

РЕШЕНИЕ

№ 206

гр. гр.Несебър, 11.05.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, VI-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и шести 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 № 20222150101478 по описа за 2022 година

Предявени са установителни искиове с правно основание чл. 422 ГПК вр. чл. 79, ал. 1 ЗЗД вр. чл. 2 от ЗУЕС и по чл. 422 ГПК вр. чл. 86, ал. 1 ЗЗД.

От ищеца „В.С.П.” АД срещу ответника Г. Г. Д. са предявени искиове за установяване дължимостта на сумата в размер на 244,76 лв., включваща сумата в размер на 188,46 лева без ДДС - такса за управление и поддръжка, дължима за периода от 01.07.2021г. до 01.10.2021г., и сумата в размер на 15,51 лева без ДДС, представляваща такса покрито паркомясто, дължими по Договор за управление и поддръжка на комплекс от затворен тип „В.С.П. ю.“ от 06.11.2019г., вписан в Служба по вписванията гр. Варна вх. рег. № 29534/06.11.2019г., акт № 70, том IX, дело № 3220, вх. рег. № 29248, за която сума е издадена фактура № 3000002133/02.07.2021г., ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на заявлението до окончателното изплащане на главницата, както и за установяване дължимостта на сумата в размер на 26,85 лв., представляваща мораторна лихва, начислена за периода от 12.07.2021г. до 10.08.2022г. Сочи се, че между ищеца и ответника (като собственик на апартамент А.Б 41, представляващ самостоятелен обект с идентификатор ***) бил сключен цитираният договор. Излага, че на основание чл. 5.2.1 от договора било уговорено възнаграждение, дължимо на всяко тримесечие, като за размера на конкретното плащане ищецът издавал съответната фактура. Твърди, че ответникът е заплащал задълженията си по договора до април 2021г. Навежда, че за същите по обем и количество услуги, предоставени по договора от ищеца, ответникът не е заплатил дължимата такса за периода 01.07.2021г. – 01.10.2021г. Сочи, че ищецът е изпълнявал задълженията си по договора и продължава да ги изпълнява. Навежда, че ответникът изпаднал в забава. С тези доводи моли предявените искиове да бъдат уважени. Претендира разноси от исковото и от заповедното производство.

В срока по чл. 131 ГПК от процесуалния представител на ответника Г. Г. Д. е депозиран отговор, с който исковите се оспорват. Не се оспорва, че ответникът е собственик на цитирания

апартамент. Отправя се възражение за нищожност на договора от 06.11.2019г. по смисъла на чл. 9 и чл. 26 от ЗЗД. Твърди се, че от съдържанието му може да се направи извод, че на практика е „вечен“ договор. В тази връзка се сочи, че с договора се ограничава стопанската свобода и същият противоречи на добрите нрави. Сочи се, че сградата не представлява Жилищен комплекс от затворен тип по смисъла на пар. 1, т. 3 от ДР на ЗУЕС вр. чл. 2 от ЗУЕС. Твърди се липса на изискуемата форма на договора. Излага се, че договорът е нищожен и поради противоречие с материалния закон. Оспорва се ищецът да има качеството инвеститор на жилищния комплекс. Излагат се твърдения, че ищецът системно не изпълнява задълженията си по договора. Навежда се, че дори и да е имало поддръжка тя е била с лошо качество. Сочи се, че не става ясно как е формирана сумата по фактурата. От съда се иска да отхвърли претенциите. Претендират се разноси.

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

По предявения иск с правно основание чл. 422 ГПК вр. чл. 79, ал. 1 ЗЗД вр. чл. 2 от ЗУЕС от ЗУЕС:

В тежест на ищеца е да докаже наличието на облигационна връзка с ответника – Договор за управление и поддръжка на комплекс от затворен тип „В.С.П. ю.“ от 06.11.2019г., вписан в Служба по вписванията гр. Варна вх. рег. № 29534/06.11.2019г., акт № 70, том IX, дело № 3220, вх. рег. № 29248, следва да докаже, че комплексът е от „затворен тип“ по смисъла на ЗУЕС, а ищецът е собственик на самостоятелен обект в сграда. Следва да докаже, че по договора ищецът е престирали – изпълнил задълженията си, а за ответника е възникнало задължение за заплащане на претендираните суми. Ищецът следва да докаже размера на претенцията си и изискуемостта ѝ.

