

РЕШЕНИЕ

№ 351

гр. Бургас, 21.04.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, II ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и втори февруари през две
хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Росица Ж. Темелкова

Членове: Елеонора С. Кралева
Таня Т. Русева Маркова

при участието на секретаря Стойка Д. Вълкова
като разгледа докладваното от Таня Т. Русева Маркова Въззивно гражданско
дело № 20212100502244 по описа за 2021 година

С Решение № 14/14.07.2021г., постановено по гр. дело № 325/2020г. по описа на Районен съд – Царево са отхвърлени исковете на „Логсървисис Ес Ар И“ ООД, ЕИК 175040248, със седалище гр. София и адрес на управление гр. София, район Витоша, бул. „България“ № 102, ет.2, офис 22, представлявано от управителя К. Г. ХР., предявени срещу Р. Н. У., роден на ****г., гражданин на К. В., с адрес: гр.Б., В., ****, с която се иска ответника да бъде осъден да заплати на ищцовото дружество следните суми: 1. сума в размер на 1634, 45лева (левава равностойност на 835, 68 евро) - главница, представляваща годишна такса за поддръжка на Апартамент А6 за 2019г., дължима по Договор за поддръжка и управление на недвижим имот от 27.05.2009г., сключен по отношение на Апартамент А6, ведно със законната лихва за забава върху главницата от датата на депозиране на исквата молба до окончателното погасяване на задължението; 2. сума в размер на 1165, 28лева (левава равностойност на 595, 80 евро) - главница, представляваща годишна такса за поддръжка на Апартамент А8 за 2019г., дължима по Договор за поддръжка и управление от 27.05.2009г., сключен по

отношение на Апартамент А8, ведно със законната лихва за забава върху главницата от датата на депозиране на исковата молба до окончателното погасяване на задължението; 3. сума в размер на 1659, 33лева (левава равностойност на 848, 40 евро) - главница, представляваща 1 годишна такса за поддръжка на Апартамент А11 за 2019г., дължима по Договор за поддръжка и управление от 27.05.2009г., сключен по отношение на Апартамент А11, ведно със законната лихва за забава върху главницата от датата на депозиране на исковата молба до окончателното погасяване на задължението; 4. сума в размер на 618, 67лева (левава равностойност на 316, 32 евро) - главница, представляваща годишна такса за поддръжка на Студио2, ведно със законна лихва за забава върху главницата от датата на депозиране на исковата молба до окончателното погасяване на задължението; 5. сума в размер на 1 634, 45лева - договорна неустойка за забава по смисъла на чл. 18 от Договор за поддръжка и управление на недвижим имот от 27.05.2009г., сключен по отношение на Апартамент 6, начислена за периода от 16.01.2019г. до 28.02.2020г. върху сумата от 1634, 45лева - главница, представляваща годишната такса за поддръжка на Апартамент А6 за 2019г.

Против постановеното решение е депозирана въззивна жалба от „Логсървисис Ес Ар И“ ООД, представлявано от управителя К. Г. ХР., чрез адв. Недялко Недялков - САК, с която се претендира да бъде отменено първоинстанционното решение и постановен съдебен акт от настоящата инстанция, с който бъдат уважени изцяло претенциите на ищцовата страна. Излагат се аргументи за неправилност и необоснованост на обжалвания съдебен акт, постановен при нарушение на материалния закон. Изразява се несъгласие с извода на съда, че процесните четири договора от 27.05.2009г. не пораждат валидни облигационни отношения между страните, тъй като не били спазени изискванията за тяхното сключване. Твърди се, че посочените двустранни сделки не представлявали договори за управление по смисъла на ЗУЕС и преценката за тяхната действителност не следвало да бъде извършена на тази база. Направен е подробен анализ/съпоставка, като се цитира разпоредбата на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС и чл. 23 от ЗУЕС. Развиват се съображения относно изложеното в мотивите на решението, че задълженията на ищцовото дружество съответствали по вид и размер на дейностите, които били в правомощията на управителния орган на етажната собственост. 2 Навеждат се доводи, че действителността на договорите следвало да бъде

