

РЕШЕНИЕ

№ 593

гр. Бургас, 03.12.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, III ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на девети ноември през две хиляди двадесет
и първа година в следния състав:

Председател: Росен Д. Парашкевов
Членове: Йорданка Г. Майска
РАДОСТИНА П. ПЕТКОВА

при участието на секретаря Жанета Д. Граматикова
като разгледа докладваното от Росен Д. Парашкевов Въззивно гражданско
дело № 20212100501704 по описа за 2021 година

Производството по делото пред настоящата съдебна инстанция е образувано по повод въззивна жалба от Етажна собственост на к/с „Феста Апартаменти Поморие“, с адрес: гр. Поморие, ул. „Княз Борис I“ №211, представлявана от управителя Мартин Чолаков, чрез адв. Станимир Тасев-БАК, против Решение №260168/12.07.2021г., постановено по гр. дело №114/2019г. по описа на Районен съд- Поморие, в частта, с която е отхвърлен иска за осъждане на ответницата Ж. Н. ХР., да заплати на ищеца сумата от 679.49 лева, представляваща годишна такса за управление и поддръжка на общите части на ЕС за 2016г.; 143.06 лева- обезщетение за забава в размер на законната лихва върху главницата за периода от 01.01.2017г. до предявяване на иска; 633.88 лева, представляваща годишна такса за управление и поддръжка на общите части на ЕС за 2017г.; 908 лева- обезщетение за забава в размер на законната лихва върху главницата (55.20лв.) за периода от 21.07.2017г. до предявяване на иска, както и законната лихва върху всяка една от главниците от 31.01.2019г.- датата на предявяване на иска до окончателното изплащане.

Жалбоподателят изразява недоволство от така постановеното съдебно

решение, като намира същото за незаконосъобразно в обжалваната част. Излага аргументи. Посочва, че изводите на първоинстанционния съд били в противоречие с практиката на ВКС(Решение№313/07.04.2019г. по гр.д. №1332/2019г. на ВКС, IV-то г.о.).

Подробно се изброяват хипотезите, при които решението на ОС на ЕС преустановявало действието си. Навежда доводи относно правната природа на актовете на Общото събрание по чл.51,ал.1 от ЗУЕС. Позицията се на съдебна практика(Решение№39 от 19.02.2013г. по гр.д.№657/2012г. на ВКС, I-во г.о.). Изразява несъгласие с приетото от районния съд, че следвало да бъдат отхвърлени исканията за присъждане на разходи за управление и поддръжка като недължими поради липса на действащо за периода решение на ОС на ЕС. Искане се отмяна на първоинстанционния съдебен акт в обжалваната част и постановяване решение на настоящата инстанция, с което бъдат уважени изцяло исковите претенции. Претендира се присъждане на направените по делото разходи.

В срока по чл.263,ал.1 от ГПК, е постъпил отговор на въззивната жалба от Ж. Н. ХР., гражданка на Р. Ф., чрез адв. Панайотовнаот Панайотов-ВАК, с който същата се оспорва изцяло. Развиват се подробни съображения във връзка с наведените от въззивника доводи, като се твърди, че казусът в настоящия случай бил идентичен с разгледания по гр.д. №1332/2019г. на ВКС, IV-то г.о(Решение№313 от 07.04.2019г). Навеждат се доводи в тази насока. Излагат се аргументи, че решението на ОС на ЕС от 12.11.2014г., на което се основавали исковите претенции, нямало действие за процесния период, тъй като таксата за 2017г. била определена с последващо решение на ОС на ЕС от 29.06.2017г., отменено по съдебен ред. Искане се потвърждаване решението на районния съд и отхвърляне въззивната жалба като неоснователна. Претендира се присъждане на сторените пред настоящата инстанция съдебно- деловодни разходи, включително адвокатски хонорар.

Въззивната жалба е подадена в срока по чл. 259 и следващите от ГПК.

Пред Районен съд –Поморие са предявени искови претенции с правно основание чл.38,ал.1 от ЗУЕС, вр.чл.6,ал.1т.8,т.9 и т.10 от ЗУЕС и чл.86 от ЗЗД.

