

# РЕШЕНИЕ

№ 1278

гр. Варна, 03.11.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, V СЪСТАВ**, в публично заседание на седемнадесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Галина Чавдарова

Членове: Радостин Г. Петров  
Ралица Ц. Райкова

при участието на секретаря Мария Д. Манолова  
като разгледа докладваното от Ралица Ц. Райкова Въззивно гражданско дело № 20233100501508 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

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

Образувано е по постъпила въззивна жалба вх. № 42452/06.06.2023г., подадена от 1/ Р. Е. З., ЛНЧ \*\*\*\*\*, родена на \*\*\*\*\* в \*\*\*\*\* област, СССР, гражданин на \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\*; 2/ В. З., ЕГН \*\*\*\*\*, роден в \*\*\*\*\* област, Украйна, гражданин на Украйна, с адрес: \*\*\*\*\*; 3/ И. П. К., роден на \*\*\*\*\*, в \*\*\*\*\* край, Русия, гражданин на \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\*; 4/ Л. В. Б., ЛНЧ \*\*\*\*\*, родена на \*\*\*\*\* в Украйна, гражданин на \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\*; 5/ Т. А. З., родена на \*\*\*\*\* в \*\*\*\*\*, гражданин на \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\*, срещу решение № 1524 / 05.05.2023г., постановено по гр.д. 7445/2022г. на ВРС, 7 с-в, В ЧАСТТА, в която са охвърлени исковете на:

1/ Р. Е. З. срещу „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2, за прогласяване нищожност на договор за поддръжка и управление от 20.03.2019г. на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес \*\*\*\*\* с нотариална заверка на подписите с рег. № 1769/20.3.2019г. на нотариус рег. № \*\*\* на НК: поради противоречие със закона, доколкото

сградата не представлява затворен жилищен комплекс по см. на чл. 2 ЗУЕС; поради заобикаляне на закона, доколкото със сключването му се постига неприложим режим на управление на общите части на сградата; поради невъзможен предмет, тъй като комплексът не отговаря на изискванията на пар.1, т.3 ДР на ЗУЕС за определяне на жилищен комплекс от затворен тип; поради накърняване на добрите нрави, тъй като със сключването му ответникът е целял реализиране на печалба; за прогласяване нищожност на клаузите на т. III, чл. 5, чл. 6, ал.1 и ал.2, чл. 13 от същия договор, като неравноправни на основание чл. 143 ЗЗП, на основание чл. 26, ал.1, пр. 1, пр.2, пр.3, чл. 26, ал. 2, пр. 1 ЗЗД, чл. 146 ЗЗП.

2/ В. З. срещу „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2 за прогласяване нищожност на договор за поддръжка и управление от 23.11.2018г. на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес \*\*\*\*\* с нотариална заверка на подписите с рег. № 5185/23.11.2018г. на нотариус рег. № 149 на НК: поради противоречие със закона, доколкото сградата не представлява затворен жилищен комплекс по см. на чл. 2 ЗУЕС; поради заобикаляне на закона, доколкото със сключването му се постига неприложим режим на управление на общите части на сградата; поради невъзможен предмет, тъй като комплексът не отговаря на изискванията на пар.1, т.3 ДР на ЗУЕС за определяне на жилищен комплекс от затворен тип; поради накърняване на добрите нрави, тъй като със сключването му ответникът е целял реализиране на печалба; за прогласяване нищожност на клаузите на т. III, чл. 5, чл. 6, ал.1 и ал.2, чл. 13 от същия договор, като неравноправни на основание чл. 143 ЗЗП, на основание чл. 26, ал.1, пр. 1, пр.2, пр.3, чл. 26, ал. 2, пр. 1 ЗЗД, чл. 146 ЗЗП.

3/ И. П. К. и Л. В. Б. срещу „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2 за прогласяване нищожност на договор за поддръжка и управление от 09.08.2019г. на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес \*\*\*\*\* с нотариална заверка на подписите с рег. № 6371/09.08.2019г. на нотариус рег. № \*\*\* на НК: поради противоречие със закона, доколкото сградата не представлява затворен жилищен комплекс по см. на чл. 2 ЗУЕС; поради заобикаляне на закона, доколкото със сключването му се постига неприложим режим на управление на общите части на сградата; поради невъзможен предмет, тъй като комплексът не отговаря на изискванията на пар.1, т.3 ДР на ЗУЕС за определяне на жилищен комплекс от затворен тип; поради накърняване на добрите нрави, тъй като със сключването му ответникът е целял реализиране на печалба; за прогласяване нищожност на клаузите на т. III, чл. 5, чл. 6, ал.1 и ал.2, чл. 13 от същия договор, като неравноправни на основание чл. 143 ЗЗП, на основание чл. 26, ал.1, пр. 1, пр.2, пр.3, чл. 26, ал. 2, пр. 1 ЗЗД, чл. 146 ЗЗП.

4/ Л. В. Б. срещу „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2 за прогласяване нищожност на договор за поддръжка и управление от 31.07.2020г. на жилищен

комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес \*\*\*\*\* с нотариална заверка на подписите с рег. № 4046/31.07.2020г. на нотариус рег. № \*\*\* на НК: поради противоречие със закона, доколкото сградата не представлява затворен жилищен комплекс по см. на чл. 2 ЗУЕС; поради заобикаляне на закона, доколкото със сключването му се постига неприложим режим на управление на общите части на сградата; поради невъзможен предмет, тъй като комплексът не отговаря на изискванията на пар.1, т.3 ДР на ЗУЕС за определяне на жилищен комплекс от затворен тип; поради накърняване на добрите нрави, тъй като със сключването му ответникът е целял реализиране на печалба; за прогласяване нищожност на клаузите на т. III, чл. 5, чл. 6, ал.1 и ал.2, чл. 13 от същия договор, като неравноправни на основание чл. 143 ЗЗП, на основание чл. 26, ал.1, пр. 1, пр.2, пр.3, чл. 26, ал. 2, пр. 1 ЗЗД, чл. 146 ЗЗП.

5/ Т. А. З. срещу „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2 за прогласяване нищожност на договор за поддръжка и управление от 07.08.2019г. на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес \*\*\*\*\* с нотариална заверка на подписите с рег. № 6230/07.08.2019г. на нотариус рег. № \*\*\* на НК: поради противоречие със закона, доколкото сградата не представлява затворен жилищен комплекс по см. на чл. 2 ЗУЕС; поради заобикаляне на закона, доколкото със сключването му се постига неприложим режим на управление на общите части на сградата; поради невъзможен предмет, тъй като комплексът не отговаря на изискванията на пар.1, т.3 ДР на ЗУЕС за определяне на жилищен комплекс от затворен тип; поради накърняване на добрите нрави, тъй като със сключването му ответникът е целял реализиране на печалба; за прогласяване нищожност на клаузите на т. III, чл. 5, чл. 6, ал.1 и ал.2, чл. 13 от същия договор, като неравноправни на основание чл. 143 ЗЗП, на основание чл. 26, ал.1, пр. 1, пр.2, пр.3, чл. 26, ал. 2, пр. 1 ЗЗД, чл. 146 ЗЗП.

**В жалбата** се излага, че решението е неправилно, постановено в нарушение на процесуалните правила, необосновано и в нарушение на материалния закон. Поддържа твърденията, изложени в исковата молба и счита, че ВРС в противоречие със събраните доказателства е постановил решението си. За прилагането на особения режим на управление по чл. 2 ЗУЕС било необходимо съществуването на жилищен комплекс притежаващ четирите кумулативни признака, дефинирани в пар.1, т. 3 на ДР на ЗУЕС / съществуване на отделен урегулиран поземлен имот с предназначение за жилищно застрояване; съществуване на две или повече жилищни сгради в режим на етажна собственост; наличие на други обекти, обслужващи собствениците; осигурен контролиран достъп за външни лица/. Видно от събраните в хода на първоинстанционното производство доказателства, комплексът бил разположен на територията на три поземлени имота, не било осигурено заключване на пешеходните портали и всеки външен посетител би могъл да влезе на територията на комплекса, както сочели свидетелите. Това, че има разположени камери в комплекса не променяло текущата ситуация. ВРС неправилно бил приел, че макар и договорите да не давали възможност за прекратяване, което водело до значителен дисбаланс

в правата на възложителя същите не противоречали на закона или добрите нрави, както и не противоречали на чл. 146 ЗЗП. ВРС неправилно приел, че уговорената неустойка в чл. 12 от Договора в размер на 0,1 % на ден не била неравноправна клауза. Въпреки, че нямало установен контролен механизъм, чрез който да се изготвят финансови отчети, с оглед установяване касовата наличност на етажната собственост, чието задължение било на ответника, решаващият състав постановил, че не била налице нищожност на договора. Молят за отмяна на решението в обжалваните части.

