

# РЕШЕНИЕ

№ 358

гр. гр.Несебър, 31.10.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: Валери Вл. Събев

при участието на секретаря Мая Р. Деянова  
като разгледа докладваното от Валери Вл. Събев Гражданско дело № 20222150100364 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 ответниците В.Б.Л., К.Б.Л., Е.А.Л.к и Б.В.Л. са предявени иски по чл. 79, ал. 1 ЗЗД и по чл. 92, ал. 1 ЗЗД за присъждане на следните суми: 2688 евро (по 672 евро за всеки от ответниците) – сбор от такси за поддръжка и управление на комплекс „\*\*\*\*\*“ за 2019г., 2020г. и 2021г., сумата от 65,16 лв. (по 16,29 лв. за всеки), представляваща стойността на извършен ремонт на помпа през август 2021г. в комплекс „\*\*\*\*\*“, ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане, както и за присъждане на 806,40 евро (по 201,60 евро за всеки) - сбор от неустойки върху главницата за 2019г., 2020г. и 2021г. Ищецът сочи, че ответниците са собственици на студио № 10, представляващо самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*\*\*, с адрес в гр. \*\*\*\*\*, както и на апартамент № 11 с идентификатор \*\*\*\*\*, с адрес на имота гр. \*\*\*\*\*, при равни квоти. Твърди, че на 19.09.2013г. между В.Б.Л., К.Б.Л., Е.А.Л.к и Б.В.Л., в качеството им на собственици (възложители) и „З.Ф.“ като изпълнител, се сключил Договор за управление, поддръжка, и обслужване на съоръжения и обекти за общо ползване, с нотариално удостоверени подписи рег. № \*\*\*\* по регистъра на Линка Чуткина – нотариус с рег. № 600 в регистъра на НК. Навежда, че по силата на чл. 2 договора „З.Ф.“ ЕООД се задължило да извършва дейности по поддръжка на комплекса. Соци се, че ответните страни се задължили по чл. 4 от договора да заплащат на изпълнителя годишна такса в размер на 896 евро, дължима ежегодно – най-късно до 30.04 на всяка календарна година. Обръща се внимание, че по чл. 14 от договора при забава на плащанията след 01.06 на съответната година, за която се дължи такса, се начислявала неустойка в размер на 0,5 % за всеки ден забава, но не повече от 30 % от размера на таксата. Излага, че на 18.06.2018г. между „А.М.“ ООД и „З.Ф.“ ЕООД бил сключен Договор за възлагане извършването на дейностите за поддръжка и управление на жилищен комплекс с търговско наименование „\*\*\*\*\*“. Твърди, че по силата на този договор ищецът е поел извършването на всички

необходимите дейности по поддръжката и управлението на комплекса, както и събирането на дължимите суми. Сочи, че за сключването на договора всички собственици били уведомени. Обръща се внимание, че през месец август 2021г., в резултат на авария на помпата, източваща фекалните води от сградата, се наложило ищецът да извърши спешен ремонт на обща стойност от 3180 лв. Излага се, че съгласно чл. 11.7 от договора, ответниците се задължили да заплащат пропорционално на притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата извършените разходи, свързани с непредвидени ремонти и аварии или повреди на общи инсталации, оборудване, уредби и други. Твърди се, че на 30.08.2021г. било изготвено уведомление до всички собственици в комплекса, към което били приложени фактури и доказателства за извършени плащания, както и списък с посочен размер на задълженията във връзка с ремонта. Сочи, че задълженията са изпълнявани точно, добросъвестно и в срок от „А.М.“ ООД. Развива съображения в тази насока. Излага се, че ответниците не заплатили задълженията си за заплащане на такси по договора за 2019г., 2020г. и 2021г., както и задълженията за заплащане на извършения ремонт. С тези доводи от съда се иска да уважи претенциите. Претендират се разноси.

В срока по чл. 131 ГПК от ответниците В.Б.Л., К.Б.Л., Е.А.Л.к и Б.В.Л., чрез особения им представител, исковите се оспорват като неоснователни. Излага се, че договорът на ответниците не е с ищеца и за тях не са възникнали задължения към него. Развиват се подробни съображения в тази насока. Акцентира се върху неравноправни клаузи в договора. С тези доводи от съда се иска да отхвърли претенциите.

