

РЕШЕНИЕ

№ 26

гр. Бургас, 10.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, VI ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на четиринадесети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Албена Янч. Зъбова Кочовска

Членове: Таня Д. Евтимова

Радостина П. Иванова

при участието на секретаря Станка Д. Чавдарова
като разгледа докладваното от Радостина П. Иванова Въззивно гражданско дело № 20232100501791 по описа за 2023 година

Производството е по реда чл. 258 и сл. от ГПК.

Образувано е по постъпила въззивна жалба на ответника Г. Г. Д., ЕГН: *****, с адрес: ****, подадена чрез упълномощения му процесуален представител адв. И. И. –АК-Варна, със съдебен адрес: гр.Варна, ул. „Самарско знаме“ № 1А срещу **решение № 307 от 11.07.2023 г., постановено по гр. дело № 1483/2022 г. по описа на Районен съд- Несебър, с което Е ПРИЕТО ЗА УСТАНОВЕНО** по отношение на въззивника-ответник Г. Г. Д., че същият дължи на ищеца „ВАРНА СИТИ ПАРК“ АД, ЕИК: 201668663, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Красно село, улица „Двадесети април“ № 6, представлявано от изпълнителния директор Младен Нейков Вълчев, сумата в размер на **283.68 лв.**, представляваща такса за управление и поддръжка на общите части, дължима за периода от **01.07.2022г. до 01.10.2022г.** 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 № 3000003795 / 04.07.2022г., **ведно** със законната лихва, считано от 17.08.2022г. до окончателното изплащане на главницата, и сумата в размер на **2.21 лв.**, представляваща мораторна лихва, начислена за периода от 14.07.2022г. до 10.08.2022г., за които суми е издадена заповед № 441 от 25.10.2022г. за изпълнение на парично задължение по чл.410 от ГПК по ч.гр.д.№ 1178/2022г. по описа на РС-Несебър и ответникът е осъден да заплати на ищеца сумата в размер на **675 лв.**, представляваща направени по исковото производство разноски и сумата в размер на **325лв.**, представляваща направени в заповедното производство разноски.

В жалбата се изразява недоволство от първоинстанционното решение, като се твърди, че е неправилно по съображения. Оспорват се изводите на съда, че ищецът има качеството инвеститор, като се възразява, че същият има качеството само на „управляваща организация“. Предвид това се навеждат съображения за нищожност на процесния договор поради противоречието му със закона- ЗУЕС. Сочи се, че инвеститорият е „ИСУ ИНВЕСТ“ ЕАД, който е построил комплекса и няма как да има последващ инвеститор. Наред с това се възразява, че жилищната сграда, в която въззивникът притежава собственост няма качеството затворен комплекс по смисъла на пар. 1, т. 3 от ДР на ЗУЕС, поради което се считат за неправилни изложените от съда в тази връзка мотиви. Излагат се съображения и за неправилност на доводите в решението, свързани с другото възражение на въззивника за недължимост на претендираните такси за исковия период, касаещо възражение за неизпълнение от ищеца на задълженията му по договора. В тази връзка се изразява недоволство, че съдът е кредитирал показанията на св. Р., който е в близки отношения с ръководството. Възразява се също, че макар да е посочено, че договорът се сключва за срок от 120 м. от въвеждане в експлоатация на последната сграда в комплекса /без данни която точно е последната сграда и кога е въведена в експлоатация/, всъщност същият действа за неопределено време, тъй като на територията на комплекса все още се извършват строителни действия и се строят нови сгради. По подробно изложените във въззивната жалба съображения се счита, че неправилно съдът е приел, че процесния комплекс е „от затворен тип“ и, че договорът между страните отговаря на изискванията на закона. Предвид това се иска отмяна на първоинстанционното решение и постановяване на ново, с което исковите да бъдат отхвърлени изцяло. Претендира присъждане на разноските по делото за всички инстанции, в т.ч. и в заповедното производство. В съдебно заседание въззивникът не се явява и не изпраща представител. Депозира писмено становище, че което заявява, че поддържа въззивната си жалба и моли за присъждане на разноските по делото съгласно представен списък по чл. 80 от ГПК. Направено е и възражение по чл. 78, ал. 5 от ГПК.

