

# РЕШЕНИЕ

№ 2489

гр. Бургас, 13.12.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, I VI ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в  
публично заседание на петнадесети ноември през две хиляди двадесет и трета  
година в следния състав:

Председател: Д. ИВ. АСЕНИКОВА  
ЛЕФТЕРОВА

при участието на секретаря ЕЛЕНА Г. ХРИСТОВА  
като разгледа докладваното от Д. ИВ. АСЕНИКОВА ЛЕФТЕРОВА  
Гражданско дело № 20232120104239 по описа за 2023 година

Производството е образувано първоначално по искова молба на „С.х. мениджмънт“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*, със седалище и адрес на управление в гр. Бургас, ул. \*\*\*\*, против Д. С. С., ЕГН \*\*\*\*\*, и Г. В. К., ЕГН \*\*\*\*\*, двамата с адрес в гр. Бургас, ж. к. \*\*\*\*, за **ОСЪЖДАНЕ** на всеки от ответниците да заплати в полза на ищеца сумата от **по 662, 63 лева**, или разделно сумата от общо 1 325, 26 лева – главница, представляваща направените от ищеца разноски за периода от 01.08.2019 г. – 31.12.2022 г. за поддръжка и управлението на общите части на жилищен комплекс „С.х.“, находящ се в гр. Бургас, ж. к. „\*\*\*\*“, ул. „С.х. - С.х.“, в УПИ \*\*\* по плана на зона Д на ж.к. „\*\*\*\*“, ведно със законната лихва от подаване на исковата молба на 17.07.2023 г., до окончателното изплащане. Претендират се разноски.

В исковата молба са изложени твърдения, че от 01.08.2019 г. и към момента ищецът „С.х. мениджмънт“ ЕООД осъществява поддръжката и управлението на жилищен комплекс от затворен тип „С.х.“, находящ се в гр. Бургас, в ж.к. „\*\*\*\*“, ул. „С.х. - С.х.“, въз основа на писмен договор от 01.08.2019 г., сключен с инвеститора на комплекса - „С.х. 2“ ЕАД, ЕИК: \*\*\*\*, както и въз основа на тристранни договори с мнозинството от собствениците на апартаменти в комплекса, като предоставя услуги, описани в чл. 1 от договора с инвеститора, респ. Приложение № 1 от индивидуалните договори с отделните собственици. Сочи се, че ответниците са собственици на апартамент №\* в блок \* от жилищен комплекс „С.х.“ - гр. Бургас, който е с площ от 98, 28 кв.м., ведно с 15, 48 кв. м. общи части, които не са подписали индивидуален договор за управление и поддръжка на ж. к. „С.х.“ - гр. Бургас с инвеститора на комплекса и/или с ищеца „С.х. Мениджмънт“ ЕООД, но въпреки това имат задължение да заплащат разходите за поддържане на общите части в етажната собственост, но не са го изпълнили изцяло. Излагат се доводи, че тъй като разходите за поддръжка и управление на комплекса, в който се намира самостоятелният обект на ответниците, са платени не от тях, а от ищеца, е налице неоснователно обогатяване от страна на

ответниците за сметка на ищцовото дружество. Твърди се, че за периода от 01.08.2019 г. до 31.12.2022 г. ищецът е направил разходи за поддръжката и управлението на комплекса в общ размер от 472 914, 79 лева, както следва: Възнаграждения 144 927, 61 лева, Осигуровки 28 189, 56 лева, Ел.енергия общи части 49556,08 лева, Вода 16410,17 лева, Материали поддръжка 15641,00 лева, Работни дрехи 305,66 лева, Канцеларски материали и офис техника 752,40 лева, Дистанционни за бариера, чипове и други 281,36 лева, Охрана 146710,00 лева, Абонамент асансьори, СИМ карти, годишни прегледи, системи за контрол на достъпа 17838,50 лева, Изпитвания, проверки, 443,00 лева, Ремонти и поддръжка 6732,44 лева, Озеленяване 2602,00 лева, Счетоводни услуги 15800,00 лева, Одит 5867,50 лева, Правни услуги 10000,00 лева, Транспортни услуги 2850,00 лева, Трудова медицина, обяви персонал 604,00 лева, Присъдени разноси дела 3901,66 лева, Адм., застраховки, нотариални, банкови, куриерски и други 3501,85 лева. Отбелязва се, че апартамент №\* от блок №\* е със застроена площ от 98,28 кв.м., а общата разгърната застроена площ на обектите в комплекса е 16 373, 03 кв.м., поради което съотношението между площта на апартамента към общото РЗП на обектите в комплекса е 0,6003 %, а това означава, че за периода от 01.08.2019 г. до 31.12.2022 г. ответниците дължат сумата от 2 838,70 лв., представляваща 0, 6003 % от общия размер на разходите за поддръжка и управление за този период. Отбелязва се, че за периода от 01.08.2019 г. до 30.05.2023 г. ответниците са направили плащания към ищеца в общ размер от 1 513,44 лв., като след приспадане на тази сума е останала дължимата сумата от 1 325, 26 лв.

