

# РЕШЕНИЕ

№ 107

гр. гр.Несебър, 20.03.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: Н.Р.М.М.

при участието на секретаря К.Ил.Л.  
като разгледа докладваното от Н.Р.М.М. Гражданско дело №  
20212150101756 по описа за 2021 година

Производството по делото е образувано по повод постъпила искова молба от  
„Е.Х.“ ООД, ЕИК ....., със седалище и адрес на управление: гр. С., ул. „Г.В.“ ...  
представявано от М.М., против И.К., БУЛСТАТ ....., с адрес: с. Р., к.к. „Е.“, бл. А,  
вх. Д., ет. 5, ап. ....

В исковата молба се сочи, че въз основа на сключени множество договори със  
собственици на имоти, находящи се в Курортен апартаментен комплекс „.....“, с  
адрес: област Бургас, община Несебър, с.Р., ул. „М.“, 61, построени в УПИ XIV - 467,  
468, 480 по действащия регулационен план на с. Р., курортен апартаментен комплекс  
„.....“, за поддръжка и управление, ищцовото дружество, което е собственик  
на множество имоти в комплекса, извършвало през периода 01.01.2017 г. до датата на  
предявяване на исковата молба- 23.12.2021 г., срещу заплащане на месечна такса  
целогодишна техническа поддръжка, организационно и административно управление  
на комплекса, като осъществявало следните дейности: техническото поддържане на  
общите части на сградите, изградени в комплекса, включващо- поддържане на ВиК и  
ел. инсталациите, климатичните, пожароизвестителната и вентилационните  
инсталации; техническо поддържане на басейните и обслужващите ги съоръжения,  
находящи се в общите части на сградите и общодостъпните части в Курортен  
апартаментен комплекс „.....“, включващо доставка на консумативи, поддържане  
в изправност на пречиствателните съоръжения и монтираните душеве; техническо  
поддържане на асансьорите, както и на намиращите се в общодостъпните части  
спортни съоръжения и детската площадка; дейности по денонощната охрана на

комплекса, дейности по организация на реда на територията комплекса и организация и реализация на пропускателен режим (контролиран достъп в комплекса), дейности по поддържане на дворните (външни) комуникации (ел. и ВиК), отстраняване повреди по тях, поддържане чистотата на територията на ваканционния комплекс, стълбищата във входовете, тревните площи и алеите; както и такива по поддържане на зелените площи в комплекса и дървесната растителност. За физическото изпълнение на тези дейности ищецът назначил на трудови договори множество работници и служители, заплащал е изразходените и начислени от съответните снабдителни дружества вода и електричество за поддържане на изградената в комплекса инфраструктура и дворищните комуникации, вкл. и външно дворищно осветление и напоителна система. За изпълнението на дейностите ищецът закупил автомобили, с които да се извършват доставките на консумативи и материали и за които автомобили се закупуват горива и части, заплащат се извършването на ремонти, технически обслужвания. В комплекса били изградени три басейна за поддръжката и функционирането, на които също се извършвали ежемесечно разходи. Същите били част от изградената ландшафтна и ВиК инфраструктура. Целият комплекс бил озеленен с тревно покритие и с ниско и високостеблена растителност, оформени били алеи, изградени били и безплатни паркинги, беседки и кътове за отдих, включително и специално изградено и оборудвано барбекю. Изградени били и се поддържали външни душеве и тоалетни. Изградена била и се поддържала специална „гласкателна“ система за отвеждане на отходни води, функционираща посредством специални помпи, които изискват регулярна поддръжка и навременна подмяна след износването им. Разходите по изграждането, функционирането и поддръжката на всички тези комуникации и съоръжения се заплащали само и единствено от ищцовото дружество.

