

РЕШЕНИЕ

№ 1524

гр. Варна, 05.05.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 7 СЪСТАВ, в публично заседание на десети април през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Галя Алексиева

при участието на секретаря Ивелина Ат. Атанасова
като разгледа докладваното от Галя Алексиева Гражданско дело № 20223110107445 по описа за 2022 година

Производството е образувано по предявени обективно и субективно евентуално съединени иски с правно основание чл. 26, ал.1, пр. 1, пр.2, пр.3, чл. 26, ал. 2, пр. 1 ЗЗД, чл. 146 ЗЗП, както следва:

1. от Р. Е. З., ЛНЧ *****, родена на ****г. в **** против „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2 за прогласяване нищожност на договор за поддръжка и управление от 20.03.2019г. на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес гр. Варна, **** с нотариална заверка на подписите с рег. № 1769/20.3.2019г. на нотариус рег. № 335 на НК, поради противоречие със закона, доколкото сградата не представлява затворен жилищен комплекс по см. на чл. 2 ЗУЕС; **2.** в условията на евентуалност: **2.1.** поради заобикаляне на закона, доколкото със сключването му се постига неприложим режим на управление на общите части на сградата; **2.2.** поради невъзможен предмет, тъй като комплексът не отговаря на изискванията на пар.1, т.3 ДР на ЗУЕС за определяне на жилищен комплекс от затворен тип; **2.3.** поради накръняване на добрите нрави, тъй като със сключването му ответникът е целял реализиране на печалба; **2.4.** за прогласяване нищожност на клаузите на т. III, чл. 5, чл. 6, ал.1 и ал.2, чл. 13 от договора, като неравноправни на основание чл. 143 ЗЗП.

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

на печалба; **2.4.** за прогласяване нищожност на клаузите на т. III, чл. 5, чл. 6, ал.1 и ал.2, чл. 13 от договора, като неравноправни на основание чл. 143 ЗЗП.

3. от И. П. К., роден на ****г., в **** и Л. В. Б., ЛНЧ *****, родена на ****г. **** против „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2 за прогласяване нищожност на договор за поддръжка и управление от 09.08.2019г. на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес гр. Варна, **** с нотариална заверка на подписите с рег. № 6371/09.08.2019г. на нотариус рег. № 335 на НК, поради противоречие със закона, доколкото сградата не представлява затворен жилищен комплекс по см. на чл. 2 ЗУЕС; **2.** в условията на евентуалност: **2.1.** поради заобикаляне на закона, доколкото със сключването му се постига неприложим режим на управление на общите части на сградата; **2.2.** поради невъзможен предмет, тъй като комплексът не отговаря на изискванията на пар.1, т.3 ДР на ЗУЕС за определяне на жилищен комплекс от затворен тип; **2.3.** поради накърняване на добрите нрави, тъй като със сключването му ответникът е целял реализиране на печалба; **2.4.** за прогласяване нищожност на клаузите на т. III, чл. 5, чл. 6, ал.1 и ал.2, чл. 13 от договора, като неравноправни на основание чл. 143 ЗЗП.

4. от Л. В. Б., ЛНЧ *****, родена на ****г. **** против „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2 за прогласяване нищожност на договор за поддръжка и управление от 31.07.2020г. на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес гр. Варна, **** с нотариална заверка на подписите с рег. № 4046/31.07.2020г. на нотариус рег. № 335 на НК, поради противоречие със закона, доколкото сградата не представлява затворен жилищен комплекс по см. на чл. 2 ЗУЕС; **2.** в условията на евентуалност: **2.1.** поради заобикаляне на закона, доколкото със сключването му се постига неприложим режим на управление на общите части на сградата; **2.2.** поради невъзможен предмет, тъй като комплексът не отговаря на изискванията на пар.1, т.3 ДР на ЗУЕС за определяне на жилищен комплекс от затворен тип; **2.3.** поради накърняване на добрите нрави, тъй като със сключването му ответникът е целял реализиране на печалба; **2.4.** за прогласяване нищожност на клаузите на т. III, чл. 5, чл. 6, ал.1 и ал.2, чл. 13 от договора, като неравноправни на основание чл. 143 ЗЗП.

5. от Т. А. З., родена на ****г. в **** против „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2 за прогласяване нищожност на договор за поддръжка и управление от 07.08.2019г. на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес гр. Варна, **** с нотариална заверка на подписите с рег. № 6230/07.08.2019г. на нотариус рег. № 335 на НК, поради противоречие със закона, доколкото сградата не представлява затворен жилищен комплекс по см. на чл. 2 ЗУЕС; **2.** в условията на евентуалност: **2.1.** поради заобикаляне на закона, доколкото със сключването му се постига неприложим режим на управление на общите части на сградата; **2.2.** поради невъзможен предмет, тъй като комплексът не отговаря на изискванията на пар.1, т.3 ДР на ЗУЕС за определяне на жилищен комплекс от затворен тип; **2.3.** поради накърняване на добрите нрави, тъй като със сключването му ответникът е целял реализиране на печалба; **2.4.** за прогласяване нищожност на клаузите на т. III, чл. 5, чл. 6, ал.1 и ал.2, чл. 13 от договора, като неравноправни на основание чл. 143 ЗЗП.

6. от Е. О. Б., родена на ****г., в **** против „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2 за прогласяване нищожност на договор за поддръжка и управление от 15.04.2019г. и от 19.09.2019г. на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес гр. Варна, **** с нотариална

заверка на подписите съотв. с рег. № 2420/15.04.2019г. и рег. № 7835/19.09.2019г. на нотариус рег. № 335 на НК, поради противоречие със закона, доколкото сградата не представлява затворен жилищен комплекс по см. на чл. 2 ЗУЕС; **2.** в условията на евентуалност: **2.1.** поради заобикаляне на закона, доколкото със сключването му се постига неприложим режим на управление на общите части на сградата; **2.2.** поради невъзможен предмет, тъй като комплексът не отговаря на изискванията на пар.1, т.3 ДР на ЗУЕС за определяне на жилищен комплекс от затворен тип; **2.3.** поради накърняване на добрите нрави, тъй като със сключването му ответникът е целял реализиране на печалба; **2.4.** за прогласяване нищожност на клаузите на т. III, чл. 5, чл. 6, ал.1 и ал.2, чл. 13 от договора, като неравноправни на основание чл. 143 ЗЗП.