В срока по чл. 131 ГПК по делото е постъпил писмен отговор от ответниците Д. С. С. и Г. В. К., чрез пълномощника адвокат С. Н., който оспорва предявените искове по основание и размер, моли за отхвърлянето им и претендира разноси.

Признават се обстоятелствата, че ответниците притежават в режим на съсобственост самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*\*.5.7 по КККР на гр. Бургас, с адрес гр. Бургас, ж.к. „\*\*\*\*“, комплекс „С.х.“, бл.\*, ет.\*, ап.\*, както и че в поземления имот са налице съоръжения и елементи от техническата инфраструктура, предназначени за общо ползване от всички собственици, като поддържането им е възложено на ищцовото дружество по силата на Договор за управление и поддръжка на жилищен комплекс „С.х.“, сключен на 01.08.2019 г. между инвеститора „С.х. 2“ ЕАД, ЕИК \*\*\*\*, и изпълнителя (ищец в настоящото производство) „С.х. Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*, които са свързани лица по смисъла на § 1, ал. 1, т. 3 и т. 5 от ДР на ТЗ.

Сочи се, че до ответниците е била отправена от ищеца една покана за заплащане на сумата от 2 427,86 лв., представляващи сбора от такси и разходи за управление и поддръжка на общите части на блок №\* и на общите части на комплекс „С.х.“ за периода 01.08.2019 г. - 30.05.2023 г. в размер на 2 128,98 лв., както и за дължими вноски във фонд „Ремонт“ за периода 01.08.2019 г. - 30.05.2023 г. в размер на 298, 88 лв. Отбелязва се, че в изпълнение на отправената покана на 13.06.2023 г. ответниците незабавно са заплатили в полза на ищеца по банков път сумата от 654, 32 лв. и наред с това са изразили възраженията си срещу размера на претендираните суми, начина на тяхното изчисляване, основанийето за част от разходите, включително са изискали аргументация и обосноваване на определените годишни бюджети за посочения период, методиката за разпределението на разходите, и най-вече начина на разпределението им между отделните собственици, но и към момента не са получили изисканата информация. Поддържа се, че плащането е извършено преди подаване на настоящата искова молба, но не е взето предвид при определяне на размера на исковете. Излагат се доводи, че тъй като ответниците не оспорват дължимостта на такси за управление и поддръжка на общите части в комплекса и сградата, в която притежават самостоятелен имот, и освен това са изразили са готовност да погасят задълженията си незабавно, но са поискали техният размер да бъде обоснован и аргументиран, което и до настоящия момент ищецът не е сторил, е налице хипотеза по чл. 95 от ЗЗД.

Навеждат се аргументи, че част от посочените от ищеца разходи (за канцеларски материали и офис-техника, за счетоводни услуги, за одит, правни услуги, трудова медицина, обяви персонал, присъдени разноски дела, административни, застраховки, нотариални банкови, куриерски и др.) не са разходи за управление и поддръжка на общите части на сградата (блок №\*) или към комплекса по смисъла на § 1, т. 11 от ДР към ЗУЕС, а касаят обслужването търговската дейност на дружеството, което не е отговорност на собствениците в комплекса.