В срока по чл. 263, ал. 1 от ГПК въззиваемият-ищец „ВАРНА СИТИ ПАРК“ АД не е депозирал писмен отговор на въззивната жалба. В съдебно заседание, чрез упълномощения си адвокатски представител заявява, че оспорва въззивна жалба и моли за потвърждаване на обжалваното решение по изложените в първоинстанционното производство съображения. Претендира присъждане на разноските във въззивното производство за платено адвокатско възнаграждение, като счита за неоснователно направеното от въззивната страна възражение за неговата прекомерност по съображения, че договорения хонорар е почти в минималния размер.

Бургаският окръжен съд, след като взе предвид исканията и доводите на страните, обсъди поотделно и в тяхната съвкупност събраните по делото доказателства, и след като съобрази закона, намира за установено следното:

Първоинстанционното производство пред Районен съд- Несебър е образувано по предявените от ищеца „ВАРНА СИТИ ПАРК“ АД обективно съединени искове за приемане за установено по отношение на ответника Г. Г. Д., че въз основа на сключен между страните договор за управление и поддръжка от 06.11.2019г. 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 СВ – Варна с вх. рег.№ 29534 / 06.11.2019г., акт № 70, том IX, дело № 3220 и съгласно издадена фактура № 3000003795 / 04.07.2022г., ответникът като собственик на самостоятелен обект в комплекс от затворен тип „Варна сити парк юг“ дължи на ищеца заплащане на сумата в размер на **283.68 лв. - главница**, представляваща такса за управление и поддръжка на общите части, дължима за периода от **01.07.2022г. до 01.10.2022г.** и сумата в размер на **2.21 лв.**, представляваща мораторна лихва върху главницата, начислена за периода от 14.07.2022г. до 10.08.2022г., **ведно** със законната лихва, считано от 17.08.2022г. до окончателното изплащане на главницата, за които вземания ищецът се е снабдил със заповед № 441 от 25.10.2022г. за

изпълнение на парично задължение по чл.410 от ГПК по ч.гр.д.№ 1178/2022г. по описа на РС-Несебър. В исковата молба се твърди, че ищецът изпълнявал задълженията си по сключения с ответника договор,но последният не му е заплатил следващото му се възнаграждение за процесния период, чиято дължимост претендира да бъде установена с лихвите за забава.

В подадения в срока по чл. 131 от ГПК писмен отговор ответникът, чрез адвокатския си представител е заявил, че не оспорва, че е собственик на самостоятелен обект на собственост в процесния комплекс. Възражава, че сключения с ищеца договор за управление и поддръжка е нищожен по смисъла на чл. 9 и чл. 26 от ЗЗД, тъй като на практика представлява „вечен договор“, тъй като може да се прекрати по отношение на ответника само ако бъде закупен от друго лице или имота погине. На следващо място ответникът счита, че процесната жилищна сграда не представлява комплекс от затворен тип по смисъла на пар. 1, т.3 от ДР на ЗУЕС вр.с чл. 2 от ЗУЕС. На трето място възражава, че договорът не е сключен в изискуемата законова квалифицирана форма за действителност, което го прави нищожен на основание чл. 26, ал.2, предл. трето от ЗЗД. Възражава, че дори и да се приеме, че комплексът не отговаря на дефиницията на такъв от затворен тип, то процесния договор е нищожен на основание чл. 26, ал. 1, предл. първо от ЗЗД- поради противоречие с материалния закон, като в подкрепа на този довод се позовава на съдебна практика по гр.д. №1213/2020г. на ВКС. На следващо място ответникът навежда съображения, че ако все пак съдът прецени, че комплексът отговаря на изискванията за такъв от затворен тип са изпълнени само две от общо четирите предпоставки на фактическия състав на чл. 2 от ЗУЕС –наличие на нотариална заверка на подписите и вписването му в СВ, а останалите две изисквания не са налице – договорът да е сключен с инвеститор, като счита, че ищецът няма такова качество и, че комплексът не е от затворен тип. Освен горното ответникът възражава, че ищцовото дружество системно не изпълнява задълженията си по нижощния договор, за което е подал надлежно възражение от 14.07.2022г., а в отговор на същото е получил шест броя заповеди за изпълнение по чл.410 от ГПК. Оспорено е и твърдението на ищеца, че е изпълнявал задълженията си по договора, като се възражава, че дори и да е имало някаква поддръжка тя е била некачествена. На последно място в писмения отговор се сочи, че издадената фактура от 05.04.2021г. не съдържа основните реквизити, тъй като не става ясно как е формирана начислената сума, вкл. се оспорва и начисляването върху нея на ДДС.

