

РЕШЕНИЕ

№ 151

гр. Бургас, 07.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, II ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на десети януари през две хиляди двадесет и
трета година в следния състав:

Председател: Росица Ж. Темелкова

Членове: Т. Т. Русева Маркова
Елеонора С. Кралева

при участието на секретаря Стойка Д. Вълкова
като разгледа докладваното от Росица Ж. Темелкова Въззивно гражданско
дело № 20222100501168 по описа за 2022 година

Производството е образувано по постъпилата въззивна жалба от адв. Милатов, процесуален представител на И. К. против решение № 100/14.04.2022г, постановено по гр.д.№970/2021г на районен съд –гр.Несебър, с което е осъден въззивникът да заплати на „Пайонир Девелопмънт“ ЕООД сумата общо 7859,43лв, представляваща сбор от таксите за поддръжка за 2019г, 2020г и 2021г/ по 2619,81лв за всяка година/ по договор за поддръжка и управление на Курортен апартаментен комплекс „Емерад Ризорт Равда“, както и мораторни лихви върху таксите за всяка година: в размер на 617,11лв – за забава на главницата за 2019г, дължима за периода от 16.02.2019г до 12.03.2020г и 09.04.2020г- 09.07.2021г; в размер на 351,49лв – за забава на главницата за 2020г за периода от 16.02.2020г до 12.03.2020 г и 09.04.2020г до 09.07.2021г; в размер на 104,79лв – за забава на главницата за 2021г, дължима за периода от 16.02.2021г до 09.07.2020г, като и разноси в полза на ищцовото дружество в размер на 1762,39лв. В жалбата се твърди, че решението е недопустимо, незаконосъобразно и необосновано.Оспорен е изводът на съда за наличие на валидна облигационна връзка между страните по делото по договор за поддръжка и управление на курортния комплекс. Анализът на събраните доказателства сочи, че дружеството не е изпълнявало задълженията си по цитирания договор. Дружеството твърди, че изпълнява задълженията си чрез трето лице – „Емералд Хоспиталити“ ООД, по силата на сключено споразумение, но тъй като не е представен оригинала на този

документ, той е изключен от доказателствата по делото. Поради това съдът не е следвало да цени и заключението на назначената съдебно –счетоводна експертиза, тъй като то се отнася до счетоводството на „Емералд Хоспиталити“ ООД, а не на ищеца по делото. При положение, че договорът е с изтекъл срок, то ищецът не може да прехвърли права на посоченото дружество. От друга страна, съдът не следва да кредитира показанията на допуснатия свидетел на ищцовото дружество, тъй като те са противоречиви, необективни и пристрастни. От представения по делото протокол от ОС на ЕС на 07.08.2018г е видно, че поради неизпълнение на задълженията по договора, етажните собственици са изразили желание за прекратяване на договорите, поради което въззивникът счита, че следва да се приеме, че договорът с ответника е прекратен, не е подновен за нови 5 години и е недействаш. Твърди се също, че е установено по делото, че ищецът не е изпълнявал задълженията си по договора в цялост- не е изпълнил задълженията си да свиква Общо събрание и представи доклад за получените суми; отчет за направените разходи; отчет за направени планирани разходи; доклад за бъдещата стопанска дейност. Като не е изпълнил тези задължения, ищецът е неизправна страна и не може да черпи права от собственото си неправомерно поведение. Счита, че не е доказано по делото, че ищецът е изпълнил задълженията си по предмета на договора за поддръжка. Договорът е прекратен на 09.10.2011г, с изтичане на срока му и не е действал през посочения в исковата молба период. Ищцовото дружество претендира заплащане на такси за 2019г, 2020г и 2021г на база обстоятелството, че ответникът е собственик на апартамент № *, но към датата на сключване на договора той не е бил собственик на посочения апартамент, поради което няма как договорът да породи желаните с него правни последиствия. Ищцовата страна не е успяла да установи в пълнота сочения от нея правопораждащ фактически състав. Моли да се отмени изцяло обжалваното решение и да бъде осъден ищеца да заплати направените от ответника разноски пред двете инстанции.