Оспорва се начинът на формиране на размера на задълженията – като процент от общата РЗП в поземления имот с доводи, че следва той да се определя съобразно методиката, възприета с индивидуалните договори, сключени от собствениците на самостоятелни обекти.

Исковите се оспорват по размер и с възражения, че сочената от ищеца РЗП на комплекса, респ. прилежащите части на апартамент №\* в блок №\*, е неправилно определена. Поддържа се, че отделните сгради в комплекса са изградени, респ. въведени в експлоатация, в различни периоди от време, но ищецът не установява размер на общите части през всяко от тримесечията за процесния период, в които таксите за управление и поддръжка са дължими.

Отбелязва се, че ответниците не са задължени да понасят съответна част от разходите за охрана и почистване на невъведените в експлоатация сгради в комплекса. Намират за неясно разпределението на разходите за електроенергия за общи части и вода намират – каква част са консумирани в/за обектите в сградите, въведени в експлоатация, и каква част от са за целите на извършването в комплекса строителство.

Посочва се, че за периода 01.08.2019 г. - 17.07.2023 г. ответниците са заплатили общо 2 292,20 лв., като след получаването на покана за доброволно плащане и преди депозиране на исковата молба са заплатени общо 778, 76 лв., от които 654, 32 лв., на 13.06.2023 г., 61, 23 лв. – на 23.06.2023 г. и 63, 21 лв. – на 17.07.2023 г.

Направено е евентуално възражение за погасяване по давност на вземанията за сумите, дължими преди 17.07.2020 г., с доводи, че се касае за периодични вземания.

С протоколно определение от 15.11.2023 г. е допуснато изменение на предявените пасивно субективно съединени искове чрез намаляване размерите им от първоначално предявените суми от по 662, 63 лева за всеки ответник на сумите от **по 273, 25 лева за всеки ответник**, като производството по делото е прекратено за сумите над намалените размери от по 273, 25 лв. за всеки ответник до пълните първоначално предявени размери от по 662, 63 лв. за всеки ответник поради частично оттегляне на предявените искове.

Правната квалификация на предявените пасивно субективно съединени искове е **чл. 59, ал. 1 ЗЗД**.

За уважаването им ищецът следва да установи при условията на пълно и главно доказване наличието на следните юридически факти: 1. Настъпило за ищеца обедняване в определен размер; 2. Настъпило за всеки от ответниците обогатяване в определен размер; 3. Обедняването на ищеца и обогатяването на ответниците да произтичат от общ факт или група факти.

По делото са обявени за безспорни и ненуждаещи се от доказване следните обстоятелства: че ответниците са собственици на самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*\*.5.7 по КKKP на гр. Бургас, с адрес: гр. Бургас, ж. к. „\*\*\*\*“, жилищен комплекс „С.х.“, бл.\*, ет.\*, ап.\*; че в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\* по КKKP на гр. Бургас, върху който е изграден жилищен комплекс „С.х.“, са налице съоръжения и елементи от техническата инфраструктура, предназначени за общо ползване от всички собственици, като поддържането им е възложено на ищцовото дружество по силата на Договор за управление и поддръжка на жилищен комплекс „С.х.“, сключен на 01.08.2019 г. между инвеститора

„С.х. 2“ ЕАД, ЕИК \*\*\*\*, и изпълнителя „С.х. Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*; че ответниците не са страна по индивидуален договор за управление и поддръжка на жилищен комплекс „С.х.“.

Видно от представения по делото нотариален акт, притежаваният от ответниците самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*\*.5.7 по КККР на гр. Бургас, с адрес: гр. Бургас, ж.к. „\*\*\*\*“, жилищен комплекс „С.х.“, бл.\*, ет.\*, ап.\*, находящ се в сграда №\*, разположена в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\* по КККР на гр. Бургас, е с площ от 98, 28 кв. м. и „прилежащи части: 15, 48 кв. м. идеални части от общите части на сградата“.