Ишците основават исквата си претенция на следните фактически твърдения:

Всички са собственици на имоти- жилища, гаражи, паркоместа в ПИ 10135.2569.286. В поземления имот имало изградени общо пет сгради.

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

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

Ишците И. К. и Л. Б. са собственици на апартамент № 16 на адрес гр.Варна, **** ет.4, както и на 19,24кв.м. ид.ч. от гараж в сградата на етаж -1 и гараж 10 в приземен етаж на сградата, въз основа на договор за покупко- продажба по НА № 26/09.08.2019г. На 09.08.2019г. са сключили с ответника процесния договор за поддръжка и управление.

Ищцата Т. З. е собственик на апартамент № 15 на адрес гр.Варна, **** ет.4, въз основа на договор за покупко- продажба по НА № 16/07.08.2019г. На 09.08.2019г. са сключили с ответника процесния договор за поддръжка и управление.

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

Твърди се, че всеки един от така сключените договори за поддръжка и управление е нищожен, защото:

Сградата няма характеристики на жилищен комплекс от затворен тип по смисъла на пар.1, т. 3 ДР на ЗУЕС, поради което и начинът на управление на ЕС следва да се извършва съобразно общия режим на гл. втора от ЗУЕС.

Със сключването на договорите се твърди, че ответното дружество е заобиколило закона, защото тези договори са били сключени само с част от собствениците, създавайки заблуда, че сградата е в комплекс от затворен тип. Със сключването им е постигната цел за избор на особен режим на управление на общите части, какъвто не бил приложим. В комплекса нямало портиер пазач, нито се спазват изискванията за контролиран достъп на външни лица. Достъп до сградите имало от четири входни портала, които били денонощно отключени. Поставените видео камери не правели запис и данните от тях не се съхранявали. Затова и собствениците били принудени сами да охраняват имотите си. В предмета на договора попадал и поземления имот, който обаче се твърди да е собственост на ответното дружество.

Договорите се твърди да са с невъзможен предмет, тъй като комплексът не отговарял на определението на такъв от затворен тип. В имота нямало осигурен контролиран достъп и осигуряване на такъв не бил предмет на договаряне. Договорите не били сключени и с

всички собственици, поради което било невъзможно общите части на сградата да бъдат предмет на договор за управление. При това положение, в неговия предмет реално следвало да бъдат само притежаваните от тези собственици ид.части от общите части на сградата и припадащите се към обектите им на собственост. Ид.части от общите части на сградата били неделими и липсата на сключени договори с всички собственици, правели процесните договори с невъзможен предмет.

Със сключването на договорите се твърди да са накърнени и добрите нрави, защото ищците като чуждестранни лица са били поставени в позиция да имат само задължения, но не и права, с цел реализиране печалба от ответното дружество и без възможност да изискват изпълнение на договора- за контролиран достъп до имота, паркоместата и ограничаване достъпа на трети лица до тяхната собственост.

Считат, че договорите съдържат и неравноправни клаузи т. III, чл. 5, чл. 6, ал.1 и ал.2, чл. 13. Договорите били идентични, клаузите изготвени предварително, без възможност ищците да влияят на тяхното съдържание. Клаузата на т. III давала право на ответника за едностранно прехвърляне права и задължения по договора на трети лица без съгласието на ищците /чл. 143, ал.2, т.16 ЗЗП/. Клаузата на чл.13 не предвиждала възможност за едностранно на договора от собственика при неизпълнение на мениджъра /чл. 143, ал.2, т. 2 ЗЗП/. Клаузата на чл.5 предвиждала таксата да се дължи авансово без собственика на имота да има право да иска отчет за изразходваните средства. В чл. 6, ал.2 се предвиждало едностранно увеличаване от страна на ответника на дължимото възнаграждение с официалния инфлационен индекс на НСИ /чл. 143, ал.2, т.13 ЗЗП/. Клаузата на чл. 5 и чл. 6 уреждала падежна дата в задължението на собствениците и съответно изпадане в забава с всичките й последици след тази дата. Такива клаузи по отношение неизпълнение задълженията на ответника нямало. Тези клаузи във връзка с чл. 12 поставяли собствениците в неравностойно положение, защото налагали да изпълняват задължението си под страх от изпадане в забава, дори и ответникът да не изпълнява собствените си задължения. Предвид вписването на договорите в СВп, последващ приобретател бивал лишен от възможност да влияе на условията по договора, с което договорната свобода била нарушена. Искането е за уважаване исковата претенция и присъждане на разноски.

В срока по чл. 131 ГПК по делото е постъпил отговор от ответника. Исковете се оспорват като неоснователни.

На първо място, се оспорва представителната власт на процесуалния представител на част от ищците. Твърди се, че представените по делото пълномощни са общи, поради което и част от ищците не са запознати с предмета на настоящия спор. Част от ищците се сочи, че не са посещавали имотите си от дълго време, а друга част са били изненадани от инициираното производство от тяхно име.

Оспорват се твърденията договорите да страдат от сочените пороци.

Твърдят, че процесните договори са сключени в съответствие със закона. Оспорва се комплексът да не представлява такъв от затворен тип. Твърди, че комплексът е изграден в УПИ, собственост на ответника придобит чрез апортна вноска. Посочва, че комплексът се състои от пет сгради с жилища, формирани по входове като част от едно цяло и други обекти, които да обслужват собствениците и обитателите на конкретни обекти. Твърди, че в имота има пет сгради със съответни кадастрални номера. През 2020г. строежът е приет и въведен в експлоатация.

В рамките на комплекса се сочи, че е осигурен контролиран достъп. На всички собственици е предоставен индивидуален код за достъп с оглед ограничаване достъпа на външни лица. Монтирана била и охранителна система за видеонаблюдение, като дружеството имало и сключен договор със СОД- 64 ЕООД. По повод видеонаблюдението, на 01.08.2021г. ищцата Р. З. била депозирала жалба до КЗЛД, в която се противопоставяла именно срещу съществуващото видеонаблюдение.

