

РЕШЕНИЕ

№ 118

гр. гр.Несебър, 24.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, I-ВИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на осемнадесети ноември през две хиляди двадесет и
втора година в следния състав:

Председател: Пламен М. Дойков

при участието на секретаря Красимира Ил. Любенова
като разгледа докладваното от Пламен М. Дойков Гражданско дело №
20212150101679 по описа за 2021 година

В Районен съд гр. Несебър е депозирана искова молба от „А.М.“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. В., ул. „Н.В.“ № * чрез адв. Д. К., АК Хасково против В.Е., БУЛСТАТ: ****, родена на *****г. в Р. и Александр Ершов, БУЛСТАТ: 176494168, роден на *****г. в Р., двамата с адрес: гр. С.В., м. „К.“, к- с „А. *“, ет. *, ап. **. Ищецът сочи, че ответниците са собственици на недвижим имот – апартамент № **, належаща се на трети етаж в апартаментен хотел „В.А.“ в гр. С.В., м. „К.“, със застроена площ от 50.41кв.м. (с общите части 57.36кв.м.) представляващ обект с кадастрален № *****. На 11.04.2013г. между собствениците и „З.Ф.“ ЕООД бил подписан Договор поддръжка на площите и съоръженията за общо ползване в комплекс „В.А. 1“. Дружеството приело, срещу заплащане на годишна такса в размер на 551.00евро с ДДС, да извършва дейности по управление, поддръжка и обслужване – организационно, техническо и административно, на съоръженията и обектите за общо ползване разположени в комплекса. Уговореното възнаграждение следвало да се заплаща ежегодно и авансово до 30.04. за всяка година. На 18.06.2018г. между „З.Ф.“ ЕООД и „А.М.“ ООД бил сключен договор за възлагане на дейностите по поддръжка и управление на жилищен комплекс с търговско наименование „А. *“. Наред с това на ищеца било възложено и събирането на дължимите от собствениците суми по подписаните с тях индивидуални договори. За сключения договор собствениците на имоти били уведомени по ел. поща. Претендира се, че двамата ответници не са заплатили дължимите такса за поддръжка и управление за 2019г., 2020г. и 2021г. На 22.07.2021г. била изпратена покана за доброволно изпълнение, като ответницата Ершова отхвърлила претенцията. За събиране на вземането било образувано ч.гр.д. № 982/ 2021г. на Районен съд гр. Несебър, като била издадена Заповед № 330/ 04.08.2021г. за изпълнение на парично задължение по чл. 410 от ГПК. Ответниците възразили срещу дължимостта на вземането. Ищецът претендира да се

постанови съдебно решение, с което да се приеме за установено, че всеки от ответниците дължи следните суми : сумата от 147,17 Евро, представляваща припадаща се част – $\frac{1}{2}$ от сумата от 294,35 Евро - неплатена част от такса за поддръжка за 2019г. на комплекс „В.А. 1“; сумата от 275.50 Евро, представляваща припадаща се част – $\frac{1}{2}$ от сумата от 551 Евро - такса за поддръжка за 2020г. на комплекс „В.А. 1“; сумата от 275.50 Евро, представляваща припадаща се част – $\frac{1}{2}$ от сумата от 551 Евро - такса за поддръжка за 2021 г. на комплекс „В.А. 1“, ведно със законната лихва върху тази суми от датата на подаване на заявлението - 30.07.2021г. до окончателното плащане; сумата от 33,60 Евро, представляваща припадаща се част – $\frac{1}{2}$ от сумата от 67.20 Евро, представляваща лихва за забава върху таксата за 2019г., за периода 01.05.2019г. - 30.07.2021г.; сумата от 34.89 Евро, представляваща припадаща се част $\frac{1}{2}$ от сумата от 69,79 Евро, представляваща лихва за забава върху таксата за 2020г. за периода 01.05.2020г. - 30.07.2021г.; сумата от 6,96 Евро, представляваща припадаща се част – $\frac{1}{2}$ от сумата от 13.93 Евро, представляваща лихва за забава върху таксата за 2021г. за периода 01.05.2021 г. - 30.07.2021г., както и сумата от 155,26 лв., представляваща $\frac{1}{2}$ част от направените по делото разноски в общ размер от 310.52 лв., от които 250 лв. - платено адвокатско възнаграждение и 60.52 лв. - платена държавна такса. При условията на евентуалност се иска осъждане на всеки от двамата ответници да заплати съответната част – по $\frac{1}{2}$ от дължимите суми за поддръжка и управление за 2019г., 2020г. и 2021г., както и лихва за забава на неплатените главници - сумата от 147,17 Евро, представляваща припадаща се част – $\frac{1}{2}$ от сумата от 294,35 Евро - неплатена част от такса за поддръжка за 2019г. на комплекс „В.А. 1“; сумата от 275.50 Евро, представляваща припадаща се част – $\frac{1}{2}$ от сумата от 551 Евро - такса за поддръжка за 2020г. на комплекс „В.А. 1“; сумата от 275.50 Евро, представляваща припадаща се част- $\frac{1}{2}$ от сумата от 551 Евро - такса за поддръжка за 2021г. на комплекс „В.А. 1“, ведно със законната лихва върху тази сума от датата предявяване на настоящия иск до окончателното плащане, сумата от 39,16 Евро, представляваща припадаща се част- $\frac{1}{2}$ от сумата от 78.33 Евро, представляваща лихва за забава върху таксата за 2019г., за периода 01.05.2019г. - 13.12.2021г.; сумата от 45.30 Евро, представляваща припадаща се част – $\frac{1}{2}$ от сумата от 90,61 Евро, представляваща лихва за забава върху таксата за 2020г. за периода 01.05.2020г. — 13.12.2021г.; сумата от 17,37 Евро, представляваща припадаща се част- $\frac{1}{2}$ от сумата от 34.74 Евро, представляваща лихва за забава върху таксата за 2021г. за периода 01.05.2021 г. - 13.12.2021г. Представени са писмени доказателства. Прави се искане за присъждане на разноски. Правят се доказателствени искания.