Представена е скица № 15-1044118 от \*\*\*г., издадена от СГКК гр. Бургас, от която се установява, че поземлен имот с идентификатор \*\*\*\* по КККР на гр. Бургас заема площ от 18 507 кв.м., като върху него са построени върху имота попадат общо осем сгради – седем жилищни сгради и една сграда за енергопроизводство, а като собственик е вписано дружеството „С.х. 2“ ЕАД.

Представен е договор за управление и поддръжка на жилищен комплекс „С.х.“ от 01.08.2019 г., сключен от „С.х. 2“ ЕАД и ищцовото дружество, по силата на който „С.х. 2“ ЕАД като собственик на комплекса, включващ 6 жилищни блока, въведени в експлоатация, е възложило на „С.х. Мениджмънт“ ЕООД цялостната поддръжка и управление на общите му части и на всеки един блок поотделно, изразяващи се в следните услуги, посочени в чл. 1: 1. поддръжка чистотата на Общите части на Комплекса и на Блока, включително улици, тротоари, паркоместа. стълбища, площадки, тавани, като осигури цялостното им редовно почистване, поне веднъж седмично, а при необходимост и по-често, с необходимия персонал и материали; 2. поддръжка на зелените площи в Комплекса, чрез редовно поливане и почистване и осигуряване на специализиран персонал за поддръжката им, както и при необходимост замяна на погинали растения или засаждане на нови по усмотрение на Изпълнителя. 3 осигуряване на 24-часова физическа охрана на целия Комплекс и пропускателен режим за влизане в Комплекса, както и постоянно наблюдение на ключови места чрез наличните устройства . като записите се пазят една седмица. 4. редовно извозване на сметта от Комплекса в сътрудничество със съответните общински фирми най-малко два пъти седмично. 5. осигуряване на поддръжка и нормално функциониране на всички и всякакви съоръжения и комунални услуги в общите части като електроснабдяването, водоснабдяването и канализацията и др. 6. снегочистиране - по начин, който да осигури нормалното използване от живущите на улиците, входовете и подходите към паркоместата, които се намират в рамките на сграда. 7. осигуряване техническа поддръжка и редовна профилактика на асансьорите в блоковете. 8. осигуряване на персонал, включително и специализиран такъв, за поддръжка и поправка на всякакви уреди по общи части и т.н., включително за подмяна на счупените иди изконсумирани уреди и материали - ел. крушки, ел. ключове, различни видове инсталации, окабеляване и съоръжения, в срок до 48 часа от информирането за повредата. 9. да заплаща ежемесечно и след получаването на съответната фактура от снабдителното дружество, тези разноски: 9.1. изразходвана вода за почистване Общите части на Комплекса и за поливане. 9.2. консумация на ниво блок - изразходван ток за асансьор: изразходван ток за коридора и стълбите на Блока; изразходван ток за коридора, водещ до избите; 9.3. изразходван ток за улицата, обслужваща паркоместата в рамките на сграда; 9.4. консумация на ниво комплекс - изразходван ток за видеонаблюдението и всякакви други уреди, използвани от Изпълнителя във връзка с поддръжката; изразходван ток за уличното и алеино осветление в Комплекса; 10. поддържане добрия вид на вътрешните части на блоковете и добрия вид на комплекса. 11. осигуряване нормалното функциониране и поддръжка на басейна през периода на използването му, но не по-рано от 25-и май и не по-късно от 25-и септември, включително слагане на препарати във водата, почистване около него, зазимяване на помпите; 12. осигуряване на лице за контакт, което да е на разположение в работни дни между 8,30 часа - 17,30 часа. Съгласно чл. 14 от Договора в замяна на предоставяните услуги изпълнителят има право на месечно възнаграждение от

собствениците на всеки апартамент, което се състои от два компонента: първи компонент в размер на 55 лева с ДДС, дължим на апартамент, и втори компонент в размер на сума от 0.20 лева с ДДС, умножена по квадратните метри на всички обекти, притежавани от възложителя. Предвидено е, че след продажбата на обектите с нотариален акт, съответното възнаграждение се дължи от новите собственици, въз основа на договори между тях и изпълнителя, подписването на които следва да се осигури от възложителя - чл. 15. Съгласно чл. 17, ал. 1 всички разноски по заплати на персонал и специалисти, по консумативи и материали за поддръжката, включително за подмяна на уреди се поемат от ищеца, а тези за консумираното електричество и вода, необходими за осъществяване на поддръжката се възлагат на собствениците на апартаменти и търговски обекти, пропорционално на притежаваните площи.