Отново по жалба от 2021г. на ищцата З. се твърди, че е извършена проверка от Община Варна относно дейностите в комплекса по озеленяване, подземния паркинг, вентилационна и канализационна системи, оформление на басейн, подходи за инвалиди, експлоатация на асансьори, която проверка е установила, че те са извършени в съответствие с одобрените строителни книжа.

Твърди се и че към настоящия момент, по- голямата част от ищите изобщо не са имали каквито и да е възражения срещу управлението и поддържането на комплекса, нито пък оплаквания.

Единствено до момента многобройни претенции е заявявала ищцата З., срещу която ответникът е образувал ч.гр.д. № 18051/2021г. на ВРС за дължими суми по договора, неприключило понастоящем. Твърди, че тази ищца е живяла в имота година преди изповядване на договора за покупко- продажба и в тази връзка е била наясно с всички условия отнасящи се до имота и условията в комплекса. Въз основа на личните си и непосредствени впечатления се твърди, че е формирала воля по закупуване на имота и подписване на атакувания понастоящем договор. По неизвестни за ответника причини, впоследствие същата ищца многократно подавала сигнали срещу ответника и инициирала всевъзможни проверки пред различни институции, завършили без установяване на каквито и да е нарушения от страна на ответника.

Оспорват се твърденията, договорите да съдържат неравноправни клаузи. Твърди се, че договорите са сключени по взаимно съгласие на страните, а условията по тях са резултат на взаимно свободно договаряне. Оспорва се твърдението и за нищожност на разписаната в тях неустойка поради накърняване на добрите нрави.

По изложените съображения претендира отхвърляне на исковите претенции и присъждане на сторените по делото съдебно-деловодни разноски.

В открито съдебно исковата молба и отговора се поддържат от процесуалните представители на страните.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства, съобрази становищата на страните и въз основа на приложимия закон, намира за установено следното от **фактическа и правна страна:**

Предявени са обективно кумулативно съединени искове с правно основание чл. 26, ал.1, пр. 1, пр.2, пр.3, чл. 26, ал. 2, пр. 1 ЗЗД, чл. 146 ЗЗП.

Основателността на заявените претенции, съобразно правилата за разпределение на доказателствената тежест, възлага на ищите при условията на пълно и главно доказване да установят следните факти от фактическия състав на правото, а именно: че процесните договори страдат от твърдяните пороци, в т.ч. че са сключени в нарушение на закона, доколкото комплексът не отговаря на изискванията на пар.1, т.3 ДР на ЗУЕС за определянето му като на жилищен комплекс от затворен тип; че със сключването на договора е цяло уговаряне на неприложим режим на управление на общите части на сградата; че е договаряно в противоречие на добрите нрави, доколкото единствената преследвана цел от ответника е била реализиране на печалба; че клаузите на т. III, чл. 5, чл. 6, ал.1 и ал.2, чл. 13 от договорите са уговаряни в нарушение на ЗЗП. Ответникът дължи доказване на своите правоизключващи и правоогасяващи възражения и в частност, че всеки от договорите е валидно сключен при спазване императивните изисквания на закона.

От ангажираните по делото и относими към казуса писмени доказателства се установява следното:

С договор за покупко- продажба обективиран в НА № 124/20.03.2019г. сключен с ответното дружество ищцата Р. З. е придобила собствеността върху апартамент № 15 на адрес гр.Варна, к.к. Св.Св. Константин и Елена, ул. 46-та № 3, вх. Д, ет. 4, както и 21кв.м.

ид.ч. от гараж в сградата на етаж -1 и паркомъсто 14 в приземен етаж на сградата. На същата дата, като собственик на посочения имот е сключила с ответното дружество и договор за поддръжка и управление на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сграда с апартаменти за временно обитаване“ с адрес гр. Варна, к.к. Св.Св. Константин и Елена, ул. 46-та № 3, с нотариална заверка на подписите, вписан в СВп на 21.03.2019г.

С договор за покупко- продажба обективиран в НА № 73/23.11.2018г. сключен с ответното дружество ищите В. З. и Н. З.а са придобили собствеността върху апартамент № 11 на адрес гр.Варна, к.к. Св.Св. Константин и Елена, ул. 46-та № 3, вх. В, ет. 3. На същата дата, като собственици на посочения имот са сключили с ответното дружество и договор за поддръжка и управление на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сграда с апартаменти за временно обитаване“ с адрес гр. Варна, к.к. Св.Св. Константин и Елена, ул. 46-та № 3, с нотариална заверка на подписите, вписан в СВп на 23.11.2018г.

С договор за покупко- продажба обективиран в НА № 26/09.08.2019г. сключен с ответното дружество ищите Л. Б. и И. К. са придобили собствеността върху апартамент № 16 на адрес гр.Варна, к.к. Св.Св. Константин и Елена, ул. 46-та № 3, вх. В, ет. 4, както и на 19,24кв.м. ид.ч. от гараж в сградата на етаж -1, обособени като гараж 10 в приземен етаж на сградата. На същата дата и като собственици на апартамент № 16 са сключили с ответното дружество и договор за поддръжка и управление на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сграда с апартаменти за временно обитаване“ с адрес гр. Варна, к.к. Св.Св. Константин и Елена, ул. 46-та № 3, с нотариална заверка на подписите, вписан в СВп на 09.08.2019г. На 31.07.2020г. между ответното дружество и ищата Л. Б., като собственик на 19,24кв.м. ид.ч. от гараж в сградата на етаж -1, обособени като гараж 10 в приземен етаж на сградата, е сключен договор за поддръжка и управление на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сграда с апартаменти за временно обитаване“ с адрес гр. Варна, к.к. Св.Св. Константин и Елена, ул. 46-та № 3, с нотариална заверка на подписите, вписан в СВп на 03.08.2020г.

С договор за покупко- продажба обективиран в НА № 16/07.08.2019г. сключен с ответното дружество ищата Т. З. е придобила собствеността върху апартамент № 15 на адрес гр.Варна, к.к. Св.Св. Константин и Елена, ул. 46-та № 3, вх. В, ет. 3. На същата дата, като собственик е сключила с ответното дружество и договор за поддръжка и управление на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сграда с апартаменти за временно обитаване“ с адрес гр. Варна, к.к. Св.Св. Константин и Елена, ул. 46-та № 3, с нотариална заверка на подписите, вписан в СВп на 07.08.2019г.

