани характеристики на учредено право на ползване. На първо място едната страна по него – „*****“ ЕООД, се е легитимира като собственик на процесните недвижими имоти. На следващо място собственикът е учредил в полза на етажната собственост, представлявана от управителя, безвъзмездно и безсрочно право на ползване върху недвижимите имоти. В чл. 3 от договора са включени и задължения на ползвателя – да се грижи и поддържа имотите, да заплаща данъци, да извършва подобрения.

Текстът на договора е недвусмислен и ясен и съдържа по достатъчно категоричен начин всички реквизити на учредяване на право на ползване. Действителната воля на страните по смисъла на чл. 20 от ЗЗД е изразена категорично в текста на договора и липсва причина за тълкуване на текстовете му през призмата на договор за заем за послужване. Тук е моментът да се отбележи, че волята на страните следва да се изведе от конкретния подписан от тях договор, а не от съпътстващи отношения (в случая отношенията в етажната собственост). Ето защо не могат да бъдат приети и коментирани доводите, че действителният характер на договора следва да се изведе от всички други отношения, възникнали между страните по него. Договорът е ясен, недвусмислен и категоричен и съдържа всички съществен елементи на договор за учредяване право на ползване (вкл. и задължението за плащане на данъци, което представлява претенция по главния иск). Нито една от характеристиките на договора не сочи към воля на страните за сключване на договор за заем за послужване. Предоставянето на вещь за ползване е общо и за двата договора, но (както се посочи) при учредяване на право на ползване са налични множество други специфични характеристики на договора, които в случая са налице и с оглед категорично изразената воля от страните, не съществува никакво съмнение, че е сключен именно договор за учредяване право на ползване.

Не се приемат и доводите, че квалифицирането на договора като такъв за учредено право на ползване не е в интерес на етажната собственост, тъй като в интерес на собствениците е да участват в надлежни облигационни връзки, сключени при спазване на чл. 24, ал. 3 ЗУЕС и чл. 26 ЗЗД. Освен това (както е посочено и от представителя на ответника по инцидентния установителен иск) за сключване на договор за заем за послужване не се изисква форма, поради което няма пречка дори и при нищожен договор за учредено право на ползване, отношенията да се уреждат по силата на неформален договор за заем за послужване.

При всичко изложено до тук следва да се приеме, че е сключен договор за учредено право на ползване, но не в предвидената в чл. 18 ЗЗД вр. чл. 56, ал. 1 ЗС форма, а именно: нотариален акт. Сключването на договора при липса на предписана от закона форма е основание за нищожност по чл. 26, ал. 2 ЗЗД, поради което предявеният иск е основателен и следва да бъде уважен, като се приеме, че Договор за учредяване право на ползване от 09.12.2015г., с рег. № 15128/09.12.2015г. на нотариус Стоян Ангелов, рег. № 208 на НК с район на действие РС-Несебър е нищожен.

По предявения иск с правно основание чл. 422 ГПК вр. чл. 79, ал. 1, изр. 1 ЗЗД:

В доказателствена тежест на ищеца е да докаже наличието на облигационна връзка с ответника – Договор за учредяване право на ползване от 09.12.2015г., с рег. № 15128/09.12.2015г. на нотариус Стоян Ангелов, рег. № 208 на НК с район на действие РС-Несебър, основанието и размера на вземането си. Т.е. в конкретния случай той трябва да установи, че по силата на договора правото на ползване е предоставено на ответника за процесния период - 2018г., 2019г., 2020г. и 2021г., че за тези периоди са начислени от община Несебър такси за плащане в размер на посочените суми и същите са заплатени от ищеца.

С оглед изхода на делото по предявения инцидентен установителен иск, следва да се приеме, че между страните не е налице годна облигационна връзка. Следователно не е налице първият елемент от фактическия състав на иска по чл. 422 ГПК вр. чл. 79, ал. 1, изр. 1 ЗЗД и същият следва да бъде отхвърлен.

