

РЕШЕНИЕ

№ 347

гр. гр.Несебър, 26.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: Валери Вл. Събев

при участието на секретаря Р.Г.М.
като разгледа докладваното от Валери Вл. Събев Гражданско дело № 20222150100429 по описа за 2022 година

Предявени са осъдителни иски с правно основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД и чл. 86, ал. 1 ЗЗД.

От ищеца „А.М.“ ООД срещу ответницата В.О.В. са предявени иски по чл. 79, ал. 1 ЗЗД и по чл. 86, ал. 1 ЗЗД за присъждане на следните суми: 601 евро – такса за поддръжка и управление на комплекс „В.А.*“, от които 57 евро – частично дължими за 2019г. и по 272 евро за 2020г. и 2021г., ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане, както и за присъждане на 17,16 евро – лихва върху главницата от 57 евро за периода 01.05.2019г. – 18.04.2022г., 54,25 евро – лихва върху главницата от 272 евро за 2020г. за периода 01.05.2020г. – 18.04.2022г. и 26,67 евро – лихва върху главницата от 272 евро за 2021г. за периода 01.05.2021г. – 18.04.2022г. Ищецът сочи, че ответницата е собственик на Студио № 73, представляващо самостоятелен обект с идентификатор ***, с адрес в гр. ***. Твърди, че на 11.04.2013г. между ответницата - в качеството ѝ на собственик (възложител) и „З.Ф.“ ЕООД като изпълнител, се сключил Договор за поддръжка на площите и съоръженията за общо ползване в комплекс „В.А.*“. Навежда, че по силата на чл. 1, ал. 2 договора „З.Ф.“ ЕООД се задължило да извършва дейности по поддръжка на комплекса. Соци се, че ответницата се задължила по чл. 5 от договора да заплаща на изпълнителя годишна такса в размер на 272 евро с ДДС, дължима ежегодно – в срок до 30.04 на всяка година. 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 „А. 1“. Твърди, че по силата на този договор ищецът е поел извършването на всички необходими дейности по поддръжката и управлението на комплекса, както и събирането на дължимите суми. Соци, че за сключването на договора всички собственици били уведомени. Излага, че за 2019г. (частично), 2020г. и 2021г. ответницата не заплатила дължимите такси. Соци, че задълженията са изпълнявани точно, добросъвестно и в срок от „А.М.“ ООД. Развива съображения в тази насока. Навежда се, че е начислена и законна лихва за забава върху главницата. С тези доводи от съда се иска да уважи претенциите. Претендират се

разноски.

В срока по чл. 131 ГПК от ответницата В.О.В., чрез особения ѝ представител, е подаден отговор на исковата молба, с който исковете се оспорват като неоснователни. Твърди се, че договорът за управление и поддръжка не е сключен в предвидената форма по чл. 2 от ЗУЕС, поради което е нищожен на основание чл. 26, ал. 2, предл. 3 от ЗЗД. Договорът от 18.06.2018г. също се оспорва като нищожен – сключен в противоречие с чл. 2 от ЗУЕС. Оспорва се твърдението ответницата да е била уведомена за този договор. Излага се, че не е указано върху каква площ е определена таксата. Твърди се, че не е ясно какви разходи следва да бъдат покрити с таксата. Развиват се съображения в насока, че ответницата не е ползвала самостоятелния обект. 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 поддръжка на площите и съоръженията за общо ползване в комплекс „В.А.*“ от 11.04.2013г., сключен между „З.Ф.“ ЕООД и ответницата, 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 „А. 1“, по които ищецът е престириал – изпълнил задълженията си за 2019г., 2020г. и 2021г., а за ответницата е възникнало задължение за заплащане на претендираните суми. Ищецът следва да докаже размера на претенцията си и изискуемостта ѝ.

В доказателствената тежест на ответницата е да докаже, че Договор за поддръжка на площите и съоръженията за общо ползване в комплекс „В.А.*“ от 11.04.2013г. и Договор за възлагане извършването на дейностите за поддръжка и управление на жилищен комплекс с търговско наименование „А. 1“ са нищожни на сочените в отговора на исковата молба обстоятелства.

Ищецът основава претенцията си на Договор за поддръжка на площите и съоръженията за общо ползване в комплекс „В.А.*“ от 11.04.2013г., сключен между „З.Ф.“ ЕООД и ответницата (на л. 7 – л. 10 от делото). Между страните не е спорно, че такъв договор е сключен, както и, че В.О.В. е придобила собствеността върху Студио № 73, представляващо самостоятелен обект с идентификатор ***, с адрес в гр. *** (последният факт се установява и от приложения на л. 5 – л. 6 от делото нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 185, том I, рег. № 1335, дело № 179 от 11.04.2013г. на нотариус Линка Чуткина).