С обжалваното решение, районният съд е приел, че процесния комплекс има характеристиките на комплекс от затворен тип по смисъла на пар. 1, т.3 от ДР на ЗУЕС. Считаки за неоснователни възраженията на ответника за недействителност на процесния договор за управление и поддръжка, вкл., и възражението, че ищецът няма качеството на инвеститор в комплекса, районният съд след като е извел извод за валидност на възникналата между страните облигационна връзка е счел, че ищецът е извършвал с поне средно качество възложените му дейности през исковия период, поради което уважил изцяло предявените искове за дължимост на претендираните главница и лихва за забава, начислени за търсения период.

На основание чл. 269 от ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, по допустимостта - в обжалваната му част, а по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата. При извършване на служебна проверка по реда на чл. 269 от ГПК настоящата инстанция констатира, че обжалваното съдебно решение е валидно, и с оглед обхвата на обжалването - и допустимо.

По съществото на спора, от фактическа страна съдът намира следното:

По делото е безспорно установено, че по силата на нотариален акт за покупко-продажба от 06.11.2019г. ищецът е закупил от продавача „ИСУ ИНВЕСТ“ ЕАД

собствеността на самостоятелни обекти – апартамент и паркомясто в процесния комплекс „Варна сити юг“. Посочения нотариален акт от своя страна е сключен между страните по него в изпълнение на предварителен договор от 18.08.2017г., с който ответникът се задължил, че при подписване на нотариалния акт следва да сключи с продавача „Ису Инвест“ ЕАД или с посочено от него дружество договор за поддръжка и управление. Видно от съдържанието на нотариалния акт ответникът изрично е декларирал съгласието си да подпише договор за управление и поддръжка на комплекса с посоченото от продавача дружество - ищецът „Варна Сити Парк“ АД. Именно в изпълнение на така поетото в нотариалния акт задължение на същата дата – 06.11.2019г. между страните по делото е подписан процесния договор за управление и поддръжка, обективиран в писмена форма с нотариална заверка на подписите им, като същият е вписан в СВ- Варна.

Видно от съдържанието на договора за управление и поддръжка от 06.11.2019г. в него изрично страните са посочили, че приемат, че процесният комплекс, в който ответникът притежава индивидуална собственост има характеристиките на такъв от затворен тип. С договора ответникът е възложил на ищеца, а последният е приел да извършва управление и поддръжка на общите части в комплекса съобразно притежаваните от ответника ид.ч. от общите в сградата, при изброяване на конкретните подлежащи на извършване дейности по поддръжка и управление. За така възложените дейности ответникът е поел задължение да заплаща на ищеца такси за управление и поддръжка, определени в подписаното към договора Приложение № 1, както следва: такса за управление и поддръжка в размер на 0,69 лв. на месец с включен ДДС за 1 кв. м. от общата застроена площ на апартамента /съгласно съгласно чл. 5.2.1 от договора и т. 1.2 от приложението/ и такса за управление и поддръжка за паркоместото в размер на 6 лв. на месец с включен ДДС /по чл. 5.2.1 от договора и чл. 1.4. от приложението/.

От ангажираните в първата инстанция писмени и гласни доказателства се установява, че процесния жилищен комплекс се намира в урегулиран поземлен имот, в който са построени четири отделни сгради, в които има отделни самостоятелни обекти, като комплексът представлява общ имот, в който са построени четири отделни блока с по два входа, а поземленият имот, в който се намира 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. Свидетелските показания сочат, че в комплекса се извършва поддръжка, като в отделни периоди и по отделни дейности са налице забележки по изпълнението ѝ.

Първоинстанционният съд е установил правилно фактическата обстановка по делото, както и релевантните въз основа на нея факти и обстоятелства. Въз основа на тях е направил правилни крайни фактически и прави изводи, които се споделят изцяло от настоящата съдебна инстанция, поради което на основание чл. 272 от ГПК въззивният съд препраща към тях. В допълнение с оглед наведените в жалбата доводи и при служебна проверка за спазване на императивните норми на закона, настоящата инстанция намира следното:

Ищецът основава вземанията си за заплащане на претендираните възнаграждения за поддръжка на процесния комплекс въз основа на сключения с ответника договор за управление и поддръжка от 06.11.2019г. По делото страните не спорят, а видно от

представения нотариален акт се установява, че ответникът е придобил правото на собственост върху имотите, описани в процесния договор от 06.11.2019г., находящ се в к.к. „Варна сити парк юг“, което означава, че за исковия период при липса на данни, в т.ч. и възражения от ответника за промяна в собствеността, последният е притежавал правото на собственост върху същите имоти.