Ответникът следва да докаже възраженията си, че договорът е нищожен поради противоречие с добрите нрави, материалния закон и липса на форма.

Съдът на основание чл. 146, ал. 1, т. 3 ГПК е отделил като безспорно между страните, че ответникът е собственик на апартамент А.Б 41, представляващ самостоятелен обект с идентификатор ***. Това обстоятелство се доказва и с представения по делото нотариален акт за продажба на недвижим имот № 169, том IX, рег. № 13635, дело № 1452 от 06.11.2019г. на нотариус Жана Тикова с район на действие Районен съд Варна (на л. 52 – л. 53 от делото), видно от който ответникът придобил соченият апартамент, със застроена площ от 92,31 кв. м. От нотариалния акт е видно, че ответникът е собственик и на паркомъсто ППМ 1-39.

По делото е приложен Договор за поддръжка и управление на комплекс от затворен тип „В.С.П. ю.“ от 06.11.2019г., вписан в Служба по вписванията гр. Варна вх. рег. № 29534/06.11.2019г., акт № 70, том IX, дело № 3220, вх. рег. № 29248, с нотариална заверка на подписите рег. № 13636/2019г. на нотариус Тикова (на л. 6 и л. 10 от делото и на л. 67 – л. 68 от делото относно липсващите страници, представени и приети в открито съдебно заседание). С договора „В.С.П.“ АД се задължило на основание чл. 2 от ЗУЕС да извършва услуги (в полза на ответника като собственик на апартамент А.Б 41 и паркомъсто ППМ 1-39) по управление и поддръжка на общите части в комплекс от затворен тип „В.С.П.“, вкл. осъществяване на контролиран достъп до територията на комплекса, почистване и санитарна поддръжка на общите части в комплекса, поддръжка на техническите съоръжения и уредби в общите части, заплащане на консумативни разходи за общите части, организиране и осъществяване на ремонти, организиране и осъществяване на поддръжка на басейна (т. 2.2.1 – т. 2.2.6 от договора).

Задълженията били подробно разписани в приложение № 2 към договора (на л. 13 от делото). Срещу поетите задължения по договора ответникът се задължил да заплаща такси – вкл. за управление и поддръжка на общите части в комплекса (чл. 5.2.1 от договора). Посоченият текст от договора препраща към приложение № 1 (на л. 10 от делото), видно от което при сключване на договора ответникът се задължил да заплаща такса по чл. 5.2.1 (относно апартамента) в размер на 0,69 лв. на месец с включен ДДС за 1 кв. м. от общата застроена площ на апартамента (1.2 от приложението) и такса за управление и поддръжка по чл. 5.2.1 от договора – за паркомаястото в размер на 6 лв. на месец с включен ДДС (чл. 1.4. от приложението).

Не се установява възражението на ответника, че договорът е нищожен, тъй като е „вечен“ (видно от чл. 8.2 от договора на л. 68 от делото в договора изрично е предвиден срок на действието му).

Следващият спорен въпрос, въведен от ответника, е, че договорът е нищожен, тъй като не става въпрос за комплекс от „затворен тип“ по смисъла на чл. 2 от ЗУЕС.