С договор за покупко- продажба обективиран в НА № 157/15.04.2019г. сключен с ответното дружество ищата Е. Б. е придобила собствеността върху апартамент № 9 на адрес гр.Варна, к.к. Св.Св. Константин и Елена, ул. 46-та № 3, вх. Г, ет. 1. На същата дата, като собственик на посочения имот е сключила с ответното дружество договор за поддръжка и управление на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сграда с апартаменти за временно обитаване“ с адрес гр. Варна, к.к. Св.Св. Константин и Елена, ул. 46-та № 3, с нотариална заверка на подписите, вписан в СВп на 16.04.2019г.

С договор за покупко- продажба обективиран в НА № 145/19.09.2019г. сключен с ответното дружество ищата Е. Б. е придобила собствеността върху 18,88кв.м. ид.ч. от гараж в сградата на етаж -1, обособени като паркомъсто 16 в приземен етаж на сградата на адрес гр.Варна, к.к. Св.Св. Константин и Елена, ул. 46-та № 3, вх. Д, ет. - 1. На същата дата, като собственик е сключила с ответното дружество договор за поддръжка и управление на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сграда с апартаменти за временно обитаване“ с адрес гр. Варна, к.к. Св.Св. Константин и Елена, ул. 46-та № 3, с нотариална заверка на подписите, вписан в СВп на 19.09.2019г.

Запознавайки се със съдържанието на всеки от атакуваните договори за поддръжка сключван индивидуално между всеки от ищите и ответното дружество е видно, че същите

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

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

По повод оспорването на ищците комплексът да отговаря на понятието на такъв от затворен тип, по делото са ангажирани специални знания на в.л. по допуснатата СТЕ, както и гласни доказателствени средства.

Съобразно заключението на в.л. К. и уточненията дадени при изслушването му се установява, че: Дворното място, в което са изградени сградите представлява УПИ 10135.2569.286 и същият е ограден с плътна и ажурна ограда в различни участъци. В рамките на огражденията са включени и имоти 2569.285, в който има изграден трафопост и имот 2569.284. Достъпът до имота се осъществява чрез три пешеходни входа със заключващ механизъм и два автомобилни входа с портални врати с контролиран достъп през мобилна мрежа. При огледа на място в.л. е влязло в поземления имот с автомобила си, след като порталната врата е била отворена чрез дистанционно или мобилен телефон. Пешеходните входи не са проверявани от него дали са били заключени, тъй като на място е имало много

хора, вероятно живущи от комплекса, които постоянно са влизали и излизали. Всеки отделен вход на сградите е с ограничен достъп чрез домофонна система. В имота има изградени пет сгради, всяка с предназначение апартаментен хотел. Четири от тях са на пет етажа, а шестата на шест. Във всяка сграда има изградени различен брой самостоятелни обекти, вариращи от 30 до 50 броя. В дворното място има изградени басейн, съблекални, кът за отдих в непосредствена близост до басейна, пешеходни алеи и тревни площи. В двора вл. е установило монтирани 13 броя камери за видеонаблюдение, както и две камери в сграда 5 в общите части- една на партерно ниво и една на подземния паркинг. Според производителя на модела камери, обхватът им е до 30 метра.

От показанията на разпитаните по делото свидетели- М. К. /съпруг на ищцата Р. З./ и Т. Г. /воден от ответника/ се установяват следните релевантни за спора факти:

Св. К. посочва, че живее със съпругата си Р. З. в комплекса от 2020г. В комплекса има пет сгради, с три входа за пешеходци и два входа за автомобили, единият от които обслужва подземния паркинг, а другият останалите сгради. Притежавали гараж в подземие и за да влязат в него ползвали приложение. За другата врата, която води към другите сгради нямали достъп, като им било заявено, че няма да влизат там с кола. Достъп имали само служителите на фирмата. Физическа охрана нямало, а според него за комплекс би трябвало да има такава, която да отваря вратата. С автомобила си влизали само там, където имали гараж. Вратите за пешеходци били постоянно отворени и всеки можело да влиза и гледа. Имало камери, но не знае какво снимат и как записват, нито кой ги гледа. След инцидент с колата им, когато била засипана със строителни отпадъци от работник, който чистел гаража, станало ясно, че на камерите нищо не се виждало. В офиса на фирмата имало само една служителка. Имали достъп до всяка сграда, тъй като кодът за достъп бил един и същ за всички.

Св. Г. посочва, че фирмата му е строила комплекса, проектиран като общ с пет блока, спа зона, открит басейн. Направили два входа за автомобили и два за пешеходци, но понастоящем тези за пешеходци били три. Имотът го оградил, за да няма свободен достъп. Сградите са били изградени в един поземлен имот. Всеки вход бил с домофонна система. Изградили система за видеонаблюдение. Всички клиенти били наясно, че комплексът ще е затворен. Последно ходил преди два месеца и наблюденията му са, че няма промяна. Преди това лятото е минавал, но е нямал работа в комплекса. Имало ограда, портал с електронна система и плъзгащи врати. За да влезеш с кола трябва някой да ти отвори. За пешеходците имало две врати. Когато бил на място, едната била заключена, другата не знае. Не знае и дали в момента имало човек, който да наблюдава камерите.

По иска с правно основание чл. 26, ал.1, пр. 1 ЗЗД.

Нормата предвижда, че е нищожен договорът, който противоречи на закона.

Всеки договор има своето основание /кауза/, съдържание /престации, когато е престационен/ и предмет. Съдебната практика приема, че това е най- тежният порок, от който може да бъде засегната една сделка. Същевременно, не всяко нарушение на императивна разпоредба на закона при сключване на една сделка е основание за нищожност на това основание. Този порок ще е наличен, когато основанието, т.е причината за сключване на договора противоречи на закона, респ. предметът му е забранен от закона. Или, една сделка ще противоречи на закона, когато нейният резултат, т.е приложението на правните й последици, противоречи на закона.

Твърденията за наличие на този порок се обосновават с това, че според ищците сградата няма характеристики на жилищен комплекс от затворен тип по смисъла на пар.1, т. 3 ДР на ЗУЕС, поради което и начинът на управление на ЕС следва да се извършва съобразно общия режим на гл. втора от ЗУЕС.

