

# РЕШЕНИЕ

№ 330

гр. Бургас, 14.02.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, XXXVIII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в  
публично заседание на двадесет и четвърти януари през две хиляди двадесет и  
трета година в следния състав:

Председател: НЕВЕНА ИВ. КОВАЧЕВА

при участието на секретаря СТАНКА Д. ДОБРЕВА  
като разгледа докладваното от НЕВЕНА ИВ. КОВАЧЕВА Гражданско дело  
№ 20222120100017 по описа за 2022 година

Производството е образувано по искова молба на Д. Л. М., роден на \* г.,  
гражданин на Р., срещу „Роял бийч“ ЕООД, ЕИК \*, със седалище и адрес на управление: \*,  
представлявано от П.С., с искане съдът да осъди ответника да заплати на ищеца сумата  
5318,45 лева главница, представляваща приходи от отдаване под наем за нощувки на имот с  
идентификатор \*.38 съгласно договор за управление и поддръжка от 29.05.2021 г. за периода  
2019 г. – 2021 г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от подаване на  
исковата молба – 04.01.2022 г. до окончателното изплащане на сумата.

Посочено е, че страните са сключили договор, по силата на който  
ответното дружество се е задължило да извършва действия по поддръжка, управление и  
отдаване под наем срещу възнаграждение на собствен на ищеца имот в \*. Ответникът е  
следвало да предостави на ищеца всички плащания по договори за наем с трети лица. „Роял  
бийч“ ЕООД е изпратило на М. отчети за 2019 г. и 2020 г., а за 2021 г. не е предоставило  
такъв. Ангажират се доказателства, като се моли за уважаване на претенциите и присъждане  
на съдебно – деловодни разноси.

Дружеството ответник чрез процесуален представител е оспорило  
исковете. Посочено е, че договорът не е подписан от управителя на дружеството към 2012 г.,  
а лицето, което го е подписало, няма представителна власт. Изложени са доводи, че срокът  
на договора е една година от сключването му, т.е. до 29.05.2013 г. Оспорени са  
представените с исковата молба отчети, като е посочено, че такива не са съставяни или  
подписвани от представител на дружеството, оспорено е и съдържанието им.

Моли се за отхвърляне на претенциите.

Съдът, като взе предвид исканията и доводите на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

Видно от представен по делото договор за управление и поддръжка на собствеността от 29.05.2012 г. „Роял бийч“ ЕООД и Д. М. са сключили договор, по силата на който М. е възложил на ответното дружество да поддържа и управлява собствения му имот в \*, \* - да рекламира имота с цел отдаването му под наем, да го отдава под наем и получава плащания, да го почиства и извършва проверка на същия, да изпраща отчет на възложителя, да заплаща данъци и такси и текущи сметки. В чл. 10 е уговорено, че срокът на договора е 1 година, считано от 01.06.2012 г., като при неотправяне на писмено изявление на някоя от страните до другата, в която е изразено несъгласие с продължаване на действието му, договорът се счита продължен, като клаузата важи за всеки период от действие на договора. По делото няма доказателства някоя от страните да е отправила писмено предизвестие до другата за прекратяване действието на договора, поради което съдът намира, че същият е бил продължен и към процесния период 2019 г. – 2021 г. е валидно действащ в отношенията между страните.

Възложителят се е задължил да заплаща на изпълнителя възнаграждение в размер на 25 % от брутната стойност на получените приходи от отдаване на имота под наем, а изпълнителят се е задължил да превежда по банкова сметка на възложителя приходите от отдаването на имота под наем. Представени по делото са отчети за отдаване на имота под наем за сезони 2019 г. и 2020 г., изготвени от ответника и изпратени на ищеца. В отчетите са посочени реализираните нощувки, разходите по поддръжка на имота и уговореното в договора възнаграждение за изпълнителя, като е посочено, че дължимата сума за 2020 г. е 1866,26 лева, а за 2019 г. – 2452,19 лева. Приложена по делото е имейл кореспонденция между М. и ответното дружество чрез И. К., от която се установява изпращането на отчета за 2019 г. по имейл.

Видно от представената от ТД на НАП – София справка И. К. е била служител на „Роял бийч“ ООД в периода 09.05.2013 г. – 01.10.2020 г. и 05.05.2021 г. – 16.09.2021 г. К. е разпитана като свидетел по делото, като е посочила, че познава ищеца и тя е осъществявала комуникацията с него по сключения договор в електронна форма. Тя е потвърдила, че е изпратила на М. от служебен имейл приложените по делото отчети за 2019 г. и 2020 г. и в този период дружеството е отдавало под наем имота на М.. Отчетите ѝ предоставял управителят на дружеството и ѝ възлагал да ги изпрати на собственика. За 2021 г. няма информация дали имотът е отдаван под наем.

Договорът за управление и поддръжка на собствеността от 29.05.2012 г. е подписан от П. М. като пълномощник на управителя К.П.. Видно от представената от ТД на НАП – София справка П. М. е бил служител на „Роял бийч“ ООД в периода 14.05.2007 г. – 10.09.2012 г. и 03.11.2014 г. – 31.08.2016 г. П. М. е разпитан като свидетел по делото, като е посочил, че той е подписал процесния договор по нареждане на управителя на

дружеството.

