

РЕШЕНИЕ

№ 268

гр. Смолян, 14.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – СМОЛЯН, ПЪРВИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на четвърти октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Петър Маргаритов

Членове: Тоничка Д. Кисьова
Мария Ан. Славчева

при участието на секретаря Софка М. Димитрова
като разгледа докладваното от Петър Маргаритов Въззивно гражданско дело
№ 20225400500246 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.258 и сл. от ГПК.

Производството пред СмОС е образувано по въззивна жалба на "Д. 2004" ЕООД против Решение №102/03.05.2022г , постановено по граждански дело № 1007/2021г по описа на РС-Смолян.

С въззивната жалба се атакува постановеният първоинстанционен съдебен акт в неговата цялост. Излагат се съображения за постановяване на решението при нарушение на материалния закон, съществено нарушение на съдопроизводствените правила и необоснованост. Твърди се, че е налице взето решение на общото събрание на етажната собственост, което не е оспорено по надлежния ред и ответникът е длъжен да заплати дължимите се авансови вноските за поддръжка и управление на общите части на етажната собственост. Излагат се доводи, че евентуалната нищожност на решенията на общото събрание на ЕС може да се установи единствено в определения срок и в производството по чл. 40 ал.1 от ЗУЕС, като съдът няма правомощия да констатира евентуална нищожност на решението на общото събрание във воденото исково производство .Твърди се , че при липса на идентичност между заявителя

в заповедното производство и ищеца по делото е следвало да отхвърли иска като недопустим, а не като неоснователен. Оспорва се изводът на съда, че ищецът няма право директно да търси заплащане на дължимите се авансови вноски от етажните собственици, като се позовава на договорна клауза. Излагат се доводи, че в изпълнение на указанията на съда, в проведеното по делото на 31.03.2022г. съдебно заседание, изрично е заявено от страна на ищеца, че същият претендира заплащането на процесните такси в качеството си на управител на ЕС, а не като изпълнител по договор за възлагане на поддържането на общите части на ЕС. С въззивната жалба е поискано въззивният съд да отмени обжалваното решение и да се уважи предявения установителен и осъдителен иск.

В срока по чл.263 ал.1 ГПК е постъпил отговор от Х. Б. чрез адв.Ст., като се оспорва жалбата и се излагат твърдения, че е недопустимо ищецът и заявителят в заповедното производство да имат различни качества. Излагат се доводи, че претендираната такса за поддръжка надвишава разумните и нормални разходи и при определянето и е нарушена нормата на чл. 51ал.1 от ЗУЕС. В този смисъл е поискано отхвърляне на жалбата и присъждане на разноски.

В съдебно заседание жалбоподателят не изпраща представител, като е постъпило писмено становище в подкрепа на жалбата от адв.Т. М.

Въззивникът Х. Б. се явява лично в съдебно заседание и с адв.Ст. като се оспорва жалбата и се претендират разноски.

Съдът намира, че подадената въззивна жалба е процесуално допустима като същата е подадена от надлежна страна и в срока по чл. чл.259 от ГПК.

Въз основа на събраните по делото доказателства въззивният състав приема за установено следното от фактическа и правна страна:

„Д. 2004“ ЕООД е подал заявление по чл. 410 от ГПК за издаване на заповед за изпълнение срещу Х. Б., като е образувано ч.гр.д. № 651/2021 г. по описа на Смолянския районен съд.

Заповедният съд е издал Заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 от ГПК, като е разпоредено Х. Б. да заплати на „Д. 2004“ ЕООД сумата от 378,24 евро, представляваща неплатена първа такса за управление и поддръжка на етажната собственост за календарната 2020г, чийто падеж е настъпил на 31.12.2020г. Длъжникът е задължен да заплати

законната лихва върху главницата, считано от 23.06.2021 г. до окончателното плащане на задължението, както и съдебни разноски в размер на 325 лв.

В срока по чл. 414, ал. 2 от ГПК е постъпило писмено възражение от длъжника, като в регламентирания месечен срок заявителят е предявил установителен и осъдителен иск, предмет на образуваното гр.дело 1007/2021г по описа на РС-Смолян.

