

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 11401

гр. София, 14.03.2024 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 30 СЪСТАВ, в закрито заседание на четиринадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: МАРИЯ В. КАРАГЪЗОВА

като разгледа докладваното от МАРИЯ В. КАРАГЪЗОВА Гражданско дело № 20231110141631 по описа за 2023 година

Ищецът *****, с ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: *****, чрез пълномощника адв. К. З. – АК Смолян е предявил срещу Б. А. Д., с ЕГН *****, с адрес: ***** искане да се признае за установено по отношение на ответника, че дължи на ищеца сума в размер на 1 404 лв., представляваща годишна такса за поддръжка за периода 28.08.2022 г. - 27.08.2023 г., ведно със законната лихва, считано от 04.05.2023г. до изплащане на сумата, съгласно чл. 5.1. вр. с чл. 6 от договор за управление и поддръжка на ваканционно селище GREEN LIFE BEACH RESORT SOZOPOL - BEACH RESIDENCE, сключен на 11.06.2021г., за което вземане е издадена заповед № 15770/02.06.2023г. за изпълнение на парично задължение по чл. 410 от ГПК по ч.гр.д. № 23571/2023г. по описа на СРС.

В срока за отговор на исковата молба ответникът е оспорил предявените искове по основание и размер.

На основание чл.140, ал.3 от ГПК делото следва да бъде насрочено за разглеждане в открито съдебно заседание, за което да се призоват страните.

Воден от горното и на основание чл.140, ал.3 от ГПК, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

НАСРОЧВА делото за разглеждане в открито съдебно заседание на 17.06.2024г. от 14:30 часа, за която дата и час да се призоват страните и вещото лице.

ПРИКАНВА страните към спогодба, медиация или извънсъдебно доброволно уреждане на спора.

ПРИЕМА като доказателства по делото сверените копия на документи, изпратени от ищеца и от ответника.

ПРИЛАГА по делото ч.гр.д. № 23571/2023г. по описа на СРС, 30-ти с-в.

НАЗНАЧАВА съдебно-счетоводна експертиза, изпълнима от вещото лице Ангелина Божилова, която да отговори на въпросите на ищеца, формулирани в исковата молба.

Определя депозит за изпълнение на експертизата в размер на 400 лв., платими от ищеца в 1-седмичен срок от получаване на настоящото определение.

Проект на доклад по делото:

Обстоятелства, от които произтичат претендираните права и възражения на страните:

Ищецът твърди, че на 11.06.2021г. е сключен договор за управление и поддръжка на недвижим имот на ваканционно селище GREEN LIFE BEACH RESORT SOZOPOL - BEACH RESIDENCE между ответника Б. А. Д., от една страна, като възложител, и *****, от друга страна, като изпълнител. Сочи, че съгласно чл. 1 от договора Б. А. Д. възлага на ***** да извършва стопанисване и поддръжка на общите части на жилищна сграда с идентификатор 67800.10.727.1 и прилежащата площ към сградата, заедно с всички обекти в нея, изградена в поземлен имот с идентификатор 67800.10.727, в която сграда се намира собственият на възложителя самостоятелен обект в сграда с идентификатор 67800.10.727.1.24, представляващ апартамент 1124. Съгласно чл. 2 от договора, изпълнителят се е задължил да извършва управление, стопанисване, поддръжка и обслужване на сградата, в която е разположен обектът, ведно с прилежащите му площи и съоръжения, като с грижата на добър търговец да извършва следното: поддръжка и профилактика на общите външни за апартамента на дължника ел. и ВиК инсталации, профилактика на пожароизвестителните системи, поддържане и профилактика на асансьори; почистване, обслужване и профилактика на басейните в обекта; извършване на текущи ремонти и дребни поправки на общите части и съоръженията; поддържане на зелените

площи и парковата растителност на обекта; поддържане чистотата на стълбищните клетки, коридорите и пространството около сградата, в която е апартаментът на дължника, фойето, рецепцията и другите помещения за общо ползване /без сметосъбиране и сметоизвозване/; организация на 24-часова външна охрана на обекта, чрез организиране на необходимия пропускателен режим, охранителна система - съобразно и при стриктно изпълнение на съответните нормативни актове; поддържане на необходимия персонал, машини и съоръжения за изпълнение на тези дейности; извършване на разплащания за консумативни разходи по общите части и съоръженията; изграждане и поддържане на интернет платформа за отдалечен достъп.

Съгласно чл. 2.1 от договора, изпълнителят се задължава да предприеме незабавно всички необходими и разумни действия за предотвратяване и/или ограничаване на щетите, за сметка на възложителя, в случай на природни бедствия, пожар, авария на домакински уреди и инсталации в недвижимия имот на възложителя, други събития от извънреден характер, увреждащи или застрашаващи да увредят недвижимия имот, собственост на възложителя.