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 обективизиран 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. 12), от която е видно, че ПИ с идентификатор 10135.3514.813 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна са построени четири отделни сгради, в една от които (с идентификатор ***) се намира и притежаваният от ответника самостоятелен обект на правото на собственост. Т.е. налице е отделен урегулиран поземлен имот, в който са построени четири отделни сгради, в които има отделни самостоятелни обекти (т.е. налице е режим на етажна собственост по смисъла на чл. 1 и чл. 3 от ЗУЕС). На следващо място показанията на свидетелите Р. и Р. са безпротиворечиви и съвпадащи помежду си и от тях се установява, че комплексът представлява общ имот, в който са построени 4 отделни блока с по два входа, всеки от по 12 етаж (с наименования на сградите „А.“, „Б.“, „В.“ и „Г.“), като поземленият имот е ограден с ограда и има два входа, вкл. входове за подземните гаражи. Установява се, че в комплекса има общ покрит паркинг, както и вход с бариера за гости и таксите, жилищният комплекс е охраняем (този факт се потвърждава и от договор за охрана на л. 64 – л. 66 от делото), като на двата входа има пунктове с 24-часова охрана с контролиран достъп и охранителите проверяват влизащите в комплекса. Установява се, че собствениците имат чип, с който могат да преминават през бариерата (ако са с

автомобил). Пространството между блоковете се състои от зелена площ, с маркирани пътеки, а в средата на четирите блока е наличен басейн, в пространството са налични детска площадка, беседки и пейки, като в комплекса е налично осветление.

Видно е, че всяка от сградите е заснета като самостоятелна в изготвената за поземления имот скица от кадастралната карта, като 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 в настоящия процес с оглед свидетелските показания и на двамата разпитани свидетели. От посочените доказателства се установява, че в случая става въпрос за четири 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 (беседки за почивка, пейки, алеи, озеленяване, басейн за общо ползване, паркинги), а в комплекса е въведен контролиран достъп за външни лица (вкл. чрез сключване на договор между „И.И.“ ЕАД, касаещ процесния комплекс, като следва да се отбележи, че са събрани достатъчно доказателство, че именно това дружество е собственик на поземления имот – цитираната скица на л. 12 от делото, нотариалния акт, от който ответникът е закупил апартамента). Т.е. установените по делото факти сочат, че комплекс „В.С.П. ю.“ е такъв от „затворен тип“ по смисъла на пар. 1, т. 3 от ДР на ЗУЕС.

Впрочем и върховната инстанция е имала повод да се произнесе в насока, че договорът по чл. 2, ал. 1 от ЗУЕС би бил нищожен, но само ако съответният комплекс не отговаря на дефиницията за комплекс от „затворен тип“. Както е прието в Решение № 122 от 06.11.2019г. по т.д. № 1830/2018г. по описа на І т. о. на ВКС даден комплекс не съдържа „сгради“, ако се състои от една сграда, обединяваща отделни тела с един вход. Както се установи настоящият случай не е такъв – обособени са четири отделни сгради, със самостоятелни характеристики, всяка с по два входа.

Не може да се приеме за основателно и последното възражение на ответника, че „В.С.П.“ АД няма качеството „инвеститор“ по смисъла на чл. 2, ал. 1 от ЗУЕС.

По делото няма спор, че собственик на поземления имот е дружеството „И.И.“ ЕАД. Самостоятелният обект е закупен от ответника именно от това дружество (с цитирания нотариален акт от 06.11.2019г.), като преди окончателното оформяне на продажбата бил сключен предварителен договор между „И.И.“ ЕАД и ответника от 18.08.2017г. (на л. 56 – л. 63 от делото). В чл. 15, ал. 3 от предварителния договор било предвидено, че ответникът, при подписване на нотариалния акт, се задължава да сключи с продавача („И.И.“ ЕАД) или посочено от него дружество договор за поддръжка и управление. В т. 5 от нотариален акт за продажба на недвижим имот № 169, том IX, рег. № 13635, дело № 1452 от 06.11.2019г. ответникът е декларирал съгласието си да подпише с „В.С.П.“ АД договор за управление и поддръжка на комплекса. Т.е. очевидно (от текста на предварителния договор и нотариалния акт) става ясно, че „В.С.П.“ АД е юридическо лице, посочено от собственика на земята – „И.И.“ ЕАД. Разпоредбата на чл. 161, ал. 1 от ЗУТ определя широк кръг от възложители - собственикът на имота, лицето, на което е учредено право на строеж в чужд имот, и лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на закон. В случая „И.И.“ ЕАД отговаря на тези изисквания, а договорът по чл. 2, ал. 1 от ЗУЕС е сключен с лице, изрично посочено именно от „И.И.“ ЕАД, като ответникът е декларирал съгласието си да сключи договора по този начин още със сключването на предварителния договор, а впоследствие и с подписването на нотариалния акт. Следва да се отбележи, че макар договорът по чл. 2, ал. 1 от