На първо място по отношение на въпроса дали процесния комплекс е такъв от затворен тип, настоящата инстанция намира за неоснователни възраженията на въззивника в тази връзка. Съобразявайки дадената в нормата на пар.1, т.3 от ДР на ЗУЕС легална дефиниция на понятието „комплекс от затворен тип“ въззивният съд споделя изводите в обжалваното решение, че процесният комплекс представлява именно такъв от затворен тип. Доводи в подкрепа за това са фактът, че процесният комплекс се състои от повече от една сграда, които в режим на етажна съсобственост, налице са и други обекти, обслужващи собствениците и обитателите, като сградите и обектите са построени върху комплекс, който е обособен в урегулиран поземлен имот, при контролиран достъп за външни лица, извършване на охрана от нарочно наета за целта охранителна организация. При тези данни отношенията относно поддръжката и управлението на общите части в такъв тип комплекс следва да бъдат уредена между собствениците на отделни самостоятелни обекти и инвеститора със специалния режим и в специалната договорна форма по чл. 2 от ЗУЕС, която в случая е спазена.

По отношение на възражението дали ищецът има качеството на инвеститор в комплекса безспорно е, че комплекса е построен от „ИСУ ИНВЕСТ“ ЕАД, който е собственик на терена и като такъв има качеството на лице по чл. 161 от ЗУТ. Именно в това си качество „ИСУ ИНВЕСТ“ ЕАД е определил ищецът като трето лице, с което ответникът се е задължил да сключи договор за управление и поддръжка на построения от възложителя-инвеститор комплекс. Доколкото договорът по чл. 2 от ЗУЕС няма самостоятелна правна уредба, предвид характеристиките на правата и задълженията на страните по него следва да се приеме, че същият има белезите на договор за поръчка и изработка по смисъла на чл. 280 и сл. и чл. 258 и сл. от ЗЗД. Това означава, че в случая е приложима възможността, уредена в чл. 283 от ЗЗД за заместване на доверителя /възложителя/ по изрично съгласие на довереника /собственика/. Такова съгласие е постигнато между инвеститора и собственика - ответник както в предварителния договор, така и в подписания впоследствие нотариален акт, а именно, че договор за управление и поддръжка следва да се сключи между ответника и ищеца, който е трето, посочено от инвеститора лице. Ето защо поради липса на законова забрана инвеститорът да възложи цялата или част от дейността с и по управление и поддържане на общите части на трето лице, което възлагане е прието от собственика, който е дал съгласието за това, възраженията на последния в жалбата за нищожност на договора за управление и поддръжка на комплекса, поради обстоятелството, че ищецът няма качеството на инвеститор в комплекса са неоснователни. Предвид това настоящата инстанция намира, че заместването на инвеститора по сключения с ответника договор за управление и поддръжка с ищеца не съставлява нарушение на закона, водещо до нищожност на договора, сключен на основание чл. 2 от ЗУЕС, още повече, че това заместване е станало и с изричното съгласие на ответника.

На следващо място, досежно периода на действие на договора в жалбата се излага оплаквания, че същият е нищожен по смисъла на чл. 9 и чл. 26 от ЗЗД, тъй като е предвидено да се прекрати по отношение на ответника, само ако бъде закупен от друго лице или имота погине, т.е. твърди се, че на практика представлява „вечен договор“. Видно от клаузата на чл. 8, т. 1 същият е сключен за срок от десет години /120 месеца/ от датата на въвеждане в експлоатация на последната сграда в комплекса, с клауза за автоматичното му продължаване при същите условия за нов едногодишен срок, освен при възржение на някоя от страните, направено в срок от 30 дни преди изтичане на първоначалния му срок. В чл. 8.3 са предвидени следните хипотези, в които договорът може да се прекрати предсрочно – по

взаимно писмено съгласие на страните и при прекратяване на собствеността на собственика върху притежавания в комплекса индивидуален обект. По така направеното възражение за нищожност, настоящата инстанция намира следното:

