

# РЕШЕНИЕ

№ 1264

гр. Варна, 18.04.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 33 СЪСТАВ**, в публично заседание на седемнадесети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Нела Кръстева

при участието на секретаря Миглена Н. Маринова  
като разгледа докладваното от Нела Кръстева Гражданско дело № 20213110118051 по описа за 2021 година

Производството е образувано по **искова молба** с правно основание **чл.422 от ГПК, във вр. с чл.79 ЗЗД и чл.2 ЗУЕС**, подадена от „Р.П.Р.“ЕООД, вписано в ТРРЮЛНЦ с ЕИК \*\*\*\*\*, срещу **Р. Е. З.**, гражданка на \*\*\*\*\*, ЛНЧ \*\*\*\*\*, за приемане за установено, че **ответникът дължи на ищеца СУМАТА от**

**-1349.00 евро с ДДС**, представляваща неплатено дължимо годишно възнаграждение за 2021г., дължимо от ответницата по Договор по см. на чл.2 от ЗУЕС за поддръжка и управление на Жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване“, подписан между страните и приложен по делото.

**-134,90 Евро** /сто тридесет и четири евро и деветдесет евроцента/ - договорна неустойка за забава за плащане на дължимото годишно възнаграждение за 2021 г. за периода от 01.04.2021 г. до 16.08.2021 г.,определена по реда на чл. 12 от договора в размер на 10% върху главницата,

ведно със **законната лихва върху главницата**, считано от 17.08.2021 г. - датата на депозиране на заявлението за издаване на заповед за изпълнение - до окончателното изплащане на сумата , за които суми е присъдена с издадена заповед по ч. гр. дело № \*\*\*/2021г. по описа на ВРС, 33-ти състав.

**Ищецът основава исковата си претенция на следните фактически твърдения, изложени в исковата молба и в уточнителна молба №\*\*\*/10.09.2018г.:** По заявление на основание чл.417 ГПК срещу посочения ответник е било образувано ч.гр.дело №\*\*\*/2021 на ВРС и е била издадена Заповед за изпълнение на парично задължение. Срещу издадената заповед за изпълнение е постъпило възражение от ответницата, като е предоставен

едномесечен срок на заявителя да представи иск за установяване на вземането, предмет на заявлението по чл.417 от ГПК. Сочи се, че на 20.03.2019 г. между Р. Е. З., и „Р.П.Р.“ ЕООД е бил подписан Договор /по смисъла на чл. 2 от ЗУЕС/ за поддръжка и управление на Жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване“ с адрес: гр. Варна, к. к „Св. Св. Константин и Елена“, ул. \*\*\*\*\*, вписан с вх. рег. \*\*\*\*\* на Службата по вписванията - гр. Варна към Агенция по вписванията. Горещитираният договор е бил подписан от Р. З., в качеството ѝ на собственик на самостоятелен обект в сграда, с идентификатор \*\*\*\*\* /\*\*\*\*\*/ по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, одобрени със Заповед № РД \*\*\*\*\* г. на ИД на АГКК, който самостоятелен обект се намира в сграда № 5, разположена в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*, с адрес: гр. Варна, к. к „Св. Св. Константин и Елена“, ул. \*\*\*\*\*, с предназначение : жилище, апартамент, с площ 121,40 /сто двадесет и един цяло и четиридесет стотни/ кв. м, както и 3,1478% идеални части, представляващи 12,70/дванадесет цяло и седемдесет стотни/ кв. м идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, както и 21 /двадесет и един/ кв.м идеални части от гараж в сграда, представляващ самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*\*\*.5.41/десет хиляди сто тридесет и пет, точка, две хиляди петстотин шестдесет и девет, точка двеста осемдесет и шест, точка, пет, точка, четиридесет и едно/, по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, одобрени със Заповед № РД \*\*\*\*\* г. на ИД на АГКК, който самостоятелен обект се намира в сграда № 5, разположена в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*, с адрес: гр. Варна, к. к „Св. Св. Константин и Елена“, ул. \*\*\*\*\*, целият с площ 323,48 / триста двадесет и три цяло и четиридесет и осем стотни/ кв. м, с предназначение на самостоятелния обект: гараж в сграда, ведно с 15,0497 % идеални части, представляващи 60,73 /шестдесет цяло и седемдесет и три стотни/ кв. м идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, върху който е построена сградата и маневрена площ от 423,81 /четиристотин двадесет и три цяло и осемдесет и една стотни/ кв. м, които 21 /двадесет и един/ кв.м. са обособени като ПАРКОМЯСТО № 14 /шестнадесет/, находящо се в подземен гараж на сграда „Д“, в приземен етаж на кота - 3 /минус три/, при граници: гараж № 13, гараж № 15, маневрено поле, както и съответните 6,492 % /шест цяло, четиристотин деветдесет и два десетохилядни процента/ ид. части, равняващи се на 27,51 /двадесет и седем цяло и петдесет и един стотни/ кв.м идеални части от маневрената площ, заедно с 0,9770 % /нула цяло, девет хиляди седемстотин и седемдесет десетохилядни процента/ идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот. Съгласно чл. 5 от гореописания договор, Р. З. е била задължена да заплаща на „Р.П.Р.“ ЕООД, годишно възнаграждение за управление и поддръжане на общите части в размер на 1349Евро /хиляда триста четиридесет и девет евро/ с включен ДДС, дължимо в срок до 31 март на съответната година. До момента на подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение, Р. З., се сочи, че не е изплатила задължението си към дружеството по гореописания договор за 2021 г. в предвидения в договора срок и считано от 01.04.2021 г. е в забава по отношение на заплащането на дължимата от нея сума по този договор за 2021 г. Съгласно чл. 12 от договора, Р. З. дължи

