

# РЕШЕНИЕ

№ 163

гр. гр.Несебър, 20.04.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, VI-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,** в  
публично заседание на десети април през две хиляди двадесет и трета година  
в следния състав:

Председател: Валери Вл. Събев

при участието на секретаря Мая Р. Деянова  
като разгледа докладваното от Валери Вл. Събев Гражданско дело №  
20222150101270 по описа за 2022 година

Предявени са осъдителни иски с правно основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД и чл. 92, ал. 1 ЗЗД.

От ищеца „А.М.“ ООД срещу ответника В.К. са предявени иски по чл. 79, ал. 1 ЗЗД и по чл. 92, ал. 1 ЗЗД за присъждане на следните суми: 905,76 евро – такса за поддръжка и управление на комплекс „В.А.“ за 2020г., 2021г. и 2022г., ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане, както и за присъждане на 271,74 евро - сбор от неустойки върху главницата за 2020г., 2021г. и 2022г. Ищецът сочи, че ответникът е собственик на апартамент № А 02-09, представляващ самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*, с адрес в гр. С.В., местност „К.“, „А.“, бл. \*\*\*. Твърди, че на 15.02.2019г. между В.К., в качеството му на собственик (възложител) и „А.Е.“ ЕООД като мениджър, се сключил Договор за поддръжка и управление на комплекс „В.А.“, с нотариално удостоверени подписи рег. № 605 по регистъра на Мария Бакърджиева – нотариус с рег. № 110 в регистъра на НК. Соци, че комплекс „В.А.“ е от „затворен тип“ по смисъла на ЗУЕС. Навежда, че по силата на чл. 1 от договора „А.Е.“ ЕООД се задължило лично, или чрез трети лица, да извършва дейности по поддръжка на комплекса срещу годишна такса от 301,92 евро с ДДС. Соци се, че ответникът се задължил по чл. 4 от договора да заплаща таксата до 30 април на всяка календарна година. Обръща се внимание, че според чл. 24 от договора при забава се дължи неустойка в размер на 1 % за всеки ден забава, но не повече от 30 %. Излага, че на 01.04.2019г. между „А.М.“ ООД и „А.Е.“ ЕООД бил сключен Договор за възлагане извършването на дейностите за поддръжка и управление на жилищен комплекси с търговско наименование „А.Е. 5“ и „А.Е. – 6“. Твърди, че по силата на този договор ищецът е поел извършването на всички необходими дейности по поддръжката и управлението на комплекса, както и събирането на дължимите суми. Соци, че за сключването на договора всички собственици били уведомени. Излага, че за 2020г., 2021г. и 2022г. ответникът не заплатил дължимите такси. Соци, че задълженията са изпълнявани точно, добросъвестно и в срок от „А.М.“ ООД. Развива съображения в тази насока. С тези доводи от съда се иска да уважи претенциите. Претендират се

разноски.

В срока по чл. 131 ГПК от ответника В.К., чрез особения му представител, исковете се оспорват като неоснователни. Твърди се, ищецът не е страна по договора. Сочи се, че липсват доказателства за представителна власт на пълномощника, сключил договора. От съда се иска да остави без уважение исковата претенция.

Съдът, като съобрази събраните доказателства, достигна до следните фактически и правни изводи:

По предявения иск с правно основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД:

В доказателствена тежест на ищеца е да докаже наличието на облигационна връзка – Договор за поддръжка и управление на комплекс „В.А.“, с нотариално удостоверени подписи рег. № 605 по регистъра на Мария Бакърджиева – нотариус с рег. № 110 в регистъра на НК, сключен между „А.Е.“ ЕООД и ответника – чрез пълномощник, в това число и представителната власт на пълномощника. Следва да докаже, че на 01.04.2019г. между „А.М.“ ООД и „А.Е.“ ЕООД бил сключен Договор за възлагане извършването на дейностите за поддръжка и управление на жилищен комплекс с търговско наименование „А.Е. 5“ и „А.Е. – 6“, по който ищецът е престириал – изпълнил задълженията си за 2020г., 2021г. и 2022г., а за ответникът е възникнало задължение за заплащане на претендираните суми. Ищецът следва да докаже размера на претенцията си и изискуемостта ѝ. При доказване на тези обстоятелства ответникът следва да докаже, че е погасил задълженията по договора. Обстоятелството, че процесният компелкс е от „затворен тип“ е отделено като безспорно между страните.