**В срока по чл. 263, ал.1 ГПК** е постъпил отговор на въззивната жалба, с който се оспорват доводите, изложени във въззивната жалба, като се твърди че твърденията и възраженията, изложени от въззивниците (ищци в първата инстанция) във въззивната жалба, са неоснователни, несъстоятелни и недоказани и че постановеното от първоинстанционния съд решение е правилно, законосъобразно и обосновано. Съдът подробно и изчерпателно взел предвид и обсъдил всички доказателства, събрани по делото поотделно и в тяхната съвкупност, съобразил се е със становищата на страните и нормативните актове, регламентиращи процесните отношения, като е изложил конкретни и обосновани мотиви, въз основа на които е постановил правилен и законосъобразен съдебен акт, поради което счита, че обжалваното решение следва да бъде оставено в сила. Сочи, че въззивната жалба по естеството си била бланкетна такава, тъй като липсвала конкретика – не били посочени факти и обстоятелства, които да съставляват основание за отмяна. Излага доводи в защита на изложените от ВРС мотиви. Моли съда да потвърди решението, както и за присъждане на разноските за въззивната инстанция.

В открито съдебно заседание, за страните се явяват процесуални представители, които поддържат изразените с жалбата и отговора на въззивната жалба позиции. ПРИЕТО Е ЗА БЕЗСПОРНО И НЕНУЖДАЕЩО се от доказване, че с влязло в сила решение по гр.д. 18051 / 2021г. по описа на ВРС е уважен иск от „Раби Парк Резиденс“ ЕООД срещу Р. Е. З. за заплащане на вземания, произтичащи от договора за управление. Въззивниците молят за отмяна на решението и за уважаване на исковете, както и за присъждане на разноски, а въззиваемата страна – да бъде потвърдено решението и да му се присъдят разноските.

За да се произнесе по подадената въззивна жалба, настоящият състав съобрази следното:

Първоинстанционното производство пред РС – Варна е образувано по предявени обективно и субективно евентуално съединени искове с правно основание чл. 26, ал.1, пр. 1, пр.2, пр.3, чл. 26, ал. 2, пр. 1 ЗЗД, чл. 146 ЗЗП, както следва:

1/ от Р. Е. З., ЛНЧ \*\*\*\*\*, родена на \*\*\*\*\* в \*\*\*\*\* област, СССР, гражданин на \*\*\*\*\* против „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2, за прогласяване нищожност на договор за поддръжка и управление от 20.03.2019г. на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес \*\*\*\*\* с нотариална заверка на подписите с рег. № 1769/20.3.2019г. на нотариус рег. № \*\*\* на НК, поради противоречие със закона,

доколкото сградата не представлява затворен жилищен комплекс по см. на чл. 2 ЗУЕС; 2. в условията на евентуалност: 2.1. поради заобикаляне на закона, доколкото със сключването му се постига неприложим режим на управление на общите части на сградата; 2.2. поради невъзможен предмет, тъй като комплексът не отговаря на изискванията на пар.1, т.3 ДР на ЗУЕС за определяне на жилищен комплекс от затворен тип; 2.3. поради накърняване на добрите нрави, тъй като със сключването му ответникът е целял реализиране на печалба; 2.4. за прогласяване нищожност на клаузите на т. III, чл. 5, чл. 6, ал.1 и ал.2, чл. 13 от договора, като неравноправни на основание чл. 143 ЗЗП.

2/ от В. З., ЕГН \*\*\*\*\*, роден в \*\*\*\*\* област, Украйна, гражданин на Украйна против „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2 за прогласяване нищожност на договор за поддръжка и управление от 23.11.2018г. на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес \*\*\*\*\* с нотариална заверка на подписите с рег. № 5185/23.11.2018г. на нотариус рег. № 149 на НК, поради противоречие със закона, доколкото сградата не представлява затворен жилищен комплекс по см. на чл. 2 ЗУЕС; 2. в условията на евентуалност: 2.1. поради заобикаляне на закона, доколкото със сключването му се постига неприложим режим на управление на общите части на сградата; 2.2. поради 1 невъзможен предмет, тъй като комплексът не отговаря на изискванията на пар.1, т.3 ДР на ЗУЕС за определяне на жилищен комплекс от затворен тип; 2.3. поради накърняване на добрите нрави, тъй като със сключването му ответникът е целял реализиране на печалба; 2.4. за прогласяване нищожност на клаузите на т. III, чл. 5, чл. 6, ал.1 и ал.2, чл. 13 от договора, като неравноправни на основание чл. 143 ЗЗП.

3/ от И. П. К., роден на \*\*\*\*\*, в \*\*\*\*\* край, Русия, гражданин на \*\*\*\*\* и Л. В. Б., ЛНЧ \*\*\*\*\*, родена на \*\*\*\*\* в Украйна, гражданин на \*\*\*\*\* против „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2 за прогласяване нищожност на договор за поддръжка и управление от 09.08.2019г. на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес \*\*\*\*\* с нотариална заверка на подписите с рег. № 6371/09.08.2019г. на нотариус рег. № \*\*\* на НК, поради противоречие със закона, доколкото сградата не представлява затворен жилищен комплекс по см. на чл. 2 ЗУЕС; 2. в условията на евентуалност: 2.1. поради заобикаляне на закона, доколкото със сключването му се постига неприложим режим на управление на общите части на сградата; 2.2. поради невъзможен предмет, тъй като комплексът не отговаря на изискванията на пар.1, т.3 ДР на ЗУЕС за определяне на жилищен комплекс от затворен тип; 2.3. поради накърняване на добрите нрави, тъй като със сключването му ответникът е целял реализиране на печалба; 2.4. за прогласяване нищожност на клаузите на т. III, чл. 5, чл. 6, ал.1 и ал.2, чл. 13 от договора, като неравноправни на основание чл. 143 ЗЗП.

4/ от Л. В. Б., ЛНЧ \*\*\*\*\*, родена на \*\*\*\*\* в Украйна, гражданин на

\*\*\*\*\* против „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2 за прогласяване нищожност на договор за поддръжка и управление от 31.07.2020г. на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес \*\*\*\*\* с нотариална заверка на подписите с рег. № 4046/31.07.2020г. на нотариус рег. № \*\*\* на НК, поради противоречие със закона, доколкото сградата не представлява затворен жилищен комплекс по см. на чл. 2 ЗУЕС; 2. в условията на евентуалност: 2.1. поради заобикаляне на закона, доколкото със сключването му се постига неприложим режим на управление на общите части на сградата; 2.2. поради невъзможен предмет, тъй като комплексът не отговаря на изискванията на пар.1, т.3 ДР на ЗУЕС за определяне на жилищен комплекс от затворен тип; 2.3. поради накърняване на добрите нрави, тъй като със сключването му ответникът е целял реализиране на печалба; 2.4. за прогласяване нищожност на клаузите на т. III, чл. 5, чл. 6, ал.1 и ал.2, чл. 13 от договора, като неравноправни на основание чл. 143 ЗЗП.