По делото не е постъпил отговор на въззивната жалба от ищцовото дружество „Пайонир Девелопмънт“ ЕООД. В съдебно заседание процесуалният представител на дружеството оспорва жалбата и моли да се потвърди обжалваното решение.

Бургаският окръжен съд, след като взе предвид исканията и твърденията на страните, събраните по делото доказателства и като съобрази закона, намира за установено следното:

Пред Районен съд –Несебър са предявени при условия на кумулативност искове от „ПАЙОНИР ДЕВЕЛОПМЪНТ“, ЕООД против И. К. за заплащане на такси за поддръжка и управление за 2019г, 2020 и 2021 година, дължими по договор за поддръжка и управление на Курортен апартаментен комплекс „Емералд Ризорт Равда“ № */*-10.06 от 9.10.2006 година, ведно с лихви за забава на всяка главница, с посочен начален момент, от който са начислени.

В отговора на исковата молба, подаден в срока по чл.131 ГПК ответникът е оспорил иска, като е изложил възражения в няколко насоки:

към датата на сключване на договора за поддръжка и управление той не е бил собственик на имот в комплекса; клаузата на чл.9 от раздел IV за автоматично подновяване на договора е оспорена като нищожна, тъй като противоречи на закона –чл.21,ал.1 ЗЗД, чл.11,ал.1,т.11 от ЗУЕС, чл.17,ал.3 и ал.7 от ЗУЕС и чл.19,ал.8 от ЗУЕС, както и като неравноправна по смисъла на чл.143, ал.2, т.9 от ЗЗП. Поради това счита, че договорът е прекратил действието си на 9.10.2011г и от този момент не могат да се претендират вземания на основание този договор. На следващо място се твърди, че ищцовото дружество е неизправна страна, тъй като не е изпълнявало задълженията си по договора, като се сочат конкретни клаузи, които предвиждат задължения за дружеството, останали неизпълнени. Освен това с писмо от м.април 2018 г управляващото дружество „Емералд Хоспиталити“ ООД е информирало етажните собственици, че преустановява поддръжката на комплекса. Поради това етажните собственици са провели общи събрания и са регистрирали ЕС, която да организира поддръжка и управлението на комплекса, а ответникът е заплатил дължимите такси за исковия период на учредената етажна собственост, която е плащала консумативите за общите части.

Предявените иски са осъдителни, с правно основание чл.79,ал.1 ЗЗД и чл.86 ЗЗД.

С атакуваното решение съдът е уважил изцяло исковите, като е приел, че сключеният между страните договор е валидна облигационна връзка; налице са две клаузи в договора, които съдът е квалифицирал като неравноправни и поради това нищожни – на чл.9, раздел IV и на чл.2, раздел VII. Наличието на две неравноправни клаузи обаче не води до нищожност на целия договор, ако той може да се прилага без тях.Поради това са изложени мотиви, че съобразно уговореното, потребителят може да прекрати договора най –късно 4 месеца преди изтичане на срока му, но по делото липсва твърдения и доказателства такова изявление да е направено. Анализирани са гласните и писмени доказателства и заключението на вещото лице, като е прието, че по делото е доказано изпълнение на задълженията на дружеството- ищец, чрез трето лице „Емералд хоспиталити“ ООД. Поради това исковите за главниците, представляващи такси за 2019г, 2020г и 2021година са уважени като основателни, за такива са приети и исковите за мораторни лихви.

При извършената служебна проверка на атакуваното решение не се откриха пороци, водещи до нищожност или недопустимост, а по отношение на правилността съдът е ограничен от изложеното в жалбата – чл.269 ГПК.