неустойка в размер на 0,1 % върху дължимата сума за всеки просрочен ден, но не повече от 10 % от нея. За периода на забава от 01.04.2021 г. до 16.08.2021 г. включително, Р. З. дължи на „Р.П.Р.“ ЕООД неустойка за забава, в размер на 10% върху незаплатената сума, а именно в размер на 134,90 Евро /сто тридесет и четири евро и деветдесет евроцента/.

Поради неизпълнение от страна на Р. З. на гореописаните задължения, за „Р.П.Р.“ ЕООД се настоява, че е възникнала необходимост да депозира заявление за издаване на заповед за изпълнение по реда на чл. 417 ГПК, във връзка с което е било образувано ч.гр. дело № 202131101\*\*\* по описа на ВРС, 33 с-в.

**В срока за отговор по чл.131 от ГПК, е постъпил такъв, от пълномощник на ответницата Р. Е. З., гражданка на \*\*\*\*\*, ЛНЧ \*\*\*\*\*.** С отговора се оспорва, че сградата, в която ответницата е собственик на самостоятелен обект представлява комплекс от затворен тип по см. на чл.2 ЗУЕС и §1, т.3 от ДР на ЗУЕС. Настоява се за нищожност на договора, поради противоречие със закона и добрите нрави. Настоява се, че управлението на ЕС следвало да бъде съобразено с общия режим на управление на ЕС, посочен в Глава II-ра от ЗУЕС. В този смисъл се настоява, че сключения Договор е нищожен, поради противоречие със закона – чл.2 ал.1 ЗУЕС, т.к процесната сграда няма белези на „жилищен комплекс от затворен тип“. В комплекса няма контролиран достъп на външни лица, пропуск или назначен портиер. В частта на договора за прекратяване, неустойки и санкции, се настоява, че клаузите не отговарят на изискванията за добросъвестност и водят до значителен дисбаланс в правата на възложителя, а освен това ответницата е била реално лишена от право да прекрати договора. В този смисъл се настоява за неравноправност на клаузите по арт.чл.146 ЗЗП, а отделно начина на определяне на заплащането на възложените дейности съгл. чл.5 от договора – годишна такса в размер 6 евро на кв.м., се настоява че противоречи на принципите, залегнали в чл.50-51 от ЗУЕС. Уговорената неустойка в чл.12 от договора в размер на 0,1% на ден също според ответната страна, сочи, че е неравноправна клауза. Оспорва се и дължимостта на сумата, поради неизпълнение от ищцовото дружество на задълженията по поддържане, обслужване и осъществяване на организационно -техническо и административно обслужване на целия комплекс и на общите части на сградата. За нарушение на задълженията от страна на ищцовото дружество се сочи, че е подписан Констативен протокол по чл.57, ал.2 от ЗУЕС, входящ в Община Варна, р-н Приморски на 06.07.2021г., както и нот.покана връчена на ищеца на 30.06.2021г. от нотариус Валери Манчев №53 с р-н на действие – София.

