

РЕШЕНИЕ

№ 16224

гр. София, 09.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 26 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и шести септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Василена Людм. Дранчовска

при участието на секретаря КРИСТИНА Д. НИКОЛОВА
като разгледа докладваното от Василена Людм. Дранчовска Гражданско дело № 20221110112920 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Предявени са осъдителни иски с правно основание чл. 79, вр. с чл. 266, ал. 1 и чл. 92 ЗЗД.

Ищецът ***** твърди, че ответницата е придобила описания в исковата молба имот с договор за продажба на 01.06.2018 г., след което е сключила с ищеца договор за поддръжка и управление на имота в рамките на жилищния комплекс, по силата на който дължи годишно възнаграждение според площта на имота, платимо на две вноски за всяко полугодие, както и годишна такса капиталови разходи в твърд размер от 500 лв. Поддържа, че за посочените периоди са останали непогасени възнаграждения в претендирания размер, като ответницата не е платила и уговорения в т. 8 от договора гаранционен депозит. Твърди, че таксите за поддръжка са платими до 10-о число на всяко шестмесечие, след което ответницата е изпаднала в забава за повече от 30 дни, поради което на основание чл. 7.3 от договора дължи еднократна неустойка в твърд размер от 5000 лв. върху неплатените възнаграждения за второто полугодие на 2020 г., както и за двете полугодия на 2021 г. Поддържа, че е поканил ответницата извънсъдебно да плати търсените суми с нотариална покана, която ѝ е била връчена лично, но плащане не е постъпило. Ето защо, претендира сумата от 1917,36 лв. с ДДС, представляваща гаранционен депозит по т. 8 от договор за управление и поддръжка от 01.07.2018 г. относно обект), находящ се в ***** , сумата от 3490,72 лв., представляваща непогасена част от възнаграждение по посочения договор

(такса за управление и поддръжка) за периода 01.07.2020 г. – 31.12.2020 г., сумата от 4492,22 лв., представляваща възнаграждение по посочения договор (такса за управление и поддръжка и капиталови разходи) за периода 01.01.2021 г. – 30.06.2021 г., сумата от 4084,75 лв., представляваща възнаграждение по посочения договор (такса за управление и поддръжка) за периода 01.07.2021 г. – 31.12.2021 г., сумата от 5128,16 лв., представляваща възнаграждение по посочения договор (такса за управление и поддръжка и капиталови разходи) за периода 01.01.2022 г. – 30.06.2022 г., както и сумата от общо 15000 лв., неустойка за забава върху неплатените възнаграждения за периода 01.07.2020 г. – 31.12.2021 г. (по 5000 лв. върху възнаграждението за всяко полугодие в рамките на посочения период) съобразно чл. 7.3 от договора.

Ответницата М. Б. *****, чрез назначения особен представител адв. Г. М., оспорва исковете с твърдения, че уговореният гаранционен депозит представлява обезпечение в случай на неизпълнение на паричните задължения на ответницата по договора, като при положение, че се претендират всички непогасени от нея възнаграждения, плащане на депозита не се дължи и обратното би довело до неоснователно обогатяване на ищеца. Счита, че клаузата на чл. 7.3 от договора е нищожна поради противоречие с добрите нрави предвид прекомерния размер на претендираната неустойка.

Съдът, като съобрази доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

-

За основателността на исковете с правно основание чл. 79, вр. с чл. 266, ал. 1 и чл. 92 ЗЗД в тежест на ищеца е да докаже следните обстоятелства: 1) наличие на валидно правоотношение по договор за поддръжка и управление на процесната жилищна сграда, сключен между страните; 2) точно изпълнение от ищеца на възложената по договора работа за процесния период; 3) размер на дължимото възнаграждение за посочените периоди; 4) валидни клаузи по договора за плащане на гаранционен депозит, както и на мораторна неустойка в претендираните размери. В тежест на ответницата и при доказване на горните факти е да докаже погасяването на дълга.