ЗУЕС да е специфичен, неговият предмет е определен в цитираната норма: „управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост“. Следователно договорът по своята същност представлява задължение за извършване на точно определени действия и в широкия си смисъл има всички белези на договор за поръчка по чл. 280 и сл. ЗЗД. След като в чл. 2, ал. 1 ЗУЕС не са предвидени подробни правила, касаещи начина на сключване и задълженията на страните по този вид договор, то по арг. от чл. 5 ГПК настоящият съдебен състав счита, че законите следва да бъдат приложени според общия им разум – т.е. правилата на договора за поръчка следва да намерят приложение за неуредените в ЗУЕС въпроси, касаещи договорите по чл. 2, ал. 1 ЗУЕС. В чл. 283 ЗЗД изрично е предвидена възможност за „заместване“ в договорите за поръчка – по изрично овластяване на доверителя (собственик по терминологията на договора) поръчката може да бъде възложена и на друго лице. Настоящият случай е именно такъв, тъй като още при сключване на предварителния договор, „И.И.“ ЕАД, в качеството си на инвеститор, е постигнало съгласие с ответника, че има право да посочи юридическо лице, което да извършва дейностите и да участва като страна в договора по чл. 2 от ЗУЕС. В нотариалния акт „И.И.“ ЕАД и Г. Д. са постигнали изрично съгласие по този въпрос, като в т. 5 е декларирано съгласието на ответника договорът за управление и поддръжка да бъде сключен именно с „В.С.П.“ АД. Ето защо по допустим от чл. 283 ЗЗД начин, с подписването на нотариалния акт, инвеститорът и собственикът са постигнали съгласие договорът по чл. 2 от ЗУЕС да бъде сключен с изрично посочено от инвеститора лице, което да извършва дейностите по него. Ето защо настоящият съдебен състав приема, че липсва нарушение на правилото по чл. 2 ЗУЕС договорът да бъде сключен с инвеститор. Произнасяне в подобна насока е налице и в практиката на ВКС – Определение № 50095 от 13.03.2023г. по гр.д. № 2798/2022г. по описа на II гр. о. на ВКС, според което няма пречка договорът по чл. 2 от ЗУЕС да бъде сключен с лице, посочено от инвеститора, и на което инвеститорът е възложил дейността по управление на комплекса.

С оглед изложеното съдът от една страна намира, че процесният комплекс е от „затворен тип“, а от друга страна, че договорът е сключен при спазване на всички изисквания на чл. 2, ал. 1 и ал. 2 от ЗУЕС – с лице изрично посочено от инвеститора при съгласие на собственика с това, в писмена форма, с нотариална заверка на подписите, като същият е вписан в Агенция по вписванията. Следователно възраженията за нищожност на договора поради неспазена форма, наведени с отговора на исковата молба, са неоснователни.

С оглед изложеното съдът констатира, договорът от 06.11.2019г. представлява валидна връзка, която е обвързала ответника и ищеца. Тук е моментът да се посочи, че задължителното сключване на договор в хипотези като настоящата (при жилищен комплекс от затворен тип) е императивно условие за осигуряване управление на комплекса (по смисъла на чл. 2 от ЗУЕС), поради което не може да се приемат за основателни доводите, че ответникът не е имал възможност да придобие имота без да сключи този договор. Както е прието в практиката на ВКС – Определение № 553 от 28.03.2023г. по гр.д. № 3659/2022г. по описа на III гр. о. на ВКС, 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 собствениците на самостоятелни обекти и инвеститора, който установява особен режим на управление, дерогиращ общите правила на ЗУЕС. Договорите с всички собственици трябва да имат еднакво съдържание и в тях детайлно и подробно да е уредено управлението на общите части на етажната собственост. Посочените правила са спазени в настоящия случай, поради което съдът приема, че е налице валиден договор по чл. 2, ал. 1 от ЗУЕС, сключен надлежно между ищеца и ответника по делото.