Ищецът основава претенцията си на Договор от 15.02.2019г. за поддръжка и управление на комплекс „В.А.“, с нотариално удостоверени подписи рег. № 605 по регистъра на Мария Бакърджиева – нотариус с рег. № 110 в регистъра на НК, сключен между „А.Е.“ ЕООД и ответника (на л. 6 – л. 12 от делото). От отбелязването в договора (на гърба на л. 6 от делото) е видно, че същият е вписан в Служба по вписванията. Между страните не е спорно, че такъв договор (с правно основание чл. 2 от ЗУЕС) е сключен, както и, че В.К. е придобил собствеността върху апартамент № А 02-09, представляващ самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*, с адрес в гр. С.В., местност „К.“, „А.“, бл. \*\*\* (последният факт се установява и от приложения на л. 13 – л. 14 от делото нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 78, том I, рег. № 597, дело № 63 от 15.02.2019г. на помощник нотариус по заместване при нотариус Мария Бакърджиева).

С договора „А.Е.“ ЕООД се задължило срещу възнаграждение да извършва поддръжка на площите и съоръженията за общо ползване в комплекс „В.А.“, находящ се в ПИ с идентификатор № \*\*\*. В чл. 1, т. 1.1 – 1.4 от договора е пояснено, че дейностите по поддръжка включват организация на вътрешния ред в сградата и комплекса, комуникация със собственици и гости на комплекса, организиране и управление на плащанията, свързани с поддръжката на общите части на комплекса, както и заплащане на консумативните разходи, осъществяване на поддръжка в общите части на сградата и комплекса и местата за общо ползване, включваща – техническа поддръжка на инсталациите и оборудването, текуща техническа поддръжка на осветлението, профилактика и поддръжка на зелените площи и организиране на санитарно-хигиенното обслужване на общите части на сградите. В чл. 2 от договора било уговорено, че възложителят (ответника) се задължава да заплаща годишно възнаграждение в размер на 8 евро без ДДС за кв. м. обща площ, или общо 251,60 евро без ДДС, считано от 01.01.2019г. Според чл. 4 от договора таксата следвало да се заплаща авансово за всяка календарна година (от 01.01 до 31.12) – до 30.04 на текущата година. В

чл. 24 от договора била предвидена неустойка при забава в плащането в размер на 1 % за всеки ден забава, но не повече от 30 % от размера на дължимата сума. С чл. 27 от договора възложителят дал право на изпълнителя (мениджъра) да прехвърли правата по този договор на трето лице, което в съответствие с предвиденото в договора да изпълнява задачите във връзка с поддръжката на зоните за общо ползване в комплекса. Съгласно чл. 32 договорът не е обвързан със срок.

Цитираният договор е сключен от ответника чрез пълномощник, но видно от представено пълномощно (на л. 62 – л. 63 от делото) пълномощникът е имал надлежно учредена представителна власт за закупуването на посочения недвижим имот и сключване на договор за поддръжка и управление във връзка с него от името на ответника.