Твърди се, че ответникът К. е собственик по силата на нотариален акт за покупко-продажба от 24.04.2007 г. на Апартамент № ....., находящ се на шести етаж, състоящ се от дневна с трапезария и кухня, антре, спалня, баня и тоалетна и тераса, на площ от 83.69 кв.м. (жилищна площ 64.44 кв.м. и общи части 19.25 кв.м.), при граници и съседи: апартамент № ....., крило „К.“, отгоре покрив, който апартамент се намира в сграда „А“ на курортен апартаментен комплекс „Е.“, изградена в УПИ XIV- 467, 468, 480, квартал 22, по действащия регулационен план на село Р., община Несебър, област Бургас, одобрен със заповед № 828/2004 г., целият на площ от 39 248 кв.м., при граници: север - улица, юг - УПИ XVI 481, изток - улица, запад - улица и пешеходна алея, ведно със съответния процент идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот. Сочи се, че ответникът нямал сключен договор за поддръжка, организационно и административно управление на комплекса. Независимо от това се счита, че същият неоснователно се е обогатил от поддържането и подобряването на комплекса, незастроената част от поземления имот и построените в него съоръжения и постройки, респективно ищецът е обеднял със сумата, която е

заплатил за тези дейности и която съответства на дела на ответника в тези разходи. Изтъква се, че стойността на изразходваните през 2017, 2018, 2019, 2020 и 2021 г. средства за горепосочените дейности била в общ размер на 8301714.67 лв. за всички имоти в комплекса с обща застроена площ на 75605.90 кв.м. Стойността на изразходваните за този период средства за един кв.м. площ от комплекса била 109.80 лв. /8 301 714.67 лв./75605.90 кв.м. = 109.80 лв./кв.м./. Навежда се, че изчислена по този начин сумата на неоснователното обогатяване на ответника възлизала на 83.69 кв.м.х109.80 лв. = 9189.16 лв.

Твърди се, че въпреки многократно провежданите с ответника разговори, същият отказвал да заплати каквато и да било сума за извършените и в негова полза разходи. Гореизложеното мотивирало ищцовото дружество да поиска от съда да постанови решение, с което да бъде осъден ответника И.К. да заплати на „Е.Х.“ ООД, сумата в размер на 9189.16 лева /девет хиляди сто осемдесет и девет лева и шестнадесет стотинки/, с която ответникът неоснователно се обогатил за сметка на ищеца, който е сторил разходи от 01.01.2017 г. до датата на предявяване на исковата молба, за поддържането и подобряването на „Курортен апартаментен комплекс .....“, незастроената част от поземления имот и построените в него съоръжения и постройки, в съответствие с притежаваната от ответника собственост върху апартамент № ....., крило „К.“, с площ от 83.69 кв.м.

В срока по чл. 131, ал. 1 от ГПК, по делото е постъпил отговор на исковата молба от ответника, с който се оспорват исковете, като недопустими и се развиват съображения в тази насока. Твърди се, че претендираното от една страна обедняване от ищеца и неоснователното обогатяване на ответника от друга страна не произтичат от един и същи факт или обща група факти. Изтъква се, че ищецът, развивайки туристическата си стопанска дейност на територията на комплекса, е направил съответните разходи само и единствено в своя полза и за своя сметка. Сочи се, че на съда било служебно известно, че с нарочно писмо от м. април 2018 г. управляващото до тогава дружество „Е.Х.“ ООД не е изпълнявало дейностите по поддръжка и управление, като е уведомило всички собственици, че преустановява да поддържа и управлява комплекса. Това принудило собствениците да проведат учредително събрание и през месец май 2018 г. да регистрират Етажна собственост в сградата, която да организира поддръжката и управлението в комплекса. Твърди се, че от момента на провеждане на ОС на ЕС през 2018 г. сградата, в която ответникът притежава имот, се управлява и поддържа чрез общо събрание, като разходите за поддръжка и управление се заплащат от етажната собственост. На 07.08.2018 г. е проведено второ ОС на ЕС, на което били приети редица решения, едно от които е етажните собственици какви суми за такса за управление и поддръжка на сградата да заплащат в бюджета на ЕС. Предвид обстоятелството, че на основание чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС не била поискана отмяна на взетите решения на проведеното на 07.08.2018 г. ОС на ЕС, същите са влезли в законна

сила. В тази връзка се оспорват твърденията, че за процесния период ищецът е осъществявал поддържането и подобряването на „Курортен апартаментен комплекс „.....“, с адрес: с. Р., ул. „М.“, 61, незастроената част от поземления имот и построените в него съоръжения и постройки, с които ответника неоснователно се обогатил за сметка на ищеца, който бил сторил разходи за периода от 01.01.2017 г. до датата на предявяване на настоящата искова молба за поддържането и подобряването на Курортен апартаментен комплекс „.....“.