Ответниците се представляват по делото от адв. М. К., АК гр. Б. и адв. Г. И. , АК гр. Б. , двамата с адрес: гр. Б., ул. „Т.К.“ № **, ет. *, офис *. В срока по по чл. 131 от ГПК се депозира писмен отговор. Предявената претенция се счита за недопустима, исковата молба за нередовна, а по същество за неоснователна. Ответната страна счита, че с договора от 18.06.2018г. „А.М.“ ООД е станало подизпълнител на „З.Ф.“ ЕООД. В посочения договор последното дружество не било прехвърлило права и задължения по договора от 11.04.2013г., а само възложило на ищеца да извършва от негово име поетите задължения. Това не бил договор за заместване. Ищецът не сочел и че са му прехвърлени права и вземания срещу ответниците. Не се сочело, че има цесия и че между ищецът и ответниците имало преки договорни отношения. Ищецът нямал преки облигационни отношения с ответниците и поради това

нямал и интерес да води производството. Наред с това В.Е. и Александр Ершов не били дали съгласие за заместване в договора на двете дружества. Дори уговореното събиране на дължимите от собствениците суми по сметка на ищеца, ставало в изпълнение на договора, по който „А.М.“ се явявало подизпълнител. В случай, че се твърдяло, че ищецът е встъпил или заместил „З.Ф.“ ЕООД в договора от 11.04.2013г., то тогава не били спазени императивните изисквания на чл. 101 и чл. 102 от ЗЗД. Представените уведомления до собствениците от 18.06.2018г. и 17.10.2020г. също не давали основание да счита, че между дружествата е станало прехвърляне на вземания или заместване в договор. Представените уведомителни писма нямали характера на такива по чл. 99, ал. 3 от ЗЗД, в тях не се посочвало до кого са адресирани, както и липсвала информация за самото вземане, от какво произтича, по кой договор, в какъв размер е и за какъв период от време се дължи. Не се сочели доказателства дали и кога са получени от Ершови. Искът бил за такси дължими за 2019г.- 2021г. и ако се приемело, че с договорът между двете дружества от 18.06.2018г. са прехвърлени бъдещи вземания, това го правело недействителен. Цитира се съдебна практика по въпроса. Твърди се, че „А.М.“ няма право да представлява „З.Ф.“ в настоящия процес. Представеното пълномощно, с което едното дружество е упълномощило другото, било само във връзка с договора от 18.06.2020г., а не и за процеса. Към датата на подаване на заявлението по чл. 410 от ГПК, ищецът не е бил упълномощаван от „З.Ф.“, което било станало на 19.10.2021г. Недопустими били и евентуално предявените искове за осъждане на ответниците – не се сочело различно от заявеното в заповедното производство основание за осъждане на ответниците. По същество се иска отхвърляне на иска. Сочи се, че след закупуване на процесния апартамент, сградата била предадена от строителя на „З.Ф.“ само със съставен констативен акт 15. До момента нямало издадено Удостоверение за въвеждане в експлоатация – Акт 16. При подписване на договора ответниците били въведени в заблуждение, че закупуват жилище в комплекс от затворен тип. Без посочения Акт 16 не можело да се приеме, че има такъв комплекс. Това се отнасяло както за сградата, така и за съоръженията около нея. По това съображение ответната страна счита сключения между „З.Ф.“ ЕООД и ответниците договор от 11.04.2013г. за поддръжка и обслужване на съоръженията и обектите за общо ползване за нищожен, поради липсата на основание, съотв. с невъзможен предмет. Договорът бил нищожен и поради невъзможен предмет – земята, басейна и съоръженията около сградата не били част от общите части на сградата и били самостоятелни недвижими имоти, собственост на трето лице. Това бил възложителя на строежа – „З.Ф.“ ЕООД. Ответниците заплащали за поддръжка на чужда собственост. На практика се стигнало до това да се наема и да се заплаща на „З.Ф.“ ЕООД да обслужва собствените си имоти. Забрана за ползване на невъведени в експлоатация съоръжения имало и по ЗУТ, което сочело, че ответниците са принудени да заплащат за нещо, което по закон нямали право да ползват. Наред с това сумите за 2019г., 2020г. и 2021г. не се дължали – считано от 03.06.2019г. процесният договор от 11.04.2013г. бил прекратен с едностранно писмено уведомление до „З.Ф.“ ЕООД от 29.05.2019г. Оспорват се и твърденията, че е било осигурено ползването на басейна и са извършвани ремонтни дейности. Липсвала и осигурена охрана. Оспорват се дейностите по целогодишна поддръжка на общите части и съоръженията, санитарната дейност. Оспорват се представени от ищеца писмени доказателства. Правят се доказателствени искания.

Представят се писмени доказателства.

В съдебно заседание за ищецът се представлява от адв. Д. К., АК гр. Хасково. Предявеният иск се поддържа и защитата моли за неговото уважаване. Претендира се отхвърляне на насрещния иск. Иска се осъждане на ответната страна за направените по делото разноски.

