

РЕШЕНИЕ

№ 43

гр. гр.Несебър, 03.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, IV-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на деветнадесети януари през две хиляди двадесет и трета
година в следния състав:

Председател: Н.Р.М.

при участието на секретаря К.И.Л.

като разгледа докладваното от Н.Р.М. Гражданско дело № 20222150100144
по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по повод постъпила искова молба от „П.Д.“ ЕООД, ЕИК, със седалище и адрес на управление: гр. С., ул. „Г.В.“, № 20, представлявано от К.Т.Х., против Д.А.Н., БУЛСТАТ, с адрес в България: с. Р., к.к. „Е.“, бл. А, вх. ет. 5, ап. В исковата молба се сочи, че на 14.04.2006 г. бил сключен Договор за поддръжка и управление на „Курортен апартаментен комплекс“ № ММС-S-BH/001-04.06/14.04.2006г. между „П.Д.“ ЕООД, като „Мениджър“ и Д.А.Н., като „Възложител“. По силата на този договор ответника възлагал, а ищцовото дружество се задължавало по т. 1, 2, 3 и 4 от договора да извършва целогодишна техническа поддръжка, организационно и административно управление на „Курортен апартаментен комплекс“, срещу заплащане на месечна такса в размер на 1 Евро без ДДС за квадратен метър площ на собствения на възложителя имот. Плащането на таксата било дължимо съгласно правилото на т. II. в от Договора годишно в срок до 15 февруари на текущата година. Наред с това се твърди, че ищцовото дружество „П.Д.“ ЕООД изпълнявало чрез“ ООД, в цялост поетите задължения по Договора, като ежедневно се грижило за техническото поддържане на общите части на сградата, включващо поддържане на ВиК и ел. инсталациите, климатичните, пожароизвестителната и вентилационните инсталации; техническо поддържане на басейните и обслужващите ги съоръжения, находящи се в общите части на сградата и общодостъпните части в „Курортен апартаментен комплекс“, включващо доставка на консумативи, поддържане в изправност на пречиствателните съоръжения и монтираните душеве; техническо поддържане на асансьорите, както и на намиращите се в общодостъпните части спортни съоръжения и детската площадка; организиране поддръжка на зелените площи в комплекса; организирано режима на достъп и вътрешния ред в сградата, санитарно-хигиенните услуги, рецепция и достъпа до спортните съоръжения. Ответникът не бил заплатил дължимите такси по договора за 2019 г., 2020 г. и 2021 г., като с него били проведени

редица разговори с цел извънсъдебното разрешаване на конфликта, но и до момента не били погасени задълженията. Горейзложеното мотивирало ищцовото дружество да поиска от съда да постанови решение, с което да се осъди ответника Д.А.Н. да заплати на „П.Д.“ ЕООД сумата в общ размер на 9735.67 лв., включваща: неплатена такса за поддръжка в размер на 2705.15 лв. за 2019 г., ведно с лихва върху нея за периода 15.02.2019 г.- 10.02.2022 г. в размер на 814.62 лв., неплатена такса за поддръжка в размер на 2705.15 лв. за 2020 г., ведно с лихва върху нея за периода 15.02.2020 г.- 10.02.2022 г. в размер на 540.32 лв., неплатена такса за поддръжка в размер на 2705.15 лв. за 2021 г., ведно с лихва върху нея за периода 15.02.2021 г.- 10.02.2022 г. в размер на 265.68 лв., дължими по Договор за поддръжка и управление на „Курортен апартаментен комплекс“ № MMC-S-BH/001-04.06/ 14.04.2006 г.