5/ от Т. А. З., родена на \*\*\*\*\* в \*\*\*\*\*, гражданин на \*\*\*\*\* против „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2 за прогласяване нищожност на договор за поддръжка и управление от 07.08.2019г. на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес \*\*\*\*\* с нотариална заверка на подписите с рег. № 6230/07.08.2019г. на нотариус рег. № \*\*\* на НК, поради противоречие със закона, доколкото сградата не представлява затворен жилищен комплекс по см. на чл. 2 ЗУЕС; 2. в условията на евентуалност: 2.1. поради заобикаляне на закона, доколкото със сключването му се постига неприложим режим на управление на общите части на сградата; 2.2. поради невъзможен предмет, тъй като комплексът не отговаря на изискванията на пар.1, т.3 ДР на ЗУЕС за определяне на жилищен комплекс от затворен тип; 2.3. поради накърняване на добрите нрави, тъй като със сключването му 2 ответникът е целял реализиране на печалба; 2.4. за прогласяване нищожност на клаузите на т. III, чл. 5, чл. 6, ал.1 и ал.2, чл. 13 от договора, като неравноправни на основание чл. 143 ЗЗП.

6/ от Е. О. Б., родена на 28.04.1973г., в Москва, гражданин на \*\*\*\*\* против „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2 за прогласяване нищожност на договор за поддръжка и управление от 15.04.2019г. и от 19.09.2019г. на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес \*\*\*\*\* с нотариална заверка на подписите съотв. с рег. № 2420/15.04.2019г. и рег. № 7835/19.09.2019г. на нотариус рег. № \*\*\* на НК, поради противоречие със закона, доколкото сградата не представлява затворен жилищен комплекс по см. на чл. 2 ЗУЕС; 2. в условията на евентуалност: 2.1. поради заобикаляне на закона, доколкото със сключването му се постига неприложим режим на управление на общите части на сградата; 2.2. поради невъзможен предмет, тъй като комплексът не отговаря на

изискванията на пар.1, т.3 ДР на ЗУЕС за определяне на жилищен комплекс от затворен тип; 2.3. поради накърняване на добрите нрави, тъй като със сключването му ответникът е целял реализиране на печалба; 2.4. за прогласяване нищожност на клаузите на т. III, чл. 5, чл. 6, ал.1 и ал.2, чл. 13 от договора, като неравноправни на основание чл. 143 ЗЗП.

**В исковата молба** се твърди, че всички ищци са собственици на имоти- жилища, гаражи, паркоместа в ПИ 10135.2569.286. В поземления имот имало изградени общо пет сгради.

Ищцата Р. З. е собственик на апартамент № 15 на адрес \*\*\*\*\*, както и на 21кв.м. ид.ч. от гараж в сградата на етаж -1 и паркомясто 14 в приземен етаж на сградата, въз основа на договор за покупко- продажба по НА № 124/20.03.2019г. На 20.03.2019г. е сключила с ответника процесния договор за поддръжка и управление.

Ищецът В. З. е собственик на апартамент № 11 на адрес \*\*\*\*\*, заедно с Н. З.а, въз основа на договор за покупко- продажба по НА № 73/23.11.2018г. На 23.11.2018г. е сключил с ответника процесния договор за поддръжка и управление.

Ищите И. К. и Л. Б. са собственици на апартамент № 16 на адрес \*\*\*\*\*, както и на 19,24кв.м. ид.ч. от гараж в сградата на етаж -1 и гараж 10 в приземен етаж на сградата, въз основа на договор за покупко- продажба по НА № 26/09.08.2019г. На 09.08.2019г. са сключили с ответника процесния договор за поддръжка и управление.

Ищцата Т. З. е собственик на апартамент № 15 на адрес \*\*\*\*\*, въз основа на договор за покупкопродажба по НА № 16/07.08.2019г. На 09.08.2019г. са сключили с ответника процесния договор за поддръжка и управление.

Ищцата Е. Б. е собственик на апартамент № 9 на адрес гр.Варна, к\*\*\*\*\*, както и на 18,88кв.м. ид.ч. от гараж в сградата на етаж -1 и паркомясто 16 в приземен етаж на сградата, въз основа на договор за покупко- продажба по НА № 145/19.09.2019г. На 19.09.2019г. е сключила с ответника процесния договор за поддръжка и управление.

Твърди се, че всеки един от така сключените договори за поддръжка и управление е нищожен, защото: Сградата няма характеристики на жилищен комплекс от затворен тип по смисъла на пар.1, т. 3 ДР на ЗУЕС, поради което и начинът на управление на ЕС следва да се извършва съобразно общия режим на гл. втора от ЗУЕС. Със сключването на договорите се твърди, че ответното дружество е заобиколило закона, защото тези договори са били сключени само с част от собствениците, създавайки заблуда, че сградата е в комплекс от затворен тип. Със сключването им е постигната цел за избор на особен режим на управление на общите части, какъвто не бил приложим. В комплекса нямало портиер пазач, нито се спазват изискванията за контролиран достъп на външни лица. Достъп до сградите имало от четири входни портала, които били денонощно отключени. Поставените видео камери не правели запис и данните от тях не се съхранявали. Затова и собствениците били принудени сами да охраняват имотите си. В предмета на договора попадал и поземления

имот, който обаче се твърди да е собственост на ответното дружество. Договорите се твърди да са с невъзможен предмет, тъй като комплексът не отговарял на определението на такъв от затворен тип. В имота нямало осигурен контролиран достъп и осигуряване на такъв не бил предмет на договаряне. Договорите не били сключени и с всички собственици, поради което било невъзможно общите части на сградата да бъдат предмет на договор за управление. При това положение, в неговия предмет реално следвало да бъдат само притежаваните от тези собственици ид.части от общите части на сградата и припадащите се към обектите им на собственост. Ид.части от общите части на сградата били неделими и липсата на сключени договори с всички собственици, правели процесните договори с невъзможен предмет. Със сключването на договорите се твърди да са накърнени и добрите нрави, защото ищците като чуждестранни лица са били поставени в позиция да имат само задължения, но не и права, с цел реализиране печалба от ответното дружество и без възможност да изискват изпълнение на договора- за контролиран достъп до имота, паркоместата и ограничаване достъпа на трети лица до тяхната собственост. Считат, че договорите съдържат и неравноправни клаузи т. III, чл. 5, чл. 6, ал.1 и ал.2, чл. 13. Договорите били идентични, клаузите изготвени предварително, без възможност ищците да влияят на тяхното съдържание. Клаузата на т. III давала право на ответника за едностранно прехвърляне права и задължения по договора на трети лица без съгласието на ищците /чл. 143, ал.2, т.16 ЗЗП/. Клаузата на чл.13 не предвиждала възможност за едностранно на договора от собственика при неизпълнение на мениджъра /чл. 143, ал.2, т. 2 ЗЗП/. Клаузата на чл.5 предвиждала таксата да се дължи авансово без собственика на имота да има право да иска отчет за изразходваните средства. В чл. 6, ал.2 се предвиждало едностранно увеличаване от страна на ответника на дължимото възнаграждение с официалния инфлационен индекс на НСИ /чл. 143, ал.2, т.13 ЗЗП/. Клаузата на чл. 5 и чл. 6 уреждала падежна дата в задължението на собствениците и съответно изпадане в забава с всичките й последици след тази дата. Такива клаузи по отношение неизпълнение задълженията на ответника нямало. Тези клаузи във връзка с чл. 12 поставяли собствениците в неравностойно положение, защото налагали да изпълняват задължението си под страх от изпадане в забава, дори и ответникът да не изпълнява собствените си задължения. Предвид вписването на договорите в СВП, последващ приобретател бивал лишен от възможност да влияе на условията по договора, с което договорната свобода била нарушена. Искането е за уважаване исковата претенция и присъждане на разноски.

