

РЕШЕНИЕ

№ 302

гр. гр.Несебър, 21.09.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, VI-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на четиринадесети септември през две хиляди двадесет и
втора година в следния състав:

Председател: Валери Вл. Събев

при участието на секретаря Радостина Г. Менчева
като разгледа докладваното от Валери Вл. Събев Гражданско дело №
20222150100245 по описа за 2022 година

Предявен е осъдителен иск с правно основание чл. 55, ал. 1 ЗЗД.

От ищцата Т. Н. П. срещу „М.П.“ ЕООД е предявен иск по чл. чл. 55, ал. 1 ЗЗД - за присъждане на сумата от 483,12 евро, съставляваща получена от ответника сума при начална липса на основание, евентуално – на неосъществено основание, ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба до окончателното плащане. Ищцата твърди, че на 22.06.2018г. било проведено общо събрание на етажната собственост в сграда с идентификатор *** в гр. ***, комплекс „М.П.“. Сочи, че по т. 4 от протокола се взело решение за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата и поземления имот от „М.П.“ ЕООД срещу възнаграждение – по 8 евро на кв. м. Излага, че управителят на ЕС и ответното дружество не се договорили, но на 25.06.2018г., в очакване да се сключи договорът, ищцата заплатила сумата от 483,12 евро. Навежда, че договор не бил сключен нито преди превеждане на сумата, нито до момента на подаване на исковата молба. Намира, че се е стигнало до неоснователно обогатяване за ищеца, тъй като сумата е следвало да се заплати на ЕС, а не на дружеството. С тези доводи моли предявеният иск да бъде уважен. Претендира разноски.

В срока по чл. 131 ГПК от ответника „М.П.“ ЕООД е подаден отговор на исковата молба, с който предявеният иск се оспорва. Излага се, че таксата не е следвало да се заплаща на етажната собственост. Развиват се съображения, свързани с поддръжката в процесния комплекс. Обръща се внимание, че комплексът се нуждаел от поддръжка, поради което дружеството започнало да изпълнява дейностите и без сключен договор. Акцентира се върху събрания на ОС на ЕС от 30.07.2018г. и 10.08.2018г., впоследствие отменени от съдилищата. Твърди се, че от вписани в протоколите от тези събрания обстоятелства се доказва, че „М.П.“ е извършвало управление в комплекса. Излагат се съображения за наличието на основание за плащане на сумите. Оспорват се доводите за неосъществено основание. Твърди се, че и без подписан договор дружеството е извършало поддръжка в комплекса. Сочи се, че става въпрос за водене на чужда работа без

пълномощие. Развиват се съображения, че ищцата е изпълнила своето задължение като собственик на самостоятелен обект в комплекса. Излага се, че ищцата не е обедняла. От съда се иска да отхвърли претенцията. Претендират се разноси.

Съдът, като взе предвид становищата на страните и след като обсъди събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

По предявения иск по чл. 55, ал. 1 ЗЗД в тежест на ищцата е да докаже, че превела сумата от 483,12 евро на ответника. В тежест на ответника е да докаже, че е имало основание за получаването на тази сума.

В случай, че се докаже наличието на основание за получаване на сумата – договор за възлагане от ЕС на М.П.“ ЕООД на дейности по поддържането на общите части на сградата и поземления имот, в доказателствена тежест на ищцата е докаже, че това основание не се е осъществило.

От ответника не се оспорва, а видно и от разписка на л. 7 от делото, на 25.06.2018г. ищцата Т. Н. П. заплатила в брой на „М.П.“ ЕООД сумата от 483,12 евро. В разписката като основание за плащането фигурира „годишна такса поддръжка за ап. 33“ за периода 01.04.2018г. – 30.03.2019г.

Видно от нотариален акт № 169, том V, рег. № 7987, дело № 949 от 29.10.2013г. на нотариус Линка Чуткина (на л. 9 – л. 10 от делото) ищцата придобила собствеността върху апартамент № 33 (с обща площ от 60,39 кв. м.) в сграда с идентификатор *** в гр. Свети Влас. Видно е, че общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сградата се провело на 22.06.2018г. (обективизирано в протокол на л. 11 – л. 22 от делото). По т. 4 от протокола общото събрание взело решение (на л. 20 от делото) за възлагане дейности по поддържането на общите части на сградата и поземления имот, в който е построена, на „М.П.“ ЕООД, срещу възнаграждение и упълномощаване на управителния съвет да изготви, одобри и подпише договора за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата и поземления имот, при цена в размер на 8 евро на кв. м., като за собствениците на всеки самостоятелен обект годишната такса ще се изчислява върху сбора на квадратурата на самостоятелния обект и прилежащите му общи части, а общото възнаграждение по договора ще съставлява сбора от годишните такси за всеки един самостоятелен обект.