При това положение следващият спорен въпрос по делото, е дали е доказано изпълнение на договора от страна на ищеца в рамките на процесния период – 01.07.2021г. – 01.10.2021г. Съдът намира, че всички доказателства са еднопосочни и са в насока, че е налице изпълнение на договора. На първо място представената от ответника интернет кореспонденция в група, касаеща комплекса (на л. 76 – л. 103 от делото) няма как да докаже неизпълнение за процесния период, тъй като е проведена (съобразно посочените дати) в периода 05.07.2022г. – 07.11.2022г., а така също през месеците февруари и март тази година. Ето защо същата е неотносима към предмета на доказване по настоящото дело и не следва да бъде обсъждана. От показанията на св. Р. се установява, че комплексът се охранява и достъпът до него е контролиран от жива охрана – по 24 часа. Общата площ в комплекса е била добре осветена, като свидетелят е констатирал поддръжка на зелените площи, басейна, в самите жилищни блокове (вкл. асансьори, осветление в коридорите), почистване и косене на зелените площи. Установява се, че закритият паркинг също се чисти – с машина с ротационни четки. Свидателят посочва забелязани от него нередности с водата в басейна, но в последните 20 дни преди разпита (т.е. не в рамките на процесния период). От показанията на св. Р. също се установява извършвана поддръжка в комплекса. Самият свидетел посочва, че има „няколко“ забележки във връзка с поддръжката. Едната от тях е относно начина на работа на охранителите, като според него контролът е занижен и в комплекса могат да влизат външни лица. От една страна по този начин се потвърждава, че охрана в комплекса е осигурена, т.е. задължението по чл. 1.4 от приложение № 2 към договора е изпълнено. Няма конкретни данни за неизпълнение на това задължение в процесния период. Няма данни и ответникът, или св. Р. (доколкото охраната се осъществява от трето лице, изрично ангажирано за това с договор – „Спартак“ ООД) да са сигнализирали в рамките на периода юли – октомври 2021г. ищеца за проблеми с охраната и достъпа до комплекса, които да бъдат отстранени. Нещо повече – св. Р. дава примери за неизпълнение на задълженията на охранителите в комплекса, свързани с посещения при него – от неговите родители, или от работници, които е следвало да извършват дейности в апартамента му. Т.е. от така дадените от негова страна показания изобщо не се установяват нарушения на въведения режим на достъп до комплекса, тъй като на практика са допуснати лица, които са имали причини (лични или служебни) да посетят комплекса и конкретно апартамента на св. Р.. Относно неизпълнение на задължение на ищеца за окосяване на тревата в комплекса, св. Р. отново посочва конкретен период, а именно – настоящия, поради което от неговите показания не се извежда това задължение да не е било изпълнявано в периода юли – октомври 2021г. Относно сочените от св. Р. липсващи туи, той изрично твърди, че преди ги имало, а сега ги няма – т.е. отново се навеждат нередности към момента, а не към процесния период. По отношения на басейна самият свидетел не отрича, че същият се чисти. Вярно е, че се посочва наличието на черни фуги и преливници, но това не променя извода, че според показанията и на двамата свидетели ищецът е изпълнил основното си задължение по договора, свързано с басейна (1.6 от приложение № 2 и чл. 2.2.6 от договора) – да осигури експлоатацията му. Самият св. Р. посочва, че басейнът е ползван от семейството му през 2021г., като честотата на ползване е въпрос на избор на всеки от собствениците. Твърденията на св. Р. относно несветещи лампи в комплекса отново касаят период, извън процесния, тъй като свидетелят посочва, че „наскоро“ 3-4 от високите лампи не светели. Не се сочи период и относно твърдението на свидетеля за откраднати вещи в комплекса, но по никакъв начин не се изнасят факти и обстоятелства, които да са в насока, че тези вещи са откраднати вследствие неосигурен контрол на достъпа до комплекса. Относно паркоместата св. Р. посочва, че почистването „на моменти“ липсва, но отново не е налице