**В срока по чл. 131 ГПК** по делото е постъпил отговор от ответника. Исковите се оспорват като неоснователни. На първо място, се оспорва представителната власт на процесуалния представител на част от ищците. Твърди се, че представените по делото пълномощни са общи, поради което и част от ищците не са запознати с предмета на настоящия спор. Част от ищците се сочи, че не са посещавали имотите си от дълго време, а друга част са били изненадани от инициираното производство от тяхно име. Оспорват се твърденията договорите да страдат от сочените пороци. Твърдят, че процесните договори са сключени в съответствие със закона. Оспорва се комплексът да не представлява такъв от затворен тип. Твърди, че комплексът е изграден в УПИ, собственост на ответника придобит



чрез апортна вноска. Посочва, че комплексът се състои от пет сгради с жилища, формирани по входове като част от едно цяло и други обекти, които да обслужват собствениците и обитателите на конкретни обекти. Твърди, че в имота има пет сгради със съответни кадастрални номера. През 2020г. строежът е приет и въведен в експлоатация. В рамките на комплекса се сочи, че е осигурен контролиран достъп. На всички собственици е предоставен индивидуален код за достъп с оглед ограничаване достъпа на външни лица. Монтирана била и охранителна система за видеонаблюдение, като дружеството имало и сключен договор със СОД- 64 ЕООД. По повод видеонаблюдението, на 01.08.2021г. ищцата Р. З. била депозирала жалба до КЗЛД, в която се противопоставяла именно срещу съществуващото видеонаблюдение. Отново по жалба от 2021г. на ищцата З. се твърди, че е извършена проверка от Община Варна относно дейностите в комплекса по озеленяване, подземния паркинг, вентилационна и канализационна системи, оформление на басейн, подходи за инвалиди, експлоатация на асансьори, която проверка е установила, че те са извършени в съответствие с одобрените строителни книжа. Твърди се и че към настоящия момент, по-голямата част от ищите изобщо не са имали каквито и да е възражения срещу управлението и поддържането на комплекса, нито пък оплаквания. Единствено до момента многобройни претенции е заявявала ищцата З., срещу която ответникът е образувал ч.гр.д. № 18051/2021г. на ВРС за дължими суми по договора, неприключило понастоящем. Твърди, че тази ищца е живяла в имота година преди изповядване на договора за покупко- продажба и в тази връзка е била наясно с всички условия отнасящи се до имота и условията в комплекса. Въз основа на личните си и непосредствени впечатления се твърди, че е формирала воля по закупуване на имота и подписване на атакувания понастоящем договор. По неизвестни за ответника причини, впоследствие същата ищца многократно подавала сигнали срещу ответника и инициирала всевъзможни проверки пред различни институции, завършили без установяване на каквито и да е нарушения от страна на ответника. Оспорват се твърденията, договорите да съдържат неравноправни клаузи. Твърди се, че договорите са сключени по взаимно съгласие на страните, а условията по тях са резултат на взаимно свободно договаряне. Оспорва се твърдението и за нищожност на разписаната в тях неустойка поради накърняване на добрите нрави. По изложените съображения претендира отхвърляне на исковите претенции и присъждане на сторените по делото съдебно-деловодни разноски.

В о.с.з. пред първата инстанция за страните се явяват техните процесуални представители, които поддържат депозираните искова молба и съответно отговор. Ищите молят за уважаване на исковите, а ответникът за тяхното отхвърляне, като и двете страни претендират разноски.

**Въззивната жалба** е подадена в срока по чл.259, ал.1 ГПК, от активно легитимирано лице, срещу подлежащ на обжалване съдебен акт, процесуално допустима е и отговаря на останалите съдържателни изисквания на чл.260 и чл. 261 ГПК и **следва да бъде разгледана по същество.**

Съгласно чл.269 от ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта - в обжалваната му част. В обхвата на така посочените

въззивни предели, ВОС намира обжалваното решение за валидно, **но частично недопустимо**.

Съгласно задължителната практика на ВКС /ППВС № 1/10.11.1985г. и ТР № 1/17.07.2001г. на ОСГК на ВКС/ недопустимо е това съдебно решение, което не отговаря на изискванията, при които делото може да се реши по същество, а именно когато решението е постановено въпреки липсата на право на иск или ненадлежащото му упражняване и ако съдът е бил десезиран. Недопустимо е и решението, когато съдът е разгледал непредявен иск.

В процесния случай, пред въззивната инстанция е прието за безспорно и ненуждаещо се от доказване, че с влязло в сила решение по гр.д. 18051 / 2021г. по описа на ВРС е уважен иск от „Раби Парк Резиденс“ ЕООД срещу Р. Е. З. за заплащане на вземания, произтичащи от процесния договор за управление, сключен между последната и ответника в настоящото производство.

Съобразно разпоредбата на чл.299 ал.1 от ГПК спор, разрешен с влязло в сила решение, не може да бъде пререшаван освен в случаите, когато законът разпорежда друго, а съобразно ал.2 повторно заведеното дело се прекратява служебно от съда.

Със сила на пресъдено нещо към деня на приключване на устните състезания на съдебната инстанция, след което решението е влязло в сила, се установява съществуването или несъществуването на заявеното от ищеца право - предмет на делото. В този смисъл и въведената от законодателя непререшаемост на спора преклудира възможността съществуването на правото да се оспорва въз основа на факти, които са възникнали преди този момент. Тази невъзможност страната да оспорва съществуването на правото се отнася до фактите, които са релевантни за съществуването, в частност действителността, изискуемостта, принадлежността или размера на съдебно признатото вземане. Преклудиращото действие настъпва независимо дали тези факти са били известни на страната, в полза на която пораждат изгодни правни последици.

С оглед на всичко гореизложеното, недопустимо е в последващ процес, в който макар и искането да е различно, да се разглежда въпрос за действителността на процесния договор за управление, за което вече веднъж със сила на пресъдено нещо, съдът се е произнесъл по дължимостта на суми във връзка с неговото реално изпълнение.

Константантната практика на ВКС възприема, че длъжникът не може да въвежда в нов процес между него и кредитора твърдения за нищожност на договор, на който веднъж вече кредиторът се е позовал в предходно производство. Преклудирани са фактите, представляващи основания за нищожност на правната сделка, за погасяване на вземанията или пораждащи права за унищожаване или разваляне на правната сделка, на които се основава съдебно признатото право / в този смисъл решение № 115/10.01.2012г. по т. д. № 883/2010г. на ВКС, ТК, I т. о., решение № \*\*\*/13.11.2018г. по т. д. № 2477/2017г. на ВКС, ТК, II т. о./.

Горното обосновава извод за частична недопустимост на производството в частта по предявените от Р. Е. З. срещу „Раби Парк Резиденс“ ЕООД иски, като в тази част първоинстанционното решение следва да бъде обезсилено, а производството по делото прекратено.

**По отношение на неправилността** на първоинстанционния съдебен акт, съобразно разпореждането на чл.269, ал.1 изр.второ ГПК, въззивният съд е ограничен от посочените в жалбата оплаквания. Релевираните от въззивника такива се свеждат до неправилност на изводите на съда.

Въззивната жалба разгледана по същество се явява основателна, при прието за установено следното от фактическа и правна страна:

***От фактическа страна:***

По силата на договор за покупко- продажба на недвижим имот, обективиран в НА № 73/23.11.2018г., сключен с ответното дружество ищите В. З. и Н. З.а са придобили собствеността върху апартамент № 11 на адрес \*\*\*\*\*. На същата дата, като собственици на посочения имот са сключили с ответното дружество и договор за поддръжка и управление на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване“ с адрес \*\*\*\*\* , с нотариална заверка на подписите, вписан в СВП на 23.11.2018г.

По силата на договор за покупко- продажба на недвижим имот, обективиран в НА № 26/09.08.2019г., сключен с ответното дружество ищите Л. Б. и И. К. са придобили собствеността върху апартамент № 16 на адрес \*\*\*\*\* , както и на 19,24кв.м. ид.ч. от гараж на етаж -1 във вх. Д, обособени като гараж 10 в подземен гараж на сграда Д. На същата дата и като собственици на апартамент № 16 са сключили с ответното дружество и договор за поддръжка и управление на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване“ с адрес \*\*\*\*\* , с нотариална заверка на подписите, вписан в СВП на 09.08.2019г. На 31.07.2020г. между ответното дружество и ищата Л. Б., като собственик на 19,24кв.м. ид.ч. от гараж в сграда Д на етаж -1, обособени като гараж 10 в подземен гараж на сграда Д, е сключен договор за поддръжка и управление на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване“ с адрес \*\*\*\*\* , с нотариална заверка на подписите, вписан в СВП на 03.08.2020г.