С оглед площта на апартамента на ищцата и определената по това решение от 22.06.2018г. такса (60,39 кв. м. по 8 евро = 483,12 евро) и като се вземе предвид отразеното в разписката, следва да се приеме, че именно решението на общото събрание на етажната собственост е било причината на 25.06.2018г. ищцата да преведе в полза на ответника сумата от 483,12 евро.

При тези данни съдът намира, че по делото не се установява основание за заплащане на посочената сума от ищцата, в качеството ѝ на физическо лице, в полза на ответника. В ЗУЕС е предвидено, че дейностите по поддръжка в сграда в режим на етажната собственост се осъществяват от управителния съвет по решение на общото събрание – чл. 23, ал. 1, т. 1 и т. 4 вр. чл. 11, ал. 1, т. 5 и т. 10 от ЗУЕС. Т.е. общото правило на ЗУЕС е, че дейностите по управление и поддръжка на общите части в сграда в режим на етажната собственост се извършват от органите на етажната собственост. От своя страна в задължителна практика на ВКС (напр. Решение № 39 от 19.02.2013г. по гр.д. № 657/2012г. по описа на ВКС, I гр. о.), е прието, че 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. Тези решения се формират от успоредни волеизявления на мнозинството

от присъстващите на събранието, насочени за постигане на определена цел. При решенията на етажната собственост няма насрещни права и задължения, както при сделките. Субективните предели на действие на решенията на общото събрание на етажната собственост са по широки от тези на многостранните сделки. След влизането им в сила решенията на етажните собственици са задължителни за всички етажни собственици, включително за тези които са гласували против, за не участвалите във вземането им и за лицата, които по-късно ще станат етажни собственици или обитатели. Същевременно задължителността им отпада за лицата, които вече не са етажни собственици или обитатели, дори да са гласували за тях. В този смисъл те са особен вид многостранни актове, взети от неперсонифицирана група лица, насочени към постигане на обща цел. Следователно етажната собственост представлява самостоятелен неперсонифициран правен субект, който може да встъпва в права и задължения във връзка със специфичната дейност, свързана с управление и поддръжка на общите части в сградата (чл. 9, предл. 1 вр. чл. 23, ал. 4 от ЗУЕС). В чл. 11, ал. 1, т. 11 от ЗУЕС е предвидено изключение от това правило, като е дадена възможност на общото събрание на етажната собственост да приеме решение за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата на юридическо или физическо лице срещу възнаграждение, като определя и конкретни правомощия на управителния съвет (управителя), които могат да бъдат възложени за изпълнение на тези лица. В чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС са разписани по подробен начин и правилата за подобно възлагане – по силата на договор за възлагане, който се сключва от упълномощено от общото събрание лице за срок до две години. Налага се извод, че етажната собственост, като неперсонифициран правен субект има възможност да сключи (чрез упълномощено лице) договор за възлагане на дейности по поддръжка и управление на общи части в сградата в режим на етажна собственост. Страна по подобен договор е именно етажната собственост, като видно от текста на решението по т. 4 от протокол от общото събрание от 22.06.2018г. точно това е била волята на собствениците, които са посочили, че се сключи един общ договор с общо възнаграждение – представляващо сбора от годишните такси за всеки един самостоятелен обект.

Налага се извод, че по силата на цитираното решение на ОС е следвало да се сключи договор между конкретни правни субекти – етажната собственост в сграда с идентификатор *** в гр. Свети Влас и „М.П.“ ЕООД. Налице е изрична уговорка възнаграждението по този договор да се дължи цялостно от етажната собственост към дружеството. Следователно посоченото решение на ОС на ЕС изначално не би могло да бъде основание за плащане от страна на физически лица – собственици на самостоятелни обекти в етажната собственост, на суми към „М.П.“ ЕООД. Налага се извод, че сумата от 483,12 евро е била преведена от ищцата на ответника при изначална липса на основание.

Единствената възможност за възникване впоследствие на основание за получаване на тази сума от ответника е била сключването на договор с етажната собственост, в който да бъде предвидена клауза за плащане на сумите директно от физическите лица – собственици на самостоятелни обекти, на „М.П.“ ЕООД. При всички други случаи, дори и при сключването на договор, субект на задължението за плащане на сумите би била етажната собственост, като въпрос на вътрешни отношения в рамките на етажната собственост е сумите да се съберат от отделните собственици и впоследствие да се платят на ответника. По делото не е спорно, че въпреки решението на ОС на ЕС впоследствие договор между етажната собственост и „М.П.“ ЕООД не е сключен. Както се посочи правен субект, задължен да заплаща таксите по евентуален договор с „М.П.“ ЕООД, е била етажната собственост, а не отделните физически лица, поради което е

налице изначална липса на основание за плащане от ищцата на посочената сума. Действително е била налице уговорка (по силата на решение на ОС на ЕС) за възникване на едно евентуално бъдещо основание – сключване на договор между етажната собственост и „М.П.“ ЕООД, по което обаче отново страна не е следвало да бъде ищцата. От своя страна това основание изобщо не се е осъществило (не е спорно между страните), което е довело до невъзможност изначалната липса на основание да се санира по какъвто и да е начин.