По делото не е спорно, че на 09.10.2006г между страните е сключен договор за управление и поддръжка на Курортен апартаментен комплекс „Емералд Ризорт Равда“ */*-10.06, по силата на който ищцовото дружество се е задължило да извършва целогодишна поддръжка и да провежда годишно организационно и административно управление в комплекса, срещу задължение на ответника да заплаща месечно възнаграждение в размер на 1 евро/кв.м. / без ДДС/ от общата площ на притежавания от него имот, общо задължение в размер на 2619,81лв годишно.Уговорено е плащане на годишното възнаграждение да става авансово за всяка година, в срок до 15

февруари на текущата година. Съгласно уговореното в раздел V, чл.2, договорът се сключва за срок от 5 години, считано от момента на въвеждане във владение на възложителя в закупения от него имот в комплекса. В раздел IV, чл.9 е уговорено автоматично подновяване на договора на всеки пет години, за същия период от време, освен ако е взето писмено решение не по-късно от 4 месеца преди изтичане на всеки петгодишен период от собствениците, притежаващи повече от $\frac{3}{4}$ от застроената площ на комплекса за неподновяването му. Установява се, че ответникът е придобил собствеността на имот в комплекса - апартамент № *, крило *, чрез покупко-продажба, с нотариален акт № *, том *, н.д.№*/2007г на 24.04.2007г. Съгласно т.III от договора, владението се предава на купувача в момента на подписване на нотариалния акт.

Пред районния съд е извършена експертиза, вещото лице по която установява, че задълженията по договора са възложени на Емералд Хоспиталити ООД, съгласно тристранно споразумение към договора за възлагане и управление на курортния комплекс, което не е приложено по делото. За 2019г и 2020 г, според вещото лице, са извършвани дейности по поддръжка и дейности по управление на комплекса; дейности в областта на туристическото предлагане на услуги и спа услуги. Дейностите, свързани с ответника са само в частта по поддръжка на хотела и поддръжка на общите части и инфраструктурата. Вещото лице е посочило извършените разходи в тази връзка, отразени в счетоводството на дружеството „Емералд хоспиталити“ ЕООД по години – за 2019 г – 16591,57лв; за 2020 година – 169 848,52лв. Разпитан е един свидетел – С., който установява, че през процесните години е пребивавал в комплекса от ранна пролет до късна есен. Свидетелят заявява, че комплексът е добре поддържан през всички години – полагани са грижи за зелените площи, басейнът, спа центъра и за чистотата. Според свидетеля цялата дейност по управлението на комплекса се е извършвала от управляваща компания „Емералд хоспиталити“.

Във въззивната жалба, на първо място, се оспорва изводът на съда, че е налице валидна облигационна връзка между страните по делото. Твърди се, че договорът е прекратен с изтичане на 5 –годишния срок, за който е бил сключен първоначално, нищожен е на осн.чл.26,ал.1 ЗЗД поради противоречие с чл.21,ал.1 ЗЗД и поради наличие на неравноправна клауза, тъй като е сключен с потребител. Поддържа се твърдението, че договорът е сключен през 2006г, а ответникът към този момент не е бил собственик на апартамент № *. Според настоящия състав е без значение за валидността на договора обстоятелството, че собствеността върху обекта, намиращ се курортния комплекс е придобита от ответника през 2007г, а договорът е сключен през 2006г. През периода, за който се претендира заплащане на такси – 2019 г -2021г е безспорно, че ответникът е собственик на апартамент № * в Курортен комплекс „Емералд Ризорт Равда“ и няма данни за промяна в собствеността. Петгодишният срок на действие на договора започва да тече от датата на влизане във владение на апартамента, съгласно уговореното в него, а тази дата е датата на нотариалния акт – 24.04.2007г.

