

РЕШЕНИЕ

№ 75

гр. гр.Несебър, 21.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: Пламен М. Дойков

при участието на секретаря Маринета Д. Шаренкова
като разгледа докладваното от Пламен М. Дойков Гражданско дело №
20212150100907 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. Варна, ул. „Н.В.“ № * чрез адв. Д. К., АК Хасково против Л. Д. Р., БУЛСТАТ: *****, родена на *****, г. в Р. и А. А. Р., БУЛСТАТ: *****, роден на *****, г. в Р., двамата с адрес: гр. С.в., м. „К.“, к- с „А.*“, ет. *, ар. **. Ищецът сочи, че ответниците са собственици на недвижим имот – апартамент № **, находяща се на пети етаж в апартаментен хотел „Вила Астория“ в гр. С.в., м. „К.“, със застроена площ от 72.16 кв.м., представляваща обект с кадастрален № 11538.13.52.1.89. На 18.12.2012г. между собствениците и „Зора Феникс“ ЕООД бил подписан Договор поддръжка на площите и съоръженията за общо ползване в комплекс „Вила А.*“. Дружеството приело срещу заплащане на годишна такса в размер на 782 евро 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 „Зора Феникс“ 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 дължимата за 2021г. такса за поддръжка и управление в размер на 217.67 евро – останала част от дължимата общо за годината такса. Ищецът претендира да се постанови решение, с което всеки от ответниците да бъде осъден да му заплати по 108.84 евро за тази такса за поддръжка и управление за 2021г., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба до изплащане на сумата. Представени са писмени доказателства. Прави се искане за

присъждане на разноски. Правят се доказателствени искания.

Ответниците се представляват по делото от адв. Б. К., АК гр. Стара Загора. В срока по по чл. 131 от ГПК се депозира писмен отговор. Предявената претенция се счита за допустима, но неоснователна. На първо място се възразява с това, че търсеното плащане за такса за поддръжка и управление следвало да се дължи въз основа на решение на ОС на ЕС, каквото нямало представени доказателства да е провеждано и на което ищецът да е бил избран за управител по реда на ЗУЕС. На следващо място се твърди, че по посочения договор „Зора Феникс” ЕООД е изпълнявало некачествено задълженията си, а след встъпване на ищеца по делото в изпълнение на договора, собствениците са били принуждавани да заплащат таксите под заплахата, че ще се ограничи достъпа до имотите им. Според защитата на ответниците не е налице договор с „А.М.” ООД и липсвало правно основание по претенцията на дружеството. Договорът бил сключен със „Зора Феникс” ЕООД и това дружество се било задължило да извършва дейностите по поддръжка и управление. Представеният Договор от 18.06.2018г., сключен между двете дружества нямал правна сила спрямо ответниците, тъй като нарушавал нормата на чл. 102 от ЗЗД. Сочи се, че на 23.07.2020г. е изпратено уведомление до „Зора Феникс” ЕООД, че ответниците считат договора за прекратен от 08.02.2018г. поради системно неизпълнение на задълженията на дружеството. В отговор дружеството заявило, че счита договора за валиден, позовавайки се на договора с „А.М.” ООД от 18.06.2018г. Ответниците не били давали съгласие за заместване на дружеството по договора. Прехвърлянето на задължението било в нарушение на чл. 102 от ЗЗД и не ги обвързвало. Сочи се и клауза, която се явявала неравносътйна и правела договора нищожен, по отношение условията за прекратяване на същия. Прави се възразение и за нищожност на договора сключен между двете дружества на 18.06.2018г. Договорът, от който ищецът черпел правата си бил нищожен, следователно и всички плащания по него били недължими. Твърди се, че дружеството е получило без основание плащания за 2018г., 2019г., 2020г. и 2021г. в общ размер на 3128.00евро, с нея ищецът се бил обогатил неоснователно и отправят претенция сумата да им бъде върната обратно. По тези обстоятелства и на основание чл. 211 от ГПК ответниците предявяват насрещен иск. Иска се осъждане на ищеца по делото, на основание чл. 55 от ЗЗД, да заплати на Л. Д. Р. и А. А. Р. сумата от 3128.00евро, представляваща неоснователно обогатяване.