Ищецът се позовава и на чл. 3 от договора за извършваната от него дейност, а именно: изпълнителят има право да получава направените от него разходи, възнаграждение и служебни разходи, в сроковете и по начина, уточнени в договора. Съгласно чл. 3.6 от договора, изпълнителят публикува всички съобщения до възложителя на интернет-платформата, в т.ч. отчетите за разходите, които са направени по гаранционния депозит, дължими суми от възложителя, график за ремонти и др. С публикуването на отчета се счита, че възложителят е запознат със същия. Ищецът твърди, че съгласно чл. 5.1 от договора, възложителят дължи плащане на годишната такса, определена в чл. 6 от договора. Съгласно чл. 5.2. възложителят дължи плащане на сметките за изразходваните в собствения си самостоятелен обект електроенергия, вода, интернет, кабелна телевизия, ежегодна такса пречиствателно съоръжение, както и всички други консумативни разходи, такси и данъци. Според чл. 6 от договора, за дейностите на изпълнителя, възложителят дължи заплащане на годишна такса в размер на 720 евро с ДДС. Същата включва всички разходи за труд и консумативи за изпълнението на поетите от изпълнителят задължения по този договор, в това число плащане на консумативни разходи за общите части на сградата /електроенергия, питейна вода, вода за поливане на тревни площи/, смяна на вода в басейна и обработката му с препарати,

почистване, градински услуги и текуща поддръжка на общите части. Таксата за първата година се дължи от дата 28.08.2021г., а за всяка следваща година от действието му - до 31-во число на месец август на съответната календарна година, в брой или по посочена от изпълнителя в договора банкова сметка. В случай, че възложителят забави плащането на таксата с повече от 14 дни, същият дължи на изпълнителя неустойка в размер на 0.05 % за всеки просрочен ден за периода на забавата. В случай, че забавата на възложителя за горепосочените плащания продължи повече от 20 дни, считано от датата, на която същият е следвало да извърши плащане, изпълнителят изпраща на възложителя уведомление на адреса му и координатите за връзка, посочени в договора, в това число електронна поща и факс или на адреса на имота, предмет на договора, с което му дава допълнителен срок от 10 дни за извършване на плащането на дължимата сума. При неплащане от страна на възложителя на дължимата сума и в допълнително дадения от изпълнителя срок по чл. 6.4 от договора, изпълнителят счита, че има право да ограничи достъпа на възложителя, както и на членовете на семейството му, негови гости и др. от правото на ползване на басейните в комплекса, които са собственост на трето лице, до изпълнението в пълен размер на задължението, ведно с дължимите неустойки и лихви за забава. Съгласно чл. 8, възложителят се задължава да заплаща всички консумативни разходи за самостоятелния си обект на изпълнителя, който, от своя страна, се задължава да заплати същите на съответните доставчици. За изпълнение на задължението на изпълнителя към доставчиците, възложителят плаща на изпълнителя в деня на подписването на договора авансово депозит в размер на 200 лева. При достигане на изразходване на 80% от стойността на депозита, платен в аванс, изпълнителят изпраща уведомление на възложителя по електронната поща или факс, като последният се задължава в срок до 14 дни от уведомлението да заплати на изпълнителя допълнителна сума от 200 лева. В случай, че възложителят не изпълни задължението си, то при изразходване на 100% от средствата по гаранционния депозит, изпълнителят има право да заплати дължимите суми за консумативни разходи, направени от възложителя, в случай че неплащането от страна на възложителя би довело до вреди за останалите собственици и/или за комплекса като цяло. В този случай, и при неплащане от страна на възложителя в петдневен срок от уведомяването му, изпълнителят има право да предприеме действия по

съдебен ред, в т.ч. и да се снабди с изпълнителен лист срещу неплатилия собственик. Сочи се и чл. 14 от договора, съгласно който всички уведомления, съобщения, документи, кореспонденция и призовавания между страните за целите на договора и свързаните с него, се извършва на посочените в договора адреси, като за възложителят указаният адрес е: GREEN LIFE BEACH RESORT SOZOPOL - BEACH RESIDENCE, 1124. В случай, че възложителят не е намерен на посочения адрес, уведомлението се извършва чрез залепване на обекта.