преценена с оглед разпоредбите на Закона за задълженията и договорите. Посочва се, че същите били надлежно подписани от страните на всяка страница и съдържали съвпадащи по съдържание насрещни волеизявления. Твърди се, че предметът на всеки от договорите съставлявал съвкупността от права и задължения, възникнали и поети от страните; договорена била цена с отразени начин на формиране, размер и срок за плащане; ясно били индивидуализирани имотите. Твърди се, че договорите не представлявали такива за възлагане правомощията на управителния орган на етажната собственост на трето лице. Същите породили целения правен ефект и валидно обвързвали страните с произтичащите за тях задължения. Подчертава се, че от момента на тяхното сключване - 27.05.2009г. до 2018г., включително, Р. Н. У. надлежно изпълнявал задължението си за заплащане договореното възнаграждение на изпълнителя. Излагат се съображения относно извода на съда, че процесния апартаментски комплекс не представлява жилищен комплекс от затворен тип, тъй като в същия не били налице две или повече сгради. Посочва се, че предвидената в чл. 2 от ЗУЕС нотариална форма на договора се предвижда с оглед противопоставяне на трети лица, поради което не следвало да бъде прието, че същият е недействителен спрямо подписалите го страни. С въззивната жалба се претендира отмяна на първоинстанционното решение и постановяване на съдебен акт на настоящата инстанция, с който да бъдат отхвърлени исковите претенции изцяло.

Не се отправя искане за събиране на нови доказателства пред настоящата инстанция.

Претендира се присъждане на сторените по делото разноски пред двете инстанции съгласно представения списък по чл. 80 от ГПК.

В съдебно заседание въззивната страна депозира по делото писмено становище, в което се поддържа жалбата и се изразява становище по основателността ѝ. Претендира се първоинстанционното решение да бъде отменено и да бъде постановено ново решение по съществото на спора, с което предявените искове да бъдат уважени.

По делото е депозирал писмен отговор на въззивната жалба от въззиваемата страна - Р. Н. У., чрез адв. Роза Димитрова - БАК, с който същата се оспорва изцяло. Въззиваемият счита, че решението е 3 правилно и законосъобразно и не страда от посочените в жалбата пороци. Посочва, че

спорен по делото се явявал въпроса, касаещ ангажиране отговорността на ответника - етажен собственик за заплащане на съответните суми за поддръжка на общите части на комплекса за 2019г. Твърди, че безспорно се установява по делото, че „Апартаментски комплекс LLL“ не представлявал жилищен комплекс от затворен тип, както и че процесните договори не отговарят на изискванията на чл. 2 от ЗУЕС. Заявява, че тъй като същите са сключени след влизане в сила на ЗУЕС, следвало да се приложат разпоредбите на този закон, явяващ се специален по отношение на ЗЗД. В отговора на въззивната жалба се посочва, че процесният жилищен комплекс представлявал една сграда на четири етажа с 16 самостоятелни обекта с площ от 241кв.м. (видно от кадастралната схема), в режим на етажна собственост и не притежава белезите на такъв от затворен тип, въпреки осигурения контролиран достъп. Навежда доводи за нищожност на сключените договори от 27.05.2009г. Подчертава, че в настоящия случай, въззивното дружество не се явява инвеститор, а трето лице, което в процесния период извършва поддръжката и управлението на общите части на жилищния комплекс. Твърди, че по делото не били налице доказателства инвеститорът „Логсървисис Ес Ар И“ ООД да е сключвал писмен договор с въззивното дружество за поддръжка и управление, нито да е делегирал правата си, възлагайки задълженията по управлението на комплекса. Излага становище, че договорите, сключени след 01.05.2009г. следвало да бъдат сключени в изискуемата от закона форма между инвеститора и собствениците на самостоятелни обекти и да се впишат по партидата на всеки самостоятелен обект. Посочва, че вписването се предвиждало с оглед запазване действието на договорните задължения на предишния собственик към инвеститора по отношение на последващи приобретатели, като в този смисъл се посочва и постановеното Определение № 770 от 04.11.2010г., постановено по частно търговско дело № 621/2010г. по описа на ВКС на РБ. Въззиваемият твърди, че през годините заплащал редовно съответните такси, но въззивното дружество бездействало и не поддържало общите части (същите започнали да се рушат), като по този начин собствениците търпели вреди. Посочва, че след направена справка в ТР и видно от обявените финансови отчети, се установява, че дружеството реализира приходи, които не са обявени по партидата. Развива съображения, че правилно Районен съд – Царево приема, че процесните договори не представляват такива по смисъла на чл. 2 от ЗУЕС, поради което