Представен е по делото договор за физическа охрана от 30.07.2019 г., сключен между ищцовото дружество и „Боду“ ООД, за комплекс „С.х.“. Представени са и фактури от 09.04.2020 г., 09.10.2020 г. и 05.07.2021 г. за абонаментни такси за обслужване на асансьор, фактури за електроенергия с отчетни периоди м. 02.2020 г. и 04.2020 г., фактура от 31.03.2020 г. за заплатени правни услуги и фактури от 27.01.2020 г., 31.07.2020 г., 14.10.2020 г. и 26.10.2020 г. за транспортни услуги.

По делото е прието заключение на вещото лице Д., което съдът кредитира като обосновано и компетентно изготвено. От него се установява, че за периода от 01.08.2019 г. до 31.12.2022 г. са осчетоводени разходи по поддръжка и управление на комплекс „С.х.“, в общ размер на 472 914, 79 лв., подробно посочени по видове, по сметки и по месеци. Дейността на ищцовото дружество е свързана само с поддръжката и управлението на жилищен комплекс „С.х.“. Вещото лице потвърждава, че плащанията са извършени и са счетоводно отразени. Осчетоводените суми касаят целия комплекс, в който има 7 сгради. Не се води аналитична отчетност по отделни блокове. Общата РЗП на седемте жилищни блока /само от апартаментите/ в комплекс „С.х.“ е 16 180, 55 кв. м., а общата РЗП на бл.\* /само от апартаментите/ е 2 296, 90 кв.м., като процентното съотношение на блок \* спрямо общата разгъната застроена площ е 14, 1954 %. Процентното съотношение на ап.\* спрямо РЗП на бл.\* е 4,2788 %, а спрямо общата РЗП на всички седем сгради – 0, 6074 %. Стойността на разходите за блок \* от 14, 1954 % спрямо общите разходи възлиза на 67 132, 33 лв. По поставените от ищеца въпроси заключението обобщава, че стойността на разходите за 4,2788 % идеални части за процесния апартамент на ответниците спрямо разходите за блок \* за периода 01.08.2019 г. - 31.12.2022 г. възлиза на 2 872, 47 лв., като стойността на разходите, изчислена като процентно съотношение от 0, 6074 % спрямо общите разходи за всички седем сгради в комплекса за периода 01.08.2019 г. - 31.12.2022 г. възлиза също на **2 872, 47 лв.** По поставените от ответниците въпроси заключението обобщава, че процентното съотношение на бл.\* с РЗП 645, 97 кв.м. спрямо общата РЗП на всички 7 бр. блокове от 18 645,12 кв.м. възлиза на 14, 1912 %. Процентното участие на ап.\* спрямо РЗП на бл.\* е 4,300 %. Процентното участие на ап.\* спрямо общата РЗП на всички 7 блокове от 18 645, 12 кв. м. е 0, 610 %. По този начин в стойностно изражение разходите по поддръжка и управление на ап.\* за периода 01.08.2019 г. - 31.12.2022 г. възлизат общо на 2 885, 66 лв. Установени са извършени от ответниците плащания в общ размер на **2 342, 07 лева.**

По делото са събрани и гласни доказателства чрез показанията на свидетелката Ж.. Тя разказва, че от 2012 г. живее в бл.\* на комплекс „С.х.“ в гр. Бургас. Заявява, че в момента в поземления имот, в който е разположен комплексът, се извършва строителство, има материали и много машини, като комплексът има само един вход и строителната техника влиза оттам. Обяснява, че целият комплекс се охранява от физическа охрана, която постоянно обикаля. Сочи, че за осъществяване на достъпа до комплекса собствениците преди са имали дистанционни и чипове, които ищцовото дружество им е предоставило срещу заплащане, а сега охраната ги пуска.