По силата на договор за покупко- продажба на недвижим имот, обективиран в НА № 16/07.08.2019г., сключен с ответното дружество ищата Т. З. е придобила собствеността върху апартамент № 15 на адрес \*\*\*\*\*. На същата дата, като собственик е сключила с ответното дружество и договор за поддръжка и управление на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване“ с адрес \*\*\*\*\* , с нотариална заверка на подписите, вписан в СВП на 07.08.2019г.

Както и първоинстанционният съд е отбелязал в решението си, след запознаване със съдържанието на всеки от атакуваните договори за поддръжка, който е сключен индивидуално между всеки от ищите и ответното дружество е видно, че същите съдържат

идентични договорни клаузи, поради които и съдържанието им следва да се обсъжда общо, с отбелязване само там, където договарянето е различно.

Всеки от договорите е сключен между ищците, като собственици на недвижими имоти в съответната сграда изградена в ПИ и ответното дружество, като мениджър и инвеститор. Съгласно уговорката на раздел II мениджърът осъществява дейностите по общото поддържане и управление на жилищната сграда и на ПИ, в които се намират индивидуалните обекти притежавани от собственика, като при определени условия, обект на поддържане и управление могат да са и съответните индивидуални обекти. В раздел III е разписано, че мениджърът има право едностранно да прехвърли правата и задълженията си по този договор на друго физическо или юридическо лице. В чл.1 е уговорен обемът от дейности по управление на сградата /организация на вътрешния ред в жилищната сграда за ползване на общите части, съоръженията и системите, територията на комплекса; техническа поддръжка на общите части, инсталации, съоръжения, общи части като алеи, площадки, паркинги, цветни и тревни площи, дървесна растителност; организиране на санитарно-хигиенни услуги в сградата и общите части; представителство на собственика пред организациите предлагащи доставка на режимни услуги в т.ч. ел. енергия, вода и пр.; организиране отчитането и заплащането на текущи разходи за ел. енергия и вода за съотв. общи части и в индивидуалния обект на собственика до откриване на самостоятелни партии; др. допълнителни услуги/, а в чл. 2 обемът на дейности по поддържане на общата инфраструктура /озеленяване на комплекса, поддържане на вътрешни алеи и алеино осветление в жилищния комплекс/. В чл. 3 е разписано, че всяка от сградите в комплекса представлява отделна етажна собственост, като за нейното управление, органи, правомощия и начин на вземане на решения се прилагат разпоредбите на ЗУЕС, доколкото те не противоречат на договора. Подписвайки договора, собственикът възлага на мениджъра да изпълнява функциите на управител по смисъла на ЗУЕС с правомощия по чл. 23 от същия закон. Управлението на имота, в който е изграден комплексът се осъществява от съвместно ОС на представителите на отделните сгради в режим на ЕС, като всяка сграда излъчва по един представител с изричен писмен мандат. Съгласно чл. 5, цената по договора се определя за 1 кв.м. от разгърнатата застроена площ на имота за срок от една година е и в размер на бевро без ДДС за предоставени услуги по управление и поддръжка общите части на сградата, платимо най- късно до 31-ви март на съответната година. Съгласно чл. 6 възнаграждението се дължи за всяка следваща година, дължимо е до 31 март на съответната година и се отнася за текущата. В ал. 2 на чл. 6 е предвидено правото на мениджъра едностранно да увеличава възнаграждението, като коригира цената с официалния инфлационен индекс за предходната година на НСИ. Хипотезите на прекратяване на договора са разписани в чл. 13 и те са при прекратяване на юридическото лице на мениджъра, с изключение договорът сключен с ищцата Л. Б. от 31.07.2020г., където то липсва, при взаимно съгласие на двете страни изразено в писмена форма и при форсмажорни обстоятелства.

Ангажирани са и от ищците писмени доказателства -нотариална покана, жалби и

заявки, както и констативен протокол, съставени от част от ищите и живущите в комплекса, в които се съдържат оплаквания за неизпълнение на задълженията на ответника по договорите. Липсват доказателства преди депозирането им в съда тези документи да са достигнали до ответното дружество.

От страна на ответното дружество са ангажирани: удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж, издадено от Главния архитект на Община Варна, с което е въведен в експлоатация строеж: „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване“, намираща се в УПИ IV – 260 “за общ. Обслужване и жилища“, кв. 6, идентификатор 10135.2569.286 с адм. адрес: \*\*\*\*\*; Договор за охрана с технически средства на обект No 8310 / 01.03.2020г., сключен между „СОД – 64“ ЕООД – притежаващо лиценз за частна охранителна дейност, като изпълнител и „Раби Парк Резиденс“ ЕООД, като възложител, с предмет: видеомониторинг 24 часа на денонощие на УПИ с идентификатор 10135.2569.286, находящ се на адрес: \*\*\*\*\*, в който е изграден Жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване“, входовете на изградените в имота сгради. Ангажирано е и писмо от „НБС Инжинеринг“ ООД, изпратено до ответното дружество, в което се посочва, че последното като инвеститор е въвел изисквания за контролиран достъп за външни лица, поради което и комплексът отговаря на изискванията за „жилищен комплекс от затворен тип“. Представено е и писмо от Дирекция „Управление на сигурността и контрол на обществения ред“ при Община Варна, в което се сочи, че процесният комплекс отговаря на изискванията за „жилищен комплекс от затворен тип“.

Допуснатата, изслушана, приета по делото, като не е оспорена от страните, СТЕ, изготвена от вещо лице за установяване на твърденията на ищите, че комплексът не отговаря на понятието на такъв от затворен тип. Съобразно заключението на в.л. Каваев и уточненията дадени при изслушването му се установява, че, дворното място, в което са изградени сградите представлява УПИ 10135.2569.286 и същият е ограден с плътна и ажурна ограда в различни участъци. В рамките на огражденията са включени и имоти 2569.285, в който има изграден трафопост и имот 2569.284. Достъпът до имота се осъществява чрез три пешеходни входа със заключващ механизъм и два автомобилни входа с портални врати с контролиран достъп през мобилна мрежа. При огледа на място в.л. е влязло в поземления имот с автомобила си, след като порталната врата е била отворена чрез дистанционно или мобилен телефон. Пешеходните входове не са проверявани от него дали са били заключени, тъй като на място е имало много хора, вероятно живущи от комплекса, които постоянно са влизали и излизали. Всеки отделен вход на сградите е с ограничен достъп чрез домофонна система. В имота има изградени пет сгради, всяка с предназначение апартаментен хотел. Четири от тях са на пет етажа, а шестата на шест. Във всяка сграда има изградени различен брой самостоятелни обекти, вариращи от 30 до 50броя. В дворното място има изградени басейн, съблекални, кът за отдых в непосредствена близост до басейна, пешеходни алеи и тревни площи. В двора в.л. е установило монтирани 13броя камери за видеонаблюдение, както и две камери в сграда 5 в общите части- една на партерно ниво и

една на подземния паркинг. Според производителя на модела камери, обхватът им е до 30метра.

От показанията на разпитаните по делото свидетели- М.К. /съпруг на ищцата Р. З./ и Т.Г. /воден от ответника/ се установяват следните релевантни за спора факти: Св. К. посочва, че живее със съпругата си Р. З. в комплекса от 2020г. В комплекса има пет сгради, с три входа за пешеходци и два входа за автомобили, единият от които обслужва подземния паркинг, а другият останалите сгради. Притежавали гараж в подземието и за да влязат в него ползвали приложение. За другата врата, която води към другите сгради нямали достъп, като им било заявено, че няма да влизат там с кола. Достъп имали само служителите на фирмата. Физическа охрана нямало, а според него за комплекс би трябвало да има такава, която да отваря вратата. С автомобила си влизали само там, където имали гараж. Вратите за пешеходци били постоянно отворени и всеки можело да влиза и гледа. Имало камери, но не знае какво снимат и как записват, нито кой ги гледа. След инцидент с колата им, когато била засипана със строителни отпадъци от работник, който чистел гаража, станало ясно, че на камерите нищо не се виждало. В офиса на фирмата имало само една служителка. Имали достъп до всяка сграда, тъй като кодът за достъп бил един и същ за всички. Св. Г. посочва, че фирмата му е строила комплекса, проектиран като общ с пет блока, спа зона, открит басейн. Направили два входа за автомобили и два за пешеходци, но понастоящем тези за пешеходци били три. Имотът го оградил, за да няма свободен достъп. Сградите са били изградени в един поземен имот. Всеки вход бил с домофонна система. Изградили система за видеонаблюдение. Всички клиенти били наясно, че комплексът ще е затворен. Последно ходил преди два месеца и наблюденията му са, че няма промяна. Преди това лятото е минавал, но е нямал работа в комплекса. Имало ограда, портал с електронна система и плъзгащи врати. За да влезеш с кола трябва някой да ти отвори. За пешеходците имало две врати. Когато бил на място, едната била заключена, другата не знае. Не знае и дали в момента имало човек, който да наблюдава камерите.