На 01.04.2019г. между „А.Е.“ ЕООД и ищеца „А.М.“ ООД бил сключен Договор за възлагане извършването на дейностите за поддръжка и управление на жилищни комплекси с търговско наименование „А.Е. - 5“ и „А.Е. – 6“, находящи се в ПИ с идентификатор \*\*\* (на л. 15 – л. 17 от делото), ведно с приложение към него (на л. 18 – л. 22 от делото). С този договор страните постигнали съгласие, че „А.М.“ ООД ще извършва възмездно (срещу възнаграждение) всички необходими дейности за поддръжка и управление на комплекса. По силата на чл. 3 от договора на ищеца била дадена възможност да събира от собствениците всички дължими суми по договорите за поддръжка на комплекса (в това число и от ответника видно от приложението към договора – л. 20 от делото). В чл. 4 от договора било предвидено именно ищецът да събира сумите по договорите със собствениците и така събраните суми да се считат за негово възнаграждение. Наред с договора от „А.Е.“ ЕООД на ищеца било дадено пълномощно (на л. 24 – л. 25 от делото) да изпрати уведомление до всички собственици и да събира таксите за 2018г., 2019г., 2020г., 2021г. и 2022г. В тази връзка от ищеца било изготвено уведомление (на л. 23 от делото) до всички собственици, връчено на ответника с връчване на исковата молба и приложенията към нея. По електронен път до ответника била изпратена и покана за заплащане на сумите за периода 2019г. – 2022г. (на л. 31 – л. 32 от делото).

В чл. 2, ал. 1 ЗУЕС е предвидено, че управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, построени в жилищен комплекс от затворен тип, се урежда с писмен договор с нотариална заверка на подписите между инвеститора и собствениците на самостоятелни обекти. Според легалното определение в пар. 1, т. 3 от ДР на ЗУЕС „жилищен комплекс от затворен тип“ е комплекс, обособен като отделен урегулиран поземлен имот, в който са построени сгради в режим на етажна собственост и други обекти, обслужващи собствениците и обитателите, при спазване на изисквания на контролиран достъп за външни лица. Легалното определение е доразвито и в практиката на върховната инстанция, в която е прието, че т. нар. „жилищен комплекс от затворен тип“ е съставен от поне четири самостоятелни обекта в режим на етажна съсобственост и други обекти, обслужващи собствениците и обитателите, всички изградени върху комплекс, обособен в урегулиран поземлен имот, при спазване на изисквания на контролиран достъп за външни лица. Само при наличието на тези условия, изборът на собствениците за управление на общите части следва да е обективиран в договор, сключен с инвеститора, при спазване на формата за действителност - писмена с нотариална заверка на подписите (Определение № 165 от 5.03.2014 г. на ВКС по ч. гр. д. № 47/2014 г., IV г. о., ГК).

Във връзка със статута на процесния комплекс по делото е приета скица на поземлен имот (на л. 29 от делото), видно от която в ПИ с идентификатор \*\*\* са построени 4 отделни сгради. Както се посочи фактът за затворения тип на комплекса не се оспорва по делото. Освен това

съобразно чл. 2, ал. 5 от ЗКИР така отразеното в кадастъра е доказателство за обстоятелството, че става дума за отделни сгради до доказване на противното. Съдът намира, че тази презумпция не се обори и в настоящия процес с оглед останалите приети писмени доказателства. Следователно се потвърждава изводът, че става въпрос за отделни сгради, които са разположени в общ поземлен имот, в тях са налични множество самостоятелни обекти на правото на собственост, в поземления имот са налични други обекти, обслужващи собствениците и обитателите (видно от чл. 1 от договора, върху който фигурира подпис на ответника), а в комплекса е въведен контролиран достъп за външни лица (обстоятелство, което не е оспорено от страните и е отделено като безспорно от съда, заедно с отделените като безспорни обстоятелства в неоспорения по делото доклад, че ищецът е изпълнил задълженията си за 2020г., 2021г. и 2022г.). Т.е. установените по делото факти сочат, че комплексът е такъв от „затворен тип“ по смисъла на пар. 1, т. 3 от ДР на ЗУЕС.