На следващо място се уточнява, че комплекс „.....“ не е комплекс от затворен тип по смисъла на чл. 2 от ЗУЕС. Сочи се, че в комплекса има около 700 апартамента, които са собственост най-вече на физически лица - граждани на Руската Федерация, като са обособени и учредени съгласно правилото на чл. 46Б от ЗУЕС в няколко етажни собствености. Излага се, че съгласно чл. 2 от ЗУЕС управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, построени в жилищен комплекс от затворен тип, се урежда с писмен договор с нотариална заверка на подписите между инвеститора и собствениците на самостоятелни обекти, който се вписва от инвеститора в Агенцията по вписванията по партидата на всеки самостоятелен обект и е противопоставим на неговите последващи приобретатели. Навежда се, че формата на управление по чл. 2 ЗУЕС е допустима от закона само в случаите, в които инвеститорът е сключил писмен договор с нотариална заверка на подписите с всички собственици на самостоятелни обекти, а разпоредбата на чл. 2, ал. 1 от ЗУЕС предвижда сключването на писмен договор с нотариална заверка на подписите между инвеститора и собствениците на самостоятелни обекти. Твърди се, че при липса на сключен договор по чл. 2 ЗУЕС между инвеститора и собствениците на самостоятелни обекти в жилищен комплекс от затворен тип, отношенията по повод по управлението на общите части не могат да останат извън предмета на правно регулиране, поради което в тази хипотеза, доколкото управлението не е уредено в специалната форма по чл. 2 ЗУЕС, приложение следва да намерят общите правила на ЗУЕС за управление на етажната собственост, т. е при липса на договор са приложими общите разпоредби на закона. Сочи се, че съгласно чл. 9 от ЗУЕС формите на управление на етажната собственост са общо събрание и/или сдружение на собствениците.

На следващо място се твърди, че е недопустимо управлението на някои от идеалните части от общите части да се осъществява с писмен договор с нотариална заверка на подписите по реда на чл. 2 ЗУЕС, а управлението на останалите идеални части от общите части да се извършва чрез общо събрание и/или сдружение на собствениците по реда на глава втора, раздел втори ЗУЕС, съответно по реда на глава втора, раздел трети ЗУЕС. Излага се, че поради това правно невъзможно е паралелно да действат договор по чл. 2 от ЗУЕС, сключен между инвеститора и един или няколко от собствениците на самостоятелни обекти, и успоредно с този договор- общо

събрание или сдружение на собствениците по чл. 9 ЗУЕС.

На следващо място се сочи, че твърдението, че между ищеца и част от собствениците на апартаменти- физически лица, са подписани Договори за управление на общите части не произтича по силата на чл. 2 от ЗУЕС, а е личен избор на всеки собственик на жилище защото те са предоставили своите жилища за отдаване под наем на туристи от страна на ищцовото дружество, чийто предмет на дейност е туристическа и хотелиерска дейност. Възражава се срещу твърдението на ищеца относно извършените от него дейности, описани в исковата молба по повод целогодишната техническа поддръжка, организационното и административно управление на комплекса, както и срещу представените в тази връзка аналитични ведомости за разходвани парични средства за извършени услуги на територията на целия комплекс. Оспорва се твърдението на ищеца, че разходвал средства за незастроената част от поземления имот, тревните площи, алеите и дървесната растителност в комплекса, които според него следва да плати доверителя ми. Твърди се, че терена, върху който е построен комплекса е частна държавна собственост на „Ученически отдих и спорт“ ЕАД. Незастроената част от ПИ била отдадена по договор за наем за три години на друго дружество. Навежда се, че сумите от всичките възможни разходи по поддържането му следва да бъдат отправени не към ответника, а към собствениците на имота „...“ ЕАД и наемателя „Е. ...“ ООД. Възражава се срещу представената с исковата молба методика за изчисляване на разходите на единица площ върху територията на целия комплекс от 75605.90 кв.м., която обслужва само и единствено ищеца. Сочи се, че представените с исковата молба аналитични ведомости и работни заплати по години, с които ищеца се домогва да доказва разходи за извършени и платени услуги не се отнасят до извършените услуги от него конкретно за имота на К.. Изтъква се, че претенцията за разпределение на разходите между отделните собственици на обекти в комплекса касае хипотезата на управител на чужда работа /гестор/, действал не само в полза на чужд интерес, но и в полза на свой интерес. Посочва се, че ищеца претендира общи разходи, а не се касае за разходи по поддържане и управление на собствеността на ответника в комплекса, както и за обновяване на тези части, т.е- не са налице обстоятелства, които да са мотивирали ищцовото дружество да извърши разход, за който да му се дължи възстановяване на този разход, съобразно припадащата се част от площ на апартамент № ....., крило „К.“. Твърди се, че се касае за разходи по усмотрение на ищеца, а не от обстоятелства, които представляват оценка на удачно предприета и добре свършена работа.