Ищецът по делото и ответник по насрещния иск „А.М.” ООД депозира писмен отговор в срока по чл. 131 от ГПК. Процесуалният представител на дружеството смята, че направеното от тях заявление за плащане на сумата от 782евро за дължимата такса, представлявало признание за това, че договора между двете дружества ги обвързва и тях. Оспорва се твърдението, че на 08.02.2018г. е изпратено уведомление до „Зора Феникс” ЕООД за разваляне на договора за управление и поддръжка. Липсвало такова уведомление, съдържащо изявление в посочения смисъл, а и самите ответници (ищци по насрещния иск), били неизправна страна по договора. Оспорва се и твърдението, че „Зора Феникс” ЕООД не е изпълнявало задълженията си по договора. Дружеството и неговия правопреемник „А.М.” ООД изпълнявали точно уговореното между страните. Сключеният между двете дружества договор бил действителен и обвързвал собствениците на имота. Налице били факти, които сочели, че ищите са уведомени за прехвърлянето на задълженията към „А.М.” ООД и клаузите на сключените договори давали и

правното основание за валидността на сделката. Оспорват се и твърденията, че са били принудени да заплащат определени суми на дружеството. Не била налице и нищожност на сключения между двете дружества договор. Оспорва се и твърдението, че ишците по насрещния иск са заплатили сумата от 3128.00евро в полза на „А.М.“ ООД. Излагат се и твърдения за извършваните от дружеството дейности в комплекса, за което „А.М.“ ООД било направило множество разходи, а ишците по насрещния иск не били заплащали. Прави се, при условията на евентуалност, ако насрещният иск се счете за основателен, възражение за прихващане с платените от ишците по насрещния иск такси за поддръжка и управление в полза на „А.М.“ ООД в периода 2018- 2021г., като се твърди, че в посочените години дружеството е заплащало всички разходи свързани с управлението и поддръжката на комплекса, както и тези свързани с ремонтната дейност и подобренията в него, което е ставало със знанието и без противопоставянето на собствениците. Правят се доказателствени искания.

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 Л. Р. и А. Р. се представлява от адв. Б. К. и адв. Тодор Батаков, АК гр. Бургас. Подадения писмен отговор се поддържа. Моли се за отхвърляне на предявения иск. Претендира се за уважаване на насрещната искова молба и присъждане на разноски.

Страните са направили доказателствени искания и са представили доказателства.

От събраните писмени доказателства се установи следното. Между страните няма спор, че ответниците А. Р. и Л. Р. са собственици на недвижим имот - апартамент № **, находяща се на пети етаж в апартаментен хотел „Вила Астория“ в гр. С.в., м. „К.“, със застроена площ от 72.16кв.м., представляваща обект с кадастрален № 11538.13.52.1.89. Представен е Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 152, том VIII, рег. № 9241, дело № 1518/ 18.12.2012г., от който става ясно, че семейство Р. са закупили процесния имот. По делото не се твърди, че собствеността е променена след тази дата. По делото не се спори, че на 18.12.2012г. между А. Р. и Л. Р. – възложители и „Зора Феникс“ ЕООД е сключен Договор за поддръжка на площите и съоръженията за общо ползване в комплекс „Вила А.*“. 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 782евро 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.

На 18.06.2018г. между „Зора Феникс“ ЕООД и „А.М.“ ООД бил сключен Договор за възлагане извършване на дейностите за поддръжка и управление на ж.к. „Астория -1“, 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. „Астория – 1“. Договорът е уговорен като възмезден. По съглашение на страните изпълнителят по възложение на „Зора Феникс“ 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.