Съдът намира, че не съществува пречка при спазване на принципите за свобода на договаряне, отделните собственици да сключват договори за поддръжка и управление на целия комплекс, които договори (извън уредбата по чл. 2, ал. 1 от ЗУЕС) не се влияят от правилата на ЗУЕС. В подобна насока е и практиката на ВКС – напр. Определение № 37 от 20.01.2021г. по т.д. № 606/2020г. по описа на I търг. отделение на ВКС. Процесният договор не се изчерпва само с уговорки относно управлението на общите части (по смисъла на чл. 2, ал. 1 от ЗУЕС). Същият има комплексен характер, като в него са включени елементи на договор за поръчка (организация на вътрешния ред, комуникация със собственици и гости, организиране и управление на плащанията и заплащане на консумативни разходи), на договор по чл. 2, ал. 1 от ЗУЕС (за общите части на сградата) и на договор за изработка (за техническата поддръжка на инсталации и зелени площи в комплекса). Посочените задължения на изпълнителя по договора са насочени както към общите части в сградата, така и към други съоръжения в комплекса. Както е прието и в цитираното определение на ВКС посредством всеки от тези договори не се реализира забранен от закона резултат. Договореното общо възнаграждение инкорпорира както възнаграждение за различните услуги, така и предварително определените разходи за изпълнение на възложената поръчка. В случая ответникът, в унисон със свободата на договаряне, е процедирал именно по-горния начин и е сключил с „А.Е.“ ЕООД договор, който включва елементи на различни видове договори, вкл. по чл. 2, ал. 1 от ЗУЕС. Както се посочи става въпрос за управлението и поддръжката на целия комплекс, а не само на общите части в сградата, обитавана от ответника или в поземления имот, в който е разположена тази сграда. След като става въпрос за цялостен общ комплекс, не съществува пречка отношенията, свързани с поддържането и управлението му, да бъдат уредени с посочения договор.

При извършена служебна проверка по смисъла на чл. 7, ал. 3 от ГПК не се констатира неправомерни клаузи, като относно клаузата за неустойка съдът ще се произнесе изрично във връзка с иска по чл. 92 от ЗЗД.

С оглед изложеното съдът констатира, договорът от 15.02.2019г. представлява валидна връзка, която е обвързала ответника и „А.Е.“ ЕООД.

Задълженията за плащане на възнаграждение по договора за поддръжка за процесните периоди са възникнали на 30.04.2020г., 30.04.2021г. и 30.04.2022г. С пълномощно (на л. 24 от делото) „А.Е.“ ЕООД е упълномощило ищеца да събира в брой или по своя банкова сметка от всички собственици дължимите суми за всеки един от тези периоди. Учредена е надлежна

представителна власт, съгласно която годен да получи сумите субект е именно „А.М.“ ООД, като пълномощник на „А.Е.“ ЕООД. С посоченото пълномощно ищецът е получил материална легитимация да събира сумите за изпълнителя си, като последващото отчитане на тези суми зависи от вътрешните отношения между двете дружества. Ето защо съдът приема, че е налице валидна материална легитимация за ищеца да претендира същите, като надлежно упълномощено от страната по облигационното правоотношение лице.

