

РЕШЕНИЕ

№ 105

гр. гр.Несебър, 06.10.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, VI-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ в
публично заседание на двадесет и осми септември, през две хиляди двадесет и
първа година в следния състав:

Председател: Валери Вл. Събев

при участието на секретаря Мая Р. Деянова
като разгледа докладваното от Валери Вл. Събев Гражданско дело №
20212150100523 по описа за 2021 година

Предявени са установителни иски с правно основание чл. 422 ГПК вр. чл. 79, ал. 1 ЗЗД и
чл. 92 от ЗЗД.

От ищеца „С.В.***“ ЕООД срещу ответника Е.Д. са предявени иски по чл. 422 ГПК вр. чл. 79, ал. 1 ЗЗД и чл. 92 от ЗЗД за установяване дължимостта на сумата от 1200 евро, представляваща дължимо възнаграждение с включен ДДС по договор за управление и поддръжка на комплекс „С.В.” от 22.08.2018г., формирано като сбор на дължимите такси за периода 01.05.2019г. – 30.04.2021г., ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на заявлението, както и на сумата от 193,35 лева – неустойка по чл. 8.1 от договора. Ищецът твърди, че на 22.08.2018г. между него и Е.Д. (в качеството му на собственик на апартамент *** – сграда С, ет. 6, ап. **) бил сключен договор за поддръжка и управление. Навежда, че Д. се задължил да заплати сумата от 600 евро с ДДС на година. Твърди, че не заплатил дължимите възнаграждения в периода 01.05.2019г. – 30.04.2021г. Сочи, че в чл. 3 от договора било предвидено продължаване на срока му, ако 7 дни преди изтичането му никоя от страните не изпрати предизвестие за прекратяване. Твърди, че ищецът се задължил да осъществява цялостно организационно, техническо и административно обслужване на комплекса, както и поддръжка, почистване и охрана на общите части и намиращите се в него зелени площи, басейн и други съоръжения. Излага, че според клаузата на чл. 2.5 от договора възнаграждението се дължи авансово за следващата година, като на ответника било предоставено право на избор – да заплаща по 50 евро на месец, считано от първи май на предходната година, да заплати по банков път наведнъж цялата сума в периода 01.05 – 15.06 на предходната година или в брой в 15 дневен срок след пристигане в комплекса, но в периода 01.05 до 01.08. Сочи се, че ответникът не упражнил правото си на избор, поради което изборът преминал върху кредитора и той избрал начин на плащане – цялата сума наведнъж по банков път до 15.06 на

предходната година. Навежда, че по т. 2.1 от договора страните се споразумели едногодишният период да започва през месец май на текущата година и да завършва през месец април на следващата. Сочи се, че съобразно чл. 8.1 от договора на ответника била начислена неустойка в периода 16.07.2019г. – 06.11.2020г. в размер на 156,20 лв. (върху таксата за 2019г.) и неустойка в периода 16.07.2020г. – 06.11.2020г. в размер на 37,15 лв. (върху таксата за 2020г.). Навежда, че към момента все още не са заплатени посочените суми. С тези доводи моли искът да бъде уважен. Претендира разноски.

В срока по чл. 131 ГПК от особения представител на ответника е подаден отговор на исковата молба, с който предявеният иск се оспорва. Изразява се съмнение относно обстоятелството дали именно ответникът е подписал договора. Сочи, че не са представени доказателства за факта на придобиване на собствеността от ответника. Счита, че липсват доказателства, че ответникът не е заявил желание за прекратяване на договора. Развиват се съображения по чл. 2, ал. 1 и ал. 2 от ЗУЕС.

Съдът, като взе предвид становищата на страните и след като обсъди събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

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

В доказателствена тежест на ищеца е да докаже наличието на облигационна връзка с ответника, в качеството му на собственик на апартамент *** – сграда С, ет. 6, ап. ** - договор за управление и поддръжка на комплекс „С.В.” от 22.08.2018г., по който ищецът е престирал – изпълнил задълженията си за процесните периоди, а за ответника е възникнало задължение за заплащане на претендираните суми. Ищецът следва да докаже размера на претенцията си и настъпването на изискуемостта на всяка от отделните суми.