При така установеното от фактическа страна настоящият съдебен състав намира следното:

Правната квалификация на предявения иск е чл. 79, ал. 1, предл. 1 ЗЗД във вр. с чл. 284, ал. 2 ЗЗД. Наведената от ищеца и поддържана в хода на делото фактическа обстановка като основание на исковата му претенция сочи на договорно неизпълнение на двустранен договор, който с оглед изложеното в обстоятелствената част на исковата молба настоящият съд квалифицира като договор за поръчка. Съдът намира, че между страните е сключен договор, който носи съществени характеристики на договор за поръчка – М. е възложил на дружеството да извърши определени правни действия, свързани с отдаване на имота му под наем, заплащане на разходите за поддръжка, почистване на апартамента, за консумативи. „Роял бийч“ ООД е следвало да извърши отчет на действията си пред М. съгласно уговореното в договора и да му изплати получената от реализираните наемни правоотношения приходи – задължения, предвидени в разпоредбата на чл. 284 ЗЗД.

В тежест на ищеца по делото съобразно разпределената от съда доказателствена тежест е било да установи валидно облигационно отношение, по което е изпълнил задълженията си, както и неизпълнението на ответника да му заплати получената от реализирани договори за наем на имота приходи, приспадайки разходи и възнаграждение, както и е следвало да установи размера на получените приходи.

Ответникът е оспорил представителната власт на лицето, подписало договора. Съдът намира, че лицето П. М. е подписало договора в качеството си на представител на управителя на ответното дружество. На 29.05.2012 г. М. е бил служител на дружеството, видно от постъпилата справка от ТД на НАП – София, видно от събраните гласни доказателства именно той е подписал договора, за което е получил нареждане от управителя на дружеството. Действително М. е нямал качеството на управител на дружеството, но е получил устно упълномощаване от страна на управителя да подпише договора, видно от събраните гласни доказателства. Съгласно разпоредбата на чл. 37 ЗЗД и по аргумент на противното за сключване на договор за поръчка не се изисква упълномощаването да е в писмена форма. В случая може да се приложи и хипотезата, уредена в чл. 301 ТЗ, за потвърждаване на действията на управителя, доколкото имотът е поддържан и отдаван под наем от момента на сключване на договора, като свидетелят К. – също служител на дружеството, е посочила, че познава ищеца и тя е осъществявала комуникацията с него по сключения договор, тя е изпращала на М. отчети и за 2019 г. и 2020 г. дружеството е отдавало под наем имота. Ето защо и съдът намира за неоснователно възражението на ответника, че договорът не е породил действие спрямо него.

Съгласно разпоредбата на чл. 284, ал. 2 ЗЗД „довереникът е длъжен да даде на доверителя сметка и да му предаде всичко, което е получил в изпълнение на поръчката”. Предпоставки за уважаване на предявените икове са довереникът да е изпълнил поръчката и да е получил парична сума от третото лице, с което е договарял. В

случая от събрания по делото доказателствен материал – писмени и гласни доказателства, се установи, че имотът е отдаван под наем за 2019 г. и 2020 г., реализирал е приходи в размер, надвишаващ разходите за поддръжката му и заплатените такси и консумативни разноски. От приложените отчети, за които се установи от събраните гласни доказателства, че са изготвени от управителя на дружеството и изпратени чрез служител на ищеца, се установи по категоричен начин, че след направеното прихващане между приходи и разходи и възнаграждение за ответника е останала сума, която „Роял бийч“ ЕООД дължи на М.. След изпълнението на договора ответникът е получил печалба от отдаването под наем на собствения на М. имот, поради което и следва да отчете парична сума на доверителя в размер на посочените в отчетите суми за 2019 г. и 2020 г. В тази част искът следва да се уважи като доказан по основание и размер. По делото не е установено от ищеца обаче да е реализирана печалба за 2021 г. и в какъв размер, поради което искът в тази му част следва да бъде отхвърлен.

На основание чл. 78, ал. 1 ГПК на ищеца следва да бъдат присъдени понесените съдебно – деловодни разноски съразмерно на уважената част от претенцията в размер на 233,65 лева.

Водим от горното, Бургаският районен съд

## **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА** „Роял бийч“ ЕООД, ЕИК \*, със седалище и адрес на управление: \*, представлявано от П.С., да заплати на Д. Л. М., роден на \* г., гражданин на Р., сумата 4318,45 лева (четири хиляди триста и осемнадесет лева и четиридесет и пет стотинки) главница, представляваща приходи от отдаване под наем за нощувки на имот с идентификатор \*.38 съгласно договор за управление и поддръжка от 29.05.2012 г. за 2019 г. и 2020 г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от подаване на исковата молба – 04.01.2022 г. до окончателното изплащане на сумата, като ОТХВЪРЛЯ претенцията за разликата над присъдения размер до пълния претендиран размер от 5318,45 лева.

**ОСЪЖДА** „Роял бийч“ ЕООД, ЕИК \*, със седалище и адрес на управление: \*, представлявано от П.С., да заплати на Д. Л. М., роден на \* г., гражданин на Р., сумата от 233,65 лева (двеста тридесет и три лева и шестдесет и пет стотинки) съдебно-деловодни разноски.

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

**Съдия при Районен съд – Бургас:** \_\_\_\_\_