Установява се по делото, че всеки от ищците е придобил в индивидуална собственост отделни имоти- апартаменти и гаражи /паркоместа/. Жилищният характер на сградите

следва, както от описанието и предназначението в титулите за собственост, така и от издаденото удостоверение № 19/05.02.2020г., с което строежът „курортни сгради с апартаменти за временно обитаване“ е бил въведен в експлоатация. Ответното дружество е собственик на ПИ, в който комплексът е изграден. На 01.03.2020г. ответното дружество е сключило договор за охрана с технически средства на изградения в ПИ 286- „за обществено обслужване и жилища“, жилищен комплекс от затворен тип „курортни сгради с апартаменти за временно обитаване“.

Според легалното определение на понятието дадено в пар. 1, т. 3 ДР на ЗУЕС "жилищен комплекс от затворен тип" е комплекс, обособен като отделен урегулиран поземлен имот, в който са построени сгради в режим на етажна собственост и други обекти, обслужващи собствениците и обитателите, при спазване на изисквания на контролиран достъп за външни лица. То е доразвито в практиката на ВКС, приемайки, че т. нар. "жилищен комплекс от затворен тип" е съставен от поне четири самостоятелни обекта в режим на етажна съсобственост и други обекти, обслужващи собствениците и обитателите, всички изградени върху комплекс, обособен в урегулиран поземлен имот при спазване на изисквания на контролиран достъп за външни лица. Само при наличието на тези условия, изборът на собствениците за управление на общите части следва да е обективиран в договор, сключен с инвеститора, при спазване на формата за действителност - писмена с нотариална заверка на подписите /определение по ч. гр. д. № 47/2014г., IV ГО/.

Изхождайки от съдържанието на понятието и анализирайки доказателства налага се извод, че сградите, в които ищите притежават индивидуални обекти на правото на собственост попадат в приложното поле на жилищен комплекс от затворен тип. В този смисъл е заключението на в.л.- всички жилищни сгради са разположени в ПИ 2569.286, които е ограден от всички страни в оград- на места плътна, на места ажурна.

Обстоятелството, че в рамките на ограждането му /съгласно представената скица към заключението и уточнението на в.л. в о.с.з/ попадат и други два имота 2569.285, където има изграден трафопост и ПИ 2569.284, където няма нищо изградено, не променят този извод. Релевантното в случая е отделните сгради в режим на етажна собственост, в случая пет на брой, да са в един УПИ, което изискване в случая е изпълнено.

Установява се още, че в рамките на комплекса има басейн, съблекални, кът за отдих в непосредствена близост до басейна, пешеходни алеи и тревни площи, т.е обекти обслужващи собствениците, всички те изградени в ПИ 2569.286.

Съобразно заключението на в.л., а и от гласните доказателства се установява още, че достъпът до комплекса е контролиран през два входа за автомобили, задействани чрез мобилно приложение, единият от който се предназначен за осигуряване достъп по подземните гаражи, а другият осигуряващ достъп до други сгради. Според св. К. вторият вход за автомобили се ползвал само от служителите на фирмата и дори и той не можел да го ползва. Трите входа за пешеходци според в.л. са със заключващ механизъм, имало и монтирани камери. В този смисъл въпросите дали вратите се заключват действително и дали камерите записват, са относими към изпълнение на задълженията на мениджъра по договора и не биха могли да обосноват сами по себе си извод, че комплексът не отговаря на изискванията на понятието на такъв от затворен тип. Между впрочем информация, че камерите снимат и записват се съдържат, както в показанията на св. К., който посочва, че след инцидент станало ясно, че на камерите нищо не се виждало, така и в решение на КЗЛД по повод подавана от ищцата З. жалба за неправомерно обработване на лични данни чрез видеонаблюдение.

За да се определи комплексът като такъв от затворен тип, няма законово изискване за осигуряване задължително на физическа охрана. Изискването на закона е да има контролиран достъп, т.е до него да няма такъв всеки и свободно, а само живущи в комплекса. Осигуряването на контролиран достъп е въпрос на конкретна организация и

принципно е постижимо чрез ограждането му, осигуряването на заключващи устройства на всички входове, както и охрана чрез сигнално-охранителна техника, в т.ч. видеонаблюдение.

Исковете като неоснователни следва да се отхвърлят.

По евентуалните искове с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 2 ЗЗД

За да е налице порока заобикаляне на закона е необходимо с извършеното разпореждане страните по договора да постигат забранен от закона резултат. Сделката ще е сключена при заобикаляне на закона, когато целта е чрез нея да се постигне с позволени средства /от външна страна правната форма на сделката е спазена/, един непозволен или забранен от закона резултат. Иначе казано, сключената при заобикаляне на закона сделка е поначало позволена, но недопустима е нейната по-далечна цел. Наред с това, страните трябва да имат и обща цел за постигане на определен запретен или непозволен резултат.

В тази връзка ищите твърдят, че със сключването на процесните договори е постигната цел за избор на особен режим на управление на общите части, какъвто не е приложим.

Анализът на доказателствата не може да обоснове извод, нито за наличие у страните на обща воля насочена към постигането на забранен от закона резултат, нито че такъв резултат е постигнат чрез сключването на процесните договори.

Както се посочи, установените по делото факти сочат, че комплексът е такъв от "затворен тип" по смисъла на пар.1, т. 3 ДР на ЗУЕС.

Не може да бъде отречена и възможността при спазване принципите за свобода на договаряне, отделните собственици да сключват договори за поддръжка и управление на целия комплекс, които договори /извън уредбата по чл. 2, ал. 1 ЗУЕС/ не се влияят от правилата на ЗУЕС /така определение на ВКС по т.д. № 606/2020г. на ВКС, Първо ТО/. Установява се, че задълженията на изпълнителя по договорите са насочени, както към общите части в сградата, така и към други съоръжения в комплекса и посредством всеки от тях не се реализира забранен от закона резултат.

В заключение, исковите претенции като неоснователни следва да бъдат отхвърлени.

По исковете с правно основание чл. 26, ал.2, пр. 1 ЗЗД.