С оглед изложеното се настоява за прогласяване на осн.чл.26 ЗЗД нищожност на договора във вр. с чл.2 ал.1 ЗУЕС, евентуално – поради невъзможен предмет, евентуално поради заобикаляне на закона, евентуално – поради накърняване на добрите нрави, евентуално – прогласяване нищожност на клаузи от същия като неравноправи по чл.146 ЗЗП.

В евентуалност на изложеното се настоява за отхвърляне на иска като неоснователен, поради недължимост с оглед цялостното неизпълнение на задълженията от ищцовото дружество.

**Съдът въз основа на събраните по делото доказателства, доводите и възраженията на страните счита за установено следното от фактическа и правна страна:**

Прието за безспорно установено между страните и ненуждаещо се от доказване обстоятелството, на основание чл.146 ал.1 т.3 от ГПК, е че на 20.03.2019 г. между Р. Е. З., и „Р.П.Р.“ ЕООД е подписан Договор /по смисъла на чл. 2 от ЗУЕС/ за поддръжка и управление на Жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване“ с адрес: гр. Варна, к. к „Св. Св. Константин и Елена“, ул. \*\*\*\*\*, вписан с Вх. рег. \*\*\*\*\* на Службата по вписванията - гр. Варна към Агенция по вписванията, който договор е подписан от Р. З., в качеството ѝ на собственик на самостоятелен обект в сграда, с идентификатор \*\*\*\*\* /\*\*\*\*\*/ по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, одобрени със Заповед № РД \*\*\*\*\* г. на ИД на АГКК, който самостоятелен обект се намира в сграда № 5, разположена в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*, с адрес: гр. Варна, к. к „Св. Св. Константин и Елена“, ул. \*\*\*\*\*, с предназначение : жилище, апартамент, с площ 121,40 /сто двадесет и един цяло и четиридесет стотни/кв. м, както и 3,1478% идеални части, представляващи 12,70/дванадесет цяло и седемдесет стотни/ кв. м идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, както и 21 /двадесет и един/ кв.м идеални части от гараж в сграда, представляващ самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*\*\*.5.41/десет хиляди сто тридесет и пет, точка, две хиляди петстотин шестдесет и девет, точка двеста осемдесет и шест, точка, пет, точка, четиридесет и едно/, по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, одобрени със Заповед № РД \*\*\*\*\* г. на ИД на АГКК, който самостоятелен обект се намира в сграда № 5, разположена в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*, с адрес: гр. Варна, к. к „Св. Св. Константин и Елена“, ул. \*\*\*\*\*, \*\*\* Актът е постановен на 21.06.2022 целият с площ 323,48 / триста двадесет и три цяло и четиридесет и осем стотни/кв. м, с предназначение на самостоятелния обект: гараж в сграда, ведно с 15,0497 % идеални части, представляващи 60,73 /шестдесет цяло и седемдесет и три стотни/ кв. м идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, върху който е построена сградата и маневрена площ от 423,81 /четиристотин двадесет и три цяло и осемдесет и една стотни/кв. м, които 21 /двадесет и един/ кв.м. са обособени като ПАРКОМЯСТО № 14 /шестнадесет/, находящо се в подземен гараж на сграда „Д“, в приземен етаж на кота - 3 /минус три/, при граници: гараж № 13, гараж № 15, маневрено поле, както и съответните 6,492 % /шест цяло, четиристотин деветдесет и два десетохилядни процента/ ид. части, равняващи се на 27,51 /двадесет и седем цяло и петдесет и един стотни/кв.м идеални части от маневрената площ, заедно с 0,9770 % /нула цяло, девет хиляди седемстотин и седемдесет десетохилядни процента/ идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот.

Събраните доказателства по делото установяват, че процесния комплекс е изграден в УПИ с идентификатор № \*\*\*\*\*, собствеността върху който е на ищцовото дружество. Процесния комплекс 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 конкретните обекти. Т.е.

сградата притежава характеристиките на жилищен комплекс от затворен тип, поради което за нея е приложим особения режим по чл.2 от ЗУЕС.