Доколкото в настоящия случай сключения между страните договор за управление и поддръжка представлява облигационно правоотношение, за същото се прилагат общите правила на ЗЗД. Това означава, че за да е налице нищожност на атакуваната клауза за автоматично подновяване на договора следва същата да противоречи на императивни законови разпоредби, в т.ч. и след преценка съгласно чл. 26, ал. 4 от ЗЗД дали същата се отразява на валидността на целия договор или неговите части и дали може договорът да съществува и без нея, респ. чрез заместване с друга повелителна норма. Според настоящата инстанция, така уговорена клаузата за автоматично продължаване на договора не противоречи на императивна законова норма /такава не се сочи конкретно и от ответника/, а е основана на свободната воля на страните по смисъла на чл. 9 от ЗЗД. Предвидената възможност за неподновяване на срока на договора за нов едногодишен срок е уговорена под условие, че никоя от страните не възрази за това в рамките на 30 дни преди изтичане на първоначалния 10 годишен период. Налице е уговорено от страните бъдещо несигурно събитие по смисъла на чл. 25 от ЗЗД, след настъпване на което в рамките на посочения срок, договорът може да се счита за прекратен. Целта на тази уговорка е комплексът да не остане без управление и поддръжка. Освен това тъй като се касае за облигационно правоотношение липсва каквато и да е законова пречка всяка от страните, която е изправна да иска прекратяване на договора поради неизпълнение от другата страна, в т.ч. и поради другите, предвидени в закона основания. Предвид гореизложеното настоящата инстанция счита, че така уговорена клаузата за автоматично продължаване на договора не противоречи на императивна законова норма, поради което не се явява нищожна с оглед направеното възражение, което в случая съдът квалифицира като такова по чл. 26, ал. 1, предл. първо от ЗЗД.

От гореизложеното следва, че процесният договор за управление и поддръжка валидно е обвързал страните, и тъй като по делото няма данни същият да е прекратен, т.е. да не е действал между страните за периода, за който е претенцията за заплащане на претендираните такси, се налага извода, че ответника дължи на ищеца изпълнение на поетите с него задължения. Досежно възраженията на ответника за недължимост на претендираните такси за исковия период, касаещо възражение за неизпълнение от ищеца на задълженията му по договора, настоящата инстанция споделя изводите на районния съд за недоказаност на това възражение. Ангажираните в тази връзка свидетелски показания чрез разпит на св. Р. сочат на изпълнение на задълженията на ищеца. Що се касае до показанията на св. Д. същият заявява възражение по точното изпълнение, но за периоди извън процесния. Ето защо правилно районният съд е кредитирал показанията на св. Р. за изпълнение на договора от ищеца за исковия период, поради липсата на противоречие между тях и останалия доказателствен материал по делото. В тази връзка дори и да се приеме, че са налице забележки по точното изпълнение, няма данни същото да представлява пълно неизпълнение, още повече, че е налице и забавено изпълнение от страна на ответника, изразяващо се в неплащане на дължимите от него суми, които съставляват част от средствата, необходими на ищеца за осъществяване на нужното ниво на изпълнение на задълженията му за управление и поддръжка. 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 процесното възнаграждение по договора.

Ето защо исковите за дължимост на търсената главница и мораторната лихва за

забавеното ѝ плащане правилно са уважени от районния съд, като поради забавата основателна се явява и акцесорната претенция за дължимост на законната лихва върху главното задължение от подаване на заявлението по чл. 86 от ЗЗД до окончателното му изплащане. Предвид това поради съвпадане на изводите на настоящата инстанция с тези на районния съд, обжалваното решение следва да бъде потвърдено като правилно и законосъобразно,

С оглед изхода на делото, на основание чл. 78, ал. 1 и чл. 80 от ГПК въззивникът следва да бъде осъден да заплати на въззиваемото дружество-ищец разносните за въззивното производство за платено адвокатско възнаграждение в размер на 600 лв., което съобразявайки правилата на чл. 2, ал. 5 вр. с чл. 7, ал. 2, т. 1 от НМРАВ съдът счита, че не се явява прекомерно съгласно направеното в този смисъл възражение по чл. 78, ал. 5 от ГПК.

Мотивиран от горното, Окръжен съд- Бургас

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 307 от 11.07.2023 г., постановено по гр. дело № 1483/2022 г. по описа на Районен съд- Несебър.

ОСЪЖДА Г. Г. Д. , ЕГН: *****, с адрес: *****, **ДА ЗАПЛАТИ** на „ВАРНА СИТИ ПАРК“ АД, ЕИК: 201668663, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Красно село, улица „Двадесети април“ № 6, представлявано от изпълнителния директор Младен Нейков Вълчев, направените във въззивното производство разноси за платено адвокатско възнаграждение в размер на сумата от **600лв.**

Решението не подлежи на касационно обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____