По отношение на възражението за нищожност на клаузата за

автоматично подновяване на договора на основание противоречие със закона, а именно, че прекратяването на договора зависи от волята на трето лице-раздел IV, чл.9 , съдът намира следното: за да е налице нищожност на договора поради противоречие със закона следва да се установи , че договорът или клауза от него противоречи на императивна правна норма. Цитираната клауза от договора не противоречи на императивна правна норма, конкретно на нормата на чл.21,ал.1 ЗЗД, която се сочи от ответника и, съобразно която договорът поражда действие между страните, а спрямо трети лица - само в предвидените в закона случаи. Конкретната клауза от договора поражда действие между страните, които са го сключили и няма действие спрямо трети лица. В нея е уговорено, че при взето решение от собствениците на $\frac{3}{4}$ ид.ч. от общите части за неподновяването му , той ще преустанови действие след изтичане на 5-те години. В случая продължаването на действието на договора е свързано с вземане на решението от собствениците на съответните ид.ч. от общите части, но това не води до извод, че той поражда действие за тези трети лица, които не са страни, а означава, че прекратяването на действието на договора след изтичане на посочения в него срок е поставено в зависимост от действията на трети лица. Не се касае за договор в полза на трето лице, нито обещаване на задължение или действия на трето лице. Според настоящата инстанция не е налице противоречие с посочената императивна правна норма на чл.21, ал.1 ЗЗД. Независимо от уговореното в договора, няма пречка, нито законова забрана ответникът да направи изявление, че не желае да бъде обвързан от договора след изтичане на срока му, но данни да е направено такова изявление и то да е достигнало до насрещната страна по делото няма. Относно същата договорна клауза /чл.9, раздел IV / се твърди в отговора на исковата молба ,че е нищожна и на осн.чл.11,ал.1,т.11 от ЗУЕС, чл.17,ал.3 и ал.7 от ЗУЕС и чл.19,ал.8 от ЗУЕС. Чл.11,ал.1, т. 11 предвижда, че ОС може да приеме решение за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата на юридическо или физическо лице срещу възнаграждение, като определя и конкретни правомощия на управителния съвет (управителя), които могат да бъдат възложени за изпълнение на тези лица; чл.17,ал.3 ал.7 урежда мнозинствата за вземане на отделните решения от ОС на ЕС; съгласно чл.19,ал.8 ЗУЕС по решение на общото събрание, взето с мнозинството повече от $\frac{6}{7}$ на сто идеални части от общите части на етажната собственост,

правомощията или част от тях на управителния съвет (управителя) могат да бъдат възлагани на физически лица или на юридически лица, които не са собственици. Клаузата на чл.9 от раздел IV не противоречи на нито една от посочените законови разпоредби, част от които не са императивни по своя характер – напр.чл.19,ал.8 ЗУЕС и чл.11,ал.1,т.11 ЗУЕС .

Независимо от горното, съдът счита, че не е налице валидна облигационна връзка и уговорките в договора, касаещи задължението за заплащане на такса за управление и поддържане на общите части, са нищожни, но на друго основание: ВКС по въпросът: договаряне по въпроси, уредени в чл. 51 ЗУЕС, включително и наред с други, в договор по чл. 2 ЗУЕС, сключен от индивидуален собственик на обект в сграда, която не е в жилищен комплекс от затворен тип по т. 3 от ДР на ЗУЕС, водят ли до нищожност на договора, е приел, че са нищожни уговорки в договор по чл. 2 ЗУЕС, сключен от индивидуален собственик на обект в сграда в режим на етажна собственост, която не е в жилищен комплекс от затворен тип по т. 3 от ДР на ЗУЕС, по въпроси, уредени в чл. 51 ЗУЕС, независимо дали договорът урежда и други въпроси, извън изключителната компетентност на ОС на етажните собственици. Нищожността е по чл. 26, ал. 1, предл. 1 ЗЗД – противоречие с материалния закон. В конкретния случай нито една от страните не твърди, самостоятелният обект, собственост на ответника, да се намира в жилищен комплекс от затворен тип, а сумите, които се претендират са именно като такси за осъществяваната техническа поддръжка, организационно и административно управление на общите части на Курортен комплекс „Емералд Ризорт Равда“, т.е.разходи за управление и поддръжка на общите части по смисъла на пар.1,т.11 от ДР на ЗУЕС.Тъй като с процесния договор от 09.10.2006г. са уредени въпроси по чл. 51 ЗУЕС, като са поети задължения за управление и поддържане на общите части на комплекса срещу заплащане на годишна такса от ответника като собственик на обект в сграда в режим на етажна собственост, за която няма данни да е в жилищен комплекс от затворен тип, то този договор, с оглед цитираната по-горе съдебна практика, е сключен в противоречие с материалния закон и като такъв е нищожен на основание чл. 26, ал. 1, предл. първо от ЗЗД. Договорът, наред с други въпроси, урежда и такива, които са от изключителна компетентност на Общото събрание, вкл. и в противоречие с чл.51,ал.1 ЗУЕС, като е предвидил възнаграждението за извършените услуги да е в размер на 1 евро

