

# РЕШЕНИЕ

№ 331

гр. гр.Несебър, 26.07.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, VI-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на дванадесети юли през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Валери Вл. Събев

при участието на секретаря Мая Р. Деянова  
като разгледа докладваното от Валери Вл. Събев Гражданско дело № 20222150100939 по описа за 2022 година

Предявен е осъдителен иск по чл. 79, ал. 1 от ЗЗД.

От ищеца „\*\*\*\*\*“ ЕООД срещу ответника Е. Г. е предявен иск по чл. 79, ал. 1 ЗЗД за присъждане на сумата от 5763,06 лв., представляваща възнаграждение за поддръжка на комплекс „\*\*\*\*\*“, от които 983,02 лв. – за 2018г., и по 1195 лв. за всяка от годините – 2019г., 2020г., 2021г. и 2022г., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба. Ищецът твърди, че сключил с ответника устен договор за поддръжка на комплекс „\*\*\*\*\*“. Излага, че договорът бил сключен към момента на закупуване от страна на ответника на самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*\*\* по КККР на гр. Несебър, представляващ апартамент \*\*\*\*\*, разположен на 1-ви етаж в сграда № 2, построена в ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* Излага, че на тази дата с нотариален акт ответникът закупил апартамент \*\*\*\*\* в комплекс „\*\*\*\*\*“ и с подписването на нотариалния акт изразил ясно съгласие ищецът да осъществява управлението и поддръжката на общите части на комплекса. Навежда, че по силата на това съгласие ответникът изпълнявал задължението си по договора, заплащайки съответните годишни такси – за 2016г. и 2017г. изцяло, а за 2018г. – частично. Обръща внимание, че става въпрос за неформална сделка по смисъла на чл. 293, ал. 1 ТЗ и развива съображения в тази насока. Твърди се, че ответникът е приемал изпълнението по договора и е манифестирал това чрез заплащането на такси. Излага се, че по устния договор било уговорено заплащане на годишна такса от 12 евро на кв. м., като за ответника общата сума била формирана върху 50,92 кв. м. обща площ (42,06 кв. м. на апартамента и 8,86 кв. м. – прилежащи части). Сочи се, че е изпратена покана за доброволно изпълнение, връчена на 19.05.2022г., но въпреки това не постъпило плащане от ответника. С тези доводи моли предявените претенции да бъдат уважени. Претендират се разноси.

В срока по чл. 131 ГПК от ответника Е. Г., чрез особения му представител, е подаден

отговор на исковата молба, с който исковете се оспорват като неоснователни. Твърди се, че не е налице валиден договор във формата по чл. 2, ал. 1 от ЗУЕС – писмен, с нотариална заверка на подписите. Сочи се, че разпоредбите на ЗУЕС са специални спрямо тези на ТЗ и следва да се прилагат. Навежда се, че няма и решение на общото събрание на етажната собственост по чл. 11, ал. 1, т. 11 от ЗУЕС. От съда се иска да отхвърли предявеният иск. Претендират се разноски.

Съдът, като съобрази събраните доказателства, достигна до следните фактически и правни изводи:

Предявен е иск с правно основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД, по който в доказателствена тежест на ищеца е да докаже наличието на облигационна връзка – устен договор от 28.12.2016г., сключен между ищеца и ответника, с предмет – поддръжка на общите части в комплекс „\*\*\*\*\*“, по който ищецът е престира – изпълнил задълженията си за 2018г., 2019г., 2020г., 2021г. и 2022г., а за ответника е възникнало задължение за заплащане на претендираните суми. Ищецът следва да докаже размера на претенцията си и изискуемостта ѝ. При доказване на тези обстоятелства ответникът следва да докаже, че е погасил задълженията по договора.

Съдът намира, че по делото са събрани доказателства, от които може да се изведат елементите на устна договорка между ищеца и ответника за осъществяване на поддръжка в комплекс „\*\*\*\*\*“ срещу заплащане на сумата от 12 евро на кв. м. На първо място – видно от нотариален акт от 28.12.2016г. (на л. 9 – л. 10 от делото) ответникът придобил собствеността върху апартамент \*\*\*\*\*, разположен в комплекса – на територията на поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\* по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Несебър. На следващо място – от показанията на св. Юровски се установява, че още към момента на закупуване на апартамента ответникът бил запознат, че е предвидена такса за поддръжка, като първите две години заплащал такава такса. Т.е. от показанията на свидетеля се установява, че между ищеца и ответника била постигната устна договорка за заплащане на такса за поддръжка, като в резултат на тази уговорка в първите години след закупуване на имота ответникът престира – т.е. изразил съгласието си с тази облигационна връзка. В същата насока са и показанията на св. Г.а (съпруга на ответника), която потвърждава, че още при придобиване на имота била постигната договорка с „\*\*\*\*\*“ ЕООД за заплащане на 12 евро на кв. м. срещу извършване на дейности по поддръжка и управление – смяна на крушки, миене на подови настилки, поддръжка на съоръжения в комплекса. От нейна страна се потвърждава, че в резултат на тази договорка от ответника към ищеца са заплащани суми, като този факт се установява и от писмени доказателства за извършени плащания в периода 03.06.2019г. – 09.03.2023г., касаещи апартамент 101 (на л. 76 – л. 81 от делото).

