

РЕШЕНИЕ

№ 1293

гр. Бургас, 14.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, IV ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесети ноември през две хиляди
двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Недялка П. Пенева

Членове: Нася Ив. Япаджиева
 Тихомир Р. Рачев

при участието на секретаря Ваня Ст. Димитрова
като разгледа докладваното от Недялка П. Пенева Въззивно гражданско дело
№ 20232100501792 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по повод въззивна жалба на Г. Г. Д. –
ответник в първоинстанционното производство, чрез адв. Игнатов, срещу Решение
№306/11.07.23г., постановено от Несебърски районен съд по гр.д.№1479/22г., с което:

- е признато за установено по отношение на въззивника, че дължи на „Варна
сити парк“ АД, сумата в размер на 283,68 лв., представляваща такса за управление и
поддръжка на общите части, дължима за периода от 01.01.2022г. до 31.01.2022г. по
силата на Договор за управление и поддръжка на комплекс от затворен тип „Варна
Сити Парк Юг“ с нотариална заверка на подписите рег. №13636 от 06.11.2019г. на
нотариус Жана Тикова с рег.№ 214 на НК и район на действие Варненския районен
съд, който договор е вписан в Службата по вписванията – Варна с вх. рег.
№29534/06.11.2019г., Акт № 70, том IX, дело № 3220, за която сума е издадена фактура
№3000002935/18.02.2022г., ведно със законната лихва, считано от 17.08.2022г. до
окончателното изплащане на главницата, и сумата в размер на 12,92 лв.,
представляваща мораторна лихва, начислена за периода от 28.02.2022г. до 10.08.2022г.,
за които суми е издадена Заповед № 365 от 08.09.2022г. за изпълнение на парично
задължение по чл.410 от ГПК в заповедно производство, развило се по ч.гр.д.
№950/2022г. по описа на Несебърския районен съд;

- въззивникът е осъден да заплати на „Варна сити парк“ АД, направените в
исковото производство разноски, в размер на 675 лева и направените в заповедното
производство разноски, в размер на 325 лв.

Въззивникът излага съображения, че договорът, от който черпи правата си
ищеца е нищожен, поради противоречие със закона – ЗУЕС. На първо място счита, че
ищецът няма качеството на инвеститор, т.к. собственик на терена и строител на обекта
е „Ису Инвест “ – ЕАД, като последното е прехвърлило на ищеца функции на

„управляваща организация“. В тази връзка излага подробни съображения за оспорване изводите на първоинстанционния съд.

На второ място заявява, че сградата, в която се намира имота на ответника няма характеристиките на жилищен комплекс от затворен тип по см. на §1, т.3 ДРЗУЕС – излага подробни съображения, като цитира и анализира разпоредбите на чл.160 и чл.161 ЗУТ. Заявява твърдения, че в терена продължава строителство на нови сгради, като в този смисъл е налице неяснота по отношение срока на договора, т.к. е предвидено, че той има действие 120 месеца от приключване строителството на последната сграда.

На трето място заявява, че не са налице всички изисквания по отношение на договора като такъв по чл.2 ЗУЕС – да е сключен с инвеститора, да сакае жилищен комплекс от затворен тип, да е с нотариална заверка на подписите, да е вписан.

На четвърто подробни аргументи излага за обосноваване на твърдението си и оспорване изводите на НРС в тази насока, че е налице договорно неизпълнение от страна на ищеца.

Въззиваемият – ищец Варна Сити Парк“ – АД, не представя в срока по чл.263, ал.2 ГПК писмен отговор на въззивната жалба.

Производството е по реда на чл.258 и сл.ГПК. Въззивната жалба е подадена в срока по чл.259 ГПК, от лице, за което съществува правен интерес от обжалване на първоинстанционното решение; отговаря на изискванията на чл.260 и чл.261 ГПК, поради което е допустима.