Ответниците В.Е. и Александр Ершов се представляват от адв. М. К., АК гр. Б. и адв.Г. И., АК гр. Б.. Подадения писмен отговор се поддържа. Моли се за отхвърляне на предявения иск. Претендират се разноски.

Страните са направили доказателствени искания и са представили доказателства.

От събраните писмени доказателства се установи следното. Между страните няма спор, че ответниците В.Е. и Александр Ершов са собственици на недвижим имот - апартамент № **, находяща се на трети етаж в апартаментен хотел „В.А.“ в гр. С.В., м. „К.“, със застроена площ от 50.41кв.м. (с общите части 57.36кв.м.) представляващ обект с кадастрален № ****. Представен е Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № ***, том I, рег. № ***, дело № ****г., от който става ясно, че двамата ответници са закупили процесния имот. По делото не се твърди, че собствеността е променена след тази дата. По делото не се спори, че на 11.04.2013г. между В.Е. и Александр Ершов – възложители и „З.Ф.“ ЕООД е сключен Договор за поддръжка на площите и съоръженията за общо ползване в комплекс „В.А. 1“. В чл. 1, ал. 2 от договора е посочено, че дружеството приема да изпълнява дейности по техническа поддръжка на съоръженията за общо ползване, да организира вътрешния ред и режима за достъп в комплекса, да организира външната охрана на комплекса, да поддържа общите инсталации, подземните и надземните съоръжения, дворното пространство, зелените площи, детската площадка, басейните, атракционите и др., да организира санитарно – хигиенните дейности в комплекса, да организира и предоставя допълнителни платени услуги , да организира комуналните дейности. Посочените дейности са възмездни, като двамата възложители са приели да заплащат сумата от 551евро с ДДС за всяка календарна година, платимо до 30 април на текущата година, авансово. Посочено е, че договорът не се ограничава с краен срок. Съгласно чл. 17 от договора, възложителите приемат изпълнителят да прехвърли права по този договор на трето лице, което в съответствие с предвиденото в договора ще изпълнява задачите във връзка с поддръжката на зоните за общо ползване на комплекса.

На 18.06.2018г. между „З.Ф.“ ЕООД и „А.М.“ ООД бил сключен Договор за възлагане извършване на дейностите за поддръжка и управление на ж.к. „А. *“, находящ се в гр. С.В.. Дружеството „А.М.“ ООД е приело качеството на изпълнител по договора във връзка с фактическото изпълняване на дейностите по поддръжка и управление на ж.к. „А. *“. Договорът е уговорен като възмезден. По съглашение на страните изпълнителят по възложение на „З.Ф.“ се е съгласил да събира в брой, като регистрира плащанията със свой касов апарат или по банкова сметка от собствениците на всички дължими суми за поддръжка и управление в комплекса, съгласно подписаните индивидуални договори. Освен тези суми следвало да се събират и всички други суми , дължими от собствениците и обитателите на комплекса във връзка с поправки , ремонти, плащане на общи разходи в комплекса и други, неупоменати. За всичко това възложителят

следвало да предостави на изпълнителя пълномощно, с което последният да се легитимира пред собствениците. Страните по посочения договор са уговорили също, че всички сключени от възложителя договори за управление и поддръжка на комплекса са неразривна част от договора, а също така част от него стават и всички бъдещи договори, които ще бъдат сключени по – късно, за което ще се състави ново приложение. По делото са представени уведомления за това, че „А.М.“ ООД е започнало дейност като подизпълнител по обслужване на имота.

Ищецът е представил и разпечатка от кореспонденция по ел. поща между него и ответницата В.Е.. Видно от поканата адв. Д. К. и изпратила уведомление за дължимите от двамата ответници суми за 2019г., 2020г. и 2021г., което е станало на 23.07.2021г.

Ответната страна представя, във връзка твърденията си, Констативен акт за установяване годността за приемане на строеж (Акт 15) относно процесната сграда. Представено е уведомление за прекратяване на договор от 29.05.2019г., връчено на „З.Ф.“ ЕООД на 03.06.2019г. Представен е й протокол за проведено ОС на собствениците на етажна собственост „В.А. 1“, ид. № 11538.13.52.1, гр. С.В., проведено на 18.08.2021г.

В посоченото уведомление за прекратяване на договор се сочи, че от страна на „З.Ф.“ ЕООД са налице нарушения на чл. 1, чл. 20, чл. 30, чл. 38 и др. на договора – в комплекса отсъствала целогодишна външна охрана и пропускателен режим; липсвала система за противопожарна безопасност; не бил издаден Акт 16. Сочи се, че е учредена етажна собственост, решението за учредяване на която било влязло в сила. Дейностите по поддръжка и управление на общите части щели да бъдат заплащани на етажната собственост. Ответниците считат договора за изчерпан и прекратен по горепосочените причини. Приложено е копие от известие за доставяне на уведомлението, връчено на 03.06.2019г.