Съобразно твърденията на страните и на основание чл. 146, ал. 1, т. 3 и т. 4 ГПК по делото са обявени за безспорни и ненуждаещи се от доказване обстоятелствата, че между страните е сключен договор за управление и поддръжка от 01.07.2018 г. относно обект *****, находящ се в *****, по силата на който ищецът е изпълнил точно възложената работа за процесните периоди и в тежест на ответницата е възникнало задължение за плащане на възнаграждение и такса за капиталови разходи в претендираните размери. Видно от приетите писмени доказателства, М. Б. С. е собственик на редова къща № *****) в *****, като според клаузите на сключения договор същата дължи годишна такса за поддръжка и управление на комплекса (чл. 5.1), равна на пропорционалния дял на

собственика от разходите за поддръжка и надбавка в размер на 10 %, представляваща възнаграждението на компанията за предоставяне на услугите. Използваните термини са дефинирани в чл. 5.2 и чл. 5.3 от договора, като „разходите за поддръжка“ е сборът от разходи, действително направени от ищцовото дружество през дадена календарна година за целите на изпълнение на възложените услуги, а „пропорционалният дял на собственика“ е съотношението между разгърнатата застроена площ на обекта по ЗУТ и общата разгърната застроена площ на всички въведени в експлоатация по съответния ред сгради или части от сгради в комплекса, предназначени за жилищни нужди. Пропорционалният дял на собственика се определя от компанията въз основа на измервания от правоспособни за това лица, като при поискване от собственика компанията му предоставя възможност да се запознае с документацията, отнасяща се до тези измервания, а в договора е предвидена и процедура в случай на оспорване на тези измервания от конкретен собственик (чл. 5.3, б. „b“). Ищецът определя размера на таксата за всяка календарна година и го съобщава на собственика на базата на прогнозните разходи за поддръжка през съответната календарна година съгласно изготвения бюджет за периода, като този размер подлежи на окончателно определяне след изтичане на календарната година (чл. 5.4 и чл. 5.7). Съгласно чл. 5.5. от договора, така определената такса се заплаща от собственика на две равни авансови вноски за всяко календарно шестмесечие (01.01.-30.06. и 01.07.-31.12.), всяка от които се дължи до 10-то число на първия календарен месец от това шестмесечие.

От приетите по делото писмени доказателства и заключението на допуснатата ССЕ се установява, че в изпълнение на описаните договорни клаузи ищцовото дружество е изготвяло бюджет за всяка календарна година и въз основа на неговия размер и определения пропорционален дял на ответницата е изчислявало годишната такса, припадаща се на собствения на М. С. жилищен обект, като следва да се отбележи, че по делото липсват каквито и да било данни собственикът на обекта да не е бил съгласен с определения й пропорционален дял, респ. не са наведени твърдения или представени доказателства М. С. да е изисквала документацията относно извършените изчисления или да е оспорила същите по реда на чл. 5.3, б. „b“ от договора, поради което следва да се приеме, че изчисленията на припадащия се на ответницата пропорционален дял съобразно разгърнатата площ на обекта й за всяка календарна година са верни. Така за периода 01.07.2020 г. – 31.12.2020 г. дължимата от нея вноска се равнява на сумата от 3449,08 лв. без ДДС (половината от годишната такса за 2020 г. в размер на 6898,17 лв. без ДДС, съобразно бюджета за тази година от 1626928 лв. – л. 39 от делото, и пропорционалният дял на ответницата от 0,424 %), т.е. сумата от 4138,89 лв. с ДДС, като по твърдения на ищеца ответницата е извършила частично плащане на това задължение със сумата от 650,13 лв., поради което непогасеният остатък за този период е в размер на 3488,76 лв., за която сума искът е основателен (предвид приетото за безспорно обстоятелство по делото за изпълнена насрещна престация на ищеца по договора), а за разликата до пълния предявен размер за този период от 3490,72 лв. следва да се отхвърли.