уточнение, което да касае именно процесния период. В заключение може да се посочи, че дори и св. Р. не оспорва извършването на поддръжка в комплекса, като изброява определени конкретни забележки, касаещи установени от него нередности. Прави впечатление обаче, че почти всички, твърдени от него нередности с поддръжка, касаят настоящия момент и няма нито едно твърдение в периода юли – октомври 2021г. да са били налични конкретни проблеми, свързани с поддръжката в комплекса.

В заключение съдът намира за доказано по делото, че в процесния период ищецът е изпълнил задълженията си по договора, като по делото е доказано, че е извършвано почистване на общите части, алеите, зелените площи, поддържане на зелените площи, техническа поддръжка на общите части, осигурен е контролиран достъп до комплекса, както и експлоатация на басейна.

От всичко изложено до тук може да се направи извод, че за ответника е възникнало задължение да заплати на ищеца такса поддръжка за периода 01.07.2021г. – 01.10.2021г. (за което е издадена фактура № 3000002133 от 02.07.2021г. на л. 11 от първоначално образуваното ч.гр.д. 11113/2022г. по описа на Районен съд Варна). В чл. 5.2.1 от договора е предвиден падеж за плащане на задълженията за такси – до 10 юли (относно задълженията за третото тримесечие). Следователно по арг. от чл. 84, ал. 1 ЗЗД е настъпил и падежа на претендираното по настоящото дело задължение. Спорен по делото е въпросът относно размера на претенцията. По арг. от чл. 5.2.1 от договора таксите се определят с Приложение № 1 – неразделна част от него. В приложението (на л. 10 от делото) е определена такса от 0,69 лв. на месец с вкл. ДДС за 1 кв. м. от общата застроена площ от апартамента на ответника (т. 1.2 от приложението) и 6 лв. на месец с включен ДДС за покрито паркомясто (т. 1.4 от приложението). Т.е. съдът намира, че уговорените за плащане такси от ответника по договора са в размер на 63,69 лв. – такса поддръжка (92,31 кв. м. застроена площ умножено по 0,69 лв. на кв. м.) и 6 лв. – такса за покрито паркомясто. Съдът намира, че именно въз основа на тези суми следва да бъде определено възнаграждението за процесния период. В тази връзка е вярно, че в чл. 5.3 от договора са предвидени условия, при които таксата може да бъде увеличавана от управляващата компания (ищеца). По делото обаче не е въведено като твърдение, респ. като основание на иска, първоначално определените по договора такси да са увеличавани от ищеца. В тази връзка не са наведени твърдения за реализиране на събитията, предвидени в чл. 5.3.1 – чл. 5.3.3 от договора. След като не са наведени такива твърдения (а с оглед принципа на диспозитивно начало в чл. 6 ГПК единствено ищецът следва да определи рамките на предявения иск), то няма как да се извършва преценка за наличието на тези обстоятелства. Логично – след като не са наведени такива твърдения, от ищеца не са ангажирани и доказателства за настъпване на обстоятелства по смисъла на чл. 5.3 от договора, респ. не са ангажирани доказателства за размера на таксите, определен вследствие на подобни обстоятелства. Видно е, че във фактурата за процесния период са посочени суми 62,82 лв. без ДДС (75,38 лв. с ДДС) – такса поддръжка и 5,17 лв. без ДДС (6,21 лв. с ДДС) за покрито паркомясто. След като не се доказва таксите да са в такива размери, то на основание чл. 162 ГПК, съдът намира, че искът е доказан до сумата от 63,69 лв. на месец с ДДС – такса поддръжка и 6 лв. на месец с ДДС – за покрито паркомясто. Т.е. искът е основателен до сумата от 191,07 лв. с ДДС – такса поддръжка и 18 лв. с ДДС – за покрито паркомясто (общо за сумата от 209,07 лв.). Искът за главница следва да бъде уважен до този размер и отхвърлен до пълния предявен такъв от 244,76 лв.