От договор за управление и поддръжка на комплекс „С.В.” с превод на български език (на л. 5 – л. 16 от делото) се установява, че ответникът Д. сключил с ищеца „С.В.***” ЕООД договор от 22.08.2018г., с който се задължил да заплаща на изпълнителя (дружеството ищец) годишна такса в размер на 600 евро (с включен ДДС) за периода 01 май до 30 април на следващата календарна година – чл. 2.1 от договора. В чл. 3 от договора е предвидено, че се сключва за една година от датата на подписването му, като в случай, че в срок до 7 дни преди изтичането му никоя от страните не изпрати до другата писмено предизвестие за прекратяване, договорът автоматично се продължава за още една година, като тази клауза се отнася и за изтичането на всяка следваща година. В договора са предвидени задължения на изпълнителя (ищеца), свързани с поддръжката на комплекса. Предвидено е, че собственикът е длъжен да заплати на изпълнителя годишна такса в срока, определен в договора и в размера, определен в чл. 2.1 от договора – чл. 6.1 от договора. В чл. 2.5 от договора били уговорени начини за плащане на таксата – с банкови преводи в размер на 50 евро с ДДС на месец, считано от 01 май на предходната година, с банков превод на сумата в размер на 600 евро с ДДС в периода 01.05 – 15.06 на предходната година, в брой или с карта на банков ПОС в срок до 15 дни след пристигане на собственика в комплекса в периода 01.05 – 01.08 на предходната година. За таксата за периода 01 май 2018г. – 30 април 2019г. била уговорена възможност за плащане до 30.08.2018г., без начисляване на неустойка. Съгласно чл. 8.1 от договора при над 30-дневно закъснение от страна на собственика за плащане на годишната такса, което не е основано на споразумение с изпълнителя, той дължи компенсация в размер на 1,5 % от

цялата сума за всеки просрочен ден. Договорът бил подписан от Д. в качеството му на собственик на ап. 6**, сграда С в комплекс „С.В.“. С подписване на договора ответникът декларирал, че е собственик на този апартамент и притежава нотариален акт за това, копие от който предоставил на изпълнителя. Наред с това (по смисъла на чл. 2.7 от договора) ответникът се задължил при отчуждаване на собствеността да уведоми изпълнителя за прекратяването на този договор.

Съдът намира за установено въз основа на този договор (и декларираното изрично от Д., вкл. с декларация, че е представил копие от нотариалния акт), че ответникът е собственик на апартамент 6**, сграда С, находящ се в комплекс „С.В.“. Липсват доказателства ответникът да е прехвърлил собствеността върху апартамента, респ. да се е възползвал от правото си на прекратяване на договора на това основание по чл. 2.7. Наред с това подписът на ответника върху договора не е оспорен изрично (а само се коментира собственоръчно изписания почерк) от особения му представител, поради което съдът приема за доказано, че договорът е подписан именно от Д..

Не се приемат и възраженията на особения представител на ответника, свързани с приложението на чл. 2 от ЗУЕС, тъй като по делото не се твърди и не се установява комплексът да отговаря на понятието „затворен тип“ по смисъла на 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). От показанията на св. К. се установява единствено, че комплексът е ограден, има контролиран достъп и в него са построени няколко сгради. Няма данни дали сградите са построени в отделен УПИ. Извън това съдът намира, че не съществува пречка (дори и комплексът да попада в обхвата на понятието „от затворен тип“) 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 жилищния 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 (организационно и техническо управление – чл. 1.1.1 от договора) и на договор за изработка (техническа поддръжка, организиране на видеонаблюдение, почистване и санитарно-хигиенна поддръжка на общите части). Посочените задължения на изпълнителя по договора са насочени както към общите части, така и към други съоръжения в комплекса – басейн, зелени площи, паркинг. Както е прието и в цитираното определение на ВКС посредством всеки от тези договори не се реализира забранен от закона резултат. Договореното общо възнаграждение инкорпорира както възнаграждение за различните услуги, така и предварително определените разходи за изпълнение на възложената поръчка. В случая ответникът, в унисон със свободата на договаряне, е процедурално именно по-горния начин и е сключил с ищеца 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 ответника или в поземления имот, в който е разположена тази сграда. След като става въпрос за цялостен общ комплекс, не съществува пречка отношенията, свързани с поддържането и управлението му, да бъдат уредени с посочения договор (а не по правилата на ЗУЕС, в това число и по чл. 2 ЗУЕС).

Съдът намира, че по делото се доказва и извършвана поддръжка на комплекса за 2019г. – 2020г. – свидетелските показания на св. К., от които се установява, че в комплекса са работили охрана, градинар, техническа поддръжка, офис-мениджър. Установява се, че е изградено видеонаблюдение, поддържат се ел. и ВИК инсталациите, осигурява се достъп до съоръженията за общо ползване, поставени са правила за ползване на общите части.

При установяването на горните факти следва да се отговори на въпроса дали процесният договор е обвързал ответника да заплаща такса поддръжка за периода 01.05.2019г. – 30.04.2021г. Няма спор, че договорът е сключен на 22.08.2018г. С него е уговорено заплащането на такса поддръжка, като е определен и период за плащането ѝ – от 01 май до 30 април на следващата година. Т.е. със сключването на договора ответникът се е задължил да заплати такса от 600 евро за периода 01.05.2018г. – 30.04.2019г., която не се претендира в рамките на настоящото производство. Следва да се обърне внимание на разпоредбата на чл. 3 от договора, която предвижда автоматичното му продължаване за още една година – след изтичането на една година от датата на подписването му (по делото не се доказва ответникът до 7 дни преди изтичането на срока на договора да е изпратил до ищеца писмено предизвестие за прекратяването му). По силата на тази разпоредба договорът следва да се счита за продължен с още една година, считано от 22.08.2019г., т.е. до 22.08.2020г., а впоследствие и с още една година - до 22.08.2021г. Следователно договорът е действал за целия процесен период и за ответника е възникнало задължение за заплащане и на сумата от 600 евро за периода 01.05.2019г. – 30.04.2020г. и на сумата от 600 евро за периода 01.05.2020г. – 30.04.2021г.