По делото е допусната и изготвена СИЕ. Вещото лице М. Д. сочи, че е извършила проверка в счетоводството на дружеството и оглед в комплекса. При работата си в.л. Д. е установила направени разходи за следните дейности: 1. За поддръжка на зелените площи: наторяване, плевене, засаждане на храсти и цветя, прекопаване, обработване срещу вредители, косене на трева, профилактика на поливна система, закупуване на цветя, храсти и торове; 2. За поддръжка и осигуряване ползването на външен басейн: профилактика и поддръжка на басейн, закупуване на препарати, химикали, помпи и др. резервни части, шезлонги и чадъри; 3. За целогодишна поддръжка на общите части (коридори и асансьори) в сградата на комплекса : подмяна на осветителни тела, поставяне на картини в коридорите на сградата, за почистване на коридорите – препарати и санитарни материали, поставяне на чипове за достъп до сградата, на стълбищни автомати и на камери за видеонаблюдение, както и поддръжка на видеонаблюдение и на асансьорите, целогодишно заплащане на разходите за електричество и вода. Вещото лице е посетило комплекса, като е установила, че зелените площи са аранжирани със зелени храсти, дръвчета и цветя, алеите са били изметени. Вещото лице е видяло, че откритият басейн в двора на комплекса е почистен, поставени са били шезлонги и чадъри и се ползвали от собствениците на апартаменти в комплекса. В сградата се влизало с чип и имало видеонаблюдение. Асансьорът бил поддържан и технически изправен. Видяно е, че коридорите и стълбищата в сградата са чисти и поддържани, на стените имало поставени

картини и изградена изправна противопожарна система. Комплексът бил снабден с вода, канализация, електричество, СОТ и интернет. Вещото лице е направило и приложило снимки. „А.М.“ ООД е направило следните разходи за поддръжка и управление на комплекса по години: за 2019г. – общо 130299.48лева, от които 71851.05лева за заплати и осигурителни вноски; за 2020г. – общо 106610.04лева, от които за заплати и осигурителни вноски 51975.64лева; за 2021г. – общо 224786.55лева, от които 98954.94лева за заплати и осигурителни вноски. Вещото лице сочи, че през посочените години са били наети управител, организатор на стопански дейности, чистач (хигиенист), работник поддръжка на сгради, градинар, домакин, портиер. За 2019г. това са били общо 9бр. служители, за 2020г. – 8бр. служители и за 2021г. – 10бр. служители. Вещото лице сочи, че данните се отнасят за всички комплекси, които дружеството ръководи и поддържа и не се води отделно счетоводство за „В.А. Г“. В табличен вид са посочени различните разходи по видове през различните години. Вещото лице е отразило, че сградите нямат издадено Удостоверение за въвеждане в експлоатация (Акт 16).

Разпитани са свидетелите Антон Пламенов Н. и И.М..

Свидетелят Н. разказва, че „А. *“ е първият комплекс с наименованието «Астория». Управляващо дружество от 2018г. е ищецът по делото, който извършвал дейности по поддръжка и управление. На територията на комплекса имало басейн, детска площадка, поддържали се асансьори, поддържало се озеленяване. През годините били направени подобрения – изградено било видеонаблюдение, изградена била ограда, осигурен бил контрол на достъпа, като това било извършено от «А.М.». Свидетелят също потвърждава, че не е издадено Удостоверение за въвеждане в експлоатация (Акт 16), поради което водата и електроенергията се разпределяли чрез подотчетни СТИ. Дружеството билосключило договори с търговци относно поддръжката на асансьор и осигуряване на интернет в комплекса. Басейнът се ползвал от собствениците на жилища в сградата, като дружеството било закупило и предоставило и шезлонги и чадъри. Свидетелят разказва, че басейнът винаги е функционирал, с изключение на 2020г. по време на Ковид епидемията. За това дружеството направило отстъпка в таксата, дължима за съответната година и осигурило ползването на басейна в „Астория 5“ и „Астория 6“. Ремонтните дейности в комплекса също се извършвали от дружеството ищец, което наемало подизпълнители, както и от наетия персонал. Конкретно свидетелят сочи ремонт на перголите на последните етажи в сградата. Свидетелят разказва, че част от собствениците на СОС в сградата са провели ОС, след което са учредили ЕС, но не знае какви пари са събирани в сметката ѝ. В тази връзка Н. сочи, че въпреки това дейността по поддръжка и управление на комплекса, вкл. и заплащане на сметките за вода, електроенергия и работни заплати се върши от ищеца по делото. Свидетелят заявява, че е запознал със състоянието на комплекса, поради това, че като управител на търговско дружество, в минал период, е отдавал жилища под наем в сградата. Понастоящем Н. посещавал комплекса по два пъти месечно и поддържал контакти с управителя на „А.М.“. Н. разказва, че в комплекса има и физическа охрана.

Свидетелят И.М. разказва, че по обява от 2012г. голяма част от собствениците закупили жилища в комплекса, с обещанието, че до 2013г. ще се приключи строителството и ще се въведе в експлоатация. Съпругата на свидетеля била собственик на апартамент, който бил закупен с негови