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 управление, поддръжка, и обслужване на съоръжения и обекти за общо ползване, с нотариално удостоверени подписи рег. № \*\*\*\* по регистъра на Линка Чуткина – нотариус с рег. № 600, сключен между „З.Ф.“ ЕООД и ответниците, както и, че на 18.06.2018г. между „А.М.“ ООД и „З.Ф.“ ЕООД бил сключен Договор за възлагане извършването на дейностите за поддръжка и управление на жилищен комплекс с търговско наименование „\*\*\*\*\*“, по който ищецът е престирал – изпълнил задълженията си за 2019г., 2020г. и 2021г., а за ответниците е възникнало задължение за заплащане на претендираните суми, както и квотите в собствеността, които всеки от ответниците притежава. Следва да докаже, че през август 2021г. е извършен ремонт на помпа на сочената в исквата молба стойност и размера на задълженията на ответниците във връзка с този ремонт. Ищецът следва да докаже размера на претенцията си и изискуемостта ѝ.

Ищецът основава претенцията си на Договор от 19.09.2013г. за управление, поддръжка, и обслужване на съоръжения и обекти за общо ползване, с нотариално удостоверени подписи рег. № \*\*\*\* по регистъра на Линка Чуткина – нотариус с рег. № 600 в регистъра на НК, сключен между „З.Ф.“ ЕООД и ответниците (на л. 9 – л. 12 от делото). Между страните не е спорно, че такъв договор е сключен, както и, че В.Б.Л., К.Б.Л., Е.А.Л.к и Б.В.Л. са придобили собствеността върху студио № 10, представляващо самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*\*\*, с адрес в гр. \*\*\*\*\*, както и на апартамент № 11 с идентификатор \*\*\*\*\*, с адрес на имота гр. \*\*\*\*\*. Видно от приложения на л. 6 – л. 8 от делото нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 44, том V, рег. № \*\*\*\* дело № \*\*\* от 19.09.2013г. на нотариус Линка Чуткина) имотът бил придобит при следните квоти: 8/10 идеални части в режим на СИО за Е.А.Л.к

и Б.В.Л. и по 1/10 идеална част за всеки от В.Б.Л. и К.Б.Л..

С договора „З.Ф.“ 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. 2 от договора е пояснено, че дейностите по управление и поддръжка включват: обслужване и техническа поддръжка на съоръженията на инженерната инфраструктура, в това число поддръжка на техническите и комуникационни трасета, находящи се на територията на жилищния комплекс (електрически, водопроводни и канализационни инсталации, слаботокови инсталации за кабелна ТВ и телефони и други) и отстраняване на евентуални повреди по тях, поддръжка на вътрешно комплексните транспортни пътища, алеи, тротоарни и пешеходни алеи и извършване на евентуални ремонти по тях, обслужване и техническа поддръжка на главните линии на всички видове инсталации, находящи се в сградата и централните им уредби, поддържане хигиената и чистотата в имота, детските и спортните площадки и игрища, общите пространства за отдых около басейните и заведенията за хранене и развлечения в комплекса, паркоместата, стълбищната клетка и коридорите в сградата, управление, обслужване и техническа и хигиенна поддръжка на външните водни съоръжения, находящи се в комплекса, поддържане на парковите места, зелените площи и дървесната растителност в имота, организиране и управление на външната и вътрешната охрана на имота и сградата, организиране и управление на плащанията, свързани с ползването на съоръженията и обектите за общо ползване в имота, поддръжка и хигиенизиране на външните водни съоръжения и общите части в сградата (осветление на стълбища и коридори). В чл. 11.7 от договора било предвидено задължение на възложителя (собствениците) да заплаща пропорционално на притежаваните идеални части от общите части на сградата непредвидените разходи за ремонти и аварии или повреди на общи инсталации, оборудване, уредби или други дейности по поддръжка на общите части. В чл. 4 от договора било уговорено, че възложителят (ответниците) се задължава да заплаща годишно възнаграждение в размер на 9,60 евро с ДДС за кв. м. обща площ, или общо за обектите на ответниците – 896 евро. Според чл. 5 от договора таксата следвало да се заплаща ежегодно – до 30.04 на всяка календарна година. В чл. 14 от договора било уговорено заплащането на неустойка в размер на 0,5 % за всеки ден забава, но не повече от 30 процента от размера на дължимата такса – при забавяне плащането на годишната такса след 01.06 на текущата година. С чл. 16 от договора възложителят дал право на изпълнителя 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. 3 договорът не е обвързан със срок.