В срока по чл. 131, ал. 1 от ГПК, по делото постъпи отговор на исковата молба от ответника чрез процесуалния му представител адв. Н. Г. от АК-Бургас, с който се излага становище за допустимост, но неоснователност на предявените искове. Твърди се, че липсва договорно правоотношение между страните. Като аргумент в тази насока се сочи, че договорът бил сключен между ищцовото дружество и ответната страна на 14.06.2006г., а съгласно раздел V (пети), т. 1 влиза в сила в деня на подписването му. В същия раздел, с наименование „Срок на договора“ в т. 2 било предвидено, че същия се сключва за срок от 5 години считано от момента на въвеждане във владения на Възложителя в закупения от него недвижим имот в „Курортен апартаментен комплекс Е. Резорт Р.“. Обръща се внимание, че нотариалният акт, въз основа на който Нижников е придобил собствеността върху апартамент К... е от 23.04.2007г. Навежда се, че действието на договора е започнало на 23.04.2007г., като при прилагане разпоредбата на чл. 60, ал. 2 от ГПК, срокът на договора е изтекъл на 23.04.2012г., т.е. считано от 24.04.2012г. страните не се намират в облигационна връзка, поради което липсва договорно отношение, въз основа на което да се претендира каквото и да било задължение за плащане на такса за поддръжка. В тази връзка се твърди, че договорът сключен между страните е срочен и с изтичането на срока, същия е прекратен. На следващо място се отбелязва, че в договора е налице клауза, посочена в раздел IV, т. 9, съгласно която „Срокът, посочен в раздел пети, т. втора автоматично се подновява на всеки пет години и за същия период от време, освен при писмено взето решение, не по-късно от 4 месеца преди изтичане на всеки петгодишен срок, от собствениците, притежаващи повече от 3/4 от застроената площ на комплекса за подновяването му“. От страна на ответника се отправя възражение за нищожност на посочената клауза поради противоречие със закона на основание чл. 26, ал. 1 от ЗЗД и по смисъла на ЗЗПТ, като се развиват съображения в тази насока. Наред с това се сочи, че в случай, че се приеме, че Договор за поддръжка и управление на „Курортен апартаментен комплекс“ № MMC-S-BH/001-04.06 от 14.04.2006г. представлява договор по смисъла на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС, следва да се има предвид, че договорът за възлагане упражняване на правомощията на управителния съвет или на част от тях на трето лице, може да бъде сключен за срок до 2 години. Договорът, сключен за по-дълъг срок, се смята за сключен за 2 години, а клауза предвиждаща автоматично подновяване на договора или превръщането му в безсрочен се смята за недействителна. С оглед на това ответната страна счита за недължима претендираната такса за поддръжка за процесните периоди. Наред с горното се оспорва дължимостта на претендираната с исковата молба сума по основание и размер. Навежда се, че е неясно как е формирана претендираната сума. В допълнение на горното се твърди, че ищцовото дружество не е осъществявало задълженията си по представения договор. Соочи се, че липсвали доказателства, че „П.Д.“ ООД е престирил посочената в договора услуга за 2019г.,

2020г. и 2021г., както и доказателства, че е възложило изпълнението на друго лице. На следващо място се твърди, че „.....“ ООД не е осъществявало задълженията на ищцовото дружество по представения договор през 2019г., 2020г. и 2021г. Излага се, че липсвали доказателства, че „.....“ ООД е престирило посочената в договора услуга през процесния период, както и че тази услуга е била приета надлежно. Сочи се, че съгласно чл. 284 и сл. от ЗЗД доверителят трябва да уведоми довереника за изпълнението и да се отчете пред него, да предаде всичко, което е получил в изпълнение на поръчката. Навежда се, че липсва подобно действие от страна на ищцовото дружество, което е допълнително доказателство, че към процесния период между страните не са съществували договорни отношения с посочения предмет. Наред с това се сочи, че в раздел II „Цена и начин на плащане“, т. 10 е посочено, че Мениджърът веднъж годишно, в срок между двадесето и тридесет и първо число на м. януари организира Общо събрание на собствениците с покана изпратена в 45 дневен срок преди определената дата, на което представя: доклад за получените суми по настоящия договор; отчет за направените разходи и доклад за бъдещата дейност за следващата година. Твърди се, че по аргумент на чл. 284 от ЗЗД ответната страна не е била уведомена за изпълнение на поръчката, съответно да получи правото да направи всички свои възражения за неправилно изпълнение. Предвид гореизложеното се моли съда да отхвърли предявените искове.