По предявения иск с правно основание чл. 422 ГПК вр. чл. 86, ал. 1 ЗЗД:

Ищецът следва да докаже наличието на главен дълг и изпадането на ответника в забава за периода 31.03.2018г. до 25.02.2022г. С оглед изводите за неоснователност на главния иск, следва да се приеме, че не е възникнал главен дълг и ответникът не е изпаднал в забава, поради което предявеният иск е неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

По разноските:

При този изход на делото разноските се дължат единствено в полза на Етажна Собственост „*****“, с адрес: гр. Несебър, Слънчев бряг, комплекс „*****“, представляваща сграда с идентификатор № ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Несебър, представлявана от управителя В. Н. Л.. Разноските, посочени в списък (на л. 144 от делото), са доказани и следва да бъде присъдени изцяло, като възражението за прекомерност на възнаграждението за адвокат по инцидентния установителен иск е неоснователно, тъй като това възнаграждение е съобразено с предвидения минимум в чл. 7, ал. 6 от Наредба № 1 от 9 юли 2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА НИЩОЖЕН поради липса на предвидената в чл. 18 ЗЗД форма – нотариален акт, по предявения иск с **правно основание чл. 26, ал. 2 от ЗЗД** от „Етажна Собственост „*****“, с адрес: гр. Несебър, Слънчев бряг, комплекс „*****“, представляваща сграда с идентификатор № ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Несебър, представлявана от управителя В. Н. Л., срещу „***** и *****“ ЕООД, ЕИК ***** , със

седалище и адрес на управление к.к. Слънчев Бряг, ж.к. *****, вх. Д, ап. 1, **Договор за учредяване право на ползване от 09.12.2015г., с рег. № 15128/09.12.2015г.** на нотариус Стоян Ангелов, рег. № 208 на НК с район на действие РС-Несебър, сключен между Етажна Собственост „*****“ и „*****“ и „*****“ ЕООД.

ОТХВЪРЛЯ предявените от „*****“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление к.к. Слънчев Бряг, ж.к. *****, вх. Д, ап. 1, срещу Етажна Собственост „*****“, с адрес: гр. Несебър, Слънчев бряг, комплекс „*****“, представляваща сграда с идентификатор № ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Несебър, представлявана от управителя В. Н. Л., и **искове: с правно основание чл. 422 ГПК вр. чл. 79, ал. 1, пр. 1 ЗЗД, за установяване дължимостта на сумата от 476,89 лева, представляваща дължими данъци и такси смет по Договор за учредяване право на ползване от 09.12.2015г., с рег. № 15128/09.12.2015г. на нотариус Стоян Ангелов, рег. № 208 на НК с район на действие РС-Несебър за 2018г., 2019г., 2020г. и 2021г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на заявлението – 25.02.2022г. до окончателното изплащане на вземането и с правно основание чл. 422 ГПК вр. чл. 86, ал. 1 ЗЗД за установяване дължимостта на сумата от 135,70 лева, представляваща мораторна лихва за периода от 31.03.2018г. до 25.02.2022г.**

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК „*****“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление к.к. Слънчев Бряг, ж.к. *****, вх. Д, ап. 1, да заплати на Етажна Собственост „*****“, с адрес: гр. Несебър, Слънчев бряг, комплекс „*****“, представляваща сграда с идентификатор № ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Несебър, представлявана от управителя В. Н. Л., **сумата от 1432,22 лв.,** представляваща направени в настоящото производство разноски, от които 300 лв. – платено възнаграждение за адвокат за защита по предявения срещу ответника иск, 1000 лв. – адвокатско възнаграждение по предявения инцидентен установителен иск, 122,22 лв. – държавна такса за предявяване на инцидентен установителен иск и 10 лв. – държавна такса за съдебни удостоверения.

Решението може да бъде обжалвано пред Бургаски окръжен съд в двуседмичен срок от връчване на препис.

Съдия при Районен съд – Несебър: _____