и не следвало да се ангажира отговорността на ответника. Претендира се да бъде потвърдено първоинстанционното решение като правилно и законосъобразно и да бъде отхвърлена въззивната жалба като неоснователна.

Не се отправят искания за събиране на нови доказателства пред настоящата инстанция.

Претендира се присъждане на сторените по делото пред настоящата инстанция съдебно-деловодни разноски.

В съдебно заседание ответната страна по въззивната жалба – Р. Н. У. чрез своя процесуален представител оспорва жалбата и счита, че следва да бъде оставена без уважение, а първоинстанционното решение да бъде потвърдено.

Бургаският окръжен съд като взе предвид исканията и твърденията на страните, разпоредбите на закона и събраните по делото доказателства намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Предявени са пет обективно кумулативно съединени иска от „Логсървисис Ес Ар И“ ООД, със седалище гр. София, ЕИК 175040248 и адрес на управление гр. София, район Витоша, бул. „България“ № 102, ет.2, офис 22, представлявано от управителя К. Г. ХР., против Р. Н. У., роден на *****г., гражданин на К. В., с адрес: гр. Б., В., *****, с които се претендира ответника да бъде осъден да заплати следните суми:

- сума в размер на 1 634, 45 лева (левова равностойност на 835, 68 евро) - главница, представляваща годишна такса за поддръжка на Апартамент А6 за 2019г., дължима по Договор за поддръжка и управление на недвижим имот от 27.05.2009г., сключен по отношение на Апартамент А6, ведно със законната лихва за забава върху главницата от датата на депозиране на исковата молба до окончателното погасяване на задължението;

- сума в размер на 1 165, 28 лева (левова равностойност на 595, 80 евро) - главница, представляваща годишна такса за поддръжка на Апартамент А8 за 2019г., дължима по Договор за поддръжка и управление от 27.05.2009г., сключен по отношение на Апартамент А8, ведно със законната лихва за забава върху главницата от датата на депозиране на исковата молба до окончателното погасяване на задължението;

- сума в размер на 1 659, 33 лева (левова равностойност на 848, 40

евро) - главница, представляваща 1 годишна такса за поддръжка на Апартамент А11 за 2019г., дължима по Договор за поддръжка и управление от 27.05.2009г., сключен по отношение на Апартамент А11, ведно със законната лихва за забава върху главницата от датата на депозиране на исковата молба до окончателното погасяване на задължението;

- сума в размер на 618, 67 лева (левава равностойност на 316, 32 евро) - главница, представляваща годишна такса за поддръжка на Студио2, ведно със законна лихва за забава върху главницата от датата на депозиране на исковата молба до окончателното погасяване на задължението;

- сума в размер на 1 634, 45 лева - договорна неустойка за забава по смисъла на чл. 18 от Договор за поддръжка и управление на недвижим имот от 27.05.2009г., сключен по отношение на Апартамент 6, начислена за периода от 16.01.2019г. до 28.02.2020г. върху сумата от 1 634, 45 лева - главница, представляваща годишната такса за поддръжка на Апартамент А6 за 2019г.

В исковата молба се посочва, че между ищцовото дружество и ответника Р. Н. У. съществуват неуредени парични отношения, произтичащи от подписани между тях четири броя договори за поддръжка и управление на притежавани от Р. Н. У. недвижими имоти, находящи се на територията на с. Лозенец, Община Царево. В исковата молба се посочва, че на дата – 18.04.2008г. ответникът (заедно със своята съпруга) е сключил четири отделни Договора за продажба на недвижими имоти с четири нотариални акт, по силата на които са придобили от продавача „Логсървисис Ленд“ ООД четири недвижими имота в Апартаментски комплекс „LLL“, всички находящи се в Сграда с идентификатор 44094.501.205.1 на адрес с. Лозенец, Община Царево, ул. четвърта, както следва – самостоятелен обект с идентификатор 44094.501.205.1.13, представляващ студио 2, самостоятелен обект с идентификатор 44094.501.205.1.6, представляващ апартамент А6, самостоятелен обект с идентификатор 44094.501.205.1.12, представляващ апартамент А11 и самостоятелен обект с идентификатор 44094.501.205.1.9, представляващ апартамент А8.