По предявения иск с правно основание чл. 422 ГПК вр. чл. 86, ал. 1 ЗЗД:

Ищецът следва да докаже наличието на главен дълг, изпадането на ответника в забава за

периода 12.07.2021г. до 10.08.2022г. и размера на претенцията. С оглед разпоредбата на чл. 5.2.1 от договора задължението за главница е следвало да се заплати до 10.07.2021г., следователно по арг. от чл. 84, ал. 1 ЗЗД към 12.07.2021г. ответникът е бил в забава за плащането му. Върху приетата за дължима главница (от 209,07 лв.) за този период се дължи лихва в размер на 22,94 лв., като искът за лихва следва да бъде уважен до този размер и отхвърлен до пълния предявен размер от 26,85 лв.

По разноските:

При този изход на спора на ищеца следва да бъдат присъдени направените от него разноски, съразмерно на уважената част от исковете. В исковото производство ищецът е направил следните разноски: 75 лв. за платена държавна такса, 600 лв. за платен адвокатски хонорар (с включен ДДС). По отношение на разноските от заповедното производство в настоящото производство съдът дължи изричен осъдителен диспозитив (арг. от т. 12 от ТР 4/2013г. на ВКС, ОСГТК), като в това производство разноските са в размер на 300 лв. – адвокатско възнаграждение и 25 лв. – платена такса. Не се установява прекомерност на тези възнаграждения, тъй като това от заповедното е съобразено с предвидения минимум чл. 7, ал. 7 от Наредба № 1 от 19.07.2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. Възнаграждението в исковото производство е в размер на 500 лв. (видно от фактура на л. 21 от делото), като съобразно трайната практика на ВКС (Определение № 70 от 31.01.2023г. по ч.т.д. № 19/2023г. по описа на II търг. отделение на ВКС, Определение № 50013 от 25.01.2023г. по т.д. № 1836/2021г. по описа на I търг. отделение на ВКС, Определение № 50034 от 01.03.2023г. по гр.д. № 968/2022г. по описа на III гр. о. на ВКС) в подобни случаи възнаграждението за адвокат следва да се присъжда с ДДС (т.е. в случая – 600 лв.). Самият размер на възнаграждението от 500 лв. не е прекомерен, тъй като е близо до минимума по чл. 7, ал. 2, т. 1 от Наредба № 1 от 19.07.2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, а делото се характеризира с фактическа и правна сложност, тъй като са въведени множество възражения, вкл. от правна страна – за нищожност на договора на различни основания, неизпълнението му, като са събрани и достатъчно по обем писмени доказателства и гласни доказателствени средства. Ето защо възнаграждение от 500 лв. за адвоката не се явява прекомерно. Съразмерно на уважената част от исковете на ищеца следва да се присъдят разноски в размер на 576,59 лв. за исковото производство и 277,62 лв. – за заповедното производство.

От ответника са поискани разноски за заповедното производство с възражение на (л. 9 от ч.гр.д. № 951/2022г. по описа на Районен съд Несебър) и разноски в исковото производство, като и в двата случая са представени договори за осъществена безплатна правна помощ. Съгласно практиката на ВКС – Определение № 102 от 14.03.2022г. по ч.т.д. № 2481/2021г. по описа на I търг. отделение на ВКС, доколкото процесуалният закон не изисква обосноваване на възражението по чл. 414 ГПК, то и разноските следва да бъдат определени в приложение на чл. 11 от Наредба № 1/09.07.2004 г. по аналогия на основание §1 от Допълнителните разпоредби. Т.е. и за исковото и за заповедното производство съдът определя на основание чл. 38, ал. 2 от Закона за адвокатурата възнаграждение за безплатна адвокатска помощ от по 400 лв., като съразмерно на отхвърлената част от исковете в полза на адвоката следва да се присъди сумата от 58,32 лв. за заповедното производство и 58,32 лв. за исковото производство.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ.