Бургаският окръжен съд, след като взе предвид твърденията на страните и обсъди събраните по делото доказателства, намира че първоинстанционният съд е установил релевантните за спора факти и обстоятелства, относно придобиване от ответника Г. Д. на право на собственост на недвижим имот – апартамент и паркомясто, в жилищен комплекс от затворен тип „Варна Сити Парк Юг“, с продавач „Ису Инвест“ ЕАД, собственик на поземления имот и инвеститор. Установил е сключен на 06.11.2019г. договор за поддръжка и управление на общите части на комплекса, вписан в Служба по вписванията гр. Варна вх. рег. №29534/06.11.2019г., с нотариална заверка на подписите рег. №13636/2019г. на нотариус Тикова, между ищеца и ответника. Ответникът се е задължил да заплаща такси за управление и поддръжка на общите части в комплекса - по чл. 5.2.1 (относно апартамента) в размер на 0,69 лв. на месец с включен ДДС за 1 кв. м. от общата застроена площ на апартамента (1.2 от приложението) и такса за управление и поддръжка по чл. 5.2.1 от договора – за паркомястото в размер на 6 лв. на месец с включен ДДС (чл. 1.4. от приложението).

От събраните писмени доказателства и свидетелските показания на св. Р. и Д., съдът е направил извод, че имотите на ответника се намират в жилищен комплекс от затворен тип – в урегулиран поземлен имот, в който са построени четири отделни сгради, в които има отделни самостоятелни обекти - комплексът представлява общ имот, в който са построени 4 отделни блока с по два входа, като поземленият имот е ограден с ограда и има два входа, вкл. входове за подземните гаражи, има общ покрит паркинг, както и вход с бариера за гости и таксите, охрана с контролиран достъп. От тези доказателства първоинстанционният съд е установил, че ищецът е изпълнявал задълженията си по поддържането и управлението на общите части, а ищецът не е изпълнил задължението си да заплаща дължимата такса.

Първоинстанционният съд е установил, че в сключения предварителен договор от 18.08.2017г., ответникът се задължил, при подписване на нотариалния акт, да сключи с продавача „Ису Инвест“ ЕАД или посочено от него дружество, договор за поддръжка и управление. В окончателния договор ответникът е декларирал съгласието си да подпише с „Варна Сити Парк“ АД договор за управление и поддръжка на комплекса.

Поради това и на осн. чл.272 ГПК, въззивната инстанция препраща към мотивите на първоинстанционното решение в тази им част.

Бургаският окръжен съд, при служебната проверка на обжалваното решение,

извършена на осн. чл.269 ГПК, не установи съществуването на основания за нищожност на същото, поради което намира, че то е валидно и допустимо. Като взе предвид твърденията на страните, представените доказателства и като съобрази закона намира, че същото е правилно и законосъобразно и следва да бъде потвърдено. И в тази част въззивната инстанция препраща към подробните и аналитични мотиви на първоинстанционния съд на осн. чл.272 ГПК.

По изложените във въззивната жалба оплаквания, само по които въззивният съд дължи произнасяне на осн. чл. 269 ГПК, следва да се каже: Претенцията срещу ответникът се основава на сключен между страните договор със смесен фактически състав, за изработка и поръчка, в който е уговорено, че същият има за предмет посочените дейности, касаещи жилищен комплекс от затворен тип „Варна Сити Парк Юг“. Легалната дефиниция на понятието се съдържа в нормата на пар.1, т.3 от ДР на ЗУЕС. Въззивната инстанция намира, че процесният жилищен комплекс покрива критериите на правната норма, т.к. се състои от поне четири самостоятелни обекта в режим на етажна съсобственост и други обекти, обслужващи собствениците и обитателите; те са изградени върху комплекс, обособен в урегулиран поземлен имот, като е налице контролиран достъп за външни лица, чрез осъществяване на охрана от нарочно наета за целта охранителна фирма. Поради тези характеристики, управлението следва да се осъществява по реда на чл.2 ЗУЕС.