Съгласно § 1, т. 3 от ДР на ЗУЕС (изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.)

„жилищен комплекс от затворен тип“ е комплекс, обособен като отделен урегулиран поземлен имот, в който са построени една или повече жилищни сгради в режим на етажна собственост и други обекти и съоръжения за общо ползване от собствениците, ползвателите и обитателите, при спазване на изисквания на контролиран достъп за външни лица. На основание чл. 2 от ЗУЕС управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, построени в жилищен комплекс от затворен тип, се урежда с писмен договор с нотариална заверка на подписите между инвеститора и собствениците на самостоятелни обекти, който се вписва от инвеститора в Агенцията по вписванията по партидата на всеки самостоятелен обект и е противопоставим на неговите последващи приобретатели. Процесният жилищен комплекс „С.х.“ представлява именно „жилищен комплекс от затворен тип“ по смисъла на горепосочената дефинитивна норма на § 1, т. 3 от ДР на ЗУЕС, поради което управлението на общите му части следва да се подчинява на специалния режим по чл. 2 от ЗУЕС. Ответниците са собственици на самостоятелен обект в комплекс „С.х.“, но не са страни по договор, сключен по реда на чл. 2 ЗУЕС. Приложеният по делото договор за управление и поддръжка на жилищен комплекс „С.х.“ от 01.08.2019 г., сключен между „С.х. 2“ ЕАД и ищцовото дружество „С.х. мениджмънт“ ЕООД, не е договор по чл. 2 от ЗУЕС, тъй като не е сключен между инвеститор и собственик на самостоятелен обект.

От експертното заключение, от свидетелските показания, както и от писмените доказателства еднозначно се установява, че за исковия период в комплекс „С.х.“ действително са извършвани дейности по управление и поддръжка от ищцовото дружество. Дейността по поддръжка на комплекса несъмнено включва присъщите за нея разходи за ел. енергия, вода, абонамент за асансьори, СИМ карти, годишни прегледи, системи за контрол на достъпа, изпитвания, проверки, ремонти и поддръжка, озеленяване, материали за поддръжка. Обстоятелството, че дейността по управление и поддръжка на комплекса е възложена на търговско дружество предполага фактическото извършване на тези действия да бъде превъзложено на лица от персоналният състав на дружеството или на други лица по силата на граждански или трудов договор, а това несъмнено генерира разходи за възнаграждения, осигуровки, работни дрехи, канцеларски материали и офис техника, счетоводни услуги, одит, правни услуги, транспортни услуги, трудова медицина, обяви за персонал, застраховки, нотариални, банкови, куриерски и други услуги. В тази връзка размерът на осчетоводената сума от 281, 36 лева за дистанционни за бариера, чипове и други също сочи, че не се касае за дистанционните и чиповете, предоставяни на самите собственици на самостоятелни обекти за осъществяване на достъп до комплекса (които са си ги заплатили според показанията на свидетелката Ж.), а на физическите лица, на които дружеството-изпълнител е възложило извършването на отделни дейности по поддръжка, тъй като за фактическото им извършване те също следва да имат достъп до комплекса. Заплащането на присъдени разходи по дела също е свързано с осъществяване на дейността по управление на комплекса по повод съдебните спорове, водени във връзка с общите части от и срещу отделни собственици на самостоятелни обекти. Ето защо и с оглед заключението на вещото лице, че дейността на ищцовото дружество е свързана само с поддръжката и управлението на жилищен комплекс „С.х.“, както и че за периода от 01.08.2019 г. до 31.12.2022 г. са осчетоводени разходи по поддръжка и управление на комплекс „С.х.“, в общ размер на 472 914, 79 лв., съдът намира, че се касае за разходи, които са необходими за осъществяване на дейността по управление и поддръжка на комплекса от ищцовото дружество.