***Правни изводи, въз основа на възприетата фактическа обстановка:***

За успешното провеждане на заявените за разглеждане искове, в тежест на ишците /въззивници в настоящото производство/, е да установят при условията на пълно и главно доказване, че процесните договори страдат от твърдяните пороци. Установяването, че договорите са валидно сключени при спазване на императивните изисквания на закона са обстоятелства, възложени в тежест на ответното дружество – въззиваема страна.

Безспорно се установява от представените по делото писмени доказателства, че страните се намират в облигационна връзка помежду си по повод на сключени договори, по които ишците, като собственици на самостоятелни обекти в сгради в режим на етажна собственост, са възложили на ответното дружество поддръжката и управлението на жилищен комплекс „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване“ с адрес \*\*\*\*\*. Процесните договори са сключени с нотариална заверка на подписите и са вписани в Службата по вписванията – гр. Варна.

Съобразно разпоредбата на пар. 1, т.3 от ЗУЕС /Изм. - ДВ, бр. 82 от 2023г., в сила от 29.09.2023г./ „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. Според действащата към датата на сключване на процесните договори редакция на пар.1 т.3 от ЗУЕС, жилищният 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. Именно и тази редакция /преди изм. от 2023г./ е приложима в процесния случай, като това няма значение по същество, доколкото в процесния имот са изградени 5 отделни сгради.

С цитираната нормативна уредба, законодателят е въвел изискване за съществуване на четири кумулативни признака, за да бъде определен един комплекс за такъв от „затворен тип“. Това са съществуване на отделен урегулиран поземлен имот с предназначение за жилищно застрояване; съществуване на две или повече жилищни сгради в режим на етажна собственост / в приложимата редакция/; наличие на други обекти, обслужващи собствениците; осигурен контролиран достъп за външни лица.

С оглед на събраните писмени доказателства /разрешение за строеж, удостоверение от Община Варна, Дирекция „Управление на сигурността и контрол на обществения ред“, договор за охрана/, изготвената и приета по делото СТЕ, която съдът кредитира, доколкото същата не е оспорена от страните и кореспондира и с останалия доказателствен материал, както и от събраните гласни доказателства, въззивният състав намира, че не се установява характеристиката на процесния комплекс, а именно, че е такъв от „затворен тип“.

Комплексът е обособен като отделен урегулиран поземлен имот, като възраженията на въззивниците, че не е спазено изискването за обособяване в отделно УПИ са несъстоятелни. Сградите са изградени в УПИ, като законът не поставя изисквания за огражденията на място, в които според съда могат да се включват и двата съседни имота / както е в случая/, в единият, от които има изграден трафопост. В комплекса са изградени пет сгради, всяка от тях в режим на етажна собственост, но сградите са от типа на апартаментен хотел. Предназначението им е за курортни сгради, в които се помещават апартаменти за временно обитаване, както е видно и от самото наименование на комплекса. Очевидно, че част от апартаментите в хотела са закупени от лица - ищците, които живеят преимуществено в комплекса, но това не променя основното предназначение на комплекса – за курортни нужди / хотел. В комплекса има и изградени други обекти, които са предназначени за общо ползване от всички обитатели- басейн, съблекални, кът за отдих в непосредствена близост до басейна, пешеходни алеи и тревни площи, което допълнително потвърждава, че предназначението на комплекса е ваканционно. В този смисъл и не може да се приеме, че сградите, построени в комплекса са за жилищни нужди, каквото е изискването на закона. / в този смисъл и Определение No 37 / 20.01.2021г. по т.д. 606 / 2020г. на ВКС, I ТО и Решение

№ 122/ 06.11.2019г. по т.д. 1830 / 2018г. на ВКС, I TO/. Изградените сгради, като апартаментни хотели не отговарят на квалификацията „жилищен комплекс от затворен тип“, както поради обстоятелството, че съдържат обекти с хотелско предназначение / не е за жилищни нужди/, така и поради обстоятелството, че достъпът на гости на хотелските обекти не може да бъде възприето като възможност за осигуряване на контролиран достъп до обекта / независимо, че има ограждение и електронни портали/.

Предвиденият в чл. 2 от ЗУЕС особен режим на управление е неприложим когато договорът е сключен за сгради, които не са построени в „жилищен комплекс от затворен тип“. Доколкото и процесните апартаментни хотели – курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с административен адрес: \*\*\*\*\*, не съдържат белезите на „жилищен комплекс от затворен тип“, то и сключените договори за поддържане и управление на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване“ с адрес \*\*\*\*\*, са нищожни поради противоречие със закона - чл.2,ал.1 ЗУЕС.

Както е посочено и в Решение № 87 от 09.03.2012г. по гр.д.№ 1115/2011г. на II г.о. на ВКС, разпоредбата на чл.2 ЗУЕС предвижда особена форма на управление на общите части на комплексите от затворен тип, тя е специална по отношение на останалите норми от закона, касаещи управлението на етажната собственост и се отнася единствено до комплекси от затворен тип и само до управлението на общите части на същите. Следователно, по отношение на управлението на общите части на процесната сграда в етажна собственост към момента на сключването на процесния договор е приложим режимът на управление по чл.1 ЗУЕС/ чрез общо събрание или чрез сдружение на собствениците - чл.9/, а не особения режим по чл.2.

Сключените договори са в противоречие с установения в чл.2 ЗУЕС режим и с възможността управлението на общите части на сградата - етажна собственост, която не е построена в „жилищен комплекс от затворен тип“, да бъде уредено чрез особен писмен договор между инвеститора и собственик. Съвкупността от правните белези по пар.1,т.3 ЗУЕС е условие за валидността на договора по чл.2,ал.1 ЗУЕС, за приложението на особения договорен режим на управление на общите части на сгради в режим на етажна собственост, въведен с тази разпоредба. / в този смисъл и Решение № 122/ 06.11.2019г. по т.д. 1830 / 2018г. на ВКС, I TO/.

При уважаването на главния иск с правно основание чл. 26 ал.1 пр.1 от ЗЗД, то и съдът не дължи произнасяне по останалите въведени в условията на евентуалност основания за недействителност на договора.

С оглед различните изводи на настоящата инстанция от тези на ВРС обжалваното решение подлежи на частична отмяна, включително в частта за разностите.

#### **По разностите в производството:**

При този изход от спора, ищцата Р. З. дължи разности на ответника, за което същата е осъдена с първоинстанционното решение, с което са отхвърлени иските ѝ. Същите



разноски ѝ се дължат за първата инстанция и с оглед резултата от въззивната проверка, а именно обезсилването на решението и прекратяване на производството в тази част, поради което и ревизиране на решението по отношение на тези разноски, не се налага. За въззивната инстанция на ответника следва да му се присъдят 700 лв., съответната приспадаща се част от заплатеното адвокатско възнаграждение, за което се представят доказателства и което предвид липсата на изрични уговорки, съдът приема като уговорено по равно за всеки един от жалбоподателите.

Ответникът, от своя страна, дължи заплащане на разноските за първа и въззивна инстанция, сторени от ищците В. З., И. П. К., Л. В. Б. и Т. А. З..