За периода 01.01.2021 г. – 30.06.2021 г. дължимата вноска се равнява на сумата от 3400,56

лв. без ДДС (половината от годишната такса за 2021 г. в размер на 6801,13 лв. без ДДС, съобразно бюджета за тази година от 1905079 лв. – л. 36 от делото, и пропорционалния дял на ответницата от 0,357 %), т.е. сумата от 4080,67 лв. с ДДС. Съобразно изводите на вещото лице, към посочената сума са добавени 3,40 лв. без ДДС (разлика между фактурираната авансово и впоследствие изчислената такса за предходния отчетен период 01.07.2020 г. – 31.12.2020 г.) и са извадени 158,20 лв. без ДДС (спестени средства от предходната календарна година съобразно съотношението между бюджета за 2020 г. и отчета за реално извършените разходи през същата година), както и са извадени 2,24 лв. без ДДС (разлика съобразно съотношението между бюджета за 2021 г. и отчета за реално извършените разходи през същата година), така че окончателно дължимата такса за поддръжка за първото полугодие на 2021 г. се равнява на 3243,52 лв. без ДДС, респ. 3892,22 лв. с ДДС. Към посочената сума следва да се добави таксата капиталови разходи за 2021 г. в размер на 500 лв. без ДДС (600 лв. с ДДС), която съобразно клаузата на чл. 6 от договора е уговорена във фиксиран размер от 500 лв. без ДДС годишно за всеки обект в комплекса и се плаща заедно с авансовата вноска за първото шестмесечие на съответната година. Видно е, че посочената сума за дължи ежегодно от собственика на всеки жилищен обект в комплекса, а не е уговорена в посочения размер за целия комплекс, като в това отношение възраженията на ответницата, наведени в открито съдебно заседание, са несъстоятелни. Следователно, съобразно изчисленията на ССЕ и приложените писмени доказателства общо дължимата сума за периода 01.01.2021 г. – 30.06.2021 г., включваща такса за поддръжка и управление и такса капиталови разходи, е 4492,22 лв. с ДДС, за която искът се явява основателен.

За периода 01.07.2021 г. – 31.12.2021 г. дължимата вноска се равнява на сумата от 3400,56 лв. без ДДС (половината от годишната такса за 2021 г. в размер на 6801,13 лв. без ДДС, съобразно бюджета за тази година от 1905079 лв. – л. 36 от делото, и пропорционалния дял на ответницата от 0,357 %), т.е. сумата от 4080,67 лв. с ДДС. Съобразно изводите на вещото лице, към посочената сума са добавени 3,40 лв. без ДДС (разлика между фактурираната авансово и впоследствие изчислената такса за предходния отчетен период 01.07.2020 г. – 31.12.2020 г.), така че окончателно дължимата такса за поддръжка за второто полугодие на 2021 г. се равнява на 3403,96 лв. без ДДС, респ. 4084,75 лв. с ДДС, за която сума искът се явява основателен.

За периода 01.01.2022 г. – 30.06.2022 г. дължимата вноска се равнява на сумата от 3769,71 лв. без ДДС (половината от годишната такса за 2022 г. в размер на 7539,43 лв. без ДДС, съобразно бюджета за тази година от 2111884 лв. – л. 35 от делото, и пропорционалния дял на ответницата от 0,357 %), т.е. сумата от 4523,65 лв. с ДДС. Съобразно изводите на вещото лице, към посочената сума са добавени 3,76 лв. без ДДС (разлика между фактурираната авансово и впоследствие изчислената такса за предходния отчетен период 01.07.2021 г. – 31.12.2021 г.), така че окончателно дължимата такса за поддръжка за първото полугодие на 2022 г. се равнява на 3773,47 лв. без ДДС, респ. 4528,16 лв. с ДДС. Към посочената сума следва да се добави таксата капиталови разходи за 2022 г. в размер на 500 лв. без ДДС (600 лв. с ДДС), т.е. съобразно изчисленията на ССЕ и приложените писмени доказателства общо