Ответната страна е представила покана изпратена на 23.07.2021г. по телепоща до „Зора Феникс“ ЕООД. В нея се сочи, че двамата са собственици на посочения апартамент във „Вила А.*“. Отправя се заявление, с което се иска дружеството да предприеме действия за въвеждане на сградата в експлоатация или да се подадат нужните за това документи пред Община Несебър , като се иска това да стане до 30.09.2021г. В поканата семейство Р. сочат, че от тяхна страна било налице стриктно изпълнение на задължението им по заплащане на всички дължи ми по договора от 18.12.2021г. такси. Твърди се, че през 2018г. до дружеството било изпратено писмено уведомление за прекратяване на договора – по ел. поща и чрез „Български пощи“. Причина за това било системното неизпълнение задълженията на „Зора Феникс“ ЕООД. Заявява се, че следвало договорът за поддръжка и управление да се счита за прекратен след 08.02.2018г. Отправя се покана за доброволно уреждане на отношенията между страните, което следвало да стане при нотариус Мария Бакърджиева на седмия ден от получаване на поканата, в 10.00часа. Ответната страна „Зора Феникс“ ЕООД е отправила покана и отговор на покана, без посочена дата. Оспорва се твърдението на сем. Р. за стриктно изпълнение от тяхна страна на задълженията им по договора. Заявява се , че ответниците не били заплатили задължението си за 2021г. за дължими суми за поддръжка и управление. За предходната година изпълнението на задълженията не било съобразено с договора. Твърди се, че през зимния сезон комплексът се обитавал основно от тях и още едно семейство, като дружеството заплащало месечни разходи за асансьор, електричество, и др. единствено заради тях и за осигуряване на максимално приятен престой. По отношение твърдяното от сем. Р. изпращане на уведомление за прекратяване на договора, дружеството счита, че не е вярно твърдението за неизпълнение на договорните им задължения нито към 2018г., нито към настоящия момент. Дружеството заявява, че спорът между тях следва да се реши от съда и счита договора за валиден и обвързващ ги.

Относно въвеждането на сградата в експлоатация се сочи, че липсата на документ за това се дължи на независещи от дружеството обстоятелства. Отправена е насрещна покана за среща при нотариус Лина Чуткина за обсъждане на отношенията между тях.

По делото е допусната и изготвена СИЕ. Вещото лице Н. К. сочи, че до м. юни 2018г. поддръжката и управлението на комплекса е извършвано от „Зора Феникс“ ЕООД, а след тази дата от „А.М.“ ООД. В счетоводството на ищеца били осчетоводени като разходи фактури за ел. енергия, вода, абонаментна поддръжка на асансьор, абонаментна поддръжка на басейн, абонаментно счетоводно обслужване, строителни материали, ел. материали, ВиК материали, цветя, семена, храсти, дървета, тор, препарати, канцеларски материали, консумативи и др. За периода до м. юни 2018г. дружеството „Зора Феникс“ ЕООД било направило разходи в размер на 10742.60лева. Такива били направени за заплати и осигурителни вноски – в общ размер на 18848.54лева. След този период „А.М.“ ООД е направило следните разходи по години: за 2018г. – общо 68409.85лева, от които 34847.76лева за заплати и осигурителни вноски; за 2019г. – общо 130485.94лева, от които 71896.82лева за заплати и осигурителни вноски; за 2020г. – общо 106610.04лева, от които за заплати и осигурителни вноски 51975.64лева; за 2021г. – общо 220507.16лева, от които 98936.94лева за заплати и осигурителни вноски. Вещото лице сочи, че няма разделение на разходите по отделните комплекси „А.*-6“, а са дадени общо за всички.

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

Свидетелят Николов разказва, че „А.*“ се намира в затворен комплекс, състоящ се от пет сгради. На територията на комплекса имало зелени площи, градинки, алеи, басейн. Сградата била оградена с ограда. В сградата не можело да се влезе свободно – влизането ставало с чип. Изградено било видеонаблюдение. Комплексът винаги бил поддържан от търговско дружество – първо това било „Зора Феникс“ ЕООД, а след лятото на 2018г. „А.М.“ ООД. Дружеството се грижело за поддръжката на комплекса – за зелените площи, за напълването на басейна и неговото зазимяване, поддръжката на асансьора, назначаването на служители – чистачи, озеленители, охрана. През 2020г. басейнът на комплекса не работел, поради пандемията от Ковид 19, но било осигурено ползването на друг в съседство. За това била направена отстъпка от цената за поддръжка и управление. Поради липсата на Акт 16 сградата не била въведена в експлоатация и ползваните електроенергия и вода се измервали от една точка, а след това по подотчетни СТИ се определяли и сумите на отделните собственици. Свидетелят заявява, че сградата е построена отдавна и се налагат ремонти. Николов твърди, че ремонтите са извършвани от ищеца, както и поставеното видеонаблюдение, допълнително озеленяване, направената детска площадка, като разходите са останали за сметка на дружеството. Свидетелят лично бил посещавал сградата, имал лични наблюдения и заявява, че същата се поддържа в добър общ вид, басейнът работел и се почиствал, имало външна ограда, камери по външния периметър на сградата. Въпросът за охраната на сградата се решавал от управляващата компания.