средства. През 2016г. «З.Ф.» потвърдили, че сградата ще се въведе в експлоатация. През 2018г. «З.Ф.» наело «А.М.» да извършва дейността по поддръжката на комплекса. Свидетелят твърди, че състоянието на комплекса започнало да се влошава. През 2020г. управителят Атанас Тодоров изпратил писмо с обещания за основен ремонт, поставяне на плъзгащи се врати, но това не било изпълнено. М. твърди, че фасадата на сградата не се боядисвала, парапетите ръждясвали, коридорите на сградата също не се боядисвали, покритието около басейна било опасно и можело да доведе до травми, нямало осветление на територията на комплекса, нямало и осветление на стълбището на сградата. Нямало охрана – само един охранител, назначен за денонощно дежурство, сградата не била оградена – оградена била само една част от периметъра. През 2021г. апартаментите на първия етаж били отключени в продължение на една година. Всеки можел да влезе в комплекса. По – голямата част от насажденията на южната страна били изсъхнали. На 18.08.2021г. било проведено ОС на собствениците, които не били доволни от обслужването на «А.М.» и поддръжката на общите части. На свидетелят било известно, че В.Е. била изпратила три писма до ищеца, с искане да се сключи нов договор, но не била поканена за това. През 2020г. басейнът не работел, а през 2021г. бил пуснат след 15- 20 юни. За 2020г. имало съобщение, че няма да има наказателна лихва, във връзка с неползването на басейна, но след това не било изпълнено. М. сочи, че след 21.10.2021г. е управител на учредената ЕС. В сметката на ЕС не били постъпвали пари за изразходваните ток, вода и поддръжката на асансьора. Постъпвали доброволни вноски, които се разходвали за адвокатски услуги. Свидетелят твърди, че през 2021г. бил извършен ремонт на помпа, но до него се стигнало от действията на управителя Атанас Тодоров.

Въз основа на така изложеното, могат да се направят следните правни и фактически изводи.

Предявената искова молба е процесуално допустима. Предявен е иск по с правна квалификация чл. 422, ал. 1 вр. чл. 415, ал. 1, т. 1 от ГПК във вр. чл. 79, ал. 1 от ЗЗД и чл. 86, ал. 1 от ЗЗД, а при условията на евентуалност по чл. 79, ал. 1 от ЗЗД и чл. 86, ал. 1 от ЗЗД.

Както се посочи, по делото се установи, че ответниците В.Е., БУЛСТАТ: ****, родена на *****г. в Р. и Александр Ершов, БУЛСТАТ: 176494168, роден на ****г. в Р., двамата с адрес: гр. С.В., м. „К.“, к- с „А. “, ет. *, ап. ** са собственици на недвижим имот - апартамент № **, находяща се на трети етаж в апартаментен хотел „В.А.“ в гр. С.В., м. „К.“, със застроена площ от 50.41кв.м. (с общите части 57.36кв.м.) представляващ обект с кадастрален № *****. Между тях и „З.Ф.“ ЕООД на 11.04.2013г. е сключен Договор за поддръжка на площите и съоръженията за общо ползване в комплекс „В.А. 1“. В чл. 1, ал. 2 от договора е посочено, че дружеството приема да изпълнява дейности по техническа поддръжка на съоръженията за общо ползване, да организира вътрешния ред и режима за достъп в комплекса, да поддържа общите инсталации, подземните и надземните съоръжения, дворното пространство, зелените площи, детската площадка, басейните, атракционите и др., да организира санитарно – хигиенните дейности в комплекса, да организира и предоставя допълнителни платени услуги, да организира комуналните дейности. Посочените дейности са възмездни, като двамата възложители са приели да заплащат сумата от 551евро с ДДС за всяка календарна година, платимо до 30 април на текущата

година, авансово. Посочено е, че договорът не се ограничава с краен срок. Възложителите са приели, съгласно чл. 17 от договора, че приемат изпълнителят да прехвърли права по този договор на трето лице, което в съответствие с предвиденото в договора ще изпълнява задачите във връзка с поддръжката на зоните за общо ползване на комплекса. С договор от 18.06.2018г. между «З.Ф.» ЕООД и «А.М.» ООД дейностите за поддръжка и управление на ж.к. «А. *», находящ се в гр. С.В., са възложени на ищеца по делото. Дадена е възможност изпълнителя да събира и дължимите такси от собствениците и ползвателите на имотите.

Настоящият състав не споделя възраженията на ответната страна за липсата на процесуална легитимация на ищеца да предяви претенции срещу двамата ответници за заплащане на дължими такси по посочения договор. В чл. 3 на Договор от 18.06.2018г. за възлагане извършване на дейностите за поддръжка и управление на ж.к. „А. *“, находящ се в гр. С.В., сключен между «З.Ф.» ЕООД и «А.М.» ООД е посочено, че на ищеца се възлага правото да събира от собствениците всички дължими суми за поддръжка и управление на комплекса, съгласно подписаните индивидуални договори, както и всички други суми, дължими от собствениците и обитателите в комплекса във връзка с поправка, ремонти, плащане на общи разходи в комплекса и други неупоменати. Възложителят („З.Ф.“ ЕООД) се е задължил да предостави на изпълнителя („А.М.“ ООД) пълномощно, чрез което последния да се легитимира пред собствениците. Представено е пълномощно от 19.10.2021г., в което се сочи, че възложителят дава възможност на изпълнителя за събира посочените, както и да представлява дружеството пред съда. На следващо място следва да се вземе предвид това, че с посочения Договор от 18.06.2018г. „З.Ф.“ е прехвърлило на ищеца както всички свои права, така и всички свои задължения по договорите за поддръжка и управление на комплекса, в това число и по договора с ответниците. За направеното прехвърляне е изготвено уведомление, което е съобщено на ответниците по ел. поща – ladkomerc@mail.ru и er_val@mail.ru, но поради липса на категорични доказателства, че посочените са ползвани от ответниците и уведомлението е получено от тях, настоящият състав приема, че това е станало най-късно с връчването на исковата молба и писмените доказателства към нея на ответниците. От представените писмени доказателства се установява, че съгласно Договора от 18.06.2018г. е уговорено възлагане на получаването на всички суми от ищеца, съотв. елементите на фактически състав на договор за цесия. В останалата част посочения договор има характер на такъв за заместване в дълг. В трайната практика на ВКС (напр. Решение № ** от 20.06.2012 г. по т. д. № 16/2011 г. на II търг. отделение на ВКС и Решение № * от 30.04.2019 г. по т. д. № 2747/2017 г. по описа на I търг. отделение на ВКС) е възприето разбирането, че е допустимо прехвърляне не само на вземания и на права по договор чрез цесия, но също и прехвърляне на правоотношение, при което се съчетават правилата на цесията и на заместването в дълг. Изричното съгласие на кредитора по смисъла на чл. 102, ал. 1 от ЗЗД е дадено от страна на ответниците с включването в договора на клаузата по чл. 17 от него, според която те дават съгласие дейностите по договора (задълженията на изпълнителя) да бъдат възложени на трето лице, което да ги извършва според правилата на договора. В случая не е нужно съгласието на кредитора (ответниците) да бъде обективизирано в специален акт. Наред с това договорът е сключен с търговско дружество, което изключва да е постигнато