В исковата молба се посочва, че след придобиването на описаните четири имота, ответника в качеството си на Възложител е сключил с ищеца „Логсървисис Ес Ар И“ ООД в качеството му на Изпълнител четири отделни

договора за поддръжка и управление на недвижими имоти, както следва:

- Договор за поддръжка и управление на недвижим имот от 27.05.2009г. по отношение на Апартамент А6;

- Договор за поддръжка и управление на недвижим имот от 27.05.2009г. по отношение на Апартамент А8;

- Договор за поддръжка и управление на недвижим имот от 27.05.2009г. по отношение на Апартамент А11 и

- Договор за поддръжка и управление на недвижим имот от 27.05.2009г. по отношение на Студио 2.

В исковата молба се посочва, че по силата на тези сключени между страните договори, ищецът е изпълнявал своите поети задължения по управление и поддръжка, но ответника не е изпълнил своите задължения да заплати договореното възнаграждение.

Ответната страна по предявените искове – Р. Н. У. депозира по делото писмен отговор на предявените искове, в който посочва, че процесните договори са сключени в противоречие с правилата на Закона за собствеността и ЗУЕС, тъй като не е налице решение на Общото събрание на собствениците по реда на чл. 11, ал. 1, т. 11 от ЗУЕС. Посочва се, че процесната сграда няма характеристиката на „жилищен комплекс от затворен тип“ и по отношение на нея особеният режим на управление на общите части, въведен с разпоредбата на чл. 2 от ЗУЕС не е приложим, а по отношение на управлението на общите части на процесната сграда в етажната собственост към момента на сключване на процесните договори е приложим режимът на управление по чл. 1 от ЗУЕС чрез общо събрание или чрез сдружение на собствениците, а не особения режим по чл. 2. В отговора на исковата молба се оспорва твърдението, че е налице надлежно изпълнение на договорни задължения по процесните договори.

За да отхвърли предявените искове, първоинстанционният съд е приел, че по делото няма доказателства, а и не се твърди от ищцовото дружество, да е било проведено по надлежния ред Общо събрание на етажните собственици, което да е взело решение да предостави извършването на управлението и поддръжката на общите части на сградата на ищцовото дружество срещу заплащане на определено от Общото събрание

възнаграждение. Съдът е приел, че със сключването на процесните договори за поддръжка и управление между ищцовото дружество се заобикалят разпоредбите на ЗУЕС относно управлението на ЕС, поради което и същите не могат да бъдат източник на валидни облигационни отношения между страните, от които да произтича задължение на ответника да заплати на ищцовото дружество претендираните по тях суми.

На основание чл. 269 от ГПК, въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, по допустимостта му – в обжалваната част, а по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата, т.е. правилността на първоинстанционното решение се проверява само в рамките на наведените оплаквания. При тази служебна проверка, Бургаският окръжен съд намира обжалваното решение за валиден и допустим съдебен акт, липсват нарушения на императивни материалноправни норми.

Въззивният съд намира, че фактическата обстановка по делото се установява такава, каквато е изложена в обжалваното решение и по нея не е налице спор между страните, поради което не следва събраните по делото доказателства да се описват отново и от въззивния съд. Районният съд е съобразил и анализирал всички относими и допустими доказателства, въз основа на които е достигнал до правилни изводи относно това какви релевантни за спора факти и обстоятелства се установяват с тях. Във въззивното производство не са ангажирани доказателства, които да променят приетата и изяснена от първата инстанция фактическа обстановка, поради което, настоящият съд я възприема изцяло и препраща към нея на основание чл. 272 от ГПК, като не е необходимо същата да се преповтаря и в настоящото решение.