Бургаският окръжен съд, като взе предвид изложеното по-горе и събраните по делото доказателства, намира следното от фактическа и правна страна:

Видно от приложенията първоинстанционното производство е било образувано по искова молба от Етажната собственост на сграда находяща се в гр. Поморие, ул. Княз Борис I № 211, представляваща комплекс "Феста Апартаменти Поморие", представлявана от управителя Мартин Чолаков, против Ж. Н. ХР. за дължими такси за поддръжка и управление и фонд "Ремонт и обновяване" в качеството ѝ на собственик на самостоятелен обект, представляващ апартамент ***, находящ се в бл. *, ет. *, на площ от 50,67 кв. м, 14,15 кв.м общи части, общо 64,82 кв.м.

Въззивникът основава претенцията си на проведени Общи събрания на Етажната собственост, както следва:

На 12.11.2014 г. е проведено общо събрание на ЕС и собствениците са избрали ОС за форма на управление и е определена годишната такса за управление и поддръжка в размер на 9 евро на кв. м..

На 29.06.2017 г. е проведено ОС на ЕС на което и определена годишната такса за управление и поддържане на общите части в размер на 5 евро на кв. м., а таксата за Фонд "Ремонт и обновяване" е 2 евро на кв. м.

Твърди се от ищеца, че след извършено частично плащане в размер на 461,50 лв. за 2016 г., поради което задължението ѝ за управление и поддръжка за тази година е останало в размер на дължими 347,42 евро, равняващи се на 679,49 лева, а за 2017 г. въззиваемата дължи сумата от 324,10 евро, представляваща годишна такса за управление и поддръжка в размер на 633,88 лева и сумата от 129,64 евро, равняващи се на 253,55 лв. – годишна вноска във Фонд „Ремонт и обновяване“.

Тъй като с решение № IV-27/08.04.2019 г., постановено по в. гр. дело № 100/2019 г. по описа на ОС - Бургас, са отменени всички решения на ОС на ЕС, проведено на 29.06.2017 г., е направено изрично изявление, че сумите се претендират като дължими на основание решението на ОС на ЕС, проведено на 12.11.2014 г., взето по т. 2 от дневния ред.

В месечния срок е постъпил писмен отговор на исквата молба от ответницата, чрез процесуалният ѝ представител адв. Панайотов от АК-

Варна, с който исковата претенция е оспорена като неоснователна. Твърди се, че претендираните суми не се дължат, тъй като ищцовата ЕС не е извършвала и не извършва дейности по поддръжка и управление на общите части на ЕС; таксата за управление и поддръжка е определена в нарушение на императивна правна норма - чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС; с решение от 12.11.2014 г. е определена единствено такса за поддръжка за 2015 година (такава е точката, по която е свикан дневния ред и по този начин следва да се тълкува и решението на ОСЕС - за приемане на такса за поддръжка единствено за 2015 г.). За 2016 и 2017 г. няма определена такса, и тази за 2015 не може автоматично да се приложи за следващите години, тъй като няма такава норма в закона, нито волята на законодателя е била такава; не е указано, никъде дали таксата се събира само на база квадратурата на апартамента (чистата застроена площ) или само на база общите части (описани в нотариалните актове на собствениците също като квадратни метри общи части) или пък като сбор от двете и в тази връзка сочи, че прави възражение, че таксата е неопределяема.

С обжалваното решение ПРС е уважил частично претенцията за дължими суми за ремонт и обновяване, като е отхвърлил претенциите за суми за поддръжка и управление за 2016 г. и 2017 г., ведно с претендираните лихви върху тях, като е приел че е безспорно установено, че ответницата като собственик на студио апартамент има качеството на етажнен собственик на самостоятелен обект и като такава дължи търсените суми, но не и на посоченото основание - решение на ОСЕС от 12.11.2014 г., тъй като то касае изрично решение за определяне на начина на заплащане и размера на такси за поддръжка и управление само за 2015 г. и няма действие за 2016 г. и 2017 г. Що се касае до такса за фонд "Ремонт и обновяване", поради липса на решение на ОСЕС, съдът е приложил разпоредбата на чл. 6, ал. 1, т. 9, вр. чл. 11, т. 7, вр. чл. 50 ЗУЕС и сам е определил съобразно посочените норми дължимите суми от този етажнен собственик.