дължимата сума за периода 01.01.2022 г. – 30.06.2022 г., включваща такса за поддръжка и управление и такса капиталови разходи, е 5128,16 лв. с ДДС. По делото е представено платежно нареждане от 16.12.2022 г. (л. 100 от делото) за извършен превод в полза на ищцовото дружество на посочената от него банкова сметка за разплащания по процесния договор (съдържаща се в чл. 9.2 от договора) за сумата от 4870,83 лв. с посочено основание „такса поддръжка бл. 88 01-06.22, писмо с изх. № 963/06.12.2022 г.“. Видно от приложените писмени доказателства, цитираното в платежния документ писмо (л. 99 от делото) касае задълженията на ответницата за поддръжка за първото полугодие на 2022 г., като съобразно твърденията на ищеца в настоящия процес, в писмото била допусната техническа грешка при изписване на сумата и погрешно било посочено задължение в по-малък от дължимия размер. При всички положения, макар и да е извършено от трето лице (*****), плащането е валидно извършено в полза на ищеца и при изричното посочване от страна на длъжника на задълженията, които погасява – тези за периода м. 01 – м. 06.2022 г. относно обекта на ответницата бл. 88, същото несъмнено има погасителен ефект и води до частично изпълнение на претендираното по настоящото дело парично задължение за периода 01.01.2022 г. – 30.06.2022 г. (арг. чл. 76, ал. 1, изр. 1 ЗЗД). Следователно, за последния отчетен период непогасената част от задълженията за поддръжка се равнява на сумата от 257,33 лв., за която искът се явява основателен, а за разликата до пълния предявен размер от 5128,16 лв. следва да се отхвърли.

Съгласно клаузата на чл. 8.1 от договора, собственикът има задължение да предостави депозит за обезпечение на изпълнението на задълженията му по този договор в размер на 5 лв. без ДДС на квадратен метър от разгърнатата застроена площ на обекта, определена съобразно чл. 5.3, вносим в началото на действието на договора. Функцията на посочения гаранционен депозит е да осигури възможност на изпълнителя по договора, в случай на забава при изплащане на паричните задължения на насрещната страна, да използва депозита за прихващане с непогасените задължения с оглед своевременното изпълнение на възложените функции и услуги по поддръжка и управление на комплекса. Във връзка с възраженията в отговора на исковата молба настоящият съдебен състав намира, че претендирането на неизплатения депозит към настоящия момент кумулативно с неизплатените парични задължения за процесните периоди не води до неоснователно обогатяване на ищеца, тъй като процесният договор все още е действащ между страните и облигационното правоотношение между тях не е прекратено. Съгласно клаузата на чл. 8.5 от договора, депозитът подлежи на връщане едва след прекратяване на договора и то при липса на други непогасени парични задължения по него, а в периода на действие на правоотношението между тях собственикът е длъжен периодично да възстановява депозита до пълния му размер (в случай че част от него е била използвана), за да може във всеки момент на забава ищецът да разполага с възможност да се удовлетвори от него (чл. 8.4 от договора). Уговорените функции на депозита съответстват напълно на характера на сключения договор, който осигурява поддръжката на жилищен комплекс с множество обекти, изискваща ежесечно погасяване на комунални сметки, разплащания с различни контрагенти с оглед поддръжка на отделни елементи от комплекса (охрана, озеленяване и

др.), като наличието на предплатени депозити от всеки собственик елиминира опасността от блокиране функционирането на комплекса в случай на масово неплащане на таксите за поддръжка от страна на отделните собственици.

Ето защо, доколкото договорът между страните е все още действащ, ответницата има задължение да плати и гаранционен депозит съобразно пропорционалния си дял като собственик на обект в комплекса, който според приетото и неоспорено заключение на ССЕ се равнява на сумата от 1597,80 лв. без ДДС (съобразно разгърнатата застроена площ на ***** от 319,56 кв.м., която е по-малко от посочената в нотариалния акт на л. 7 от делото – 327,34 кв.м.), респ. 1917,36 лв. с ДДС, поради което предявеният иск за посочената сума се явява изцяло основателен.