Ищецът твърди, че към 01.03.2023г. възложителят Б. Д., в нарушение на така подписания договор, не е изпълнител задълженията си по чл. 5.1, във вр. с чл. 6 и по чл. 5.2. от договора, като изискуеми, но неплатени са задълженията му за заплащане на: годишна такса за поддръжка за периода 28.08.2022- 27.08.2023г. в размер на 1 404 лв., законна лихва за забава върху тази сума от датата на възникване на всяко едно от задълженията до окончателно плащане на същото, което обосновава и правния му интерес от водене на делото.

Ответникът Б. Д. твърди, че чрез ЧСИ Маджаров е изпратил на ищеца уведомление за разваляне на договора, връчено на 21.11.2022г. Със същото ответникът се е позовал на нищожни клаузи от договора и е направил изявление за развалянето му, на осн. чл. 9.2, пр.2, във вр. с чл. 87, ал.2 от ЗЗД, считано от датата на получаването – 21.11.2022г., както и в условията на евентуалност е оттеглил възложената работа.

Ответникът не оспорва, че от 08.06.2021г. е собственик на индивидуален обект с идентификатор 67800.10.727.1.24, представляващ апартамент № Н24, находящ се във вход Н, на 2 етаж с площ от 51,50 кв.м., ведно с 8,09 кв.м. идеални части от общите части на сградата, находящ се в комплекс GREEN LIFE BEACH RESORT SOZOPOL- BEACH RESIDENCE, м. Мали, гр. Созопол. На 11.06.2021г., пълномощник на ответникът е подписал договор за управление и поддръжка на недвижим имот в това ваканционно селище с дружеството-ищец. Последният е поел задължение срещу възнаграждение да извършва стопанисване и поддръжка на общите части на жилищна сграда с идентификатор 67800.10.727.1 и прилежащата площ към сградата, заедно с всички обекти в нея, като конкретните задължения като изпълнител, са посочени в раздел II от договора. Ответникът сочи чл. 15 от договора,

съгласно който било предвидено нотариално удостоверяване на подписите на възложителя и изпълнителя, което не е сторено, като едновременно с това договорът не е вписан в Агенцията по вписванията, съгласно чл.2 от ЗУЕС. Дължимата такса и начин на плащане е определена в чл.6 от договора и тя е 720 евро на година, дължима до 31-во число на месец август на съответната календарна година. Сочи, че в договора са предвидени редица рестрикции, ограничения на собствеността на ответника, както и много нищожни и неравноправни клаузи. Твърди и се позовава на недействителност на подписания договор, тъй като същият не представлява договор по чл.2 от ЗУЕС. Не са нотариално удостоверени подписите, не е вписан в Агенцията по вписванията и не урежда отношенията между страните по повод комплекс от затворен тип, тъй като етажната собственост на сградата, в която е ситуиран обекта на ответникът не се характеризира като комплекс от затворен тип. Твърди, че е нищожна клаузата на чл.6 определяща такса поддръжка в разрез с нормата на чл. 51 от ЗУЕС, тъй като таксата/разходите за поддръжка и управление следва да се определят само и единствено от Общото събрание на етажната собственост, в чиято компетенция е това решение. Същото важи за чл.5.15 от договора, който предвижда вноската във фонд „Ремонт и обновяване“ да се определя в размер на 10% от дължимата такса за поддръжка, което противоречи на чл.50, ал.2, т.1 от ЗУЕС. Нищожност е налице и по отношение на всички клаузи в договора, които предвиждат заплащане на определени суми, санкционни клаузи и глоби. Нищожна клауза е чл.3.5, чл.5.11, чл.6.5, чл.6.6. Ответникът счита, че нищожните клаузи водят до нищожност на целия договор, тъй като представляват основна част от него. Затова моли съда да прогласи нищожността на договора.

На следващо място, сочи, че ищцовото дружество извършва дейност по поддръжка и управление по занятие, поради което ответникът счита, че има качеството на потребител. Затова твърди, че в договора са налице неравноправни клаузи, които дават еднолично право на ищеца да определя и да се разпорежда с права, с които само собственикът на имота може да се разпорежда. Счита за неравноправни следните клаузи: чл.3.2, чл.3.5, чл.5.11, чл.5.12, чл.5.13, чл.5.14, чл.5.15, чл.5.20, чл.5.21, чл.5.22, чл.6.5, чл.6.6, чл.7, чл.8.5, чл.8.6, чл.9.2, предложение трето, чл.11 от договора.