На 18.06.2018г. между „З.Ф.“ ЕООД и ищеца „А.М.“ ООД бил сключен Договор за възлагане извършването на дейностите за поддръжка и управление на жилищен комплекс с търговско наименование „\*\*\*\*\*“ (на л. 13 – л. 15 от делото), ведно с приложение към него (на л. 16 – л. 17 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 жилищен комплекс с търговско наименование „\*\*\*\*\*“. 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 ответниците видно от приложението към договора). 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 „З.Ф.“ ЕООД на ищеца било дадено пълномощно (на л. 32 от делото), съгласно което „А.М.“ ООД било оправомощено да събира в брой или по банкова сметка от всички собственици

дължимите за 2018г., 2019г., 2020г. и 2021г. суми за поддръжка и управление. Ищецът бил изпълномощен и да изпрати уведомление до всички собственици. В тази връзка от „З.Ф.“ ЕООД било изготвено уведомление на руски език с превод на български език (на л. 18 – л. 19 от делото) до всички собственици, връчено на ответниците с връчване на исковата молба и приложенията към нея.

От уведомително писмо и приложенията към него фактури, платежни нареждания и списък на дължимите от собствениците суми (на л. 21 – л. 27 от делото), връчени в хода на процеса на ответниците, чрез техния особен представител, е видно, че ищецът извършил ремонт на помпа на стойност от 3180 лв., като пропорционално за студио 10 били начислени 26,14 лв., а за апартамент 11 – 39,02 лв. (общо 65,16 лв.).

Първият спорен по делото въпрос е какъв е характерът на цитираните по-горе договори и представляват ли те годно основание, позволяващо на ищеца да претендира посочените в исковата молба суми. 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 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, в което е прието, че няма забрана за етажните собственици да сключват договори относно финансиране управлението на общи части, когато жилищният комплекс не е от затворен тип, а е налице обикновена ЕС, доколкото с такава правна сделка не се създават други, непосочени в закона органи на ЕС и не се създават права за трети лица, извън посочените в чл. 12 ал. 1 от ЗУЕС. Наред с това процесният договор не се изчерпва само с уговорки относно управлението на общите части. Същият има комплексен характер, като в него са включени елементи на договор за поръчка (управление, обслужване, организиране на плащанията) и на договор за изработка (техническа поддръжка на съоръжения за общо ползване, поддръжка на общите инсталации, дворното пространство, зелените площи, детска площадка, водни съоръжения и др.). Посочените задължения на изпълнителя по договора са насочени както към общите части, така и към други съоръжения в имота – басейн, зелени площи, детска площадки, съоръжения, атракциони. 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 ответниците, в унисон със свободата на договаряне, са процедирали именно по-горния начин и са сключили със „З.Ф.“ ЕООД договор за управление и поддръжка на комплекса. Както се посочи става въпрос за управлението и поддръжката на целия комплекс, а не само на общите части в сградата, обитавана от ответниците 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.

С оглед горното съдът намира, че цитираният договор представлява годна облигационна връзка. При извършена служебна проверка по смисъла на чл. 7, ал. 3 от ГПК не се констатирали неравноправни клаузи. Няма пречка договорите да се сключват като безсрочни, поради което подобна клауза не може да се счете за неравноправна. Наред с това не е изключено приложението на общите правила за прекратяване на договори, поради което не може да се приеме тезата, че ответниците са обвързани с договора „до живот“. Ищецът не претендира възнаграждение в размер, различен от посочения в договора, поради което клаузата на чл. 6 от договора няма отношение към

настоящия случай и не следва да бъде обсъждана.

На следващо място от особения представител на ответниците са въведени възражения, касаещи легитимацията на ищеца да събира суми по договора. Следва да се отбележи, че е учредена надлежна представителна власт, съгласно която годен да получи сумите за 2019г., 2020г. и 2021г. субект е именно „А.М.“ ООД, като пълномощник на „З.Ф.“ ЕООД. С посоченото пълномощно ищецът е получил материална легитимация да събира сумите за упълномощителя си, като последващото отчитане на тези суми зависи от вътрешните отношения между двете дружества. Нещо повече – с Договор за възлагане извършването на дейностите за поддръжка и управление на жилищен комплекс с търговско наименование „\*\*\*\*\*“ от 18.06.2018г. „З.Ф.“ ЕООД е прехвърлило на ищеца както всички свои права, така и всички свои задължения по договорите за поддръжка и управление на комплекс „\*\*\*\*\*“, в това число и по договора с ответниците. В чл. I от Договор за възлагане извършването на дейностите за поддръжка и управление на жилищен комплекс с търговско наименование „\*\*\*\*\*“ от 18.06.2018г. изрично е предвидено, че се възлагат дейностите по поддръжка и управление на комплекс „\*\*\*\*\*“. Както се посочи за направеното прехвърляне е изготвено уведомление (на л. 18 – л. 19 от делото), което е връчено на ответниците 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 цедента („З.Ф.“ 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 особен представител на ответниците 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.