На следващо място се излага, че не става ясно и не се доказва с каква сума конкретно се е увеличила стойността на имота на ответника и с каква сума и с колко е обеднял ищеца, полагайки грижи именно за имота на ответника К.. Прави се възражение за нищожност по отношение на размера за претендираната от ищеца сума от ответника К.. Предвид гореизложеното се моли предявеният иск да бъде оставен без

уважение.

Съдът, като взе предвид становищата на страните, приложения по делото доказателствен материал и съобрази разпоредбите на закона, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Производството е с правно основание чл.59 ЗЗД.

По делото не се спори, а и видно от нотариален акт № ..., том V, рег. № ....., дело № ... от 2007 г. на нотариус ..... с рег. № ... на НК, с район на действие Районен съд - Несебър, ответникът е придобил собствеността върху Апартамент № ....., крило „К.“, ет. 6, с площ от 83.69 кв.м., вкл. с общите части, находящ се в сграда „А“ на Курортен апартаментен комплекс „Е.“, изградена в УПИ XIV- 467, 468, 480 в кв. 22 по плана на с. Р., общ. Несебър.

С протоколно определение № 428 от 22.06.2022 г. бе прието за безспорно установено по делото, че квадратурата на притежавания от ответника апартамент № ....., в крило „К.“, комплекс „Е. Ризорт“- Р. е в размер на 83.69 кв.м.; че никоя от страните не е собственик на недвижимия имот, върху който е изграден комплексът, както и че ответникът не притежава идеални части от останалите сгради, в които няма собственост.

От приетото по делото заключение на назначената съдебно- техническа експертиза се установява, че след извършена справка в Община Несебър вещото лице е констатирало, че за изграждането на курортния комплекс е издадена Заповед № 828/01.11.2004 г. на Кмета на Община Несебър, с която се одобрява частично изменение на ПУП, като е изготвен план за регулация и застрояване на новообразувани УПИ XIV- 467, 468, 480 в кв. 22 по плана на с. Р. За изграждане на комплекса са одобрени архитектурни проекти и са издадени Разрешение № 13/08.02.2005 г. за строеж на сграда „А“, Разрешение № 14/08.02.2005 г. за строеж на сграда „В“, Разрешение № 15/08.02.2005 г. за строеж на сграда „С“, Разрешение № 16/08.02.2005 г. за строеж на сграда „Д“ и Разрешение № 17/08.02.2005 г. за строеж на сграда „Е“. Вещото лице сочи, че в северния край на новообразувания УПИ са предвидени подземен паркинг и обслужващи функции на партерния етаж- ресторанти, кафе- сладкарница, търговски обекти, фитнес зала, детска занималня, рецепция, охрана, офиси, перално помещение, конферентна зала и др. Подобектите за строеж са въведени в експлоатация с Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 268/15.09.2007 г., № 269/15.09.2007 г., № 270/15.09.2007 г. и № 271/15.09.2007г., издадени от главния архитект на Община Несебър. Вещото лице е установило следната разгъната застроена площ на подобектите: сграда „Е.“- „А“ е с разгъната застроена площ от 40608 кв.м., сграда „М.“- „В“ - 4431 кв.м., сграда „И.“- „С“ - 4428 кв.м., сграда „Ш.“- „Д“ - 624 кв.м. и сграда „Б.“- „Е“ - 539 кв.м. Заключило е, че общата разгънатата застроена площ на Курортен апартаментен комплекс „Е.“ е 50630 кв.м. Експертът е изчислил, че средната

пазарна стойност на 1 кв.м. от процесния имот е 1400 лв. без ДДС. Посочил е, че пазарната стойност на 1 кв.м. застроена площ от недвижим имот с подобни характеристики на процесния имот, за който не се извършват разходи за поддръжка и управление би възлизала на 1380 лв./кв.м. без ДДС.