В депозираната искова молба е поискано съдът да приеме за установено по отношение на ответника Б., че дължи на ищеца сумите по издадената заповед за изпълнение. Предявен е отделен осъдителен иск за заплащане друга сума в размер на 378,24 евро представляваща втора вноска от дължима се такса по договор за поддръжка и управление на самостоятелен обект от етажната собственост.

От приложените писмени доказателства се установява, че Б. е собственик на апартамент № 24, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****.***.***.*.** по КККР на гр. Н., с адрес к.к. Сл. бр.-Запад, ет. 5, с предназначение – жилище, апартамент, с площ от 52,49 кв.м. и прилежащите 10,55 кв.м. в ид.части от общите части на сградата, намиращ се в сграда № 1, представляваща Хотел апартаментен тип и фитнес, разположена в поземлен имот с идентификатор *****.***.***.

Ищецът „Д. 2004“ ЕООД изпълнява функциите на управител на Етажната собственост на Хотел от апартаментен тип „Д.“, к.к. Сл. бр. – Запад, гр. Н., кв. „П.“ № 117, сграда с идентификатор *****.***.***.1.

На 18.09.2020 г. е проведено общо събрание на Етажната собственост на Хотел от апартаментен тип „Д.“, като е взето решение да се сключи договор за поддръжка и управление с „Д. 2004“ ЕООД за срок две години/ 01.01.21-31.12.2022г/. С решение на ОС на ЕС етажните собственици са задължени да заплащат такса от 12 евро на кв.м. за поддръжка на общите части, околните пространства, изчисляване на дължими суми за потребена вода. На ищеца са възложени функции да изпълнява правомощията на управител на етажната собственост, посочени в чл. 23 ЗУЕС. Взетото решение от общото събрание не е оспорено от етажните собственици по реда, предвиден в чл. 40 ал.1 от ЗУЕС.

На 25.09.2020г е сключен договор между етажната собственост на Хотел от апартаментен тип „Д.“, и „Д. 2004“ ЕООД, като последното дружество се е задължило да поддържа общите части на сградата и околните

пространства .Възложителят/ЕС/ е задължен да заплаща възнаграждение на изпълнителя в размер на 12 евро /кв.м умножено по РЗП на сградата .В договора е посочено , че всеки етажнен собственик ще заплаща дължимата се такса по сметка на изпълнителя на две авансови равни вноски, дължими съответно до 31.12 на предходната година и до 30.06 на текущата година.В договора е регламентирано , че дружеството-изпълнител има право да събере дължимите се суми по договора , като има правата на управител на етажната собственост, съгласно ЗУЕС.

По делото не е спорно, че Х.Б. като собственик на самостоятелен обект в ЕС не е заплатил претендираните от ищеца две вноски ,всяка една от които в размер на 378,24 евро , платими по силата на договора до 31.12.2020г и до 30.06.2021г.

С обжалваното решение първоинстанционният съд е отхвърлил предявените о два иска /установителен и осъдителен/, като е направен правен извод, че задължението за заплащане на дължимото се възнаграждение по сключения облигационен договор е на етажната собственост, а тя от своя страна има правомощия да претендира дължимата се вноска то всеки етажнен собственик. Направен е извод, че липсва идентичност между качеството на заявителя в заповедното производство и ищеца по иска по чл. 422 от ГПК .Изложени са съображения, че начина на определяне на дължимите се вноски от всеки етажнен собственик противоречи на нормата на чл. 51 от ЗУЕС. Направен е извод, че ищецът не е ангажирал доказателства, че е изпълнил дейностите за които се дължи съответното възнаграждение, поради което предявените искове са недоказани.

Въз основа на изложената фактическа обстановка въззивният съд намира, че обжалваното **решение е валидно и допустимо.**

Решението е правилно и като такова следва да се потвърди, предвид на следното:

Процесуалната легитимация на страните в исковото производство произтича от изложените твърдения в депозираното заявление за издаване на заповед за изпълнение и последваща искова молба. В исковата молба и заявлението е посочено , че Х. Б. е собственик на самостоятелен обект в ЕС и е задължен да заплаща такса за поддръжка в размер на 12 евро на квадратен метър .Изложени са твърдения за

наличие на сключен договор между ЕС и ищеца , в който е уговорено въпросната такса да се заплаща на две вноски с определен падеж .Твърди се , че Б. не е изпълнил задължението да заплати двете вноски по договора, като е **ангажирана договорната отговорност на въззиваемия.**

Въззивният съд намира, че "Д. 2004" ЕООД притежава едновременно качеството на управител на етажната собственост и изпълнител по сключен договор с ЕС по реда на чл. 11 т.11 от ЗУЕС .Тези му две качества **не му предоставят самостоятелна активна материалноправна легитимация** да претендира директно дължимите се такси за управление и поддържане на общите части от собственика на обект в сграда в режим на ЕС .