В останалата си част договорът от 18.06.2018г. представлява договор за заместване в дълг – ищецът по настоящото дело е приел задълженията на „З.Ф.“ ЕООД по договора с ответниците от 06.02.2013г. 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 ответниците с включването в договора на клаузата по чл. 16 от него, според която те дават 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. 16 от договора за достатъчно. Нещо повече – както се посочи договорът от 19.09.2013г. 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 ответниците са уведомени 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.

При горните изводи, съдът намира за неоснователни доводите на ответниците, че прехвърлянето не е надлежно. Изпълнено е и изискването за посочване на договора с ответниците в специално приложение (на л. 16 – л. 17 от делото). Прехвърляне на правоотношението е извършено със съгласие на всички страни и при спазване на специфичните правила за това. Следователно договорът за заместване в права и задължения е валиден.

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 и Решение № 191 от 07.03.2022г. по в.гр.д. № 1775/2021г., в които 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 престирали – изпълнил задълженията си по договора за 2019г., 2020г. и 2021г. Следователно и този елемент от фактическия състав на предявения иск е налице. Той е потвърден от ответниците и по извънсъдебен начин, тъй като видно от приложената сметка от счетоводството на ищеца (на л. 85 от делото) за 2020г. и 2021г. са изплатени в пълнота таксите за процесните апартаменти (такива са платени и за 2022г., която не влиза в предмета на делото).

От всичко изложено до тук може да се направи извод, че за ответниците е възникнало задължение да заплатят на ищеца претендираните суми - като лице встъпило в правоотношението по договора от 2013г. За всеки от периодите е настъпил и падеж за плащането – до 30.04 на съответната година – арг. от чл. 2 от договора. Съдът намира, че по делото се доказва и размерът на вземането, а именно по 896 евро за всяка от годините.

С оглед разпоредбата на чл. 175 от ГПК, съдът намира, че от ищеца е направено признание за неизгоден за него факт, а именно, че таксите за част от процесния период – за 2020г. и 2021г. са заплатени изцяло от лице, действащо в полза на ответниците. Приложени са и писмени доказателства от счетоводството на ищеца, удостоверяващи тези плащания. С оглед признанието на факти, а именно постъпили плащания в хода на процеса и на основание чл. 235, ал. 3 от ГПК, съдът намира, че претенциите за главница, а именно: такса за 2020г. и 2021г. следва да бъдат отхвърлени на това основание.

Може да се направи краен извод, че по делото се установява дължимостта на сумата от 896 евро – главница за 2019г. и сумата от 65,16 лв. – за извършен през 2021г. ремонт на основание чл. 11.7 от договора (съобразно посоченото по-горе за приложени доказателства за извършването на този ремонт). С оглед разпоредбата на чл. 30, ал. 3 от ЗС (при липсата на други уговорки в договора от 19.09.2013г., в който е използвано общото понятие „собственик“) всеки от собствениците дължи плащане на такива суми от посочените главници, които съответстват на квотата му в съсобствеността. По делото не се твърди и не се доказва апартаментът да е закупен от съпрузите за задоволяване на общи нужди (по смисъла на чл. 32, ал. 2 от СК), поради което всеки от Е.А.Л.к и Б.В.Л. дължи по 4/10 от цялата сума, а всеки от В.Б.Л. и К.Б.Л. – по 1/10. Т.е. Е.А.Л.к и Б.В.Л. дължат по 358,40 евро, а В.Б.Л. и К.Б.Л. – по 89,60 евро. За 2019г. от първите двама се

претендира да заплатят по 224 евро, като (макар, че дължат повече – 358,40 евро) съдът няма правомощия да присъжда на ищеца повече, отколкото претендира, поради което исковите срещу Е.А.Л.к и Б.В.Л. следва да бъдат уважени до претендираните суми от 224 евро. Същевременно исковите срещу В.Б.Л. и К.Б.Л. следва да бъдат уважени до сумата от 89,60 евро и отхвърлени до пълния предявен размер от 224 евро за 2019г.