При липсата на сключен между страните индивидуален договор с предмет уреждане на отношенията по повод осъществяването от ищеца дейности по поддръжка и управление на общите части в комплекс „С.х.“, отношенията между страните следва да се уредят чрез института на неоснователното обогатяване. Когато не са налице елементите на някой от трите фактически състава на чл. 55, ал. 1 ЗЗД и когато въобще липсва друга възможност за правна защита, а е увеличено без основание имуществото на едно лице за сметка на имуществото на друго лице, обеднелият разполага с иска по чл. 59 ЗЗД. В тези случаи обогатяването е налице не само при увеличение на имуществото на едно лице, но и когато са му спестени средства за сметка на имуществото на друго лице. При хипотезата на чл. 59, ал. 1 ЗЗД неоснователно обогатилият се за сметка на другото дължи да му върне онова, с което се е обогатил, но само до размера на обедняването, т.е. дължи се връщането на по-малката сума между обедняването и обогатяването. Обогатяването не е следствие на

обедняването, и обратно. Както едното, така и другото са последица на друг факт или на други факти (в този смисъл са основополагащите постановки на Постановление № 1 от 28.05.1979 г., Пленум на ВС). Общият състав на неоснователно обогатяване се реализира и когато едно лице неоснователно си спестява за сметка на друго разходи, които са били необходими и е трябвало да бъдат извършени. В процесния случай ответниците като собственици на самостоятелен обект в жилищен комплекс „С.х.“ – гр. Бургас, без да са страна по индивидуален договор за възлагане на поддръжка и управление и без да са заплатили съответна част от действително извършените от ищцовото дружество разходи за поддръжка и управление, са се обогатили, спестявайки си съответната част от тези разходи за сметка на обедняването на ищцовото дружество, което ги е заплатило. Ето защо съдът намира, че е налице настъпило за ищеца обедняване, както и настъпило за всеки от ответниците обогатяване, които произтичат от общ факт.

Неоснователно е възражението на ответниците за частично погасяване по давност, тъй като не се касае за периодични вземания, а за вземания, произтичащи от неоснователно обогатяване, които безспорно се погасяват с общата петгодишна давност (т. 7 от Постановление № 1 от 28.05.1979 г., Пленум на ВС).

Съдът намира, че не е налице поддържаната от ответниците забава на кредитора по смисъла на чл. 95 ЗЗД в нито една от двете му хипотези, тъй като ищецът е приел направените от ответниците по банковата му сметка частични плащания, а несъгласието на ответниците с определения размер на дължимото обезщетение и исканията им той да бъде аргументиран не могат да обосноват извод, че кредиторът не е дал необходимото съдействие, без което длъжниците не биха могли да изпълнят задълженията си. Освен това, дори и да се приеме, че е налице забава на кредитора, последиците от нея по чл. 96 ЗЗД не биха били приложими в процесния случай, тъй като по настоящото дело не е предявен обективно съединен иск за присъждане на обезщетение за забавено плащане, за да се приема, че ответниците са били освободени от последиците на собствената си забава.

Дължимата от ответниците част от сторените от ищцовото дружество разходи за поддръжка и управление в комплекса следва да се определи съобразно притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата, в която се намира съсобственият им самостоятелен обект. Съгласно разпоредбата на чл. 17, ал. 4 ЗУЕС, когато в документите за собственост на самостоятелните обекти в сгради в режим на етажна собственост не са посочени съответните идеални части от общите части на сградата, за целите на този закон идеалните части за всеки самостоятелен обект се определят като съотношение между сбора на площта на самостоятелния обект и складовите помещения, придадени към обекта, разделен на сбора от площта на всички самостоятелни обекти и придадените складови помещения, като така полученото число се преобразува в проценти. В представения по делото нотариален акт е посочено, че притежаваният от ответниците самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*\*.5.7 по КККР на гр. Бургас, с адрес: гр. Бургас, ж.к. „\*\*\*\*“, жилищен комплекс „С.х.“, бл.\*; ет.\*, ап.\*, находящ се в сграда №\*, разположена в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\* по КККР на гр. Бургас, е с площ от 98, 28 кв. м. и „прилежащи части: 15, 48 кв. м. идеални части от общите части на сградата“. Въз основа на заключението на вещното лице Д. по поставените от ищцовото дружество въпроси съдът приема, че с оглед процентното съотношение на ап.\* спрямо РЗП на бл.\* и спрямо общата РЗП на всички седем сгради размерът на дължимото от ответниците обезщетение за периода 01.08.2019 г. - 31.12.2022 г. възлиза на 2 872, 47 лв. Предвид погасителното действие на извършените от ответниците и неоспорени от ищеца плащания, които според заключението възлизат в общ размер на 2 342, 07 лева, размерът на обезщетението, дължимо и непогасено към момента на приключване на съдебното дирене по делото, възлиза общо на 530, 40 лева, или по 265, 20 лева за всеки ответник.