Пред първата инстанция са представени доказателства за извършено от Р. З. и Т. З. плащане на адвокатско възнаграждение в общ размер на 3100 лв. Доколкото липсва изрично посочване за конкретен размер, заплатен от всяка една от тях, то и съдът приема, че хонорарът е заплатен от всяка по равно. В списъка с разноски пред първа инстанция не е посочено от кого е заплатен депозита за вещо лице, като от платежното нареждане не се установява, че задълженото лице е посочена Р. З., поради което и на същата не следва да се присъждат разноски с оглед изхода от спора по отношение на същата. Съобразно представения списък с разноски пред първата инстанция и на В. З. се дължи сумата от 50 лв. за заплатена държавна такса, на И. П. К. – 52,18 лв. за заплатена държавна такса, на Л. В. Б. – 50 лв. за заплатена държавна такса и на Т. А. З. – общо 1600 лв., от които 1550 лв. – заплатено адвокатско възнаграждение и 50 лв. – заплатена държавна такса. За въззивната инстанция на В. З. се дължи сумата от 125 лв. за заплатена държавна такса, на И. П. К. и Л. В. Б. – 129,36 лв. за заплатена държавна такса, на Л. В. Б. – 125 лв. за заплатена държавна такса и на Т. А. З. – 125 лв. за заплатена държавна такса.

Водим от горното, съдебният състав,

## **РЕШИ:**

**ОБЕЗСИЛВА** решение № 1524 / 05.05.2023г., постановено по гр.д. 7445/2022г. на ВРС, 7 с-в, В ЧАСТТА, в която са отхвърлени исковете на Р. Е. З., ЛНЧ \*\*\*\*\*, родена на \*\*\*\*\* в \*\*\*\*\* област, СССР, гражданин на \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\* срещу „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2, за прогласяване нищожност на договор за поддръжка и управление от 20.03.2019г. на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес \*\*\*\*\* с нотариална заверка на подписите с рег. № 1769/20.3.2019г. на нотариус рег. № \*\*\* на НК: поради противоречие със закона, доколкото сградата не представлява затворен жилищен комплекс по см. на чл. 2 ЗУЕС; поради заобикаляне на закона, доколкото със сключването му се постига неприложим режим на управление на общите части на сградата; поради

невъзможен предмет, тъй като комплексът не отговаря на изискванията на пар.1, т.3 ДР на ЗУЕС за определяне на жилищен комплекс от затворен тип; поради накърняване на добрите нрави, тъй като със сключването му ответникът е целял реализиране на печалба; за прогласяване нищожност на клаузите на т. III, чл. 5, чл. 6, ал.1 и ал.2, чл. 13 от същия договор, като неравноправни на основание чл. 143 ЗЗП, на основание чл. 26, ал.1, пр. 1, пр.2, пр.3, чл. 26, ал. 2, пр. 1 ЗЗД, чл. 146 ЗЗП, **като недопустимо.**

**ПРЕКРАТЯВА** производството по делото В ЧАСТТА по предявените от Р. Е. З., ЛНЧ \*\*\*\*\*, родена на \*\*\*\*\* в \*\*\*\*\* област, СССР, гражданин на \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\* срещу „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2, икове за прогласяване нищожност на договор за поддръжка и управление от 20.03.2019г. на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес \*\*\*\*\* с нотариална заверка на подписите с рег. № 1769/20.3.2019г. на нотариус рег. № \*\*\* на НК: поради противоречие със закона, доколкото сградата не представлява затворен жилищен комплекс по см. на чл. 2 ЗУЕС; поради заобикаляне на закона, доколкото със сключването му се постига неприложим режим на управление на общите части на сградата; поради невъзможен предмет, тъй като комплексът не отговаря на изискванията на пар.1, т.3 ДР на ЗУЕС за определяне на жилищен комплекс от затворен тип; поради накърняване на добрите нрави, тъй като със сключването му ответникът е целял реализиране на печалба; за прогласяване нищожност на клаузите на т. III, чл. 5, чл. 6, ал.1 и ал.2, чл. 13 от същия договор, като неравноправни на основание чл. 143 ЗЗП, на основание чл. 26, ал.1, пр. 1, пр.2, пр.3, чл. 26, ал. 2, пр. 1 ЗЗД, чл. 146 ЗЗП, **на основание чл. 299 от ГПК.**

**ОТМЕНЯ** Решение № 1524 / 05.05.2023г., постановено по гр.д. 7445/2022г. на ВРС, 7 с-в, В ЧАСТТА, в която са отхвърлени исковите на:

1/ В. З. срещу „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2 за прогласяване нищожност на договор за поддръжка и управление от 23.11.2018г. на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес \*\*\*\*\* с нотариална заверка на подписите с рег. № 5185/23.11.2018г. на нотариус рег. № 149 на НК: поради противоречие със закона, доколкото сградата не представлява затворен жилищен комплекс по см. на чл. 2 ЗУЕС; поради заобикаляне на закона, доколкото със сключването му се постига неприложим режим на управление на общите части на сградата; поради невъзможен предмет, тъй като комплексът не отговаря на изискванията на пар.1, т.3 ДР на ЗУЕС за определяне на жилищен комплекс от затворен тип; поради накърняване на добрите нрави, тъй като със сключването му ответникът е целял реализиране на печалба; за прогласяване нищожност на клаузите на т. III, чл. 5, чл. 6, ал.1 и ал.2, чл. 13 от същия договор, като неравноправни на основание чл. 143 ЗЗП, на основание чл. 26, ал.1, пр. 1, пр.2, пр.3, чл. 26, ал. 2, пр. 1 ЗЗД, чл. 146 ЗЗП.

2/ И. П. К. и Л. В. Б. срещу „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2 за прогласяване нищожност на договор за поддръжка и управление от 09.08.2019г. на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес \*\*\*\*\* с нотариална заверка на подписите с рег. № 6371/09.08.2019г. на нотариус рег. № \*\*\* на НК: поради противоречие със закона, 14 Този файл е копие на електронно подписан документ. Оригиналът е подписан от G.D.A. на 05.05.2023 г. в 20:26:17 ч. Актът е постановен на 05.05.2023 доколкото сградата не представлява затворен жилищен комплекс по см. на чл. 2 ЗУЕС; поради заобикаляне на закона, доколкото със сключването му се постига неприложим режим на управление на общите части на сградата; поради невъзможен предмет, тъй като комплексът не отговаря на изискванията на пар.1, т.3 ДР на ЗУЕС за определяне на жилищен комплекс от затворен тип; поради накърняване на добрите нрави, тъй като със сключването му ответникът е целял реализиране на печалба; за прогласяване нищожност на клаузите на т. III, чл. 5, чл. 6, ал.1 и ал.2, чл. 13 от същия договор, като неравноправни на основание чл. 143 ЗЗП, на основание чл. 26, ал.1, пр. 1, пр.2, пр.3, чл. 26, ал. 2, пр. 1 ЗЗД, чл. 146 ЗЗП.

3/ Л. В. Б. срещу „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2 за прогласяване нищожност на договор за поддръжка и управление от 31.07.2020г. на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес \*\*\*\*\* с нотариална заверка на подписите с рег. № 4046/31.07.2020г. на нотариус рег. № \*\*\* на НК: поради противоречие със закона, доколкото сградата не представлява затворен жилищен комплекс по см. на чл. 2 ЗУЕС; поради заобикаляне на закона, доколкото със сключването му се постига неприложим режим на управление на общите части на сградата; поради невъзможен предмет, тъй като комплексът не отговаря на изискванията на пар.1, т.3 ДР на ЗУЕС за определяне на жилищен комплекс от затворен тип; поради накърняване на добрите нрави, тъй като със сключването му ответникът е целял реализиране на печалба; за прогласяване нищожност на клаузите на т. III, чл. 5, чл. 6, ал.1 и ал.2, чл. 13 от същия договор, като неравноправни на основание чл. 143 ЗЗП, на основание чл. 26, ал.1, пр. 1, пр.2, пр.3, чл. 26, ал. 2, пр. 1 ЗЗД, чл. 146 ЗЗП.