По същия начин претенцията за „ремонт на помпа“ срещу Е.А.Л.к и Б.В.Л. следва да бъде уважена изцяло – до сумата от 16,29 лв., а срещу другите двама ответници – до сумата от 6,52 лв. и отхвърлена до пълния предявен размер от 16,29 лв.

По иска по чл. 92 ЗЗД:

Ищецът следва да докаже, че между страните е уговорена валидна неустоечна клауза в Договор за управление, поддръжка, и обслужване на съоръжения и обекти за общо ползване, с нотариално удостоверени подписи рег. № \*\*\*\* по регистъра на Линка Чуткина – нотариус с рег. № 600, сключен между „З.Ф.“ ЕООД и ответниците и осъществяване на предвидените в нея предпоставки, пораждащи вземането му за неустойка, както и неговия размер.

Съдът намира, че подобна клауза е налице (чл. 14 от договора). Видно е, че тя е уговорена по такъв начин, че обезщетението не би могло да надвиши 30 % от претендираната главница – т.е. 268,80 евро за всяка от календарните години. Следователно подобна уговорка за неустойка не е завишена и не излиза от основната си функция – да гарантира обезщетение за вредите, които е претърпял кредитора от забавата на длъжника. С оглед настъпилите падежи на вземанията за всеки от процесните периоди и неплащане до 01.06 на съответната година (направено е плащане за част от периодите и то на 25.07.2022г.) е възникнал фактическият състав на претендираната неустойка. Общата дължима сума е в размер на 806,40 евро, респ. общо по 322,56 евро за Е.А.Л.к и Б.В.Л. и 80,64 евро за В.Б.Л. и К.Б.Л.. От всеки ответник се претендира общо неустойка в размер на 201,60 евро (по 67,20 евро за всеки от периодите), като с оглед посоченото по-горе, след като Е.А.Л.к и Б.В.Л. дължат неустойка в по-висок размер исковите срещу тях следва да бъдат уважени изцяло, а тези срещу другите двама ответници до сумата от 80,64 евро и отхвърлени до пълния предявен размер от 201,60 евро.

По разноските:

При този изход на делото и направеното искане на ищеца следва да му се присъдят разноски. Той е направил такива в размер на 3126,34 лв., от които 323,38 лв. за платена държавна такса, 1402,96 лв. – платен депозит за особен представител и 1400 лв. – платено адвокатско възнаграждение. Не се констатира прекомерност на претендираното от ищеца адвокатско възнаграждение, тъй като сумата от 1400 лв. е в минималния размер на възнаграждението, съобразно с цената на исковите (за всеки ответник). Ето защо възнаграждение от 1400 лв. не може да се определи като прекомерно по смисъла на чл. 78, ал. 5 от ГПК.

При липсата на разграничение на направените спрямо отделните ответници разноски и по начина, по който са предявени исковите (за присъждане на суми по равно от всеки ответник) съдът приема, че се претендират по 781,58 лв. – разноски от всеки ответник. По отношение на Е.А.Л.к и Б.В.Л. посочените суми следва да се присъдят в цялост, въпреки частичното отхвърляне на иска за главница, тъй като основание за отхвърлянето е заплащане на сумите в хода на процеса – т.е. ответниците са станали повод за завеждане на делото.

По отношение на другите двама ответници (тъй като има част, в която исковите се

отхвърлят поради неоснователност) разноските следва да се присъдят съразмерно (при съобразяване на тази част). Всеки от В.Б.Л. и К.Б.Л. следва да бъде осъден да заплати на ищеца по 551,57 лв. – разноски, съразмерно на уважената част от исковете.