на кв.м., а не според броя на собствениците, ползвателите и обитателите, както и членовете на техните семейства. Съгласно чл.26,ал.4 от ЗЗД нищожността на отделни клаузи не води до нищожност на целия договор, само ако може да се предположи, че той би бил сключен без недействителните клаузи или те могат да се заместят от повелителни правни норми.Случая не е такъв, тъй като валидността на отделни негови клаузи не могат да санират нищожните уговорки в него. Предвид констатираната нищожност на договорите, без значение е дали са били извършвани уговорените с тях дейности. Съгласно ТР №1 /2020 на ОСГТК на ВКС съдът е длъжен да се произнесе в мотивите на решението по нищожността на правни сделки или на отделни клаузи от тях, които са от значение за решаване на правния спор, без да е направено възражение от заинтересованата страна, ако нищожността произтича пряко от сделката или от събраните по делото доказателства.Тъй като договорът е нищожен поради противоречие с императивна правна норма и тази нищожност произтича пряко от самата сделка, то претендираните възнаграждения за три години, на основание сключен договор между страните, не се дължат.

Предвид на гореизложеното първоинстанционното решение следва да се отмени и да се постанови друго, с което да бъдат отхвърлени предявените иски.На въззивникът –ответник следва да се присъдят направените в двете инстанции съдебно-деловодни разноски на осн.чл.78,ал.3 ГПК

Мотивиран от горното съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение № 100/14.04.2022г, постановено по гр.д. №970/2021г на районен съд –гр.Несебър в обжалваната му част и вместо него постановява:

ОТХВЪРЛЯ иска на „Пайонир Девелопмънт“ ЕООД, ЕИК 131233128, със седалище и адрес на управление : гр.София, р-н Възраждане, ул.“Георги Вашингтон „ №20 против И. К., гражданин на Р. Л., роден на ** в гр.Р., съдебен адрес : гр.Бургас, ул.“Александър Стамболийски“ №5, ет.3, ап.5 за заплащане на сумата общо **7859,43лв**, представляваща сбор от таксите за поддръжка за 2019г, 2020г и 2021г/ по 2619,81лв за всяка година/, дължими по договор за поддръжка и управление Курортен апартаментен комплекс „Емерад Ризорт Равда“ № */*-10.06, както и мораторни лихви върху таксите за всяка година: в размер на 617,11лв – за забава на главницата за 2019г, дължима за периода от 16.02.2019г до 12.03.2020г и 09.04.2020г- 09.07.2021г;

в размер на 351,49лв – за забава на главницата за 2020г за периода от 16.02.2020г до 12.03.2020 г и 09.04.2020г до 09.07.2021г; в размер на 104,79лв – за забава на главницата за 2021г, дължима за периода от 16.02.2021г до 09.07.2020г.

Осъжда „Пайонир Девелопмънт“ ЕООД, с ЕИК 131233128, със седалище и адрес на управление : гр.София, р-н Възраждане, ул.“Георги Вашингтон „ №20 да заплати на И. К., гражданин на Р. Л., роден на ** в гр.Р., съдебен адрес : гр.Бургас, ул.“Александър Стамболийски“ №5, ет.3, ап.5 сумата 3492,73лв, разноси по делото пред двете инстанции.

Решението може да се обжалва пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____