В случая ищите обосновават наличието на този порок с това, че такива договори не били сключени с всички собственици, което прави невъзможно общите части на сградата да бъдат предмет на договор за управление и в неговия предмет реално следвало да бъдат само ид.части от общите части на сградата и припадащите се към обектите им на собственост притежаваните от тези собственици.

Тези възражения не може да бъдат споделени.

Законът изисква при сключване на договор предметът на дължимата престация да бъде ясно определен чрез съвпадащите насрещни волеизявления на страните. Неопределеният предмет на облигационния резултат е равнозначен на липса на предмет, което е и основание за нищожност на сделката или на опорочената част от нея. Ако престацията не е определена, респ. определяема по пътя на тълкуване волята на страните по облигационното отношение, задължение не може да възникне. Предметът на всеки от договорите в случая е ясно и точно определен. По него ответникът е поел задължение срещу определено възнаграждение да осъществява всички необходими дейности разписани в чл. 1 по управление общите части на сградата и поземления имот и тяхната поддръжка, което означава, че престацията е напълно възможна. Обстоятелството, че не всеки от собствениците е сключил такъв договор не може да обоснове невъзможност в предмета на индивидуалните договори на тези от тях, които са ги сключили. Тези аргументи за

нищожност стоят и извън процесните договори. Същността на твърдения порок се свързва с изначална невъзможност за изпълнение на конкретния договор /неосъществим предмет било по обективни или субективни причини/, която е съществувала към момента на сключването му, каквато хипотеза в случая очевидно не е налице. Договорите са валидно възникнали с оглед ясно уговорената престация по тях, а ако последващо сключването им е възникнала невъзможност на предмета им, обосновава принципно тяхното разваляне, но не и нищожност на соченото основание.

По исковете с правно основание чл. 26, ал.1, пр. 3 ЗЗД.

Тази претенция е основана на твърдението, че ищците като чуждестранни лица са били поставени в позиция да имат само задължения, но не и права, с цел реализиране печалба от ответното дружество и без възможност да изискват изпълнение на договора- за контролиран достъп до имота, паркоместата и ограничаване достъпа на трети лица до тяхната собственост.

Понятието добри нрави касае морални норми и критерии установени в обществото, на които чл. 26, ал.1, пр.3 ЗЗД придава правно значение. Тяхното нарушение се приравнява на последиците от нарушаване на закона. При констатирано обективно противоречие между договора и правната норма, която изразява и по този начин защитава добрите нрави, може да се стигне до нищожност на сделката.

Обстоятелството, че ищците са чуждестранни лица не може да служи като аргумент на основанието изначално. Във всеки от договорите ясно са посочени и правата, и задълженията на двете страни. Съдържат елементи на такива за поръчка /организация на вътрешния ред, представителство на собственика пред организации предлагащи доставка на режимни услуги/, по чл. 2, ал. 1 ЗУЕС /за общите части на сградата/ и на изработка /за техническата поддръжка на инсталации и зелени площи в комплекса/. Двустранният характер и естеството на договорите изключва изначално невъзможността, на която и да е от страните да търси точно /по време, качество, обем/ изпълнение на поето от насрещната страна задължение, респ. при липса на такова да упражни правата си да иска дължимата престация, обезщетение и като крайно средство разваляне на облигационната връзка. Тези последици се следват пряко от характера на договорната връзка, регламентацията им е разписана в закона и недвижимостта им изрично в договора, не може да обоснове договаряне в нарушение на добрите нрави.

В заключение тези искове са неоснователни и следва да се отхвърлят.

По исковете с правно основание чл. 146 ЗЗП

Легална дефиниция на понятието "потребител" се съдържа в пар. 13, т. 1 от ДР на ЗЗП- всяко физическо лице, което придобива стоки или ползва услуги, които не са предназначени за извършване на търговска или професионална дейност, и всяко физическо лице, което като страна по договор по този закон действа извън рамките на своята търговска или професионална дейност.

С решение на СЕС от 27 октомври 2022 по повод отправено преюдициално запитване по дело С- 485/2021г. е даден отговор, че чл. 1, пар. 1 и чл.2, букви б) и в) от Директива 93/13/ЕИО на Съвета от 5 април 1993 година относно неравноправните клаузи в потребителските договори трябва да се тълкуват в смисъл, че физическото лице, собственик на апартамент в сграда - етажна собственост, трябва да се счита за „потребител“ по смисъла на тази директива, когато сключва договор с управител за целите на управлението и поддръжката на общите части на сградата, при условие че не използва апартамента за цели, които са свързани изключително с търговската или професионалната му дейност. Обстоятелството, че част от услугите, предоставяни от управителя въз основа на договора, са следствие от необходимостта да се спазват специфични предвидени в националното законодателство изисквания във връзка със сигурността и с устройството на територията, не

може да изключи този договор от приложното поле на посочената директива.

Съгласно чл. 145, ал. 1 ЗЗП неравноправната клауза в договор с потребител се преценява, като се вземат предвид видът на стоката или услугата- предмет на договора, всички обстоятелства, свързани с неговото сключване към датата на сключването, както и всички останали клаузи на договора или на друг договор, от който той зависи. Неравноправните клаузи в договорите са нищожни, освен ако са уговорени индивидуално / чл. 146, ал.1 ЗЗП/. Не са индивидуално уговорени клаузите, които са били изготвени предварително и поради това потребителят не е имал възможност да влияе върху съдържанието им, особено в случаите на договор при общи условия.

В случая процесните договори не са сключени при общи условия. Доколкото предметът на всички е един и същ, респ. сключени са с ищците като собственици на недвижими имоти- апартаменти в собствен на инвеститора поземлен имот, то по естеството си правата и задълженията на изпълнителя и възложителите по поддръжка и управление на общите части на сградите и прилежащите обекти, следва да са еднакви.

Клаузата на т. III дава право на ответника за едностранно прехвърляне права и задължения по договора на трети лица.