От заключението на изготвената по делото съдебно- счетоводна експертиза се установява, че в счетоводството на ищцовото дружество се отчитат разходи за материали и за външни услуги. Осчетоводяването се извършва на две нива аналитичност: по вид разход за материали или външни услуги, и по вид дейност. Вещото лице заявява, че консумацията на вода и електрическа енергия, които се отнасят до индивидуалните партии на собствениците не се отчитат като разход на дружеството, а се отнасят в разчет. Като разход на дружеството се отчитат тези разходи за вода и електрическа енергия, които се ползват за общите части на комплекса. В партия „общо разпределяеми разходи“ се отчитат разходи, които се отнасят едновременно за няколко партии. Според вещото лице от извършените разходи за материали през 2017 г., отнасящи се за всички дейности в общ размер на 1 087 957.03 лв., за поддръжка и управление на имотите на собствениците (за което е открита партия „П.ф.м.“) са отнесени 259 605.37 лв. За 2017 г. са извършени разходи за външни услуги, отнасящи се за всички дейности в общ размер на 1 320 300.30 лв., като за поддръжка и управление на имотите на собствениците (партия „П.ф.м.“) са отнесени 494 799.91 лв. От извършените разходи за амортизация за 2017 г., отнасящи се за всички дейности в общ размер на 751 133.47 лв., за поддръжка и управление на имотите на собствениците (партия „П.ф.м.“) са отнесени 524 023.75 лв. За работна заплата на работещите по трудови и граждански договори през 2017 г. е начислена работна заплата в размер на 1 553 325.84 лв., като по партия „П.ф.м.“ са начислени общо 643 860.78 лв. Извършени са разходи за осигуровки в общ размер на 263 015.50 лв., от които по партия „П.ф.м.“ са начислени общо 112 004.52 лв. Установява се, че от извършените разходи за материали през 2018 г., отнасящи се за всички дейности в общ размер на 184 699 81 лв., за поддръжка и управление на имотите на собствениците (партия „П.ф.м.“) са отнесени 29 940.17 лв. От извършените разходи за външни услуги за 2018 г., отнасящи се за всички дейности в общ размер на 343 258.48 лв., за поддръжка и управление на имотите на собствениците (партия „П.ф.м.“) са отнесени 187 880.06 лв. За 2018 г. са извършени разходи за амортизация, отнасящи се за всички дейности в общ размер на 724 474.96 лв., от които за поддръжка и управление на имотите на собствениците (партия „П.ф.м.“) са отнесени 501 733.47 лв. За работна заплата на работещите по трудови и граждански договори през 2018 г. е начислена работна заплата в размер на 831 563.42 лв., като по партия „П.ф.м.“ са начислени общо 472 733.64 лв. Извършени са разходи за осигуровки по партия „П.ф.м.“ общо в размер на 71 881.09 лв. Вещото лице е посочило, че от извършените разходи за материали през 2019 г., отнасящи се за всички дейности в общ размер на 642 762.74 лв. за поддръжка и