Съгласно чл. 7.3 от договора, в случай на забава за плащане на таксата за управление и поддръжка или на други дължими по договора суми от страна на собственика, върху неиздължената сума се дължи лихва в размер на 1.5 пъти законната лихва на ден за забава до пълното ѝ изплащане, а ако забавата продължи повече от 30 дни – и еднократна неустойка в размер на 5000 лв. Ответницата е навела възражение за нищожност на цитираната клауза поради противоречие с добрите нрави, което съдът намира за основателно. Предпоставките и случаите, при които уговорената в договор неустойка е нищожна поради накърняване на добрите нрави, са изяснени в т. 4 от Тълкувателно решение № 1/15.06.2010 г. по т. д. № 1/2009 г. на ОСТК на ВКС. Според дадените с решението задължителни тълкувателни разяснения, преценката дали една неустойка е нищожна от гледна точка на добрите нрави се прави за всеки конкретен случай към момента на сключване на договора в зависимост от специфичните за отделния случай факти и обстоятелства и от общи за всички случаи критерии, като например естеството на обезпеченото с неустойката задължение и неговия размер, вида на неустойката (компенсаторна или мораторна) и вида на неизпълнение на задължението (съществено или за незначителна негова част), съотношението между размера на уговорената неустойка и очакваните вреди от неизпълнението. Клаузата за неустойка е нищожна поради накърняване на добрите нрави на основание чл. 26, ал. 1 ЗЗД във всички случаи, когато е уговорена извън присъщите на неустойката обезпечителна, обезщетителна и санкционна функции.

В настоящия случай претендираната неустойка е мораторна, като в цитираната договорна клауза е уговорена като кумулативна заедно с още една мораторна неустойка – дължима в размер на 1.5 пъти законната лихва за всеки ден на забава до пълното изплащане на задължението. Това означава, че в случай на забава собственикът на обект в комплекса дължи за целия период на забавата ежедневно начислявана неустойка в размер на 1.5 пъти законната лихва върху неплатеното задължение, без уговорен краен срок (до пълното издължаване), както и кумулативно дължима еднократна неустойка върху всяко неизплатено парично задължение, уговорена в твърд размер от 5000 лв. Кумулирането на описаните мораторни обезщетения несъмнено води до прекомерно висок размер на неустойките, които ответницата дължи при просрочие дори само на едно парично задължение по договора, съобразявайки и размера на периодичните задължения за

конкретния обект – еднократната неустойка е в почти идентичен размер на дължимата такса за поддръжка на всяко шестмесечие (за някои шестмесечия е дори по-висока), а кумулирана с лихвата за забава, начислявана за всеки ден, надхвърля размера на забавените задължения, без по делото да са налице данни за очаквани вреди за изпълнителя в подобни размери. Същевременно, по делото е уговорено заплащането на гаранционен депозит, който следва да е наличен в пълен размер през целия период на действие на правоотношението и който обезпечава изпълнението на задълженията по него, тъй като ищецът има право да се удовлетвори от него в случай на забава, с което да намали своевременно вредите от неизпълнението.

Следователно, при предвидените в договора допълнителни средства за обезпечаване на изпълнението на паричните задължения (посредством гаранционен депозит) и за обезщетяване на изпълнителя в случай на забава (с дължима на ден мораторна неустойка от 1.5 пъти законната лихва до пълното изплащане на задълженията), получаването на още една кумулативно уговорена еднократна неустойка в твърд размер, равняващ се или дори надхвърлящ размера на забавеното парично задължение, ще доведе с голяма степен на вероятност до неоснователно обогатяване в полза на изпълнителя по договора за поддръжка и управление, доколкото ищецът ще получи изпълнение на парични задължения в двоен размер на направените от него разходи за поддръжка (при включване и на уговорената за дружеството печалба), но без да престира от негова страна или да претърпи допълнителни вреди, което несъмнено нарушава принципа на справедливост. Несъмнено в случая целта на регламентираната неустойка излиза извън присъщите ѝ обезпечителна, обезщетителна и санкционна функции, т.е. същата противоречи на добрите нрави, което прави уговорката за дължимостта ѝ нищожна. В допълнение следва да се отбележи, че в случая са приложими и разпоредбите на ЗЗП (доколкото се касае до жилищен обект и ответницата се явява потребител по смисъла на дефинитивната разпоредба на § 13, т. 1 от ДР на ЗЗП) и съгласно императивната норма на чл. 143, ал. 2, т. 5 ЗЗП уговорената неустойка се явява необосновано висока, респ. клаузата на чл. 7.3 от договора, която я регламентира, е неравноправна и следователно нищожна на основание чл. 146, ал. 1 ЗЗП. Нищожността на неустоечната клауза изключва възникването на претендираното въз основа на нея вземане за неустойка, поради което предявеният иск за сумата от 15000 лв. се явява неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