По делото не се доказва ответникът да е заплащал дължимите по договора такси по един от начините, предвидени в чл. 2.5 от договора. С оглед липсата на данни за упражнено право на избор от страна на ответника, то по арг. от чл. 131, ал. 1 ЗЗД правото на избор на начин на плащане на дължимите по договора суми е преминало към ищеца, който с подаване на заявлението по чл. **0 ГПК го е упражнил, като е приел, че същите е следвало да се заплатят до 15.06 на предходната година. Т.е. задължението за периода 01.05.2019г. – 30.04.2020г. е станало изискуемо на 15.06.2019г., а задължението за периода 01.05.2020г. – 30.04.2021г. на 15.06.2020г. (арг. от чл. 84, ал. 1 ЗЗД вр. чл. 131, ал. 1 ЗЗД).

Налага се извод, че са доказани всички елементи от фактическия състав на предявения иск за главница, поради което същият следва да бъде уважен изцяло.

По предявения иск с правно основание чл. 422 ГПК вр. чл. 92 ЗЗД:

Ищецът следва да докаже, че между страните е уговорена валидна неустоечна клауза в договор за управление и поддръжка на комплекс „С.В.” от 22.08.2018г. и осъществяване на предвидените в нея предпоставки, пораждащи вземането му за неустойка, както и неговия размер.

Действително в договора се съдържа клауза за неустойка (цитираният текст на чл. 8.1). Следователно по отношение на задължението за периода 01.05.2019г. – 30.04.2020г. в размер на 600 евро е възникнал фактическият състав на предвидената в договора неустойка, считано от 16.07.2019г. (след 30-дневното закъснение за плащане, считано от падежа 15.06.2019г.). Неустойката се претендира за периода 16.07.2019г. – 06.11.2020г. Посоченият от ищеца размер на неустойката за този период от 156,20 лв. попада в рамките на предвидения в чл. 8.1 от договора размер на неустойката. Наред с това за сумата от 600 евро, дължима за периода 01.05.2020г. – 30.04.2021г. се претендира неустойка за периода 16.07.2020г. – 06.11.2020г. в размер на 37,15 лв., която също попада в рамките на фактическия състав по чл. 8.1 от договора. Впрочем ищецът сам е посочил, че уговорената неустойка в договора е прекомерна, поради което се е ограничил да я претендира единствено частично в размер, съответстващ на размера на лихвата за забава. Следователно претенцията за неустойка следва да бъде уважена изцяло до предявения размер.

При този изход на спора на ищеца следва да се присъдят разноски от заповедното и исковото производство. В заповедното производство са направени, респ. присъдени, разноски в размер на 400,81 лв., от които 50,81 лв. – платена държавна такса и 350 лв. – адвокатско възнаграждение. Посочените разноски следва да бъдат присъдени в полза на ищеца. В исковото производство ищецът е направил следните разноски: 93,07 лв. за платена държавна такса, 400 лв. – платен депозит за особен представител на ответника. Посочените суми също следва да се присъдят в полза на ищеца.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО на основание чл. 422 ГПК вр. чл. 79, ал. 1 ЗЗД, че Е.Д., гражданин на Б., роден на *****, код по БУЛСТАТ *****, с постоянен адрес в к.к.*****, ап.**, дължи „С.В.**” ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление в гр. *****, ет. партер, **сумата от 1200 евро**, представляваща дължимо възнаграждение по договор за управление и поддръжка на комплекс „С.В.” от 22.08.2018г., формирано като сбор на дължимите такси за 2019г. и 2020г., начислени за периода 01.05.2019г. – 30.04.2021г., ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на заявлението 02.12.2020г. до окончателното изплащане, а на основание чл. 422 ГПК вр. чл. 92 ЗЗД - **сумата от 193,35 лева** – неустойка по чл. 8.1 от договора, начислена за периода 16.07.2020г. – 06.11.2020г.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 ГПК Е.Д., гражданин на Б., роден на *****, код по БУЛСТАТ *****, с постоянен адрес в к.к.СЛ.БРЯГ в.с.С.В. сгр. С, ет.6, ап.** , да заплати на

„„С.В.**” ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление в гр. *****, ет. партер , сумата от **400,81 лв.**, от които 50,81 лв. – платена държавна такса и 350 лв. – адвокатско възнаграждение, представляваща направените в заповедното производство разноси по ч.гр.д. № 1105/2020г. по описа на Районен съд Несебър, както и сумата от **493,07 лв.**, представляваща направени в настоящото производство разноси, от които 93,07 лв. за платена държавна такса и 400 лв. – депозит за особен представител.

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

Съдия при Районен съд – Несебър: _____