По отношение на предмета и съдържанието на договора по чл.2 ЗУЕС, е налице законова празнота – в закона не са регламентирани дори основните параметри на този договор като условия за изменение, срок на действие и начин на разваляне и/или прекратяване. Единствените конкретни параметри са страните – инвеститора и собствениците; предвидено е и задължително вписване на договора. Така самият закон изначално предвижда договорът да е безсрочен (не вечен). Ето защо по отношение на останалите клаузи, които договора трябва да съдържа, в т.ч. и по отношение на разваляне и прекратяване, следва да се прилагат общите правила на ЗЗД, в т.ч. чл.8, чл.9, чл.14, чл.20а, чл.22, чл.25 и правилата за различните видове договори (за поръчка и за изработка).

В тази връзка, въззивната инстанция намира, че не съществува законова забрана, след сключване на договора, инвеститорът да възложи цялата или част от дейността по управление и поддържане на общите части на трето лице или още на етап предварителен договор или договор за покупко – продажба да уговори, че договорът за поддържане и управление ще се сключи с това трето лице. Ето защо въззивният съд намира, че не налице порок при сключване на договора с настоящия ищец, вместо с инвеститора.

Според нормата на чл.20а, ал.2 ЗЗД, договорите могат да бъдат изменени, прекратени, развалени или отменени само по взаимно съгласие на страните или на основания, предвидени в закона. Според нормата на чл.25, действието на договора или прекратяването му може да бъде постановено в зависимост на едно бъдещо несигурно събитие. Според нормата на чл.287 ЗЗД, договорът за поръчка се прекратява освен по други причини, посочени в закона, още с оттегляне на поръчката, с отказ от довереника и с прекратяване на юридическото лице, ако то е било доверител или довереник. По делото не се твърди и не се установява договорът, сключен между ищеца и ответника да е развален или прекратен, на някое посочено в закона основание, поради което подлежи на изпълнение от двете страни.

Поради това следва да се разгледа възражението на ответника за липса на изпълнение от страна на ищеца. От представените по делото писмени доказателства и гласни доказателствени средства не се установява направеното възражение. В тази връзка въззивният съд споделя аргументите на НРС, че показанията на свидетеля Д. Р. касаят последващ на исковия период. На следващо място, от тях може да се направи извод за неточно изпълнение, но не и за пълно неизпълнение, за което, обаче е налице и забава на кредитора, който не изпълнява своето задължение да заплаща дължимите такси, които да осигурят средствата за ефективна поддръжка и управление. Освен това неточното изпълнение не освобождава кредитора от изпълнение на неговото задължение, а му дава правата по чл.79 и чл.80 ЗЗД – да иска изпълнението, заедно с

обезщетение за забава или обезщетение за неизпълнение.

При така изложените съображения съдът намира, че в процесния период страните са били в договорни отношения, ищецът е изпълнявал задълженията си по договора, а ответникът не е изпълнил задължението си за заплащане на съответното възнаграждение по договора. Исковете са основателни. Първоинстанционното решение, с което са уважени е правилно и законосъобразно и следва да бъде потвърдено.

В полза на въззиваемата страна следва да се присъдят направените във въззивното производство съдебно – деловодни разноски, в размер на 600.00 лева - адвокатско възнаграждение.

С оглед на гореизложеното Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение №306/11.07.23г., постановено от Несебърски районен съд по гр.д.№1479/22г.

ОСЪЖДА Г. Г. Д., ЕГН *****, с настоящ адрес в ***, да заплати на „Варна Сити Парк” АД, ЕИК 201668663, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул."20-ти април" № 6, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, сумата в размер на 600.00 лева, представляваща дължимите във въззивното производство съдебно – деловодни разноски.

Настоящото решение е окончателно и не подлежи на обжалване на осн. чл.280, ал.2, т.2 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____