Свидетелят И.М. заявява, че живее в комплекса от 2013г., постоянно от януари 2015г. Свидетелят заявява, че е заплащал за поддръжка на «Зора Феникс» до 01.01.2016г. М. твърди, че дружеството е следвало да поддържа общите площи, да осигури денонощна физическа охрана, 24 – часа,

целогодишно. Следвало да се осигури техническата поддръжка на общите части, тревните площи, басейна, почистване на вътрешни помещения. Свидетелят разказва, че въпреки липсата на Акт 16 и обещанията на дружеството, че такъв ще бъде осигурен, се събирала такаса за поддръжка и управление. През 2018г. «Зора Феникс» започнало да общува със собствениците чрез посредник – «А.М.» ООД. Свидетелят твърди, че «Зора Феникс» е поела задължение да отстрани недостатъци и да монтира климатици и бойлери, но не изпълнила задълженията си. Не била поставена вентилация в общите части, нямало пожарна сигнализация. От м. септември 2016г. «Зора Феникс» преустановило и предоставянето на охрана – нямало нито физическа такава, нито камери. Свидетелят все пак заявява, че имало видеокамери, но не можел да каже дали работят. Твърди също, че само на първия етаж има противопожарно оборудване. М. твърди, че от септември 2020г. до 02.05.2021г. не била извършвана никаква дейност в комплекса. Собствениците самостоятелно извършвали дезинфекция и почистване. М. сам извършвал почистването на етаж, на който живеел. Зелените насаждения били изсъхнали, което наложило засаждане на нови храсти. Собствениците били градинари, рязали рози. През м. август 2021г. било проведено ОС на собствениците. Липсвали отчети на дружеството, което се занимавало с поддръжката. Свидетелят твърди, че плаща ток и вода на «А.М.» по банков път, но не получавал фактура за плащанията си. М. твърди, че сем. Р. нямали достъп до асансьор, спрели им телевизията и интернет, след като срели да си плащат таксата за поддръжка. М. заявява, че комплексът няма непрекъсната ограда, нямало противопожарна система. Басейнът през 2021г. работел след 15-ти юли, а за 2020г. не бил в комплекса и не можел да каже. Относно ползването на асансьора, свидетелят сочи, че през 2018-2019г. асансьорът бил изключен, през 2020г. М. не бил в комплекса, а през 2021г. асансьорът не бил ползван. През 2018г. имало проблем с отходните води. През 2021г. отново имало подобен проблем, като управителят на ищеца повикал специализирана кола, която да изпомпа и вероятно той бил платил. На територията на комплекса имало общо трима работници, които нередовно почиствали комплекса.

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. 79, ал. 1 от ЗЗД и чл. 86, ал. 1 от ЗЗД. Предявен е насрещен иск с правно основание чл. 55, ал. 1 от ЗЗД.

Както се посочи, по делото се установи, че ответниците Л. Д. Р., БУЛСТАТ: *****, родена на *****, в Р. и А. А. Р., БУЛСТАТ: *****, роден на *****, в Р., двамата с адрес: гр. С.в., м. „К.“, к-с „А.“, ет. *, ар. ** са собственици на недвижим имот - апартамент № **, находяща се на пети етаж в апартаментен хотел „Вила Астория“ в гр. С.в., м. „К.“, със застроена площ от 72.16кв.м., представляваща обект с кадастрален № 11538.13.52.1.89. Между тях и „Зора Феникс“ ЕООД е сключен Договор за поддръжка на площите и съоръженията за общо ползване в комплекс „Вила А.“. 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 782евро 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 «Зора Феникс» ЕООД и «А.М.» ООД дейностите за поддръжка и управление на ж.к. «Астория -1», 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.

