

РЕШЕНИЕ

№ 1506

гр. Бургас, 06.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, ЛП ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на тринадесети юни през две хиляди двадесет и трета
година в следния състав:

Председател: **ВАНЯ В. КИСИМОВА**

при участието на секретаря **НЕДЯЛКА Й. ДИМИТРОВА**
като разглежда докладваното от **ВАНЯ В. КИСИМОВА** Гражданско дело №
20222120104389 по описа за 2022 година
и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по повод искова молба, подадена от
„Резиденция Лазурен бряг“ ЕООД, ЕИК:204444912, със седалище и адрес на
управление: гр. Бургас, ул. „Княз Александър Батенберг“ №2, хотел
Приморец, представлявано от управителя С.Г.С., чрез пълномощника адв. С.
Ч. – БАК, със съдебен адрес: гр. Б., ***, срещу В. И. И., ЕГН:***** и Д.
К. И., ЕГН: *****, двамата с адрес: гр. Б., ***, с която се претендира от
съда да приеме за установено, че ответниците дължат на ищеца сумата от
924,39 евро, с левова равностойност 1807,98 лв., представляваща общ размер
на неплатени разходи и услуги по управление и поддръжка на общите части
по Договор за управление и поддръжка на общи части в Резиденция Бургас
„Лазурен бряг“, град Б., *** от 27.10.2017 година, вписан в АВ на 31.10.2017
година, том **, № *, вх. рег. № ***, с нотариална заверка на подписите от
27.10.2017 година, рег. № *** на Нотариус М.И., нотариус в район съдебния
район на Районен съд – Бургас, рег. № *** в НК, която сума е сбор от
следните суми: сумата 48, 18 евро /94,23 лева/, дължими като такса за
периода от 28.10.2017 година до 31.12.2017 година с падеж 27.10.2017 година,
сумата 292, 07 евро /571, 25 лева/, дължими като такса за периода от
01.01.2018 година до 31.12.2018 година с падеж 30.03.2018 година, сумата
292, 07 евро /571, 25 лева/, дължими като такса за периода от 01.01.2019
година до 31.12.2019 година с падеж 30.03.2019 година, сумата 292, 07 евро

/сумата 571, 25 лева/, дължими като такса за периода от 01.01.2020 година до 31.12.2020 година, с падеж 30.03.2020 година, ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на заявление за издаване на заповед за изпълнение на 19.11.2020 година до окончателното ѝ плащане. Ангажирани са доказателства. Претендират се направените съдебно-деловодни разноски.

Ищецът твърди, че с ответниците са сключили договор за управление и поддръжка на общите части в резиденция Лазурен бряг, град Б., *** от 27.10.2017 година, вписан в АВ на 31.10.2017 година, том **, № *, вх. рег. № ***, с нотариална заверка на подписите от 27.10.2017 година, рег. № *** на Нотариус М.И., нотариус в район съдебния район на Районен съд – Бургас, рег. № *** в НК, по силата на който ответниците, в качеството си на собственици на недвижим имот с административен адрес: гр. Б., ***, са възложили на ищеца да управлява, стопанисва и поддържа общите части на сградата, в която е разположен собственият им недвижим имот, срещу което са се задължили да заплащат на дружеството стойността на разходите и услугите по поддръжка, посочени в договора.

Така предявените искове са с правно основание чл.79 от ЗЗД, вр.чл.6,ал.1,т.10 от ЗУЕС и чл.86 от ЗЗД, като същите са допустими.

В законоустановения срок по чл.131 от ГПК е подаден писмен отговор на исковата молба от ответниците, чрез адв. Л. Г. - БАК, с който се изразява становище за допустимост, но неоснователност на предявения иск.

Не се оспорва твърдението на ищеца, че ответниците са собственици на недвижим имот с административен адрес: гр. Б., ***.

Твърди се, че в ПИ с идентификатор 07079.601.223 е изградена само една сграда. Сочи се още, че описаните в Разрешение за ползване № СТ-05-1105/25.09.2017г. обекти /лоби бар/ не съществуват реално, не са функционирали и не се предвижда изграждането им, а басейн, сауна, парна баня, стая за масаж, скуош зала и детски център не функционират поне от 3 години и не предлагат никакви услуги.