По отношенията на възраженията за неправилност на първоинстанционното решение с оглед оплакванията във въззивната жалба и събраните по делото доказателства, БОС намира следното:

С оглед събраните по делото доказателства и приложимите разпоредбите на закона, БОС намира въззивната жалба за неоснователна, като споделя окончателните правни изводи на районния съд и счита, че решението му следва да бъде потвърдено като правилно и законосъобразно. Въззивният съд, като прецени събраните в процеса доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, намира, че фактическата обстановка по делото се установява

такава, каквато е изложена в обжалваното решение и по нея не се спори между страните. Районният съд е съобразил и анализирал всички относими и допустими доказателства, въз основа на които е достигнал до правилни изводи относно това какви релевантни за спора факти и обстоятелства се установяват с тях. Във въззивното производство не са ангажирани доказателства, които да променят приетата и изяснена от първата инстанция фактическа обстановка, поради което настоящият съд я възприема изцяло и препраща към нея на основание чл. 272 от ГПК, като не е необходимо да се преповтарят отново събраните пред районния съд доказателства.

Настоящата инстанция напълно споделя и решаващите правни изводи на първоинстанционния съд за неоснователност на предявения иск за заплащане на такси за поддръжка и управление на общите части, поради нищожност на сключените за това договори с ответника, които изводи са формирани въз основа на установената по делото фактическа обстановка, същите са правилни и в съответствие със закона, поради което въззивният съд препраща към мотивите на първоинстанционното решение на основание чл. 272 ГПК и по този начин те стават част и от настоящия съдебен акт.

По изложените във въззивната жалба оплаквания и в допълнение към съображенията на районния съд, следва да се отбележи следното: Наведените във въззивната жалба възражения са насочени против изводите на районния съд за нищожност на процесните договори като противоречащи на ЗУЕС и ЗС. В тази връзка, настоящият съд изцяло споделя изводите на първоинстанционния съд, че предвидените в ЗУЕС форми на управление изключват възможността при липса на затворен комплекс да се сключват договори с всеки собственик, като намира за неоснователни доводите на въззивника, че нямало пречка отделният етажен собственик като самостоятелен правен субект да сключи от свое име договор с трето лице по поддръжка на общите части в комплекса и този договор да обвързва страните по него.

В случая не се спори, че в комплекса, в който се намират собствените на ответника имоти, е възникнала етажна собственост по смисъла на чл. 38 ЗС. Безспорно между страните е и обстоятелството, че този комплекс не е жилищен комплекс от затворен тип по смисъла на § 1, т.3 ДР на ЗУЕС. Обществените отношения, свързани с управлението на общите части

на сгради в режим на етажна собственост, както и правата и задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти или на части от тях, се уреждат от правилата на специалния закон ЗУЕС, с който формите на управление на ЕС са изрично установени – чрез общо събрание (чл. 1) или сдружение на собствениците (чл. 9), а като изключение е предвидена особената форма на управление на общите части в жилищни комплекси от затворен тип – чрез нотариално заверен договор между инвеститора и собствениците на самостоятелни обекти, вписан в Агенция по вписванията (чл. 2). По спорния между страните въпрос – нищожен ли е договор, в който са договорени въпроси по чл. 51 от ЗУЕС, касаещи поддръжката и управлението на общи части в сграда етажна собственост, включително и наред с други въпроси, сключен от индивидуален собственик на обект в сграда, която не е в жилищен комплекс от затворен тип, е налице съдебна практика на ВКС, която се споделя от настоящия съдебен състав. Така, в Решение № 80/04.11.2021 г. по гр.д.№ 1213/2020 г. на ВКС, IV ГО, е прието следното – „Етажната собственост, която не е учредила сдружение за управление (т.е. не е персонифицирана), се управлява от общото събрание на етажните собственици, респективно - на етажните собственици и обитателите, чрез взетите от него решения. Законът (ЗС, ЗУЕС) урежда специална процедура за вземането на тези решения, като регламентира начина на свикване, състав, представителна власт, гласуване, предметна компетентност. Специфичен е и контролът за спазването им. От това следва, че е недопустимо с двустранни договори да се уреждат между етажен съсобственик и трето лице отношения от компетентността на Общото събрание. Казаното се отнася и до чл. 51 от ЗУЕС. Съгласно чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС, разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етаж, на който живеят. Разпределението на т.нар. консумативни разходи за ползването на общите части не се извършва между етажните собственици, съразмерно на притежавания от тях дял в общите части на сградата, а поравно според броя на лицата (собственици, ползватели и обитатели) в етажната собственост. Кой разходите са такива за управление и поддържане на общите части е посочено в § 1, т.11 ДР на ЗУЕС и те включват разноските за електрическа енергия, вода, отопление почистване, абонаментно обслужване