Оспорва се като неравноправна на основание чл. 143, ал. 2, т. 16 ЗЗП, предвиждаща, че е неравноправна клаузата, която позволява на търговеца или доставчика без съгласието на потребителя да прехвърли правата и задълженията си по договора, когато това може да доведе до намаляване на гаранциите за потребителя. Възможността за едностранно прехвърляне правата и задълженията по договора е изключена само, ако гаранциите за потребителя биха се намалили. Естеството на процесните договори изначално не предполага даване на каквито и да е гаранции от изпълнителя по повод изпълнение на неговите задължения, поради което хипотезата на този вид неравноправност е изначално изключена. Касае се за регламентирани в ЗЗП закони, търговски гаранции и такива за извънгаранционно обслужване, и имащи отношение преимуществено към договорите за продажба на стоки.

С оглед спецификите на дължимата престация по договорите и факта, че са сключени с търговец – юридическо лице, очевидно е, че сключването им не е единствено с оглед личността на изпълнителя и поради това не съществува законова пречка /по арг. от чл. 269, ал. 1 ЗЗД и чл. 283, ал. 2 ЗЗД/ задълженията по договора да бъдат прехвърлени на трето лице. Соченият порок не е налице.

Клаузата на чл. 5 предвиждаща дължимата цена по договора да се определя за срок от една година и да е платима до 31 март на съответната година. Тя се оспорва като неравноправна, доколкото се дължи авансово плащане без собственикът на имота да има право да иска отчет за изразходваните средства. И тази клауза не е неравноправна. Отново изхождайки от естеството на договора, правото на възложителя да иска отчет за извършената работа следва пряко от закона. Не може да се приеме, че с уговорката страната е действала недобросъвестно, нито че договарянето ѝ води до значително неравновесие между правата и задълженията на търговеца и потребителя. Възнаграждението се дължи за престация осъществявана в рамките на период от една година, поради което изискването за авансовото ѝ плащане, само по себе си не може да обоснове създаване на неравновесие в правата между потребителя и доставчика.

Уговорката на чл. 6, ал. 2 предвижда възможност за всяка следваща година, мениджърът едностранно да увеличава дължимото възнаграждение с официалния инфлационен индекс на НСИ за предходната година. Чл. 143, ал. 2, т.13 ЗЗП предвижда неравноправност на клауза, с която се дава право на търговеца или доставчика да увеличава цената, без потребителят да има право в тези случаи да се откаже от договора, ако окончателно определената цена е значително завишена в сравнение с цената, уговорена при сключването на договора.

Прочитът на клаузата налага извод, че още при сключване на договорите потребителите са получили достатъчно конкретна информация за начина, по който изпълнителят може едностранно да променя цената на предоставяната услуга. Предвид естеството и безсрочния характер на договора, допустимо и в рамките на закона е /чл. 266, ал.2 ЗЗД/ страните да договорят възможност за промяна на отделни параметри в договорното правоотношение в бъдеще, ако се променят обстоятелствата, в т.ч. икономическите условия, при които е сключен договора. С посочената уговорка, страните са се договорили предварително, че изпълнителят може да увеличава дължимото му се възнаграждение с официалния инфлационен индекс на НСИ за предходната година. Това изменение е свързано с ясно уговаряне на основанията за възможно увеличаване на възнаграждението, очевидно дължащо се на обективни обстоятелства, стоящи извън контрола на доставчика на услуга. Величината на увеличението също е уговорена по начин, съдържащ достатъчно конкретна и общодостъпна информация. Налице е изключението за приложимост на чл. 143, ал. 2, т. 13 ЗЗП, съгласно чл. 144, ал. 4 ЗЗП- разпоредбата на чл. 143, ал.2, т. 13 не се прилага при клаузи за индексирание на цени, при условие че клаузите са законосъобразни и методът за промяна на цените е описан подробно и ясно в договора.

Неоснователни са възраженията за неравноправност на клаузите на чл. 5 и чл. 6 вр. чл. 12 като предвиждащи само санкция от неизпълнение задължението на възложителите, без да има такива за изпълнителя и заставащи ги така да изпълняват, въпреки че доставчикът не изпълнява своите насрещни задължения. То е неоснователно, с оглед уговорката на чл. 18, че за неуредените в договора въпроси ще се прилага българското законодателство. Липсата на изричното им посочване, не може да изключи приложението на материалния закон, при липса на противна уговорка, ако се касае за диспозитивна правна норма.

Клаузата на чл. 13 се атакува като неравноправна, защото не предвиждала възможност за едностранно на договора от собственика при неизпълнение на мениджъра. Съгласно чл. 143, ал. 2, т. 2 ЗЗП- неравноправна е клауза, която и изключва или ограничава правата на потребителя, произтичащи от закон. Т.е законът не позволява страните да постигат договорки, с които изрични се изключват или ограничават права на потребителя. С процесната уговорка, нито са изключени, нито са ограничени правата на възложителите относно предвидените в закона хипотези за прекратяване на договорите. Това, че те не са изрично изброени всички възможни хипотеза на прекратяване, не е равнозначно да са изключени/ ограничени права признати от закона. Изрично в чл. 18 страните са договорили, че за неуредените в договора въпроси ще се прилага българското законодателство. В заключени и тези претенции са неоснователни.

Предвид изхода на спора, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК ответникът има право на поискани и доказани разноски. Представен е списък по чл. 80 ГПК, съобразно който се претендират в настоящото производство 3800лева адв. възнаграждение по договор за правна защита и съдействие от 09.02.2023г., които следва да се възложат в тежест на ищците по равно, предвид липсата на друга уговорка в него, т.е по 633,33лева за всеки.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ исковете на Р. Е. З., ЛНЧ *****, родена на ****г. в **** против „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2 за прогласяване нищожност на договор за поддръжка и управление от 20.03.2019г. на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес гр. Варна, **** с нотариална заверка на подписите с рег. № 1769/20.3.2019г. на нотариус рег. № 335 на НК: поради противоречие със закона, доколкото сградата не представлява затворен жилищен

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

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

ОТХВЪРЛЯ исковете на И. П. К., роден на ****г., **** и Л. В. Б., ЛНЧ *****, родена на ****г. **** против „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2 за прогласяване нищожност на договор за поддръжка и управление от 09.08.2019г. на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес гр. Варна, **** с нотариална заверка на подписите с рег. № 6371/09.08.2019г. на нотариус рег. № 335 на НК: поради противоречие със закона, доколкото сградата не представлява затворен жилищен комплекс по см. на чл. 2 ЗУЕС; поради заобикаляне на закона, доколкото със сключването му се постига неприложим режим на управление на общите части на сградата; поради невъзможен предмет, тъй като комплексът не отговаря на изискванията на пар.1, т.3 ДР на ЗУЕС за определяне на жилищен комплекс от затворен тип; поради накърняване на добрите нрави, тъй като със сключването му ответникът е целял реализиране на печалба; за прогласяване нищожност на клаузите на т. III, чл. 5, чл. 6, ал.1 и ал.2, чл. 13 от същия договор, като неравноправни на основание чл. 143 ЗЗП, на основание чл. 26, ал.1, пр. 1, пр.2, пр.3, чл. 26, ал. 2, пр. 1 ЗЗД, чл. 146 ЗЗП.