В случай, че съдът не приеме, че е налице нищожност на договора, то сключеният между страните договор за поддръжка, ответникът счита, че е

развален по чл. 87 от ЗЗД, поради виновно неизпълнение на произтичащо от същия задължение от страна на ищеца. Затова твърди, че на 21.11.2022г. с връченото уведомление е направено изявление, при условията на евентуалност, за разваляне на договора за поддръжка и управление на основание чл.9.2 предложение второ, във връзка с чл. 87, ал.2 от ЗЗД, считано от 21.11.2022г. и не поражда задължения за ответникът. Ответникът счита, че дейностите, за които ищецът е поел задължение да изпълнява, следва да се осъществяват ежедневно и целогодишно и тяхното неизвършване в срок не би могло да се компенсира с допълнително даден срок за изпълнение, а по-късното осъществяване на определени дейности определя като безполезно за него. Сочи, че претенции във връзка с неизпълнение на договора е отправял многократно, водил е разговори и е изпращал електронни писма, които представя като доказателства. Твърди, че ищецът не е изпълнил задължението си за осъществяване на непрекъсната и целогодишна охрана, а осъществената такава, само през летните месеци, не гарантира и осигурява спокойствието на собствениците. Извън летния сезон асансьорът в сградата не работи, макар че съгласно договора, целогодишната и пълна поддръжката на асансьора е задължение на ищеца, което е поредното неизпълнено задължение. Общите части на сградата и на дворното пространство са били почиствани некачествено от ищеца през летния сезон, а извън него такава дейност не е извършвана от ищцовото дружество, което също е неизпълнение на договора. Дворното пространство, озеленяването и басейна не са били поддържани качествено и целогодишно от *****. Достъпът до самостоятелните обекти на собствениците и техните гости е рестриктивен, по избор и усмотрение на ищеца и води до нарушаване на правото им на собственост, което представлява както договорно нарушение, така и противоречи на закона. Ищецът е събирал неправомерно такси за различни дейности, които се определяли еднолично от същия. ***** не е осигурявал нужния персонал, който да осъществява договорената поддръжка на общите части. Всички дейности, решения и финансови въпроси са били определяни еднолично от ищеца, без да се води комуникация със собствениците и в частност с ответника, и без да се договаря със собствениците на самостоятелните обекти. Общо събрание на етажната собственост не е свиквано, а функциите и компетенциите му са иззети от *****.

Не на последно място, с горепосоченото уведомление и при условията на

евентуалност дори и се приеме, че не са налице основания за прекратяването на договора на осн. чл.287 от ЗЗД, ответникът твърди, че е заявил на 21.11.2022г., че оттегля възложената работа на ***** с договор за управление и поддръжка на недвижим имот във ваканционно селище GREEN LIFE BEACH RESORT SOZOPOL- BEACH RESIDENCE от 11.06.2021 г., считано от датата на получаване на уведомлението. В условията на евентуалност се прави възражение, че ответникът не е пребивавал в етажната собственост повече от 30 дни в календарната година, поради което счита, че не дължи плащане на такса за поддръжка и управление на основание чл.51, ал.2 от ЗУЕС.

УКАЗВА на ищеца ***** в 1-седмичен срок от съобщението, с писмена молба с препис за ответника, да посочи дали счита договора за управление и поддръжка от 11.06.2021г. за такъв по чл. 2 от ЗУЕС или за договор, решението за сключването на който е взето на осн. чл. 11, ал.1, т.11 от ЗУЕС /редакция ДВ, бр. 14 от 17.02.2021г./

Указва на страните, че ще допълни проекта на доклад след отговора на ищеца на дадените указания.

УКАЗВА на ответника, че ако не е представила в срок отговор на исковата молба и не се яви в първото заседание по делото, без да е направил искане за разглеждането му в негово отсъствие, ищецът може да поиска постановяване на неприсъствено решение срещу ответника или да оттегли иска.

УКАЗВА на страните, че ако отсъстват повече от един месец от адреса, който са съобщили по делото или на който веднъж им е било връчено съобщение, са длъжни да уведомят съда за новия си адрес, като при неизпълнение на това задължение всички съобщения ще бъдат приложени към делото и ще се смятат за редовно връчени.

УКАЗВА на ищеца, че най-късно в първото по делото открито съдебно заседание може да оспори истинността на представените с отговора на исковата молба писмени доказателства, както и да изрази становище, да посочи и представи доказателства във връзка с направените от ответниците в отговора на исковата молба оспорвания и възражения.

УКАЗВА на ищеца, че ако не се яви в първото заседание по делото, не е взел становище по отговора на исковата молба и не е поискал разглеждане на делото в негово отсъствие, ответникът може да поиска прекратяване на

делото и присъждане на разноси или постановяване на неприсъствено решение срещу ищца на основание чл. 238, ал. 2 от ГПК.

ДА СЕ ВРЪЧАТ на страните преписи от настоящото определение, а на ищеца и от отговора на исковата молба.

Съдия при Софийски районен съд: _____