съглашение с оглед личността на насрещната страна, и не съществува пречка (по арг. от чл. 269, ал. 1 от ЗЗД и чл. 283, ал. 2 от ЗЗД) задълженията по договора да бъдат прехвърлени на трето лице, особено след като такава клауза е предвидена в него. С връчване на исковата молба ответниците са уведомени както за цесията, така и за заместването в дълг, поради което са изпълнени и специфични изисквания на чл. 283, ал. 3 от ЗЗД относно договора в частта му, имаща характер на договор за поръчка. Следва да се отбележи, че в практиката на горната инстанция - Решение № III-9 от 22.03.2021 г. по в. гр. д. № 2777/2020 г. по описа на Окръжен съд Б. е прието, че когато договорите за поддръжка и управление и заместване в права и задължения са валидни, са годно основание за претендиране от страна на ищеца на съответните суми.

Съдът не споделя и твърдението, че Договорът от 18.06.2018г. е недействителен поради това, че са прехвърлени бъдещи вземания. Безспорно между «З.Ф.» ЕООД и «А.М.» ЕООД е уговорено, че последното дружество ще встъпи в правата и задълженията на първото, но видно от Договор за поддръжка на площите и съоръженията за общо ползване в комплекс „В.А. 1“ от 11.04.2013г. задължението е определено като размер – 551евро с ДДС, определен е падежа – до 30.04. на текущата година, като уговорената сума следва да се заплаща всяка календарна година. В случая няма неопределяемо вземане, което да е цедирано, а напротив – такова, което още с подписване на договора между страните е било конкретно и точно уговорено като престация.

На следващо място съдът не споделя и твърдението, че договорът между ответниците и „З.Ф.“ ЕООД е нищожен поради липса на предмет. Безспорно се установи, че комплексът не е въведен в експлоатация чрез издаване на Удостоверение за въвеждане в експлоатация (Акт 16) – това обстоятелство не се оспорва от ищеца по делото, не се представят доказателства за обратното, а и както стана ясно е известно и на широк кръг от лица (видно от показанията на св. П.Н.). Липсата на този акт не е представлявало пречка пред ответниците да придобият имота, да сключат договор със „З.Ф.“ ЕООД, както и да го обитават.

Друго възражение от страна на ответниците се основава на това, че В.Е. и Александр Ершов са сключили договора заблудени, че жилището е в комплекс от затворен тип и не могат да станат собственици на имота без да сключат договора от 11.04.2013г. От представените писмени доказателства (нотариален акт и договор от 11.04.2013г.) не се извежда подобен положителен извод. В двата документа не са сочи, че апартаментът е разположен в комплекс от „затворен тип“ по смисъла на §1, т. 3 от ДР на ЗУЕС. Ищецът също не претендира, че комплексът, който той управлява и поддържа има такива характеристики. Наред с това договорната свобода на ЗЗД дава възможност на страните да сключат договори, които да задоволяват потребностите им, доколкото съдържанието на договорите на нарушава повелителните норми на закона и добрите нрави (чл. 9 от ЗЗД). Видно е от съдържанието на договора, че същият има комплексен характер (с елементи на договор за поръчка и договор за изработка), неподчинен на правилата на ЗУЕС, като страните са уговорили управление и поддръжка на общите части. Обстоятелството, че съоръженията в комплекса са собственост на друго субект («З.Ф.» ЕООД) не лишава страните от възможност да уговорят заплащане на цена за ползването на такива – басей, зелени площи, детска площадка, а също така и поддръжката на общите части.