Договорът за управление и поддръжка, е сключен при спазване на всички законоустановени изисквания за неговата валидност, в съответствие с нормативните правила, регулиращи процесните отношения, при условията на свободно договаряне, при ясно формирана воля на страните. Не се установява да е нарушен правен принцип, като принципа на справедливостта и на добросъвестността в гражданските отношения, поради което съда не споделя твърдението за сключване на договора при накърняване на добрите нрави. Не се установява, при сключване на договора, участниците в сделката да са желали да породят резултат, който императивни правни норми не допускат, осъзнавайки, че преследват неправомерна цел и затова да са си послужили със сделки, които сами по себе си не са забранени, защото с тях могат да се постигнат и правомерни резултати. В този смисъл съда не споделя и доводите за нищожност на процесния договор, поради сключването му с цел заобикаляне на закона. Договорът не е нищожен, поради невъзможен предмет, предвид че към момента на сключването му вещта (сграда) съществува фактически и отговаря на установените в действащия устройствен закон изисквания за самостоятелен обект. Не се установяват и уговорки във вреда на ответницата, които да не отговарят на изискването за добросъвестност и да водят до значително неравновесие между правата и задълженията на търговеца и потребителя, поради което съда намира, че не е налице основание за прогласяване на клаузи на договора като неравноправни.

Проведена по делото СТЕ, чието заключение съда кредитира като компетентно дадено, установява, че комплекса е отлично поддържан, с изградена система за видеонаблюдение, с изградена система за контролиран достъп, като са налице предвидените в проектната документация озеленяване, технически инсталации и съоръжения, съответно че общите части и прилежащите площи в комплекса се поддържат в безупречно състояние. Посочено е от вещото лице, че комплекса е ограден, по целия му периметър, входовете и вътре в обектите се охраняват чрез система за видеонаблюдение, а достъпът се контролира чрез автоматизирани системи на достъп чрез отдалечено управление /от GSM апарат и стационарно -от офиса на комплекса/ и заключващи системи с цифров код за достъп. Посочено е също, че в процесния имот всички сгради са обслужвани от асансьор, а вентилация е предвидена по проект и е изпълнена единствено в подземния паркинг, намиращ се в сграда \*\*\*\*\*.5. Според вещото лице „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване“, находящи се в ПИ \*\*\*\*\* по КК на гр.Варна, урегулиран в \*\*\*\*\*, кв.6 по плана на КК „Св.Св.Константин и Елена“, са изпълнени съгласно издадено Разрешение за строеж №\*\*\*\*\*Г., Заповед №\*\*\*\*\*Г., Заповед №\*\*\*\*\*Г., Заповед №\*\*\*\*\*Г., Заповед №\*\*\*\*\*Г. и Удостоверение №\*\*\*\*\*Г. за въвеждане в експлоатация на строеж, издадени от Главен Архитект на Община Варна. С извършената проверка на място, вещото лице сочи, че е установило, че благоустройствено имотът представлява застрояване в паркова среда, поради наличните и запазени в имота многогодишна дървесна и храстова растителност, освен транспортно обслужване, в имота е изпълнен и басейн, както и предвидената по

проект алейна мрежа с градинско и парково осветление.

Така приетото заключение на СТЕ, ведно с доказателствата за монтирана охранителна система за видеонаблюдение в комплекса, сключения за целта договор с дружество, притежаващо лиценз за извършване на частна охранителна дейност, удостоверението от Община Варна, в което също се съдържа информация за осигурения контролиран достъп и охрана, както и за техническата поддръжка в комплекса, озеленяването и алейното осветление, потвърждават факта, че ищцовото дружество е изпълнило задълженията си и е осигурило видеонаблюдение на целия комплекс, изградило е система за контролиран достъп с чипове за достъп за всеки от обитателите на комплекса, през мобилен телефон, както и заключваща система на входните врати към пешеходните зони на комплекса. Приложено е становище на Община Варна, съгласно което всички дейности в комплекса са извършени в пълно съответствие с одобрените строителни книжа, както и са изпълнени всички изисквания за изграждане на подземен паркинг, вентилационна и канализационна система, басейн и озеленяване в комплекса. Т.е. ищцовото дружество е изпълнило всички свои задължения, свързани с управлението и стопанисването на комплекса.