По делото не се представиха доказателства, че ответниците, ищци по насрещния иск, Л. и А. Р. са прекратили договора си със „Зора Феникс“ ЕООД. Ответниците твърдят, че са изпратили до насрещната страна уведомление, че прекратяват договорните си отношения със „Зора Феникс“ ЕООД, поради неизпълнение на задълженията на дружеството по договора за поддръжка и управление. Общата разпоредба на чл. 87, ал. 1 от ЗЗД сочи, че когато длъжникът по един двустранен договор не изпълни задължението си поради причина, за която той отговаря, кредиторът може да развали договора, като даде на длъжника подходящ срок за изпълнение с предупреждение, че след изтичането на срока ще смята договора за развален. Предупреждението трябва да се направи писмено, когато договорът е сключен в писмена форма. Такова писмено предупреждение (уведомление) не беше представено по делото. Наред с това, сключеният между страните договор по същността си има характеристиките на договор за поръчка, като в чл. 287 от ЗЗД е уточнено, че договорът за поръчка се прекратява, освен по други причини, посочени в закона, още и с оттегляне на поръчката от доверителя, с отказ от довереника и със смъртта или с поставянето под запрещение на някой от тях, а така също и с прекратяването на юридическото лице, ако то е било доверител или довереник. Настоящият състав не констатира твърдяното неизпълнение от страна на „Зора Феникс“ ЕООД, респ. „А.М.“ ООД по договора със сем. Р., а дори обратното. От представените писмени и гласни доказателства се установи, че в периода 2018г. и 2021г. двете дружества – до м. юни 2018г. „Зора Феникс“ ЕООД, а след това „А.М.“ ЕООД са обслужвали комплекса, за което са били наети работници, заплащани за ел. енергия и вода, закупувани са стоки и консумативи. Извод за това може да се направи на първо място от приетата по делото СИЕ, която съдът намира за обективна и обоснована. Вещото лице е изложило, че са направени разходи за дейността на двете дружества, като и двете сочат, че дейността им е насочена към поддръжка и управление на комплексите „Вила Астория“. За отделните години са установени счетоводни записвания за като разходи фактури за ел. енергия, вода, абонаментна поддръжка на асансьор, абонаментна поддръжка на басейн, абонаментно счетоводно обслужване , строителни материали, ел. материали, ВиК материали, цветя, семена, храсти, дървета , тор , препарати , канцеларски материали, консумативи и др. Наемани са работници по трудови договори, на които са изплащани заплати, внасяни са и дължимите осигуровки. Изводите на експертизата кореспондират със свидетелските показания на Антон Николов. Разпитаният е непосредствен свидетел на

извършваните дейности в комплекса. Николов не е собственик на недвижим имот и не живее постоянно в комплекса, но има преки наблюдения върху състоянието на общите части и предлаганите услуги. От друга страна следва да се съобразят и показанията на св. И.М., който е собственик на недвижим имот в комплекса и живее постоянно там. Разпитаният също е пряк свидетел на извършваната дейност. М. се отнася критично към извършваната дейност, сочи пропуски и неизпълнение на задълженията на дружествата. Показанията на М. настоящият състав намира за непълни и противоречиви. В разказа си М. сочи липсата на дейности или инфраструктура, а след това говори за частично изпълнение на дейностите и наличие на обекти и техника в комплекса, които не е сигурен дали работят и се ползват (охранителни камери и противопожарна инсталация). Засяга се проблем с въвеждането в експлоатация на сградата, но настоящият състав намира този въпрос за неотносим към дължимостта на договорената такса за управление и поддръжка по процесния договор. От събраните гласни и писмени доказателства става ясно, че комплексът се обитава, СОС са предмет на правни сделки, като по такава ответниците са станали собственици на апартамента и съответно дружеството ищец е предоставяло услуги по сключения договор за поддръжка и управление. Ищецът претендира само частично сумата от 217.67евро за дължима такса за поддръжка и управление за 2021г., от което може да се заключи, че останалата част от сумата до 782.00евро или 564.33евро е била заплатена на ищеца от ответниците. В тази връзка следва да се вземе предвид, че сем. Р. претендират с предявения си насрещен иск, че следва да им бъде върната сумата от 3128.00евро за заплатени такси за поддръжка и управление за периода 2018- 2021г. Това им искане противоречи на заявлението им, че облигационната връзка между тях и дружеството е била прекратена. Ако последното беше действителен факт и ответниците бяха реализирали успешно това си намерение, не би следвало до датата на предявяване на исковата молба да са заплащали на ищеца (а преди това и на „Зора Феникс“ ЕООД) дължимите суми за поддръжка и управление. Въз основа на всички гласни и писмено доказателства може да се приеме, че е налице облигационна връзка между дружеството ищец и ответната страна по посочения Договор поддръжка на площите и съоръженията за общо ползване в комплекс „Вила А.*“ от 18.12.2012г., по който ответниците са останали задължени за сумата от общо 217.67евро. От друга страна претенцията на Л. и А. Р. намира основание в чл. 55, ал. 1 от ЗЗД, където се сочи, че който е получил нещо без основание или с оглед на неосъществено или отпаднало основание, е длъжен да го върне. Не са налице обстоятелства, които да сочат, че дружеството «А.М.» е получило недължими суми за периода 2018- 2021г. в посочения размер от 3128.00евро, а обратното – получените суми са били в изпълнение на сключения между ищите по насрещния иск и «Зора Феникс» договор и не подлежат на връщане от ответника «А.М.» ООД. Ето защо, воден от горните съображения, настоящия състав намира претенцията на ищцовото дружество за основателна и доказана, а тази на ответната страна по предявения насрещен иск за неоснователна и недоказана.