управление на имотите на собствениците (партида „П.ф.м.“) са отнесени 3660.10 лв. За 2019 г. са извършени разходи за външни услуги, отнасящи се за всички дейности в общ размер на 461 328.30 лв., като за поддръжка и управление на имотите на собствениците (партида „П.ф.м.“) са отнесени суми в размер на 12 931.47 лв. През 2019 г. са начислени разходи за амортизация, отнасящи се за всички всички дейности в размер на 610 174.71 лв., от които за поддръжка и управление на имотите на собствениците (партида „П.ф.м.“) са отнесени 394 111.10 лв. За работна заплата на работещите на трудов договор през 2019 г. е начислена работна заплата в размер на 299 095.20 лв., от които по партида „П.ф.м.“ са отнесени 149 547.60 лв. Извършени са разходи за осигуровки в размер на 56 968.74 лв., като по партида „П.ф.м.“ са начислени общо 28 484.37 лв. От заключението се установява, че през 2020 г. са извършени разходи за материали, отнасящи се за всички дейности в общ размер на 590 078.45 лв., като за поддръжка и управление на имотите на собствениците (партида „Пропърти/фасилити мениджмнт“) са отнесени 156 754.52 лв. От извършени разходи за външни услуги през 2020 г., отнасящи се за всички дейности в общ размер на 1 187 172.58 лв., за поддръжка и управление на имотите на собствениците (партида „П.ф.м.“) са отнесени суми в размер на 13 000 лв. През 2020 г. са начислени разходи за амортизации, отнасящи се за всички видове дейности в размер на 543 368.29 лв., от които за поддръжка и управление на имотите на собствениците (партида „П.ф.м.“) са отнесени 250 338.90 лв. За работещите по трудов договор през 2020 г. е начислена работна заплата в размер на 478 943.67 лв., като в партида „П.ф.м.“ са отнесени 205 622.77 лв. Извършени са разходи за осигуровки в размер на 87 812.43 лв., от които за партида „П.ф.м.“ са отнесени 37 402.20 лв. За 2021 г. са извършени разходи за материали, отнасящи се за всички дейности в размер на 1 370 170.01 лв., от които за поддръжка и управление на имотите на собствениците (партида „П.ф.м.“) са отнесени 5 575.86 лв. За 2021 г. са извършени разходи за външни услуги, отнасящи се за всички дейности в общ размер на 696 231.63 лв., като за поддръжка и управление на имотите на собствениците (партида „П.ф.м.“) са отнесени суми в размер на 19 220.14 лв. През 2021 г. са начислени разходи за амортизации в размер на 534 706.91 лв., отнасящи се за всички дейности, от които за които за поддръжка и управление на имотите на собствениците (партида „П.ф.м.“) са отнесени 250 338.90 лв. За работещите по трудов договор за 2021 г. е начислена работна заплата в размер на 922 868.32 лв., от които по партида „П.ф.м.“ са начислени 222 750.82 лв. Извършени са разходи за осигуровки в размер на 173 547.53 лв., от които по партида „П.ф.м.“ са начислени 41 285.03 лв.

Експерта констатира, че за годините 2017 г., 2018 г., 2019 г., 2020 г. и 2021 г. извършените разходи за материали, отнасящи се за всички дейности, в общ размер на 3 875 668.04 лв., за поддръжка и управление на имотите на собствениците (партида „П.ф.м.“) са отнесени 455 536.02 лв. За процесните години са извършени разходи за външни услуги, отнасящи се до всички дейности в общ размер на 4 008 291.29 лв., от



които за поддръжка и управление на имотите на собствениците (партида „П.ф.м.“) са отнесени 727 831.58 лв. Общо начислените разходи за амортизации, отнасящи се за всички активи през процесните години са в размер на 3 172 858.34 лв., като по партида „П.ф.м.“ са начислени 1 990 732.19 лв. Начислените разходи за заплата на работещите по трудови и граждански договори по партида „П.ф.м.“ през процесния период е в размер на 1 694 515.61 лв., а разходите за осигуровки са в размер на 291 157.21 лв. През процесния период по партида „П.ф.м.“ са отнесени 50 324.28 лв.- разходи за данък недвижими имоти, битови отпадъци, данък МПС, както и други разходи в размер на 43 676.82 лв. Разходите, направени от „Е.Х.“ ООД за поддръжка и административно обслужване, отнесени по партида „П.ф.м.“ за процесните периоди, са в общ размер на 5 253 773.71 лв. Вещото лице е посочило, че през процесните години са сключени трудови договори с работници, заети с осъществяване на дейностите и назначени на длъжност „градинар“, „чистач/хигиенист“, „общ работник“, „бояджия“, „работник поддръжка“, „спасители“. През процесните години са извършени плащания към различни дружества за поддръжка и обслужване на плувните басейни, за охрана, за извършване на дезинсекционни и дератизационни услуги, за поддържане на технически устройства и асансьори. През процесните години са назначени лица на различни длъжности- водопроводчик, електротехник (техник електрически системи), техник компютърни системи. През 2018 г. е извършено източване на мази и помещения, почистване на мази от кал и мухъл. Извършено е хидрастатично изпитание на пожарни кранове, пожарогасители, техническо обслужване на прахов пожарогасител от „Файн Сървис“ ЕООД. През 2019 г. са извършени разходи за закупуване на сондажна помпа и електронен пресостат, както и са извършени полеви геофизични работи за търсене на подземни води от ЕТ „Геофизично бюро“.