Т.е. всички доказателства по делото са в насока, че действително между страните била постигната устна договорка за извършване на поддръжка в комплекса, срещу заплащане на сумата от 12 евро на кв. м. съобразно площта на притежавания от ответника имот. При това положение от ответника е направено възражение за нищожност на такава облигационна връзка.

Във връзка с това възражение следва да се съобрази, че в чл. 2, ал. 1 ЗУЕС е предвидено, че 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. Според легалното определение в пар. 1, т. 3 от ДР на ЗУЕС „жилищен комплекс от затворен тип“ е комплекс, обособен като отделен урегулиран поземлен имот, в който са построени сгради в режим на етажна собственост и други обекти, обслужващи собствениците и обитателите, при спазване на изисквания на контролиран

достъп за външни лица. Легалното определение е доразвито и в практиката на върховната инстанция, в която е прието, че т. нар. „жилищен комплекс от затворен тип” е съставен от поне четири самостоятелни обекта в режим на етажна съсобственост и други обекти, обслужващи собствениците и обитателите, всички изградени върху комплекс, обособен в урегулиран поземлен имот, при спазване на изисквания на контролиран достъп за външни лица. Само при наличието на тези условия, изборът на собствениците за управление на общите части следва да е обективизиран в договор, сключен с инвеститора, при спазване на формата за действителност - писмена с нотариална заверка на подписите (Определение № 165 от 5.03.2014 г. на ВКС по ч. гр. д. № 47/2014 г., IV г. о., ГК).

Във връзка със статута на процесния комплекс по делото е прието разрешение за ползване № \*\*\*\*\* от 01.10.2018г., видно от което комплексът представлява съвкупност от „Блок А, блок В, рецепция, блок С, блок D, снек-бар и външен басейн“, всичките построени върху поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\* по кадастралната карта на гр. Несебър, с възложител „\*\*\*\*\*“ ООД. От показанията на св. Га също се установява, че комплекса има басейн, снек бар и детска площадка. Т.е. налице е отделен урегулиран поземлен имот, в който са построени няколко сгради, в които има отделни самостоятелни обекти (т.е. налице е режим на етажна собственост по смисъла на чл. 1 и чл. 3 от ЗУЕС). От посочените доказателства се установява, че в случая става въпрос за отделни сгради, които са разположени в общ поземлен имот, в тях са налични множество самостоятелни обекти на правото на собственост, в поземления имот са налични други обекти, обслужващи собствениците и обитателите (детска площадка, басейн и др.), а не се спори, че в комплекса е въведен контролиран достъп за външни лица. Т.е. установените по делото факти сочат, че комплекс „\*\*\*\*\*“ е такъв от „затворен тип“ по смисъла на пар. 1, т. 3 от ДР на ЗУЕС. Такива са и твърденията на ищеца, като от негова страна е представен договор за управление и поддръжка на комплекса с друго лице (на л. 22 – л. 26 от делото), сключен по реда на чл. 2 от ЗУЕС – писмен, с нотариална заверка на подписите и вписан в Служба по вписванията Несебър.

На практика по делото се установява, а и всички твърдения на ищеца са в тази насока, че става въпрос въведен в комплекса режим на управление на общите части по реда на чл. 2 от ЗУЕС - с писмен договор с нотариална заверка на подписите между инвеститора и собствениците на самостоятелни обекти. Ищецът основава претенцията си на сключен такъв договор от негова страна, в качеството си на инвеститор, с ответника – Г., в качеството му на собственик на недвижим имот. Както се посочи от ответника е направено изрично възражение, че формата на договора не е спазена, а и съдът е длъжен да се произнесе в мотивите на решението по нищожността на правни сделки или на отделни клаузи от тях, които са от значение за решаване на правния спор, без да е направено възражение от заинтересованата страна, само ако нищожността произтича пряко от сделката или от събраните по делото доказателства (арг. от Тълкувателно решение № 1/2020 от 27.04.2022г. по тълк. дело № 1/2020г. по описа на ОСГТК на ВКС). След като по делото се твърди и от двете страни и се установява от всички доказателства, че в процесния комплекс е въведен режим на управление по чл. 2 от ЗУЕС, то е налице изискване за специална форма при сключване на договорите - писмена с нотариална заверка на подписите. По арг. от чл. 26, ал. 2 от ЗЗД нищожен е договор, който не е сключен в предписаната от закона форма. Настоящият случай е именно такъв, тъй като става въпрос за комплекс от затворен тип и за управлението му инвеститорът е следвало да сключи със собственика договор в изрично предвидена форма за това. В подобни случаи – когато не е сключен договор по чл. 2 от ЗУЕС в предвидената от закона форма, то сградите следва да се управляват от общо събрание, на което за

собствениците, обвързани от договор по чл. 2 ЗУЕС, следва да участва инвеститорът. При всички случаи обаче договор по чл. 2 от ЗУЕС, който не е сключен в предвидената форма, е нищожен.