Не се доказва и прекратяването на Договора от 11.04.2013г. Ответниците сочат, че с уведомление от 29.05.2019г. , получено от «З.Ф.» ЕООД на 03.06.2019г. Съдът намира, че това уведомление не може да поради последиците на чл. 287 от ЗЗД. Както се посочи в случая става въпрос за комплексен договор, включващ елементи на договор за поръчка и договор за изработка. При това положение относимите норми от ЗЗД, касаещи договорите за поръчка и изработка, следва да се тълкуват с оглед спецификата на настоящия договор. Оттеглянето на поръчката по смисъла на чл. 287 от ЗЗД е предвидено поради факта, че договорът за поръчка се основава на доверието на доверителя към довереника. С оглед наличието на елементи на изработка в настоящия договор и като се вземе предвид фактът, че е сключен с юридическо лице – търговец, съдът намира, че макар той да съдържа елементи за поръчка, отношенията по него не се основават на доверие между страните. Ето защо оттеглянето на поръчката по всяко време е неприложимо към този вид договори. Тук следва да се обърне внимание, че не става въпрос за обикновен договор, сключен между търговец и физическо лице, а за договор, с който се уреждат дейности, имащи пряко отношение към правилната поддръжка и управлението на сградния фонд (които дейности имат и обществена насоченост). Това е допълнителен аргумент в подкрепа на тезата, че договорът не се основава на отношенията на доверие, визирани в чл. 287 от ЗЗД и не може да бъде прекратен с оттегляне на поръчката. От съдържанието на уведомлението не може да се заключи, че се иска оттегляне на поръчката. Волята на ответниците, обективизирана в цитираното уведомление, е била договорът да се прекрати поради неизпълнение от страна на изпълнителя – посочени са нарушения на множество членове от договора – твърди се липса на охрана, пропускателен режим, система за противопожарна безопасност, неиздаване на Акт 16. Наред с това се заявява, че е възникнала етажна собственост по ЗУЕС, като дейността по поддръжка и управление на общите части щяло да се заплаща на учредената таква. В тази връзка от страна на ищеца следваше да се докаже, че са изпълнявани уговорените дейности по Договора от 11.04.2013г. За тази цел беше допусната, изготвена и приета СИЕ. Както се посочи по – горе, вещото лице представи заключение, с което е установило направени разходи за следните дейности: 1. За поддръжка на зелените площи: наторяване, плевене, засаждане на храсти и цветя, прекопаване, обработване срещу вредители, косене на трева, профилактика на поливна система, закупуване на цветя, храсти и торове; 2. За поддръжка и осигуряване ползването на външен басейн: профилактика и поддръжка на басейн, закупуване на препарати, химикали, помпи и др. резервни части, шезлонги и чадъри; 3. За целогодишна поддръжка на общите части (коридори и асансьори) в сградата на комплекса : подмяна на осветителни тела, поставяне на картини в коридорите на сградата, за почистване на коридорите – препарати и санитарни материали, поставяне на чипове за достъп до сградата, на стълбищни автомати и на камери за видеонаблюдение, както и поддръжка на видеонаблюдение и на асансьорите , целогодишно заплащане на разходите за електричество и вода. Вещото лице е посетило комплекса, като е установила, че зелените площи са аранжирани със зелени храсти, дръвчета и цветя, алеите са били изметени. Вещото лице е видяло, че откритият басейн в двора на комплекса е почистен , поставени са били шезлонги и чадъри и се ползвали от собствениците на апартаменти в комплекса. В сградата се влизало с чип и имало видеонаблюдение. Асансьорът бил поддържан и технически изправен. Видяно е, че коридорите

и стълбищата в сградата са чисти и поддържани , на стените имало поставени картини и изградена изправна противопожарна система. Комплексът бил снабден с вода, канализация, електричество , СОТ и интернет. Вещото лице е направило и приложило снимки. „А.М.“ ООД е направило следните разходи за поддръжка и управление на комплекса по години: за 2019г. – общо 130299.48лева, от които 71851.05лева за заплати и осигурителни вноски; за 2020г. – общо 106610.04лева, от които за заплати и осигурителни вноски 51975.64лева; за 2021г. – общо 224786.55лева, от които 98954.94лева за заплати и осигурителни вноски. Вещото лице сочи, че през посочените години са били наети управител, организатор на стопански дейности, чистач (хигиенист), работник поддръжка на сгради, градинар, домакин, портиер. За 2019г. това са били общо 9бр. служители, за 2020г. – 8бр. служители и за 2021г. – 10бр. служители. Съдът цени експертизата като обективна, компетентна и безпристрастна, а от изводите ѝ може да се заключи, че са налице данни за извършвана дейност по поддръжка и управление във връзка с комплекс «А. *». Данните за това се допълват и от свидетелските показания на двамата разпитани свидетели П.Н. и И.М.. Свидетелят Н. е по – конкретен, описва детайлно извършваните дейности. При него не се установиха данни , които да сочат заинтересованост или пристрастност. Що се отнася до показанията на св. М., съдът се счита, че в голямата им част съдържат критика към качеството на предоставяните услуги, липса на изпълнение по дадени обещания от управителя на ищеца. Следва да се има предвид, че И.М. сочи , че е управител и на учредената етажна собственост, която следва да се е ангажирала с дейностите на дружеството, след учредяването ѝ, което също кара съда да не кредитира изцяло показанията на свидетеля като достоверни и обективни. Представената от процесуалния представител на ищеца присъда срещу свидетеля, съдът няма да обсъжда, като я намира за неотнositима към спора между страните. От всичко това може да се заключи, че дейностите по поддръжка и управление , договорени на 11.04.2013г. са били изпълнявани за периода 2019г. – 2021г. и за ответниците не била налице възможност да прекратят договора на основание чл. 87, ал. 1 от ЗЗД чрез посоченото уведомление. Следва да се отбележи и това, че ответниците не твърдят и не представят доказателства, че към датата на изпращане на уведомлението са изпълнили задължението си към ищеца, т.е. да са били изправна страна в правоотношението.

При всички тези правни и фактически изводи, настоящия състав счита, че претенцията на ищеца по чл. 422, ал. 1 вр. чл. 415, ал. 1, т. 1 от ГПК във вр. чл. 79, ал. 1 от ЗЗД и чл. 86, ал. 1 от ЗЗД е основателна и доказана и следва да бъде уважена. При това съображения, не следва да се обсъжда претенцията по чл. 79, ал. 1 от ЗЗД и чл. 86, ал. 1 от ЗЗД, предявена при условията на евентуалност.