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 № 11538.13.52. В чл. 2 от договора е посочено, че същият е безсрочен. В чл. 1, ал. 1 от договора е пояснено, че дейностите по управление и поддръжка включват: техническа поддръжка на съоръженията за общо ползване, организация на вътрешния ред и режима на достъп в комплекса, организиране на външна охрана, поддръжка на общите инсталации, подземни и надземни съоръжения, дворното пространство, зелените площи, детска площадка, басейните, атракциони и др., организация на санитарно-хигиенните дейности в комплекса, организиране и предоставяне на допълнителни платени услуги, организация на комуналните дейности. В чл. 5 от договора било уговорено, че възложителят (ответницата) се задължава да заплаща годишно възнаграждение в

размер на 9,60 евро с ДДС за кв. м. обща площ, или общо – 272 евро. Според чл. 5, ал 2 от договора таксата следвало да се заплаща авансово за всяка година в срок до 30 април на текущата година. С чл. 17 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.

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 „А. 1“ (на л. 11 – л. 13 от делото), ведно с приложение към него (на л. 14 – л. 15 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 „А. – 1“. 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 ответницата видно от приложението към договора). В чл. 3 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. 19 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 упълномощен и да изпрати уведомление до всички собственици. В тази връзка от „З.Ф.“ ЕООД било изготвено уведомление на руски език (на л. 16 – л. 17 от делото) до всички собственици, връчено на ответницата с връчване на исковата молба и приложенията към нея.

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 ответницата, в унисон със свободата на договаряне, е процедирали именно по-горния начин и е сключила 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 и тъй като (както се посочи) няма за предмет единствено уреждане на отношения, попадащи в обхвата на ЗУЕС, не е било необходимо да се сключва в предвидената от ЗУЕС форма по чл. 2. Ето защо не се установява соченото от особения представител на ответника основание за нищожност на договора поради противоречие със закона.

При извършена служебна проверка по смисъла на чл. 7, ал. 3 от ГПК не се констатира неравноправни клаузи. Няма пречка договорите да се сключват като безсрочни, поради което подобна клауза не може да се счита за неравноправна. Наред с това клаузата на чл. 3 от договора не изключва приложението на общите правила за прекратяване на договори, поради което също не е неравноправна (а по делото няма твърдения договорът да е прекратен, поради което тази клауза няма отношение към настоящия казус). 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. Няма как да се приеме и неравноправност на клаузата на чл. 17 от договора, тъй като възможността за прехвърляне на права и задължения по договора е установена и в ЗЗД (чл. 99, чл. 102 от ЗЗД).

На следващо място от особения представител на ответниците са въведени възражения, касаещи легитимацията на ищеца да събира суми по договора. Във връзка с тези възражения на първо място 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 „А. 1“ 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 „А. 1“, 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 „А. 1“ от 18.06.2018г. изрично е предвидено, че се възлагат дейностите по поддръжка и управление на комплекс „А. 1“. Както се посочи за направеното прехвърляне е изготвено уведомление (на л. 16 – л. 17 от делото), което е връчено на ответницата 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 ответницата от 11.04.2013г. 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. 17 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. 17 от договора за достатъчно. Нещо повече – както се посочи договорът от 11.04.2013г. 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 ответницата е уведомена 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 ответницата, че прехвърлянето не е надлежно. Изпълнено е и изискването за посочване на договора с ответницата в специално приложение (на л. 14 – л. 15 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. Няма изискване в чл. 99 или чл. 102 от ЗЗД договорът за прехвърляне да се сключва в специална форма. 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.

Не се установяват и сочените от особения представител неясноти относно размера на претендираните суми и разходите, които се покриват с тях, тъй като размерът на възнаграждението по договора е определен по конкретен и фиксиран начин – от 272 евро на година, като изрично са посочени и всички задължения, които се поемат от изпълнителя във връзка с получаване на това възнаграждение. Не следва да се обсъждат в настоящия казус дефинициите по ЗУЕС за разходите

за поддръжка и управление, тъй като договорът е с комплексен характер и не попада в приложното поле на ЗУЕС (както вече се посочи). В тази връзка и възражението за отсъствието на ответницата от обекта няма отношение към настоящия казус, тъй като същото касае такса поддръжка, определена с решение на ОС на ЕС (арг. от чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС), а претенцията на ищеца се основава на договор между страните.