Горните изводи са изцяло обвързани с установения по делото факт, че става въпрос за комплекс от „затворен тип“ по чл. 2 от ЗУЕС. Настоящият съдебен състав счита, че за останалите комплекси не съществува пречка да бъдат сключвани договори за управление, вкл. и устни (когато не се изисква специална писмена форма както е по чл. 2 от ЗУЕС). В такива случаи не съществува пречка при спазване на принципите за свобода на договаряне, отделните собственици да сключват договори за поддръжка и управление на целия комплекс, които договори не се влияят от правилата на ЗУЕС. В подобна насока е и практиката на ВКС – напр. Определение № 37 от 20.01.2021г. по т.д. № 606/2020г. по описа на I търг. отделение на ВКС, в което е прието, че н яма забрана за етажните собственици да сключват договори относно финансиране управлението на общи части, когато жилищният комплекс не е от затворен тип, а е налице обикновена ЕС, доколкото с такава правна сделка не се създават други, непосочени в закона органи на ЕС и не се създават права за трети лица, извън посочените в чл. 12 ал. 1 от ЗУЕС. Тук следва да се отбележи, че съобразно практика на Съда на Европейския съюз - РЕШЕНИЕ НА СЪДА (първи състав) от 20 май 2010 година по дело C-434/08, с Идентификатор ECLI:EU:C:2010:285; РЕШЕНИЕ НА СЪДА (десети състав) от 09 ноември 2017 година по дело C-227/16, с Идентификатор ECLI:EU:C:2017:842 и цитираните в тях, за договорите поначало е присъщ принципът на автономия на волята, съгласно който по-специално страните са свободни да поемат задължения една към друга. Правото на страните свободно да определят съдържанието на правоотношението помежду си включва и правото им да определят размера на взаимните престации, в това число най-вече цената или възнаграждението за престацията на другата страна.

Както се посочи – горните постановки биха били приложими при комплекси, които не са от „затворен тип“, като на собствениците да се даде възможност при съблюдаване на принципа на „свобода на договаряне“ да сключат съответните договори, вкл. и устни. В комплексите от затворен тип обаче важат специфични правила и след като договорът не е сключен в предвидената от закона форма, той е нищожен и не би могъл да се трансформира и прилага като устен договор за управление, тъй като правилата на чл. 2 от ЗУЕС при комплексите от затворен тип са императивни и няма как управлението да бъде осъществявано едновременно с договори, сключени в надлежна форма и с договори, при които формата не е спазена. Вече се посочи какъв е редът за управление в такива случаи.

От всичко изложено до тук може да се направи извод, че предявеният иск следва да бъде отхвърлен поради липса на валидна облигационна връзка между страните.

По разноските:

При този изход на делото на ответника следва да се присъдят разноски в претендирания от него размер от 900 лв. – възнаграждение за адвокат.

Така мотивиран, съдът

## **РЕШИ:**

ОТХВЪРЛЯ предявения иск от „\*\*\*\*\*“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление в гр. \*\*\*\*\*, срещу Е. Г., гражданин на К., роден на 04.11.1970г., с постоянен адрес в гр.\*\*\*\*\*, ап. \*\*\*\*\*, БУЛСТАТ: \*\*\*\*\*: с правно основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД - за

присъждане на сумата от 5763,06 лв., представляваща възнаграждение по устен договор от 28.12.2016г. за поддръжка на комплекс „\*\*\*\*\*“, от които 983,02 лв. – за 2018г., и по 1195 лв. за всяка от годините – 2019г., 2020г., 2021г. и 2022г., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба – 05.09.2022г., до окончателното плащане.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 3 ГПК „\*\*\*\*\*“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление в гр. \*\*\*\*\*, да заплати на Е. Г., гражданин на К., роден на 04.11.1970г., с постоянен адрес в гр.\*\*\*\*\*, ап. \*\*\*\*\*, БУЛСТАТ: \*\*\*\*\*, сумата от 900 лв., представляваща направени по делото разноски. – възнаграждение за адвокат.

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

**Съдия при Районен съд – Несебър:** \_\_\_\_\_