Така мотивиран, съдът

## РЕШИ:

ОСЪЖДА Б.В.Л., роден на 14.02.1954г., гражданин на Р.Ф., с постоянен адрес в България в гр.\*\*\*\*\*, БУЛСТАТ: \*\*\*\*\*, да заплати на „А.М.” ООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление в гр. \*\*\*\*\*, ул. \*\*\*\*\* Вапцаров № \*\*\*\*\*, **на основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД сумата от 224 евро**, представляваща припадаща се част –  $\frac{1}{4}$  (в рамките на притежаваните от него 4/10 идеални части в съсобствеността) от сумата от 896 евро – такса за поддръжка и управление на комплекс „\*\*\*\*\*“ за 2019г. и **сумата от 16,29 лв.**, представляваща припадаща се част –  $\frac{1}{4}$  (в рамките на притежаваните от него 4/10 идеални части в съсобствеността) от сумата от 65,16 лв. – за извършен ремонт на помпа по чл. 11.7 от договора, начислена пропорционално върху прилежащите към обектите идеални части от общите части, дължими за студио № 10, представляващо самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*\*\* и апартамент № 11 с идентификатор \*\*\*\*\* по Договор от 19.09.2013г. за управление, поддръжка, и обслужване на съоръжения и обекти за общо ползване, с нотариално удостоверени подписи рег. № \*\*\*\* по регистъра на Линка Чуткина – нотариус с рег. № 600 в регистъра на НК, сключен със „З.Ф.“ ЕООД, вземанията по който са прехвърлени на „А.М.” ООД по силата на Договор за възлагане извършването на дейностите за поддръжка и управление на жилищен комплекс с търговско наименование „\*\*\*\*\*“ от 18.06.2018г., ведно със законната лихва върху тези суми, считано от датата на подаване на исквата молба – 31.03.2022г., до окончателното изплащане, като ОТХВЪРЛЯ иска по чл. 79, ал. 1 ЗЗД за такса поддръжка до пълния предявен размер от 672 евро, включващ по още 224 евро на година – такси за поддръжка по договора за 2020г. и 2021г.

ОСЪЖДА Б.В.Л., роден на 14.02.1954г., гражданин на Р.Ф., с постоянен адрес в България в гр.\*\*\*\*\*, БУЛСТАТ: \*\*\*\*\*, да заплати на „А.М.” ООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление в гр. \*\*\*\*\*, ул. \*\*\*\*\* Вапцаров № \*\*\*\*\*, **на основание чл. 92, ал. 1 от ЗЗД сумата от 201,60 евро**, представляваща припадаща се част –  $\frac{1}{4}$  (в рамките на притежаваните от него 4/10 идеални части в съсобствеността) от сумата от 806,40 евро - сбор от неустойки върху главниците за всяка от годините 2019г., 2020г. и 2021г. по чл. 14 от Договор от 19.09.2013г. за управление, поддръжка, и обслужване на съоръжения и обекти за общо ползване, с нотариално удостоверени подписи рег. № \*\*\*\* по регистъра на Линка Чуткина – нотариус с рег. № 600 в регистъра на НК, сключен със „З.Ф.“ ЕООД, вземанията по който са прехвърлени на „А.М.” ООД по силата на Договор за възлагане извършването на дейностите за поддръжка и управление на жилищен комплекс с търговско наименование „\*\*\*\*\*“ от 18.06.2018г., а **на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК – сумата размер на 781,58 лв.**, представляваща  $\frac{1}{4}$  от направените по делото разноски.

ОСЪЖДА Е.А.Л.к, родена на 01.04.1963г., гражданка на Р.Ф., с постоянен адрес в България в гр.\*\*\*\*\*, БУЛСТАТ: \*\*\*\*\*, да заплати на „А.М.” ООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление в гр. \*\*\*\*\*, ул. \*\*\*\*\* Вапцаров № \*\*\*\*\*, **на основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД сумата от 224 евро**, представляваща припадаща се част –  $\frac{1}{4}$  (в рамките на



притежаваните от нея 4/10 идеални части в съсобствеността) от сумата от 896 евро – такса за поддръжка и управление на комплекс „\*\*\*\*\*“ за 2019г. и сумата от **16,29 лв.**, представляваща припадаща се част – ¼ (в рамките на притежаваните от нея 4/10 идеални части в съсобствеността) от сумата от 65,16 лв. – за извършен ремонт на помпа по чл. 11.7 от договора, начислена пропорционално върху прилежащите към обектите идеални части от общите части, дължими за студио № 10, представляващо самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*\*\* и апартамент № 11 с идентификатор \*\*\*\*\* по Договор от 19.09.2013г. за управление, поддръжка, и обслужване на съоръжения и обекти за общо ползване, с нотариално удостоверени подписи рег. № \*\*\*\* по регистъра на Линка Чуткина – нотариус с рег. № 600 в регистъра на НК, сключен със „З.Ф.“ 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 комплекс с търговско наименование „\*\*\*\*\*“ от 18.06.2018г., ведно със законната лихва върху тези суми, считано от датата на подаване на исковата молба – 31.03.2022г., до окончателното изплащане, като ОТХВЪРЛЯ иска по чл. 79, ал. 1 ЗЗД за такса поддръжка до пълния предявен размер от 672 евро, включващ по още 224 евро на година – такси за поддръжка по договора за 2020г. и 2021г.