Въз основа на изложеното съдът приема, че предявените субективно пасивно съединени иски с правно основание чл. 59, ал. 1 ЗЗД се явява доказани до размерите от по 265, 20 лева за всеки ответник, до които следва да бъдат уважение, а за горниците над тези размери до пълните им предявени размери (с оглед допуснатото изменение на размерите им чрез намаляването им) от по 273, 25 лева за всеки ответник следва да бъдат отхвърлени.

#### **По разностите:**

С оглед изхода на делото и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК ищцовото дружество има

право на разноси съобразно направеното искане за присъждането им и представените доказателства за извършването им съразмерно на уважената част от предявените искове, а именно за сумата от общо 940, 90 лева за държавна такса върху размера на изменените искове, адвокатско възнаграждение и възнаграждение за вещо лице, или по 470, 45 лева за всеки ответник.

С оглед изхода на делото и на основание чл. 78, ал. 3 ГПК ответниците също имат право на разноси съобразно направеното искане за присъждането им и представените доказателства за извършването им съразмерно на отхвърлената част от предявените искове, а именно за сумата от 4, 50 лева за възнаграждение за вещо лице. По делото не са представени доказателства за заплатено от ответниците адвокатско възнаграждение съгласно т. 1 от Тълкувателно решение № 6 от 06.11.2013 г. по тълк. д. № 6/2012 г., ОСГТК на ВКС.

Така мотивиран, съдът

## РЕШИ:

**ОСЪЖДА Д. С. С., ЕГН \*\*\*\*\*, и Г. В. К., ЕГН \*\*\*\*\*,** двамата с адрес в гр. Бургас, ж. к. \*\*\*\*, да заплатят на „С.х. мениджмънт“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*, със седалище и адрес на управление в гр. Бургас, ул. \*\*\*\*, разделно сумата от общо 530, 40 лева, или **по 265, 20 лева** – обезщетение за неоснователно обогатяване на ответниците и обедняване на ищеца, настъпило в резултат от направени от ищеца разноси за периода от 01.08.2019 г. – 31.12.2022 г. за поддръжката и управлението на общите части на жилищен комплекс „С.х.“, находящ се в гр. Бургас, ж. к. „\*\*\*\*“, ул. „С.х. - С.х.“, в УПИ \*\*\* по плана на зона \* на ж.к. „\*\*\*\*“, ведно със законната лихва от подаване на исковата молба на 17.07.2023 г., до окончателното изплащане, като **ОТХВЪРЛЯ** исковете за горниците над сумите от по 265, 20 лева до пълните им предявени размери от **по 273, 25 лева**.

**ОСЪЖДА Д. С. С., ЕГН \*\*\*\*\*, и Г. В. К., ЕГН \*\*\*\*\*,** двамата с адрес в гр. Бургас, ж. к. \*\*\*\*, да заплатят на „С.х. мениджмънт“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*, със седалище и адрес на управление в гр. Бургас, ул. \*\*\*\*, разделно сумата от общо 940, 90 лева, или **по 470, 45 лева** – разноси по делото.

**ОСЪЖДА „С.х. мениджмънт“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*,** със седалище и адрес на управление в гр. Бургас, ул. \*\*\*\*, да заплати на Д. С. С., ЕГН \*\*\*\*\*, и Г. В. К., ЕГН \*\*\*\*\*, двамата с адрес в гр. Бургас, ж. к. \*\*\*\*, сумата от общо 4, 50 лева, или **по 2, 25 лева** – разноси по делото.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд – Бургас в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Бургас: \_\_\_\_\_