По иска за забава. При основателност на претенцията за присъждане на главницата, следва да се присъди и лихвата за забава, считано от датата на предявяване на исковата молба 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 1700.00лева – сумата от 100.00лева за държавна такса, сумата от 700.00лева за изготвената СИЕ и сумата от 900.00лева адвокатско възнаграждение. Общата дължима сума следва да се заплати от всеки от двамата ответници по ½ или по 850.00лева за всеки от тях.

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

РЕШИ:

ОСЪЖДА Л. Д. Р., БУЛСТАТ: *****, родена на *****, в Р., с адрес: гр. С.в., м. „К.“, к- с „А.“, ет. *, ар. **, да заплати на „А.М.“ ООД, ЕИК ****, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Н.В.“ № * сумата в размер на **108.84евро**, представляваща неплатена част от такса за поддръжка и управление за 2021г., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба – 15.07.2021г. до изплащане на сумата.

ОСЪЖДА А. А. Р., БУЛСТАТ: *****, роден на *****, в Р., с адрес: гр. С.в., м. „К.“, к- с „А.“, ет. *, ар. **, да заплати на „А.М.“ ООД, ЕИК ****, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Н.В.“ № * сумата в размер на **108.84евро**, представляваща неплатена част от такса за поддръжка и управление за 2021г., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба – 15.07.2021г. до изплащане на сумата.

ОТХВЪРЛЯ иска на Л. Д. Р., БУЛСТАТ: *****, родена на *****, в Р., с адрес: гр. С.в., м. „К.“, к- с „А.“, ет. *, ар. ** и А. А. Р., БУЛСТАТ: *****, роден на *****, в Р., с адрес: гр. С.в., м. „К.“, к- с „А.“, ет. *, ар. ** против „А.М.“ ООД, ЕИК ****, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Н.В.“ № *, за осъждане на ответника да им заплати сумата от 3128.00евро, представляваща неоснователно обогатяване – получени плащания за периода 2018г. – 2021г., като неоснователен и недоказан.

ОСЪЖДА, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, Л. Д. Р., БУЛСТАТ: *****, родена на *****, в Р., с адрес: гр. С.в., м. „К.“, к- с „А.“, ет. *, ар. ** да заплати на „А.М.“ ООД, ЕИК ****, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Н.В.“ № *, сумата от **850.00лева** разноси за водене на производството.

ОСЪЖДА, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, А. А. Р., БУЛСТАТ: *****, роден на *****, в Р., с адрес: гр. С.в., м. „К.“, к- с „А.“, ет. *, ар. ** да заплати на „А.М.“ ООД, ЕИК ****, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Н.В.“ № *, сумата от **850.00лева** разноси за водене на производството.

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

Съдия при Районен съд – Несебър: _____