От всичко изложено до тук може да се направи извод, че за ответницата е възникнало задължение да заплати на ищеца претендираните суми - като лице встъпило в правоотношението по договора от 2013г. За всеки от периодите е настъпил и падеж за плащането – на 30.04 на съответната година – арг. от чл. 5, ал. 2 от договора. Съдът намира, че по делото се доказва и размерът на вземането за главница, а именно този по чл. 5, ал. 1 от договора – по 272 евро за всеки от периодите (като за 2019г. се претендира частична сума от 57 евро). С оглед разпоредбата на чл. 175 от ГПК, съдът намира, че от ищеца е направено признание за неизгоден за него факт, а именно, че ответницата е заплатила сумата от 250 евро – част от такса поддръжка за 2020г. и 100 евро – част от такса поддръжка за 2021г. Поради тази причина съдът намира, че за 2019г. искът е основателен за претендираната сума от 57 евро, за 2020г. – за 22 евро, а за 2021г. – за 172 евро. С оглед признанието на факти, а именно постъпили плащания в хода на процеса и на основание чл. 235, ал. 3 от ГПК искът за главница следва да бъде уважен до сумата от 251 евро и отхвърлен до пълния предявен размер от общо 601 евро за трите периода.

По иска по чл. 86, ал. 1 ЗЗД:

Ищецът следва да докаже наличието на главен дълг и изпадането на ответницата в забава в периодите 01.05.2019г. – 18.04.2022г., 01.05.2020г. – 18.04.2022г. и 01.05.2021г. – 18.04.2022г. С оглед изводите по претенциите за главница, съдът намира, че е доказано наличието на главен дълг в посочените в исковата молба размери. Както се установява – на основание чл. 175 от ГПК съдът цени признанието на ищеца за плащания на 06.06.2022г. и 14.09.2022г., настъпили след периода, за който се претендират лихвите, поради което тези плащания нямат отношение към формирането на претенцията за лихва. Съдът констатира, че претенцията за лихва е основателна и по размер, поради което следва да бъде уважена изцяло.

По разноските:

При този изход на делото и направеното искане на ищеца следва да се присъдят разноски в размер на 925,71 лв., от които 100 лв. за платена държавна такса, 325,71 лв. – платен депозит за особен представител и 500 лв. – платено адвокатско възнаграждение. Не се констатира прекомерност на претендираното от ищеца адвокатско възнаграждение, тъй като сумата от 500 лв. не надхвърля значително минималния размер на възнаграждението, съобразно с цената на исковете, а делото (макар и не особено сложно от фактическа страна) се характеризира със съществена правна сложност, вкл. с оглед множеството възражения от правна страна, направени от особения представител на ответника. Ето защо възнаграждение от 500 лв. не може да се определи като прекомерно по смисъла на чл. 78, ал. 5 от ГПК. Разноските 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. ответницата е станала повод за завеждане на делото.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА В.О.В., родена на ***г., гражданка на Руската Федерация, с постоянен адрес в България в гр.***, ап. 73, БУЛСТАТ: ***, да заплати на „А.М.“ ООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление в гр. ***, **на основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД сумата от 251 евро** – сбор от такси за поддръжка и управление на комплекс „Вила А.“, от които 57 евро частично задължение за 2019г., 22 евро – частично задължение за 2020г. и 172 евро – частично задължение за 2021г. по Договор за поддръжка на площите и съоръженията за общо ползване в комплекс „В.А.“ от 11.04.2013г., сключен между В.О.В. и „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 „А. 1“ от 18.06.2018г., ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на подаване на исковата молба – 18.04.2022г., до окончателното изплащане, като ОТХВЪРЛЯ иска до пълния предявен размер от 601 евро, или за разликата от 22 евро до пълния предявен размер от 272 евро за 2020г. и за разликата от 172 евро до пълния предявен размер от 272 евро за 2021г.

ОСЪЖДА В.О.В., родена на ***г., гражданка на Руската Федерация, с постоянен адрес в България в гр.***, ап. 73, БУЛСТАТ: ***, да заплати на „А.М.“ ООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление в гр. ***, **на основание чл. 86, ал. 1 от ЗЗД сумата от 98,08 евро** , представляваща сбор от сумата от 17,16 евро – лихва върху главницата от 57 евро за периода 01.05.2019г. – 18.04.2022г., 54,25 евро – лихва върху главницата от 272 евро за 2020г. за периода 01.05.2020г. – 18.04.2022г. и 26,67 евро – лихва върху главницата от 272 евро за 2021г. за периода 01.05.2021г. – 18.04.2022г. , а **на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК – сумата размер на 925,71 лв.**, представляваща направени по делото разноски, от които 100 лв. за платена държавна такса, 325,71 лв. – платен депозит за особен представител и 500 лв. – платено адвокатско възнаграждение

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

IBAN: BG54 FINV 9150 1016 4057 97, BIC: FINVBGSF

IBAN: BG52 UCNR 7000 1523 2649 21 - EURO, BIC: UNCRBGSF

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

Съдия при Районен съд – Несебър: _____