ОСЪЖДА Е.А.Л.к, родена на 01.04.1963г., гражданка на Р.Ф., с постоянен адрес в България в гр.\*\*\*\*\*, БУЛСТАТ: \*\*\*\*\* , да заплати на „А.М.“ ООД, ЕИК \*\*\*\*\* , със седалище и адрес на управление в гр. \*\*\*\*\* , ул. \*\*\*\*\* Вапцаров № \*\*\*\*\* , **на основание чл. 92, ал. 1 от ЗЗД сумата от 201,60 евро**, представляваща припадаща се част – ¼ (в рамките на притежаваните от нея 4/10 идеални части в съсобствеността) от сумата от 806,40 евро - сбор от неустойки върху главниците за всяка от годините 2019г., 2020г. и 2021г. по чл. 14 от Договор от 19.09.2013г. за управление, поддръжка, и обслужване на съоръжения и обекти за общо ползване, с нотариално удостоверени подписи рег. № \*\*\*\* по регистъра на Линка Чуткина – нотариус с рег. № 600 в регистъра на НК, сключен със „З.Ф.“ 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 комплекс с търговско наименование „\*\*\*\*\*“ от 18.06.2018г., а **на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК – сумата размер на 781,58 лв.**, представляваща ¼ от направените по делото разноски.

ОСЪЖДА В.Б.Л., роден на 09.10.1984г., гражданин на Р.Ф., с постоянен адрес в България в гр.\*\*\*\*\* , БУЛСТАТ: \*\*\*\*\* , да заплати на „А.М.“ ООД, ЕИК \*\*\*\*\* , със седалище и адрес на управление в гр. \*\*\*\*\* , ул. \*\*\*\*\* Вапцаров № \*\*\*\*\* , **на основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД сумата от 89,60 евро**, представляваща припадаща се част – 1/10 (в рамките на притежаваните от него идеални части в съсобствеността) от сумата от 896 евро – такса за поддръжка и управление на комплекс „\*\*\*\*\*“ за 2019г. и **сумата от 6,52 лв.**, представляваща припадаща се част – 1/10 (в рамките на притежаваните от него идеални части в съсобствеността) от сумата от 65,16 лв. – за извършен ремонт на помпа по чл. 11.7 от договора, начислена пропорционално върху прилежащите към обектите идеални части от общите части, дължими за студио № 10, представляващо самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*\*\* и апартамент № 11 с идентификатор \*\*\*\*\* по Договор от 19.09.2013г. за управление, поддръжка, и обслужване на съоръжения и обекти за общо ползване, с нотариално удостоверени подписи рег. № \*\*\*\* по регистъра на Линка Чуткина – нотариус с рег. № 600 в регистъра на НК, сключен със „З.Ф.“ 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 комплекс с търговско

наименование „\*\*\*\*\*“ от 18.06.2018г., ведно със законната лихва върху тези суми, считано от датата на подаване на исковата молба – 31.03.2022г., до окончателното изплащане, като ОТХВЪРЛЯ иска по чл. 79, ал. 1 ЗЗД за такса поддръжка до пълния предявен размер от 672 евро, включващ разликата от 89,60 евро до 224 евро за таксата за 2019г. и по още 224 евро на година – такси за поддръжка по договора за 2020г. и 2021г., както и за разликата от 6,52 лв. до 16,29 лв. за ремонт на помпа.

ОСЪЖДА В.Б.Л., роден на 09.10.1984г., гражданин на Р.Ф., с постоянен адрес в България в гр.\*\*\*\*\*, БУЛСТАТ: \*\*\*\*\*849, да заплати на „А.М.“ ООД, ЕИК \*\*\*\*\*849, със седалище и адрес на управление в гр. \*\*\*\*\*, ул. \*\*\*\*\*, Вапцаров № \*\*\*\*\*, **на основание чл. 92, ал. 1 от ЗЗД сумата от 80,64 евро**, представляваща припадаща се част – 1/10 (в рамките на притежаваните от него идеални части в съсобствеността) от сумата от 806,40 евро - сбор от неустойки върху главниците за всяка от годините 2019г., 2020г. и 2021г. по чл. 14 от Договор от 19.09.2013г. за управление, поддръжка, и обслужване на съоръжения и обекти за общо ползване, с нотариално удостоверени подписи рег. № \*\*\*\* по регистъра на Линка Чуткина – нотариус с рег. № 600 в регистъра на НК, сключен със „З.Ф.“ ЕООД, вземанията по който са прехвърлени на „А.М.“ ООД по силата на Договор за възлагане извършването на дейностите за поддръжка и управление на жилищен комплекс с търговско наименование „\*\*\*\*\*“ от 18.06.2018г., КАТО ОТХВЪРЛЯ иска по чл. 92, ал. 1 от ЗЗД до пълния предявен размер от 201,60 евро, а **на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК – сумата размер на 551,57 лв.**, представляваща направените по делото разноски, съразмерно на уважената част от исквете.