на асансьор и други разноски, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата, разходите за портиер и възнаграждение при възлагане на дейности по поддържане на общите части и др. Изобщо дейността по „Поддържане на общите части“ е определена в закона като дейност, насочена към запазването им в добро състояние (§ 1, т. 13 от ДР на ЗУЕС), т.е. законодателят е намерил, че разрешението по посочените въпроси има за цел опазване, поддържане и добро управление на сградата като цяло, в интерес е на вещта и контролът за законността на общите решения, както и за спазването им е именно специалният по ЗУЕС. Отделно, правилата относно определяне начина на разпределение на разходите за управление и поддържане на общите части, освен че са в компетентността на решение на Общото събрание, но са и задължителни за него. Нормата на чл. 51 от ЗУЕС не предпоставя възможност за тълкуване, тя е ясна и императивна. Договорът по чл. 2 от ЗУЕС се отнася към типа договори за услуги. Сключва се за неопределен срок, едновременно със сключването на договора за продажба на самостоятелния обект - апартамент. Формалният му характер е установен в интерес и на третите лица – затова подлежи на вписване по партидата на обекта на сделката. Той има за последица, че обвързва и приобретателите на имота. Поради двустранния му характер подлежи на разваляне. Уредбата има изключителен характер и затова следва да се тълкува ограничително. Същата не намира приложение по отношение на сгради, които не притежават белезите на жилищни сгради от затворен тип. В заключение, по поставения за тълкуване правен въпрос следва да се отговори утвърдително – нищожни са уговорки в договор по чл. 2 от ЗУЕС, сключен от индивидуален собственик на обект в сграда в режим на етажна собственост, която не е в жилищен комплекс от затворен тип по смисъла на т. 3 от ДР на ЗУЕС, по въпроси, уредени в чл. 51 от ЗУЕС, независимо дали договорът урежда и други въпроси, извън изключителната компетентност на ОС на етажните собственици. Нищожността е по чл. 26, ал. 1, предл. 1 от ЗЗД – противоречие с материалния закон. В този смисъл е и Решение № 122/006.11.2019г., постановено по т.д. № 1830/2018г. по описа на ВКС, I т.о., съгласно което по отношение на управлението на общите части на сграда в режим на етажна собственост, която няма характеристиките на жилищен комплекс от затворен тип, е приложим режимът на управление по чл. 1 от ЗУЕС – чрез общо събрание или сдружение на собствениците (чл. 9), а не особения режим по чл.

2 от ЗУЕС, поради което сключеният с отделен собственик Договор за възлагане поддръжката и управление на общите части на комплекса е нищожен поради противоречие със закона – чл. 2, ал. 1 от ЗУЕС. С оглед така дадените разрешения с цитираната съдебна практика, въззивният съд намира за неоснователни доводите на въззивника, че задълженията на ответника произтичат от сключения Договор за поддръжка и управление на общите части на комплекса, на който е основана исковата претенция. При положение, че процесният комплекс не е такъв от затворен тип, то по отношение на него особеният режим по чл. 2 от ЗУЕС е неприложим, като управлението на общите части следва да се осъществява по реда на чл. 1 ЗУЕС – чрез общо събрание на етажната собственост, както правилно е приел и районния съд.