Нещо повече - следва да се има предвид, че с Договор от 01.04.2019г. за възлагане извършването на дейностите за поддръжка и управление на жилищни комплекси с търговско наименование „А.Е. - 5“ и „А.Е. – 6“, находящи се в ПИ с идентификатор \*\*\*, „А.Е.“ ЕООД е прехвърлило на ищеца както всички свои права, така и всички свои задължения по договорите за поддръжка и управление на комплексите, построени в ПИ с идентификатор \*\*\* по КKKP на гр. С.В., в това число и по договора с ответника. В чл. I от договора изрично е предвидено, че се възлагат дейностите по поддръжка и управление на тези комплекси. Както се посочи за направеното прехвърляне е изготвено уведомление (на л. 23 от делото), което е връчено на ответника най-късно с връчване на исковата молба. При тези данни (и при уговореното в договора за възлагане, че получаването на всички суми по договорите за поддръжка се предоставя на „А.М.“ ООД) съдът намира, че са доказани елементите от фактическия състав на договор за цесия (в тази му част). Към исковата молба е приложено изрично уведомление от „А.М.“ ООД, упълномощено от цедента („А.Е.“ ЕООД). Ето защо не е имало пречка уведомлението за цесия да бъде връчено в хода на процеса. В практиката на ВКС е прието, че уведомяването в хода на процеса за настъпилата цесия следва да бъде отчитано от съда като факт по смисъла на чл. 235, ал. 3 ГПК – Решение № 123 от 24.06.2009г. по т.д. № 12/2009г. по описа на II търг. отделение. Т.е. връчването на уведомлението за цесия на надлежен представител на ответника (вкл. особен представител) представлява уведомяване на длъжника по смисъла на чл. 99, ал. 3 от ЗЗД за цесията, което следва да бъде отчетено от съда на основание чл. 235, ал. 3 ГПК. Налага се извод, че и на това основание ищецът е легитимиран да събира сумите от ответника.

В останалата си част договорът от 01.04.2019г. представлява договор за заместване в дълг – ищецът по настоящото дело е приел задълженията на „А.Е.“ ЕООД по договора с ответника от 15.02.2019г. В трайната съдебна практика на върховната инстанция (напр. Решение № 49 от 20.06.2012г. по т.д. № 16/2011г. на II търг. отделение на ВКС и Решение № 5 от 30.04.2019г. по т.д. № 2747/2017г. 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 съчитават 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 ответника с включването в договора на клаузата по чл. 27 от него, според която той дава съгласие дейностите по договора (задълженията на изпълнителя) да бъдат възложени на трето лице, което да ги извършва според правилата на договора. Както е прието в цитираното Решение № 5 от 30.04.2019г. по т.д. № 2747/2017г. по описа на I търг. отделение на ВКС не е необходимо одобрението на кредитора да бъде обективизирано в акт в определена форма. Поради тази причина съдът приема съгласяването с клаузата на чл. 27 от договора за достатъчно. Нещо повече – както се посочи договорът от 15.02.2019г. включва в себе си елементи на договор за поръчка и договор за изработка. В случая договорът е сключен с търговец – юридическо лице, поради което очевидно не е сключен единствено с оглед личността на изпълнителя 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 ответникът е уведомен 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.

Всички горни изводи на съда са намерили отражение и в практиката на въззивната инстанция, като по сходен казус с Решение № III-9 от 22.03.2021г. по в.гр.д. № 2777/2020г. по описа на Окръжен съд Бургас е прието, че договорите за поддръжка и управление и заместване в права и задължения са валидни и са годно основание за претендиране от страна на ищеца на съответните суми.

При това положение с неоспорения доклад по делото, съдът е обявил за безспорно между страните, на основание чл. 146, ал. 1, т. 3 ГПК, че ищецът е престира – изпълнил задълженията си по договора за 2020г., 2021г. и 2022г. Следователно и този елемент от фактическия състав на предявения иск е налице.

От всичко изложено до тук може да се направи извод, че за ответника е възникнало задължение да заплати на ищеца такса поддръжка за 2020г., 2021г. и 2022г. За всеки от периодите е настъпил и падеж за плащането – до 30.04 на съответната година. Съдът намира, че по делото се доказва и размерът на вземането, а именно по 251,60 евро без ДДС на година, или 301,92 евро с ДДС (респ. 905,76 евро за целия период).

Ето защо исковете за главница са изцяло основателни и следва да бъдат уважени до предявените размери.