От заключението се установява, че за апартамент № .... за процесния период са останали неплатени и неначислени такси за поддръжка за 2019 г. и 2020 г., както и неплатени комунални разходи за 2019 г. и 2020 г. в размер на 850.05 лв. Експерта е обобщил извършените плащания, за които са издадени фактури, осчетоводени от ищеца.

В случая ищцовото дружество претендира ответника да бъде осъден да му заплати сумата от 9189.16 лв., с която ответникът неоснователно се е обогатил за сметка на ищеца, като се увеличила стойността на притежавания от него имот, представляваща разходи за поддържането и подобряването на Курортен апартаментен комплекс .....“, в частност на незастроената част от поземления имот и построените в него съоръжения и постройки, в съответствие с притежаваната от ответника собственост върху апартамент № ....., крило „К.“, с площ от 83.69 кв.м.

Съгласно разпоредбата на чл. 59, ал. 1 ЗЗД всеки, който се е обогатил без основание за сметка на другото, дължи да му върне онова, с което се е обогатил, до

размера на обедняването. За успешното провеждане на този иск в тежест на ищеца е да докаже наличието на обедняване на ищеца, обогатяването на ответника, причинна връзка между факта на обедняване и този на обогатяване, липсата на валидно правно основание за това, както и размера на претенцията. Ответника следва да докаже обстоятелствата относно факта на погасяване на вземанията, както и сочените от него правоизключващи, правопогасяващи и намаляващи отговорността обстоятелства и релевираните възражения.

За да е основателен искът по чл. 59, ал. 1 ЗЗД следва да е доказано по делото, че ищцовото дружество е обедняло, а ответникът се е обогатил неоснователно за сметка на ищеца, като обогатяването на ответника и обедняването на ищеца следва да произтичат от едни и същи факти и да няма друг иск, с който обеднелият да се защити.

От заключението на изготвената съдебно-счетоводна експертиза се налага извод, че през процесния период действително „Е.Х.“ ООД е осъществявало дейностите по поддръжка и управление на „Курортен апартаментен комплекс .....“. Твърдяното основание от ищеца за осъществяване на тези дейности са множеството договори за поддръжка и управление, сключени със собственици в комплекса.

Фактическият състав на чл. 59 от ЗЗД, за разлика от този на чл. 55 от ЗЗД, не изисква да се налице пряко и непосредствено имуществено разместване между правните сфери на обеднелия и обогателия се, като обогатяването и обедняването могат да имат различни проявления. Такава може да бъде и настоящата хипотеза, а именно поддържането на един комплекс, с което се увеличава стойността на обект, намиращ се върху него. Иначе казано собственикът си спестява извършването на разходи в тази насока, които би могъл същия да извършва с оглед поддържане стойността на имота си. В случая, обаче, по делото не се спори, а това се установява и от заключението по съдебно-счетоводната експертиза, че ищцовото дружество извършва и търговска дейност с немалко обекти в комплекса, с цел реализиране на печалба. В този случай, за да реализира доходи, е неминуемо същото да извършва и разходи по поддържането на незастроената част от имота с оглед конкурентноспособността на обектите му сред другите подобни на тях на пазара. Наред с това се установи и обстоятелството, че ищецът е сключил с една част от собствениците договори за управление и поддръжка, чийто предмети е извършването именно на тези дейности. Без значение е в случая дали комплекса е от затворен тип по смисъла на чл.2 от ЗУЕС или не. Няма пречка, дори и да не покрива хипотезата на чл.2 от ЗУЕС, отделните собственици да сключват такъв тип договори, които имат смесен характер.

На следващо място по делото не се доказва по несъмнен начин и размера на твърдяното обогатяване на ответника, респективно обедняването на ищеца.