Съобразно така изложеното, както и предвид събраните доказателства и представеното заключение по назначената СТЕ, съдът приема, че по категоричен начин се установява изпълнението на поетите с процесния договор от страна на ищцовото дружество фактически действия по отношение на общите части на сградата, по въпросите по управлението и поддръжката на ЕС.

Посоченото обосновава правния извод на съда, че е налице изпълнение на поетото от ищеца комплексно задължение по договора в цялост и за ответника е възникнало задължение за заплащане на исковите суми.

Същевременно ответникът, в чиято тежест е било, не е ангажирал доказателства за изпълнение на задължението си по договора на уговорения падеж, поради което съдът приема, че е налице виновно неизпълнение на договорно задължение от негова страна. Доколкото главното задължение е с установен падеж, то за поставяне на длъжника в забава не е необходима покана, като такава е изпратена до него и представена още с исковата молба. В този смисъл съдът приема, че основателна се явява и претенцията на ищецът за заплащане на неустойка за забава.

#### По разноските:

С оглед изхода от спора и предвид направеното с исковата молба искане, съобразно представения списък на разноските по реда на чл.80 ГПК, в полза на ищецът следва да се присъдят на основание чл.78, ал.1 от ГПК сторените в исковото производство съдебно-деловодни разноски в общ размер от 797,50лв., представляваща сбор от следните суми, както следва: за заплатена д.такса 97,50лв., за заплатен адв.хonorар 700,00лв. В заповедното производство се следват за присъждане разноски в общ размер от 408.05лв., явяващи се сбор от следните суми: за д.т. 58,05лв. и за адв.възнаграждение 350,00лв.

Мотивиран от гореизложеното, Варненският районен съд

## **РЕШИ:**

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** по исковите претенции с правно основание чл.422 от ГПК, във вр. с чл.79 ЗЗД и чл.2 ЗУЕС, предявени от ищеца „Р.П.Р.“ЕООД, вписано в ТРРЮЛНЦ с ЕИК \*\*\*\*\*, гр. София, \*\*\*\*\*, срещу ответника Р. Е. З., гражданка на \*\*\*\*\*, ЛНЧ \*\*\*\*\*, със съдебен адрес: гр.Варна, ул."\*\*\*\*\* че ответникът дължи на ищеца следните суми:

-сумата от **1349.00 евро с ДДС**, представляваща неплатено дължимо годишно възнаграждение за 2021г., дължимо от ответницата по Договор по см. на чл.2 от ЗУЕС за поддръжка и управление на Жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване“, подписан между страните и приложен по делото.

-сумата от **134,90 Евро** - договорна неустойка за забава за плащане на дължимото годишно възнаграждение за 2021 г. за периода от 01.04.2021 г. до 16.08.2021г.,определена по реда на чл. 12 от договора в размер на 10% върху главницата, ведно със

-законната лихва върху главницата, считано от 17.08.2021 г. - датата на депозиране на заявлението за издаване на заповед за изпълнение до окончателното изплащане на сумата , за които суми е присъдена с издадена заповед по ч. гр. дело № \*\*\*/2021г. по описа на ВРС, 33-ти състав.

**ОСЪЖДА** на основание чл.78, ал.1 от ГПК, Р. Е. З., гражданка на \*\*\*\*\*, ЛНЧ \*\*\*\*\*, със съдебен адрес: гр.Варна, ул."\*\*\*\*\*, **ДА ЗАПЛАТИ В ПОЛЗА НА** „Р.П.Р.“ЕООД, вписано в ТРРЮЛНЦ с ЕИК \*\*\*\*\*, гр. София, \*\*\*\*\*, **сумата от общо 797,50лв.**, представляваща сбор от сторени съдебно-деловодни разноси в исковото производство с правно основание чл.422 ГПК, **както и сумата от общо 408,05лв.**, представляваща сбор от сторени съдебно-деловодни разноси в заповедното производство по чгд № \*\*\*/2021г. на ВРС.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване пред ВОС, в **двуседмичен** срок от връчване на съобщението за обявяването му, ведно с препис от съдебния акт.

**РЕШЕНИЕТО** да се обяви в регистъра на съдебните решения по чл.235, ал.5 от ГПК.

**Препис** от настоящето решение да се връчи на страните, заедно със съобщението за постановяването му.

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