ОТХВЪРЛЯ исковете на Л. В. Б., ЛНЧ *****, родена на ****г. **** против „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2 за прогласяване нищожност на договор за поддръжка и управление от 31.07.2020г. на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес гр. Варна, **** с нотариална заверка на подписите с рег. № 4046/31.07.2020г. на нотариус рег. № 335 на НК: поради противоречие със закона, доколкото сградата не представлява затворен жилищен комплекс по см. на чл. 2 ЗУЕС; поради заобикаляне на закона, доколкото със сключването му се постига неприложим режим на управление на общите части на сградата; поради невъзможен предмет, тъй като комплексът не отговаря на изискванията на пар.1, т.3 ДР на ЗУЕС за определяне на жилищен комплекс от затворен тип; поради накърняване на добрите нрави, тъй като със сключването му ответникът е целял реализиране на печалба; за прогласяване нищожност на клаузите на т. III, чл. 5, чл. 6, ал.1 и ал.2, чл. 13 от същия

договор, като неравноправни на основание чл. 143 ЗЗП, на основание чл. 26, ал.1, пр. 1, пр.2, пр.3, чл. 26, ал. 2, пр. 1 ЗЗД, чл. 146 ЗЗП.

ОТХВЪРЛЯ исковите на Т. А. З., родена на ****г. в **** против „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2 за прогласяване нищожност на договор за поддръжка и управление от 07.08.2019г. на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес гр. Варна, **** с нотариална заверка на подписите с рег. № 6230/07.08.2019г. на нотариус рег. № 335 на НК: поради противоречие със закона, доколкото сградата не представлява затворен жилищен комплекс по см. на чл. 2 ЗУЕС; поради заобикаляне на закона, доколкото със сключването му се постига неприложим режим на управление на общите части на сградата; поради невъзможен предмет, тъй като комплексът не отговаря на изискванията на пар.1, т.3 ДР на ЗУЕС за определяне на жилищен комплекс от затворен тип; поради накърняване на добрите нрави, тъй като със сключването му ответникът е целял реализиране на печалба; за прогласяване нищожност на клаузите на т. III, чл. 5, чл. 6, ал.1 и ал.2, чл. 13 от същия договор, като неравноправни на основание чл. 143 ЗЗП, на основание чл. 26, ал.1, пр. 1, пр.2, пр.3, чл. 26, ал. 2, пр. 1 ЗЗД, чл. 146 ЗЗП.

ОТХВЪРЛЯ исковите на Е. О. Б., родена на ****г., в **** против „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2 за прогласяване нищожност на договори за поддръжка и управление от 15.04.2019г. и от 19.09.2019г. на жилищен комплекс от затворен тип „Курортни сгради с апартаменти за временно обитаване с адрес гр. Варна, **** с нотариална заверка на подписите съотв. с рег. № 2420/15.04.2019г. и рег. № 7835/19.09.2019г. на нотариус рег. № 335 на НК, поради: противоречие със закона, доколкото сградата не представлява затворен жилищен комплекс по см. на чл. 2 ЗУЕС; поради заобикаляне на закона, доколкото със сключването му се постига неприложим режим на управление на общите части на сградата; поради невъзможен предмет, тъй като комплексът не отговаря на изискванията на пар.1, т.3 ДР на ЗУЕС за определяне на жилищен комплекс от затворен тип; поради накърняване на добрите нрави, тъй като със сключването му ответникът е целял реализиране на печалба; за прогласяване нищожност на клаузите на т. III, чл. 5, чл. 6, ал.1 и ал.2, чл. 13 от същия договор, като неравноправни на основание чл. 143 ЗЗП, на основание чл. 26, ал.1, пр. 1, пр.2, пр.3, чл. 26, ал. 2, пр. 1 ЗЗД, чл. 146 ЗЗП.

ОСЪЖДА Р. Е. З., ЛНЧ *****, родена на ****г. в **** **ДА ЗАПЛАТИ** на „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2 сумата от **633,33лева** представляваща сторени съдебно- деловодни разноски пред настоящата инстанция, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК.

ОСЪЖДА В. З., ЕГН *****, роден **** **ДА ЗАПЛАТИ** на „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2 сумата от **633,33лева** представляваща сторени съдебно- деловодни разноски пред настоящата инстанция, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК.

ОСЪЖДА И. П. К., роден на ****г., в **** и Л. В. Б., ЛНЧ *****, родена на ****г. **** **ДА ЗАПЛАТИ** на „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2 сумата от **633,33лева** представляваща сторени съдебно- деловодни разноски пред настоящата инстанция, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК.

ОСЪЖДА Л. В. Б., ЛНЧ *****, родена на ****г. **** **ДА ЗАПЛАТИ** на „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София,

район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2 сумата от **633,33лева** представляваща сторени съдебно- деловодни разноси пред настоящата инстанция, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК.

ОСЪЖДА Т. А. З., родена на ****г. в **** **ДА ЗАПЛАТИ** на „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2 сумата от **633,33лева** представляваща сторени съдебно- деловодни разноси пред настоящата инстанция, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК.

ОСЪЖДА Е. О. Б., родена на ****г., в **** **ДА ЗАПЛАТИ** на „Раби парк резиденс“ ЕООД, ЕИК 203223971 със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, бул. Инж. Иван Иванов № 70А, ет.1, офис 2 сумата от **633,33лева** представляваща сторени съдебно- деловодни разноси пред настоящата инстанция, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Варненски окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Варна: _____