Заклучението на съдебно-техническата експертиза в тази насока съдът намира, че не следва да взема като коректив, тъй като същото е хипотетично. Още в съдебно заседание вещото лице заяви, че аналог на обектите в процесния комплекс няма, тъй като същия е от по-висок клас, какъвто на територията на с. Р. няма. Наред с това използваните от вещото лице аналози на имоти, в които не се извършва поддръжка, са различни години на строителство, различни етажи, някои от тях необзаведени. В този смисъл съдът намира, че в тази му част заключението не дава обективна и реална представа каква би била стойността на имота на ответника ако не са били извършвани сочените от ищеца дейности. Така описаната от дружеството методика на изчисление стойността на кв.м., вземайки за база цялата застроена част върху терена, също не може да бъде възприета като миродавна, тъй като ответника не разполага със собственост нито върху имота, нито върху другите сгради в имота.

От заключението по съдебно-счетоводната експертиза се установява, че в счетоводството на ищеца няма начислени конкретни разходи, извършени и касаещи отделния вход, респективно сградата, в която се намира обекта на ответника. В този смисъл, дори и да се приеме, че дружеството поддържа незастроена част от имота, в който се намира сградата на К., то не се доказва по несъмнен начин размера на обогатяването на последния с тези дейности.

С оглед на така изложеното съдът намира предявената претенция за неоснователна, поради което следва да бъде отхвърлена за сочения период. Обстоятелството, че за част от времето ответника е заплащал суми, не освобождава ищеца от тежестта на доказване на всички елементи от фактическия състав на чл.59 ЗЗД. Установи се, че дружеството е извършвало хотелиерска и ресторантьорска дейност в част от обектите в комплекса. Наред с това е имало сключени договори за поддръжка и управление с част от собствениците, по които е поело задължение да извършва именно тези дейности, за които е предявена претенцията. В този смисъл е следвало и е резонно да осъществява всички тези дейности и то в сочените им параметри и размери. Не се установи „Е.Х.“ ООД да ги е изпълнявало в по-голям обем от нужния по сключените договори, нито пък да е било длъжно на някакво друго основание да ги извършва именно с оглед собствеността на ответника. На настоящият състав му е служебно известно по повод многобройните дела, включително с ищец и настоящия такъв, че тези разходи, отразени в счетоводството, служат като основание на дружеството да претендира суми и от собственици, с които има договорни отношения.

Всичко, изложено по-горе, прави претенцията за процесния период неоснователна, поради което и на основание чл.78, ал.3 от ГПК ищцовото дружество следва да бъде осъдено заплати на ответника направените по делото разноски в размер на 2 579.38 лв., от които: 2151.41 лв.- заплатено адвокатско възнаграждение, и 427.97

лв.- възнаграждение за вещо лице.

Мотивиран от горното, Несебърският районен съд

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявеният от „Е.Х.“ ООД, ЕИК ....., със седалище и адрес на управление: гр. С., ул. „Г.В.“ ... представлявано от М.М., против И.К., БУЛСТАТ ....., с адрес: с. Р., к.к. „Е.“, бл. А, вх. Д., ет. 5, ап. ..., иск за осъждане на ответника да заплати на ищцовото дружество сумата в общ размер на 9189.16 лв. за периода от 01.01.2017 г. до 23.12.2021 г. /датата на подаване на исковата молба/, с която И.К. неоснователно се е обогатил за сметка на ищеца, и с която се е увеличила стойността на притежавания от него имот- апартамент ....., крило „К.“, представляващи разходи за поддържането и подобряването на незастроена част от поземления имот, в който е построен Курортен апартаментен комплекс „.....“, с адрес: област Бургас, община Несебър, с. Р., ул. „М.“, 61, и построените в поземления имот съоръжения и постройки.

**ОСЪЖДА** „Е.Х.“ ООД, ЕИК ....., със седалище и адрес на управление: гр. С., ул. „Г.В.“ ... представлявано от М.М., да заплати на И.К., БУЛСТАТ ....., с адрес: с. Р., к.к. „Е.“, бл. А, вх. Д., ет. 5, ап. ..., сумата в размер на 2 579.38 лв., представляваща разноски по делото.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от съобщаването му на страните, пред Окръжен съд- Бургас.

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