На основание чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, по допустимостта – в обжалваната му част, а по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата.

Въззивният съд намира въззивната жалба за допустима, отговаряща на изискванията на чл. 260 и чл. 261 от ГПК, същата е подадена в срок, от процесуално легитимиран субект, имащ интерес от обжалването, чрез

постановилия атакувания акт съд.

При извършване на служебна проверка по реда на чл. 269 от ГПК настоящата инстанция констатира, че обжалваното съдебно решение е валидно, и с оглед обхвата на обжалването – и допустимо.

По делото са безспорни между страните и се установяват от представените писмени доказателства следните фактически обстоятелства: че ответницата е собственик на описания по-горе самостоятелен обект в етажната собственост. Не е спорно и провеждането на 12.11.2014 г. на Общо събрание на ЕС в комплекс "Феста апартаменти Поморие", на което съгласно дневния ред по т. 2 е следвало да се избере управляваща компания за поддръжка на общите части и да се определи размера на паричната вноска за разходите за управление и поддръжка на комплекса за 2015 г. На това общо събрание са взети следните решения: по т. 2 от дневния ред е взето решение за избор на "Феста хотели" АД за компания за управление и поддръжка, както и за определяне на годишна такса за поддръжка в комплекса за 2015 г. в размер на 9 евро на кв. м. без ДДС, съгласно предложена от посоченото дружество оферта. Съгласно втората част на взетото по т. 2 решение, ОС решава да се създаде фонд "Ремонт и обновление", в който да се заделят по 2 евро на кв. м. от определената годишна такса за поддръжка от 9 евро, като само по изключение за 2015 г. е определено във фонда да се заделят по 3 евро на кв. м. Така не е спорно, че в претендираните с исковата молба суми е включена и таксата за ремонт и обновяване. Служебно известно е на съда, че с решение № IV-27/08.04.2019 г. по в. гр. дело № 100/2019 г. по описа на ОС – Бургас, са отменени всички решения на последващото ОС на ЕС, проведено на 29.06.2017 г. Поради това ищецът посочва, че след отмяната на решенията на ОС на ЕС от 29.06.2017 г., размерът на етажните разходи за 2017 г., съответно на заявените вземания за този период, се претендират въз основа на предходното решение на ОС от 12.11.2014 г.

С Решение № 106/10.08.2018 г. по гр. д. № 376/2017 г. по описа на ПРС, са отменени като незаконосъобразни решенията, взети на проведеното на 18.05.2017 г. общо събрание на новоучредената Етажна собственост на сгради, представляващи блок А, блок Б и блок В от комплекс "Феста Поморие Ризорт" като е прието, че посочените три блока са част от целия хотелски комплекс и същите не могат да формират отделна ЕС. С Решение №

73 от 23.05.2017 г. по гр. д. № 494 по описа за 2016 г. на ПРС за отмяна на решенията, взети на ОС на етажната собственост на блок А, проведено на 22.08.2016 г., в мотивите на което, съдът е обсъдено, че решението от 26.08.2015 г. за създаване на ЕС на блок А е нищожно поради противоречието му с императивната разпоредба на чл. 8, ал. 2 ЗУЕС.

Изводите на съда досежно фактическите обстоятелства са обосновани и с оглед данните по делото и събраните по делото доказателства настоящият съдебен състав намира обжалваното решение за правилно и законосъобразно и на основание чл.272 от ГПК препраща към мотивите на първата инстанция.