4/ Т. А. З. срещу „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2 за прогласяване нищожност на договор за поддръжка и управление от 07.08.2019г. на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес \*\*\*\*\* с нотариална заверка на подписите с рег. № 6230/07.08.2019г. на нотариус рег. № \*\*\* на НК: поради противоречие със закона, доколкото сградата не представлява затворен жилищен комплекс по см. на чл. 2 ЗУЕС; поради заобикаляне на закона, доколкото със сключването му се постига неприложим режим на управление на общите части на сградата; поради невъзможен предмет, тъй като комплексът не отговаря на изискванията на пар.1, т.3 ДР на ЗУЕС за определяне на жилищен комплекс от затворен тип;

поради накърняване на добрите нрави, тъй като със сключването му ответникът е целял реализиране на печалба; за прогласяване нищожност на клаузите на т. III, чл. 5, чл. 6, ал.1 и ал.2, чл. 13 от същия договор, като неравноправни на основание чл. 143 ЗЗП, на основание чл. 26, ал.1, пр. 1, пр.2, пр.3, чл. 26, ал. 2, пр. 1 ЗЗД, чл. 146 ЗЗП,

както и в **ЧАСТТА ЗА ПРИСЪДЕНИТЕ В ПОЛЗА НА** „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971, **РАЗНОСКИ**, дължими от В. З., И. П. К., Л. В. Б. и Т. А. З., като **ВМЕСТО НЕГО ПОСТАНОВЯВА:**

**ПРОГЛАСЯВА НИЩОЖНОСТТА** на Договор за поддръжане и управление на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес \*\*\*\*\*“, сключен на 23.11.2018г. с нотариална заверка на подписите с рег. № 5185/23.11.2018г. на нотариус рег. № 149 на НК и вписан в Сл.по Вписванията – Варна на 23.11.2018г., сключен между „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2, в качеството му на инвеститор и **В. З.**, ЕГН \*\*\*\*\* , роден в \*\*\*\*\* област, Украйна, гражданин на Украйна, с адрес: \*\*\*\*\* и Н. З.а, родена на \*\*\*\*\* в \*\*\*\*\* , гражданин на Украйна, в качеството им на съсобственици на самостоятелни обекти в сградата, поради противоречие със закона, доколкото сградата не представлява „жилищен комплекс от затворен тип“ по смисъла на чл. 2 ЗУЕС, **на основание чл. 26 ал.1 предл. 1 от ЗЗД.**

**ПРОГЛАСЯВА НИЩОЖНОСТТА** на Договор за поддръжане и управление на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес \*\*\*\*\*“, сключен на 09.08.2019г. с нотариална заверка на подписите с рег. № 6371/09.08.2019г. на нотариус рег. № \*\*\* на НК и вписан в Сл.по Вписванията – Варна на 09.08.2019г., сключен между „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2, в качеството му на инвеститор и **И. П. К.**, роден на \*\*\*\*\* , в \*\*\*\*\* край, Русия, гражданин на \*\*\*\*\* , с адрес: \*\*\*\*\* , и **Л. В. Б.**, ЛНЧ \*\*\*\*\* , родена на \*\*\*\*\* в Украйна, гражданин на \*\*\*\*\* , с адрес: \*\*\*\*\* , в качеството им на съсобственици на самостоятелни обекти в сградата, поради противоречие със закона, доколкото сградата не представлява „жилищен комплекс от затворен тип“ по смисъла на чл. 2 ЗУЕС, **на основание чл. 26 ал.1 предл. 1 от ЗЗД.**

**ПРОГЛАСЯВА НИЩОЖНОСТТА** на Договор за поддръжане и управление на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес \*\*\*\*\*“, сключен на 31.07.2020г. с нотариална заверка на подписите с рег. № 4046/31.07.2020г. на нотариус рег. № \*\*\* на НК и вписан в Сл.по Вписванията – Варна на 03.08.2020г., сключен между „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2, в качеството му на инвеститор и **Л. В. Б.**, ЛНЧ \*\*\*\*\* , родена на \*\*\*\*\* в Украйна, гражданин на \*\*\*\*\* , с адрес:

\*\*\*\*\*), в качеството ѝ на собственик на самостоятелен обект в сградата, поради противоречие със закона, доколкото сградата не представлява „жилищен комплекс от затворен тип“ по смисъла на чл. 2 ЗУЕС, **на основание чл. 26 ал.1 предл. 1 от ЗЗД.**

**ПРОГЛАСЯВА НИЩОЖНОСТТА** на Договор за поддръжане и управление на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес \*\*\*\*\*), сключен на 07.08.2019г. с нотариална заверка на подписите с рег. № 6230/07.08.2019г. на нотариус рег. № \*\*\* на НК и вписан в Сл.по Вписванията – Варна на 07.08.2019г., сключен между „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2, в качеството му на инвеститор и **Т. А. З.**, родена на \*\*\*\*\* в \*\*\*\*\*, гражданин на \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\*, в качеството ѝ на собственик на самостоятелен обект в сградата, поради противоречие със закона, доколкото сградата не представлява „жилищен комплекс от затворен тип“ по смисъла на чл. 2 ЗУЕС, **на основание чл. 26 ал.1 предл. 1 от ЗЗД.**

В останалата необжалвана част първоинстанционното решение е влязло в законна сила.

**ОСЪЖДА Р. Е. З.**, ЛНЧ \*\*\*\*\*, родена на \*\*\*\*\* в \*\*\*\*\* област, СССР, гражданин на \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\*, **ДА ЗАПЛАТИ** на „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2, сумата от **700 лв. / седемстотин лева/**, представляваща съразмерната част от сторените от ответника – въззиваема страна разноски за заплатено адвокатско възнаграждение за настоящото въззивно производство, **на основание чл. 78 ал.3 от ГПК.**

**ОСЪЖДА** „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2, **ДА ЗАПЛАТИ** на **В. З.**, ЕГН \*\*\*\*\*, роден в \*\*\*\*\* област, Украйна, гражданин на Украйна, с адрес: \*\*\*\*\*, сумата от общо **175 лв. /сто седемдесет и пет лева/**, представляващи заплатена държавна такса, от които 50 лв. – за първа и 125 лв. – за въззивна инстанция, **на основание чл. 78 ал.1 от ГПК.**

**ОСЪЖДА** „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2, **ДА ЗАПЛАТИ** на **И. П. К.**, роден на \*\*\*\*\*, в \*\*\*\*\* край, Русия, гражданин на \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\*, сумата от **52,18 лв./петдесет и два лева и осемнадесет стотинки/**, представляващи заплатена държавна такса за първоинстанционното производство, **на основание чл. 78 ал.1 от ГПК.**

**ОСЪЖДА** „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на

управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2, ДА ЗАПЛАТИ на **И. П. К.**, роден на \*\*\*\*\*, в \*\*\*\*\* край, Русия, гражданин на \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\*, и **Л. В. Б.**, ЛНЧ \*\*\*\*\*, родена на \*\*\*\*\* в Украйна, гражданин на \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\*, сумата от 129,36 лв. /сто двадесет и девет лева и тридесет и шест стотинки/, представляващи заплатена държавна такса за въззивното производство, **на основание чл. 78 ал.1 от ГПК.**

**ОСЪЖДА** „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2, ДА ЗАПЛАТИ на **Л. В. Б.**, ЛНЧ \*\*\*\*\*, родена на \*\*\*\*\* в Украйна, гражданин на \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\*, сумата от общо **175 лв. /сто седемдесет и пет лева/**, представляващи заплатена държавна такса, от които 50 лв. – за първа и 125 лв. – за въззивна инстанция, **на основание чл. 78 ал.1 от ГПК.**

**ОСЪЖДА** „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2, ДА ЗАПЛАТИ на **Т. А. З.**, родена на \*\*\*\*\* в \*\*\*\*\*, гражданин на \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\*, сумата от общо **1725 лв. /хиляда седемстотин двадесет и пет лева/**, представляващи разноски, от които 1600 лв. – за първа и 125 лв. – за въззивна инстанция, **на основание чл. 78 ал.1 от ГПК.**

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред ВКС, по реда на чл.280 от ГПК, в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_