Твърди се, че договорът от 27.10.2017г. е нищожен, поради противоречие със закона /чл.2 от ЗУЕС/ и добрите нрави. Посочва се, че сградата, в която е разположен апартаментът на ответниците не отговаря на изискванията за „жилищен комплекс от затворен тип“ по смисъла на пар.1,т.3 от ДР на ЗУЕС, поради което начинът на управление следва да се извърши съобразно разпоредбите на гл. втора от ЗУЕС. Твърди се, че липсва валидно договорно правоотношение между страните и договорът от 27.10.2017г. не може да породи за ответниците никакви задължения, тъй като не отговаря на изискванията на чл.2 от ЗУЕС. Ангажирани са доказателства. Претендират се направените съдебно-деловодни разноски.

В съдебно заседание ищецът се представлява от адв. С., преупълномощена от адв. Ч., която поддържа предявения иск и моли за уважаването му.

В съдебно заседание ответниците не се явяват, представляват се от адв. Г., която оспорва предявения иск и моли за отхвърлянето му.

Съдът, като взе предвид становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

Безспорно е между страните обстоятелството, а и се установява от представения по делото нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот акт **, том*, рег.№***, дело №*** от 27.10.2017 г. на нотариус М.И., рег. №*** по регистъра на Нотариалната камара, че ищите са собственици на апартамент №***, разположен на **-ти етаж от сграда в режим на етажна собственост, находяща се в гр. Б., ***, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 07079.601.223.1.162, със застроена площ от 53,16 кв.м., ведно с 10,06 кв.м. идеални части от общите части на сградата, както и на 4,80/1159 кв.м. ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 07079.601.223, в който е построена процесната сграда.

Представен е Договор за управление и поддръжка на общи части в Резиденция Бургас „Лазурен бряг“, гр. Б., ***, сключен на 27.10.2017г. между ищите В. И. и Д. И., като възложител, „Бургас тауър“ ЕООД, като инвеститор и „Резиденция Бургас Лазурен бряг“ ЕООД, като изпълнител. В същия изрично е посочено, че се сключва на основание чл.2 от ЗУЕС и със съгласието на възложителя, инвеститорият прехвърля на изпълнителя всички права и задължения, произтичащи от договорния режим на управление на общите части на сградата – Резиденция Бургас „Лазурен бряг“, като правата и задълженията по договора възникват директно за изпълнителя. С подписване на договора изпълнителят Резиденция Бургас Лазурен бряг“ ЕООД се задължава да извършва управлението, стопанисването и поддържането на общите части на процесната сграда, в която е разположен и самостоятелният обект на ищите, срещу възнаграждение. Дължимото от възложителя възнаграждение в размер на 265,52 евро годишно е платимо до 30 март на текущата година, като за първата година се определя съразмерно за оставащия брой дни до края на календарната година и е дължимо при подписване на договора. Дължи се и годишна такса за фонд „Ремонт , обновяване и други разходи“ в размер на 10% от дължимото годишно възнаграждение, платимо в същите срокове.

По делото са събрани гласни доказателства чрез разпита на свидетелите Т.И. и С.Н..

От показанията на свидетелката И., която работи в ищцовото дружество се установяват действията, извършвани от последното във връзка със задължението му за управление и поддръжка, достъпът до сградата, както и персоналят, който работи в комплекса.

От показанията на свидетеля Н. се установяват обстоятелства свързани с обектите в сградата, достъпът до нея и персонала.

По делото е изготвена съдебно-икономическа експертиза, чието неоспорено, от страните, заключение е дало отговор на въпроса какви са

разходите, свързани със задълженията за поддръжка и управление, които са извършени от ищцовото дружество, по години. Изготвени са два варианта, като вторият е дал отговор за размера на разходите, без тези, които са оспорени от ответника.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Основното възражение, направено от ответниците в отговора на исковата молба е за нищожност на договора за поддръжка и управление от 27.10.2017г. В тази връзка следва да се отбележи, че договорът е бил оспорен от ответниците в настоящото производство като нищожен, чрез предявяване на иск за прогласяване на нищожността му, за което е било образувано гр.д. №6711/2020г. по описа на БРС. С решението по това дело, както и с последващите постановени актове, по проведен инстанционен контрол - решение по в.гр.д. №191/2022 г. на ОС-Бургас, недопуснато до касационно обжалване с определение по гр.д. № 2798/2022 г. на ВКС, е отхвърлен предявения от ответниците, срещу ищеца, иск по чл.26 ал.1 от ЗЗД, за прогласяване нищожността на сключения договор за поддръжка и управление на общите части от 27.10.2017 г. Следователно въпросът за нищожността на договора, от който ищецът черпи правата си, е разрешен със сила на пресъдено нещо между страните.