По иска за забава. При основателност на претенцията за присъждане на главницата , следва да се присъди и лихвата за забава, считано от датата на подаване на заявлението по чл. 410 от ГПК до изплащане на сумата.

По разноските.

Съдът счита, че на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК , при този изход на делото, ответниците следва да бъдат осъдени да заплатят на ищеца разноските за водене на производството в общ размер на 1407.72лева – сумата от 357.72лева за държавна такса, сумата от 350.00лева за изготвената СИЕ и сумата от 700.00лева адвокатско възнаграждение. Общата дължима сума

следва да се заплати от всеки от двамата ответници по ½ или по 703.86 лева за всеки от тях. В хода на заповедното производство са направени разноси за общо 310.52 лева – 250 лева за заплатено адвокатско възнаграждение и 60.52 лева държавна такса, като всеки от двамата следва да заплати сумата от по 155.26 лева.

Воден от изложеното и на основание чл. 235 и чл. 236 от ГПК, Несебърският районен съд

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО, че В.Е., БУЛСТАТ: ****, родена на ****г. в Р., с адрес: гр. С.В., м. „К.“, к- с „А. *“, ет. *, ап. **, дължи на „А.М.“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. В., ул. „Н.В.“ № * сумата от **147,17 евро**, представляваща припадаща се част – ½ от сумата от 294,35 евро - неплатена част от такса за поддръжка за 2019г. на комплекс „В.А. 1“; сумата от **275.50 евро**, представляваща припадаща се част – 1/2 от сумата от 551 евро - такса за поддръжка за 2020г. на комплекс „В.А. 1“; сумата от **275.50 евро**, представляваща припадаща се част – 1/2 от сумата от 551 евро - такса за поддръжка за 2021 г. на комплекс „В.А. 1“, ведно със законната лихва върху тази суми от датата на подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение по чл. 410 от ГПК - 30.07.2021г. до окончателното плащане; сумата от **33,60 евро**, представляваща припадаща се част – ½ от сумата от 67.20 евро, представляваща лихва за забава върху таксата за 2019г., за периода 01.05.2019г. - 30.07.2021г.; сумата от **34.89 евро**, представляваща припадаща се част ½ от сумата от 69,79 евро, представляваща лихва за забава върху таксата за 2020г. за периода 01.05.2020г. - 30.07.2021г.; сумата от **6,96 евро**, представляваща припадаща се част – ½ от сумата от 13.93 евро, представляваща лихва за забава върху таксата за 2021г. за периода 01.05.2021 г. - 30.07.2021г., за които суми е издадена Заповед № 330/ 04.08.2021г. за изпълнение на парично задължение по чл. 410 от ГПК по ч.гр.д. № 982/ 2021г. на Районен съд гр. Несебър.

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО, че Александр Ершов, БУЛСТАТ: 176494168, роден на ****г. в Р., с адрес: гр. С.В., м. „К.“, к- с „А. *“, ет. *, ап. **, дължи на „А.М.“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. В., ул. „Н.В.“ № * сумата от **147,17 евро**, представляваща припадаща се част – ½ от сумата от 294,35 евро - неплатена част от такса за поддръжка за 2019г. на комплекс „В.А. 1“; сумата от **275.50 евро**, представляваща припадаща се част – 1/2 от сумата от 551 евро - такса за поддръжка за 2020г. на комплекс „В.А. 1“; сумата от **275.50 евро**, представляваща припадаща се част – 1/2 от сумата от 551 евро - такса за поддръжка за 2021 г. на комплекс „В.А. 1“, ведно със законната лихва върху тази суми от датата на подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение по чл. 410 от ГПК - 30.07.2021г. до окончателното плащане; сумата от **33,60 евро**, представляваща припадаща се част – ½ от сумата от 67.20 евро, представляваща лихва за забава върху таксата за 2019г., за периода 01.05.2019г. - 30.07.2021г.; сумата от **34.89 евро**, представляваща припадаща се част ½ от сумата от 69,79 евро, представляваща лихва за забава върху таксата за 2020г. за периода 01.05.2020г. - 30.07.2021г.; сумата от **6,96 евро**, представляваща припадаща се част – ½ от сумата от 13.93 евро, представляваща лихва за забава върху таксата за 2021г. за периода 01.05.2021

г. - 30.07.2021г., за които суми е издадена Заповед № 330/ 04.08.2021г. за изпълнение на парично задължение по чл. 410 от ГПК по ч.гр.д. № 982/ 2021г. на Районен съд гр. Несебър.

ОСЪЖДА, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, В.Е., БУЛСТАТ: ****, родена на *****г. в Р., с адрес: гр. С.В., м. „К.“, к- с „А. *“, ет. *, ап. ** да заплати на „А.М.“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. В., ул. „Н.В.“ № *, сумата от **703.86лева** разноски за водене на производството, както и сумата от **155.26лева** разноски по ч.гр.д. № 982/ 2021г. на Районен съд гр. Несебър.

ОСЪЖДА, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, Александр Ершов, БУЛСТАТ: 176494168, роден на *****г. в Р., с адрес: гр. С.В., м. „К.“, к- с „А. *“, ет. *, ап. ** да заплати на „А.М.“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. В., ул. „Н.В.“ № *, сумата от **703.86лева** разноски за водене на производството, както и сумата от **155.26лева** разноски по ч.гр.д. № 982/ 2021г. на Районен съд гр. Несебър.

Решението подлежи на обжалване пред Б.кия окръжен съд, в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Несебър: _____