По иска по чл. 92, ал. 1 ЗЗД:

Ищецът следва да докаже, че между страните е уговорена валидна неустоечна клауза в Договор за поддръжка и управление на комплекс „В.А.“, с нотариално удостоверени подписи рег. № 605 по регистъра на Мария Бакърджиева – нотариус с рег. № 110 в регистъра на НК и осъществяване на предвидените в нея предпоставки, пораждащи вземането му за неустойка, както и неговия размер. Съдът намира, че подобна клауза е налице (чл. 24 от договора), като не се установява нищожност и неравноправност на тази клауза. Видно е, че тя е уговорена по такъв начин, че обезщетението не би могло да надвиши 30 % от претендираната главница – т.е. 90,58 евро за всяка от календарните години. Следователно подобна уговорка за неустойка не е необосновано висока по смисъла на чл. 143, ал. 2, т. 5 от ЗЗП. За първия от периодите (с оглед забавата считано от 30.04.2020г.) неустойката е в размер близък до законната лихва (до датата на предявяване на иска), поради което няма как да се приеме, че същата е прекомерна. С оглед заложения в договора механизъм за поставяне на „таван“ на неустойката и липсата на възможност същата да надвиши с 30 % задължението за всяка от календарните години, съдът намира, че неустойката по никакъв начин не е завишена и не излиза от основната си функция – да гарантира обезщетение за вредите, които е претърпял кредитора от забавата на длъжника. Ето защо искът за неустойка е основателен до пълния предявен размер (по 90,58 евро за всяка от годините, представляващи 30% от главницата – 301,92 евро).

По разноските:

При този изход на делото и направеното искане на ищеца следва да се присъдят разноски в размер на 1251,56 лв., от които 120,86 лв. за платена държавна такса, 530,70 лв. – платен депозит за особен представител и 600 лв. – платено адвокатско възнаграждение.

Така мотивиран, съдът

## РЕШИ:

ОСЪЖДА В.К., роден на \*\*\*г., гражданин на Казахстан, с постоянен адрес в България в гр. \*\*\*, БУЛСТАТ: \*\*\*, да заплати на „А.М.” ООД, ЕИК \*\*\*, със седалище и адрес на управление в гр. В., ул. Н.В. № \*\*\*, **на основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД сумата от 905,76 евро** – сбор от такси за поддръжка и управление на комплекс „В.А.” – от по 301,92 евро за всяка от годините 2020г., 2021г. и 2022г. по Договор от 15.02.2019г. за поддръжка и управление на комплекс „В.А.”, с нотариално удостоверени подписи рег. № 605 по регистъра на Мария Бакърджиева – нотариус с рег. № 110 в регистъра на НК, сключен между В.К. и „А.Е.” ЕООД, вземанията по които са прехвърлени на „А.М.” ООД по силата на Договор за възлагане извършването на дейностите за поддръжка и управление на жилищен комплекси с търговско наименование „А.Е. 5“ и „А.Е. – 6“ от 01.04.2019г., ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на подаване на исковата молба – 09.11.2022г., до окончателното изплащане, **на основание чл. 92, ал. 1 от ЗЗД сумата от 271,74 евро**, представляваща сбор от неустойки върху главниците – по 90,58 евро за всяка от годините 2020г., 2021г. и 2022г. по чл. 24 от Договор от 15.02.2019г. за поддръжка и управление на комплекс „В.А.”, с нотариално удостоверени подписи рег. № 605 по регистъра на Мария Бакърджиева – нотариус с рег. № 110 в регистъра на НК, а **на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК – сумата размер на 1251,56 лв.**, представляваща направени по делото разноски, от които 120,86 лв. за платена държавна такса, 530,70 лв. – платен депозит за особен представител и 600 лв. – платено адвокатско възнаграждение.

БАНКОВИ СМЕТКИ, по които могат да бъдат заплатени присъдените суми:

IBAN: BG54 FINV \*\*\* 1016 4057 97, BIC: FINVBGSF

IBAN: BG52 UCNR \*\*\* 1523 2649 21 - EURO, BIC: UNCRBGSF

Решението може да бъде обжалвано пред Бургаски окръжен съд в двуседмичен срок от връчване на препис.

Съдия при Районен съд – Несебър: \_\_\_\_\_