От гореизложеното следва, че договорът за поддръжка и управление е валиден и поражда действие между страните. Съгласно чл.20а от ЗЗД, договорите имат сила на закон за тези, които са ги сключили, от което следва, че страните следва да изпълняват точни и добросъвестно задълженията си по процесния договор.

От представените по делото писмени доказателствата, както и от изготвеното експертно заключение, се установи, че ищецът е изпълнявал задълженията си по поддръжка и управление през процесния период, т.е. той е изправната страна по договора, поради което за ответниците е възникнало задължението за плащане на така предоставените услуги.

Размерът на дължимите суми е уговорен в договора. Подписвайки го ответниците са се съгласили с така уговорения размер, поради което дължат изпълнение на насрещното си задължение по договора.

С оглед гореизложеното, така предявеният иск се явява основателен и като такъв следва да се уважи.

При този изход на спора и направените от двете страни искания за присъждане на съдебно-деловодни разноски, на ответниците такива не се дължат, а се дължат на ищеца, с оглед основателността на исковата претенция и на основание чл.78, ал.1 от ГПК. Искането за присъждане на разноски е направено своевременно, представени са доказателства за реалното им извършване, поради което същите са дължими и следва да се възложат в тежест на ответниците.

Така мотивиран, Бургаският районен съд

РЕШИ:

ПРИЕМА ЗА УСТАНОВЕНО, в отношенията между страните, че В. И. И., ЕГН: *****, с адрес: гр. Б., *** и Д. К. И., ЕГН: *****, адрес: гр. Б., *** дължат разделно на ищеца „Резиденция Лазурен Бряг“ ЕООД, ЕИК: 204444912, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Александър Батенберг“ № 2, хотел Приморец, представлявано от С.Г.С., сумата от 924,39 евро, с левова равностойност 1807,98 лв., представляваща общ размер на неплатени разходи и услуги по управление и поддръжка на общите части по Договор за управление и поддръжка на общи части в Резиденция Бургас „Лазурен бряг“, град Б., *** от 27.10.2017 година, вписан в АВ на 31.10.2017 година, том **, № *, вх. рег. № ***, с нотариална заверка на подписите от 27.10.2017 година, рег. № *** на Нотариус М.И., нотариус в район съдебния район на Районен съд – Бургас, рег. №*** в НК, която сума е сбор от следните суми: сумата 48, 18 евро /94,23 лева/, дължими като такса за периода от 28.10.2017 година до 31.12.2017 година с падеж 27.10.2017 година, сумата 292, 07 евро /571, 25 лева/, дължими като такса за периода от 01.01.2018 година до 31.12.2018 година с падеж 30.03.2018 година, сумата 292, 07 евро /571, 25 лева/, дължими като такса за периода от 01.01.2019 година до 31.12.2019 година с падеж 30.03.2019 година, сумата 292, 07 евро /сумата 571, 25 лева/, дължими като такса за периода от 01.01.2020 година до 31.12.2020 година, с падеж 30.03.2020 година, ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на депозиране на заявлението за издаване на заповед за изпълнение - 19.11.2020 година до окончателното ѝ плащане, за което вземане е издадена Заповед за незабавно изпълнение №260059/05.01.2021г., по ч.гр.д. №7434/2020г., по описа на Районен съд – Бургас, като всеки от двамата ответници дължи по 1/2 от горепосочената сума /в общ размер от 924,39 евро, с левова равностойност 1807,98 лв./ или по 462,20 евро, с левова равностойност 903,97 лв.

ОСЪЖДА В. И. И., ЕГН: *****, адрес: гр. Б., *** и Д. К. И., ЕГН *****, адрес: гр. Б., ***, да заплатят на Резиденция Лазурен Бряг“ ЕООД, ЕИК: 204444912, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Александър Батенберг“ №2, хотел Приморец, представлявано от С.Г.С. сумата от 268,39 лв., представляваща сторени разноси в производство по ч.гр.д. №7434/2020г. по описа на РС Бургас, съобразено с уважената част от заявлението, както и сумата от 825 лева, представляваща сторените в настоящото производство съдебно-деловодни разноси, от които: 50 лв. – държавна такса; 600 лв. /с вкл. ДДС/ - адвокатски хонорар; 175 лв. – възнаграждение за вещо лице.

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба, в двуседмичен срок от съобщаването му на страните пред Бургаския окръжен съд.

Съдия при Районен съд – Бургас: _____