ОСЪЖДА К.Б.Л., родена на 15.02.1991г., гражданка на Р.Ф., с постоянен адрес в България в гр.\*\*\*\*\*849, да заплати на „А.М.“ ООД, ЕИК \*\*\*\*\*849, със седалище и адрес на управление в гр. \*\*\*\*\*, ул. \*\*\*\*\*, Вапцаров № \*\*\*\*\*, **на основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД сумата от 89,60 евро**, представляваща припадаща се част – 1/10 (в рамките на притежаваните от нея идеални части в съсобствеността) от сумата от 896 евро – такса за поддръжка и управление на комплекс „\*\*\*\*\*“ за 2019г. и **сумата от 6,52 лв.**, представляваща припадаща се част – 1/10 (в рамките на притежаваните от нея идеални части в съсобствеността) от сумата от 65,16 лв. – за извършен ремонт на помпа по чл. 11.7 от договора, начислена пропорционално върху прилежащите към обектите идеални части от общите части, дължими за студио № 10, представляващо самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*\*\* и апартамент № 11 с идентификатор \*\*\*\*\* по Договор от 19.09.2013г. за управление, поддръжка, и обслужване на съоръжения и обекти за общо ползване, с нотариално удостоверени подписи рег. № \*\*\*\* по регистъра на Линка Чуткина – нотариус с рег. № 600 в регистъра на НК, сключен със „З.Ф.“ ЕООД, вземанията по който са прехвърлени на „А.М.“ ООД по силата на Договор за възлагане извършването на дейностите за поддръжка и управление на жилищен комплекс с търговско наименование „\*\*\*\*\*“ от 18.06.2018г., ведно със законната лихва върху тези суми, считано от датата на подаване на исковата молба – 31.03.2022г., до окончателното изплащане, като ОТХВЪРЛЯ иска по чл. 79, ал. 1 ЗЗД за такса поддръжка до пълния предявен размер от 672 евро, включващ разликата от 89,60 евро до 224 евро за таксата за 2019г. и по още 224 евро на година – такси за поддръжка по договора за 2020г. и 2021г., както и за разликата от 6,52 лв. до 16,29 лв. за ремонт на помпа.

ОСЪЖДА К.Б.Л., родена на 15.02.1991г., гражданка на Р.Ф., с постоянен адрес в България в гр.\*\*\*\*\*849, да заплати на „А.М.“ ООД, ЕИК \*\*\*\*\*849, със седалище и адрес на управление в гр. \*\*\*\*\*, ул. \*\*\*\*\*, Вапцаров № \*\*\*\*\*, **на основание чл. 92,**

**ал. 1 от ЗЗД сумата от 80,64 евро**, представляваща припадаща се част – 1/10 (в рамките на притежаваните от нея идеални части в съсобствеността) от сумата от 806,40 евро - сбор от неустойки върху главниците за всяка от годините 2019г., 2020г. и 2021г. по чл. 14 от Договор от 19.09.2013г. за управление, поддръжка, и обслужване на съоръжения и обекти за общо ползване, с нотариално удостоверени подписи рег. № \*\*\*\* по регистъра на Линка Чуткина – нотариус с рег. № 600 в регистъра на НК, сключен със „З.Ф.“ ЕООД, вземанията по който са прехвърлени на „А.М.“ ООД по силата на Договор за възлагане извършването на дейностите за поддръжка и управление на жилищен комплекс с търговско наименование „\*\*\*\*\*“ от 18.06.2018г., КАТО ОТХВЪРЛЯ иска по чл. 92, ал. 1 от ЗЗД до пълния предявен размер от 201,60 евро, а **на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК – сумата размер на 551,57 лв.**, представляваща направените по делото разноски, съразмерно на уважената част от исквете.

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

IBAN: \*\*\*\*\*, BIC: \*\*\*\*\*

IBAN: \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\*, BIC: \*\*\*\*\*

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

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