При този изход на спора на основание чл. 78, ал. 1 ГПК ищецът има право на направените от него разноски съобразно уважената част от исковете в размер на съответна част от платената държавна такса (569,61 лв.), от платената държавна такса в производството по чл. 390 ГПК (16,69 лв.) и от платените в двете производства адвокатски възнаграждения (съобразно приложения списък по чл. 80 ГПК). В хода на устните състезания ответницата е навела възражение по чл. 78, ал. 5 ГПК, което съдът намира за основателно. Съобразно действителната правна и фактическа сложност на делото уговореният и платен от ищеца хонорар от 4056 лв. се явява прекомерен и следва да бъде намален до размер близък до минималния съобразно разпоредбите на чл. 2, ал. 5 и чл. 7, ал. 2, т. 4 от Наредба № 1/2004 г.

(според действащите към датата на сключване на договора за правна защита и съдействие редакции – м. март 2022 г.) – 2400 лв., като според уважената част от исовете дължимата на ищеца част от него е 1001,87 лв., респ. от платеното в производството по чл. 390 ГПК адвокатско възнаграждение е 525,98 лв., т.е. дължимите на ищеца разноси са в общ размер от 2114,15 лв. На основание чл. 78, ал. 3 ГПК ответницата има право на направените от нея разноси съобразно отхвърлената част от исовете в размер на 174,76 лв., платен депозит за вещо лице.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА М. Б. С., ЕГН *****, с адрес: *****, да заплати на *****, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. София, *****, по исове с правно основание чл. 79, вр. с чл. 266, ал. 1 сумата от **1917,36 лв.** с ДДС, представляваща гаранционен депозит по т. 8 от договор за управление и поддръжка от 01.07.2018 г. относно обект *****, находящ се в *****, сумата от **3488,76 лв.**, представляваща непогасена част от възнаграждение по посочения договор (такса за управление и поддръжка) за периода 01.07.2020 г. – 31.12.2020 г., сумата от **4492,22 лв.**, представляваща възнаграждение по посочения договор (такса за управление и поддръжка и капиталови разходи) за периода 01.01.2021 г. – 30.06.2021 г., сумата от **4084,75 лв.**, представляваща възнаграждение по посочения договор (такса за управление и поддръжка) за периода 01.07.2021 г. – 31.12.2021 г., сумата от **257,33 лв.**, представляваща непогасена част от възнаграждение по посочения договор (такса за управление и поддръжка и капиталови разходи) за периода 01.01.2022 г. – 30.06.2022 г., както и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от **2114,15 лв.**, разноси в производството, като **ОТХВЪРЛЯ** исовете за разликата над уважения размер от 3488,76 лв. до пълния предявен размер от 3490,72 лв., такса за поддръжка за периода 01.07.2020 г. – 31.12.2020 г., за разликата над уважения размер от 257,33 лв. до пълния предявен размер от 5128,16 лв., такса за поддръжка за периода 01.01.2022 г. – 30.06.2022 г., както и исовете с правно основание чл. 92 ЗЗД за сумата от общо 15000 лв., неустойка за забава върху неплатените възнаграждения за периода 01.07.2020 г. – 31.12.2021 г. (по 5000 лв. върху възнаграждението за всяко полугодие в рамките на посочения период) съобразно чл. 7.3 от договора.

ОСЪЖДА *****, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. София, *****, да заплати на М. Б. С., ЕГН *****, с адрес: *****, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата от **174,76 лв.**, разноси в производството.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____