В конкретния случай не се твърди да е налице взето решение от ОС на ЕС на комплекса относно управлението на общите части, респ. за възлагане управлението и поддръжката им на трето лице, а от страна на ищеца в първоинстанционното производство се посочва и обстоятелството, че сключеният договор не е такъв по смисъла на чл. 2 от ЗУЕС. Безспорно се установява и обстоятелството, че сградата, в която се намират имотите на ответника Р. Н. У. е в сграда в режим на Етажна собственост, която следва да се управлява от Общо събрание на Етажната собственост. Мотивиран от изложеното, настоящата инстанция намира, че сключените с ответника Р. Н. У. четири Договора за поддръжка и управление на недвижими имоти не могат да бъде източник на задължения за ответника като собственик на самостоятелни обекти да заплаща разходи за управление на общите части в сградата-етажна собственост.

В тази връзка, съдът приема, че са неоснователни възраженията във въззивната жалба, че между страните е бил сключен обикновен облигационен договор и същият не противоречал на закона и на добрите нрави. Разпоредбите на ЗУЕС, определящи режима на управление на общите части на етажната собственост имат императивен характер и е недопустимо тези въпроси да се уреждат чрез писмен договор с отделен етажнен собственик, когато сградата не е в комплекс от затворен тип по смисъла на §1, т. 3 от ДР на ЗУЕС. Настоящият случай е именно такъв, тъй като с процесните четири договора от 27.05.2009г. са уредени въпроси по чл. 51 от ЗУЕС, като са поети задължения за управление и поддържане на общите части на

комплекса срещу заплащане на годишна такса от ответника като собственик на обект в сграда в режим на етажна собственост, която не е в жилищен комплекс от затворен тип. Поради това и с оглед цитираната по-горе съдебна практика, тези договори са сключени в противоречие с материалния закон – чл. 2, ал. 1 от ЗУЕС и като такива са нищожни на основание чл. 26, ал. 1, предл. първо от ЗЗД. Предвид констатираната нищожност на договорите, без значение е дали са били извършвани уговорените с тях дейности, както и извършените от ответника плащания за предходни години, тъй като същите не могат да санират недействителността на договорите, поради което доводите на въззивника в този смисъл са неоснователни. Ето защо, за ответника Р. Н. У. не е възникнало задължение за плащане по сключените четири Договора за поддръжка и управление на недвижими имоти от 27.05.2009г., на които се основава осъдителната претенция на ищцовата страна, поради което и предявените искове по чл. 79, ал. 1 от ЗЗД са неоснователни и правилно са отхвърлени от районния съд, като изложените в този смисъл възражения от въззивника са изцяло неоснователни.

Мотивиран от изложеното и като взе предвид, че направените от настоящата инстанция фактически и правни изводи напълно съвпадат с тези, които е направил първоинстанционния съд в своето решение, съдът намира, че атакуваното решение следва да бъде потвърдено.

На основание чл. 78, ал. 3 от ГПК следва да бъде уважено искането на въззиваемия и да му бъдат присъдени направените по делото разноски за въззивното производство - сума в размер на 800 лева, представляваща възнаграждение за адвокат – видно от представения Договор за правна защита и съдействие – лист 41 от въззивното производство.

На основание чл. 280, ал. 3, т. 1 от ГПК настоящото решение е окончателно и не подлежи на касационно обжалване, предвид обстоятелството, че са предявени четири обективно кумулативно съединени претенции всяка една, от които с цена на иска под 5 000 лева.

Мотивиран от горното, Окръжен съд – Бургас

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 14/14.07.2021г., постановено по гр.

дело № 325/2020г. по описа на Районен съд – Царево.

ОСЪЖДА „Логсървисис Ес Ар И“ със седалище гр. София, ЕИК 175040248 и адрес на управление гр. София, район Витоша, бул. „България“ № 102, ет. 2, офис 22, представлявано от Управителя К. Г. ХР., със съдебен адрес – гр. София, бул. „Ген. Едуард И. Тотлебен“ № 71-73, ет. 1, офис 1 да заплати на Р. Н. У. – гражданин на К. В., роден на *****г. с адрес – гр. Б., В., ***** сума в размер на 800 (осемстотин) лева, представляваща направените по делото разноски пред настоящата инстанция.

Решението е окончателно и не подлежи на касационно обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____