Основното възражение на ответника е, че посочените суми му се дължат, тъй като е водил чужда работа без пълномощие. С оглед направения по-горе анализ, може да се направи извод, че дори да са извършвани дейности по поддръжка на общите части в комплекса, при липса на индивидуални договори с отделните собственици, адресат на тези дейности е етажната собственост като специфичен самостоятелен правен субект. Липсата на индивидуални договори (респ. липсата на общ договор, в който да е предвидено индивидуално плащане от страна на отделните собственици) на практика препятства възможност за възникване на каквито и да било правоотношения между ответника и собствениците на самостоятелни обекти, вкл. и такива по чл. 60 от ЗЗД. Дори и да се приеме, че ищецът е водил чужда работа без пълномощие, това е била работата на етажната собственост (действаща чрез органите си на управление). Следователно по правилата на чл. 60 – чл. 61 от ЗУЕС „заинтересуван“ от работата правен субект би била единствено конкретната етажна собственост. Физическите лица, като собственици на самостоятелни обекти в сградата в режим на етажна собственост, не са преки адресати на дейностите по управление и поддръжка, доколкото това не са техни преки задължения, а задължения на съответния неперсонифициран правен субект. Ето защо – ако ответникът претендира да е извършил чужда работа без пълномощие, той би следвало да насочи тези свои претенции към етажната собственост, а въпрос на вътрешни отношения в рамките на етажната собственост е по какъв начин впоследствие тези суми ще се разпределят между отделните собственици. Задълженията на собствениците на самостоятелни обекти в етажната собственост са предвидени в чл. 6 от ЗУЕС и сред тях безспорно е да заплащат разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата (чл. 6, ал. 1, т. 10 от ЗУЕС). За да се заплащат такива разходи обаче първо същите следва да възникнат в рамките на етажната собственост – по решение на общото събрание, или в случаите, когато са извършени от трето лице, без същото да бъде оправомощено (по чл. 60 – чл. 61 от ЗУЕС) – с предявяването по цитираните правила на съответните разходи пред етажната собственост. Не съществува самостоятелно основание (такъв извод се извлича от изричните разпоредби на чл. 11, ал. 1, т. 11 и чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС) трето за етажната собственост лице да претендира директно от физическите лица – собственици на обекти, разходи за извършена от него работа в рамките на етажната собственост. Както се посочи – вписаният в закона ред за възстановяване на такива суми на трето лице е чрез сключване на договор с етажната собственост, а при липса на такъв – с възстановяване на съответните разходи по реда на чл. 60 – чл. 61 от ЗЗД от съответната етажна собственост, която впоследствие (чрез решение на ОС на ЕС и на основание чл. 6, ал. 1, т. 10 от ЗУЕС) да разпредели тези разходи между отделните етажни собственици.

Налага се извод, че при всички положения за ищцата, в качеството ѝ на физическо лице, не е възникнало основание за заплащане на сумата от 483,12 евро в полза на ответника. Следователно сумата е заплатена при изначална липса на основание и предявеният иск по чл. 55, ал. 1 ЗЗД е основателен и следва да бъде уважен изцяло.

При този изход на спора на ищцата следва да бъдат присъдени направените от нея разноски

в размер на 300 лв., от които 50 лв. за платена държавна такса и 250 лв. – платено възнаграждение за адвокат (съобразно договор на л. 6 от делото).

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА „М.П.“ ЕООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление в гр. ***, да заплати на Т. Н. П., гражданка на Руската Федерация, родена на ****г. с адрес в Руската Федерация, гр. ***, **на основание чл. 55, ал. 1, пр. 1 ЗЗД сумата от 483,12 евро**, получена от ответника на 25.06.2018г. при начална липса на основание, ведно със законната лихва върху тази сума от датата на подаване на исковата молба – 04.03.2022г., до окончателното изплащане на вземането, **а на основание чл. 78, ал. 1 от ЗЗД – сумата от 300 лв.**, представляваща направените по делото разноси, от които 50 лв. за платена държавна такса и 250 лв. – платено възнаграждение за адвокат.

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

Съдия при Районен съд – Несебър: _____