В разпоредбата на чл. 38 ал.2 от ЗУЕС е предвидено, че когато собственикът на обект в сграда в режим на ЕС не изпълни решение на общото събрание в определения срок, управителят има правомощия да подаде заявление за издаване на заповед за изпълнение по реда на ГПК. По аргумент на чл. 23 ал.4 от ЗУЕС управителят представлява пред съда **собствениците в етажната собственост по исковете**, предявени срещу собственик, който не изпълнява решение на общото събрание. В тази хипотеза съответният иск следва да се предяви от всички собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на ЕС чрез управителя на етажната собственост .

В исковата молба не се твърди, че ищец /заявител/ е етажната собственост, представлявана от своя управител, поради което първоинстанционният съд правилно е приел, че предмет на установителния и осъдителния иск е претенцията за реализиране на договорна отговорност от ответника.

Въззивният съд намира , че сключването на договор по реда на чл. 11 т.11 от ЗУЕС не води до възникване на договорни задължения между всеки отделен етажен собственик и изпълнителя по договора във връзка с таксите за поддръжка. За да има договор трябва да има изразена двустранно воля. Решенията на мнозинството от етажните собственици към даден момент обвързват всички етажни собственици , като обвързаността е само по отношение на самите етажни собственици. Нормите на ЗУЕС не предвиждат възможност с решение на ОС на ЕС да се създават задължения за всеки

отделен етажен собственик към трети лица. Поради изложеното въззивният съд намира, че между "Д. 2004" ЕООД и Х. Б. **не са възникнали договорни отношения и ищецът няма качеството на кредитор спрямо въззивника – ответник.**

Ищцовото дружество се легитимира като лице по чл. 11 т.11 от ЗУЕС и като управител на ЕС. В хода на съдебното производство представителят на ищеца е заявил, че претендира вземането в качеството си на управител на ЕС. Само от това уточнение не следва автоматично, че е предявен иск на друго правно основание, като не е направено и допуснато надлежно искане за изменение на иска по реда на чл. 214 от ГПК.

При това положение законосъобразно първоинстанционният съд е отхвърлил предявения установителен и осъдителен иск, като ищецът **не притежава активна материалноправна легитимация** да претендира дължимите се такси за поддържане на общите части на сградата от собственика на обект в сграда в режим на етажна собственост на посоченото в ИМ основание. Установяването на въпросните такси може да стане в производство по чл. 38 ал.2 от ЗУЕС, като в това производство ищец може да бъде **единствено ЕС**, представлявана от своя управител. Подобно качество на ищеца не е заявено в образуваното заповедно и исково производство, поради което правилно двата иска са отхвърлени като неоснователни.

С оглед така формираните изводи не следва да се обсъждат останалите възражения на ищцовото дружество и ответника срещу възникването и съществуването на претендираното вземане. Предявените иски са неоснователни и следва да се отхвърлят, като следва да се потвърди решението на първоинстанционния съд.

С оглед изхода на спора и предвид изричното искане в полза на въззиваемата страна следва да се присъдят претендираното адв.възнаграждение в размер на 450,00 лева, като не е направено възражение за прекомерност.

На основание чл. 280 ал.3 от ГПК и с оглед цената на предявения иск настоящото решение не подлежи на касационно обжалване.

Така мотивиран Смолянския окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА съдебно решение № 102 от 03.05.2021 г., постановено по гр. д. № 1007/2021 г. по описа на РС-Смолян

ОСЪЖДА "Д. 2004" ЕООД-гр.София ЕИК ***** да заплати на **Х. А. Б. ЕГН ******* на основание [чл. 273](#), вр. [чл. 78, ал. 3 от ГПК](#) сумата от 450, 00 лева - съдебни разноси за въззивното производство.

Решението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____