Както бе посочено по-горе ищецът обосновава претенцията си с решения на ОСЕС, взети на 12.11.2014 г. Обоснован и правилен е извода на ПРС, че решенията на общото събрание от тази дата са стабилизирани. Това е така, защото с оглед изхода по гр. д. № 619/2019 г. по описа на ПРС с предмет искова претенция по чл. 40 ЗУЕС за отмяна на решения на ОСЕС, взети на 12.11.2014 г., производството по което е прекратено поради недопустимост с определение № 247/26.06.2020 г., потвърдено с определение № 260216/27.01.2021 г. по в. ч. г. д. № 1953/2020 г. по описа на БОС. Възможността за последващо атакуване законосъобразността на тези решения, включително и инцидентно по други производства, в т. ч. и досежно противоречието им с императивни правни норми – чл. 50 и чл. 51 ЗУЕС, е ограничена във времето – до изтичане на срока по чл. 40 ЗУЕС. В този смисъл настоящата съдебна инстанция споделя извода в мотивите на обжалвания съдебен акт, че определената с решението от 12.11.2014 г. годишна такса важи само за 2015 г., и същото няма действие за следващите две години – 2016 г. и 2017 г., тъй като видно от представения дневен ред, общото събрание изрично е лимитирало във времето действието на решението си само за 2015 г. От протокола от ОСЕС се установява, че не са искани, предлагани, респ. внасяни и гласувани промени в дневния ред, следователно ясно и недвусмислено е обективизирана волята на общото събрание, че така определените такси касаят само календарната 2015 г. /в т. см. Р. № 313/07.04.2019 г. по гр. д. № 1332/2019 г. ВКС/.

Така главната претенция за търсените суми за поддръжка и управление за 2016 г. и за 2017 г. правилно е преценена като неоснователна. С оглед отхвърлянето на главната претенция, на отхвърляне подлежи и

акцесорната за лихви.

Съобразно даденото разрешение в т. 1 от ТР № 1/09.12.2013 г. по тълк. д. № 1/2013 г. на ОСГТК на ВКС., съдът следва да приложи императивна материалноправна норма, за да обезпечи правилното решаване на делото, както и че характера на относимата към въпроса норма на чл. 50 от ЗУЕС, касаеща уредбата на фонд "ремонт и обновление" има именно такъв характер.

Съгласно разпоредбата на чл. 50, ал. 2, т. 1 от ЗУЕС, средствата във фонд "Ремонт и обновяване" се набират от ежемесечни вноски от собствениците в размер, определен с решение на общото събрание съобразно идеалните части на отделните собственици в общите части на етажната собственост, но не по-малко от един процент от минималната работна заплата за страната.

В случая при влязло в сила решение за създаване на фонд "Ремонт и обновление" и липса на валидно решение за определяне размера на годишната вноска към този фонд за процесния период – 01.07.2017 – 31.12.2017 г. /по съображенията, изложени по – горе/, но при определен от законодателя минимален размер на тази вноска, настоящият съдебен състав напълно споделя становището в обжалваното решение, че са налице предпоставките за приложение на чл. 162 от ГПК като при основателност на иска, същият следва да бъде уважен в размер на минимално предвидената от законодателя вноска в размер на 1% от минималната работна заплата, който е известен за всеки период, съгласно публикуваните ПМС за определяне на МРЗ за съответната година. В конкретния случай се претендират вноски за фонд "Ремонт и обновяване" за 2017 г. Съобразно Постановление на МС № 141/13.07.2017 г., считано от 1 януари 2017 г. минималната месечна работна заплата за страната за календарната 2017 г. е в размер на 460 лв. или по 4, 60 лв. месечно, следователно и 55, 20 лв. за календарната 2017 г. до които размери претенциите в тази им част се явяват основателни.

Предвид изложеното обжалваното решение следва да бъде потвърдено като правилно и законосъобразно.

По отношение на претендираните разноски и изхода на спора, съдът съобрази разпоредбата на чл. 78, ал.3 от ГПК за въззиваемата страна, представения договор за правна защита и съдействие и намира, че на

въззиваемата Ж.Х. се дължат разноси в размер на 400 лева.

По изложените съображения Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 260168/12.07.2021 г. по гр. д. № 114/2019 г. по описа на Районен съд - Поморие, в обжалваните части.

ОСЪЖДА на осн. чл. 78, ал. 3 ГПК Етажната собственост (ЕС) на комплекс "Феста Апартаментс Поморие", с адрес гр. Поморие, ул. „Княз Борис I“ № 211, представлявана от Мартин Чолаков да заплати на ответницата Ж. Н. ХР., гражданин на Р. Ф., род. на ***** г. в гр. Г., Р. Ф., с БУЛСТАТ *****, с адрес по регистър БУЛСТАТ в гр. П., ул. „К. Б. * “ № ***, бл. „*“, ет. *, апартамент ***, сумата от 400 лв. разноси за въззивното производство.

Решението е окончателно.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____