Съдът, като взе предвид становищата на страните, приложения доказателствен материал и съобрази разпоредбите на закона, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

По делото не се спори, че на 14.04.2006 г. между ответника Д.А.Н., в качеството му на Възложител и ищцовото дружество „П.Д.“ ЕООД, в качеството им на Мениджър, е сключен Договор за поддръжка и управление на „Курортен апартаментен комплекс“ № ММС-S-BH/001-04.06/14.04.2006 г. С договора ответника Нижников, като собственик на самостоятелен обект, представляващ Апартамент № К..., находящ се на пети етаж в сграда А- „Е.“, крило „.....“, с. Р., възложил на ищцовото дружество срещу възнаграждение да извършва целогодишна техническа поддръжка, организационно и административно управление на „Курортен апартаментен комплекс“, находящ се в кв. 22 по плана на с. Р., общ. Несебър, обл. Бургас, включващо следните дейности: техническо поддържане на общите части на сградата, включващо поддържане на ВиК и ел. инсталациите, климатичните, пожароизвестителната и вентилационните инсталации, басейните и обслужващите ги съоръжения, находящи се в общите части на сградата и общодостъпните части в комплекса, доставка на консумативи, поддържане в изправност на пречиствателните съоръжения и монтираните душеве, поддържане на асансьорите и намиращите се в общодостъпните части спортни съоръжения, детска площадка, зелените площи в комплекса. С Договора Мениджъра се е задължил да извършва и организационно управление, свързано с режима на достъп и вътрешния ред в сградата, санитарно-хигиенните услуги, занимания за деца, единна рецепция - за оказване на всякакъв вид помощ на Възложителя с цел безпрепятствено упражняване правото му на собственост и спокойното му пребиваване в комплекса, както и да организира достъпа до спортните съоръжения /раздел 1, 2, 3 и 4/. От своя страна ответника Нижников се е задължил да заплаща на ищеца възнаграждение в размер на 1 евро без ДДС за квадратен метър площ от собствения му недвижим имот, платимо авансово за текущата година в срок до 15.02. на текущата година /раздел II, т. 1 и т. 2, б. б./. Договорът бил сключен за срок от 5 години, считано от момента на въвеждане на Възложителя във владение в закупения

от него недвижим имот в процесния комплекс /раздел V, т. 2/ и автоматично се подновявал на всеки пет години и за същия период от време, освен при писмено взето решение, не по-късно от 4 месеца преди изтичане на всеки петгодишен срок, от собствениците, притежаващи повече от $\frac{3}{4}$ от застроената площ на комплекса за неподновяването му /раздел IV, т. 9/. Съгласно раздел VII, т. 1 и т. 2, при разпореждане с правото на собственост, Възложителят се освобождава от задълженията си по договора само, ако е осигурил подписването на такъв договор между новия собственик и Мениджъра. Съгласно раздел III, т. 18 Възложителят упълномощава Мениджъра да прехвърли правата по този договор на трето лице, което е съответствие с предвиденото в него ще изпълнява задачите във връзка с поддръжката на комплекса.

По делото е представено Тристранно споразумение от 18.12.2012 г. към Договор за възлагане на поддръжка и управление на „Курортен апартаментен комплекс“ № ММС-PD-ЕН/22.06.2007 г., сключено между „П.Д.“ ЕООД, „.....“ ООД и „..... 2013“ ЕООД. Видно от т. Б от споразумението ищцовото дружество „П.Д.“ ЕООД, като страна по договори за поддръжка и управление на „Курортен апартаментен комплекс“ с отделни собственици на апартаменти в комплекса, в качеството им на възложители, е прехвърлило всички свои права и задължения по договорите на „.....“ ООД с цитирания Договор за възлагане на поддръжка и управление на „Курортен апартаментен комплекс“ № ММС-PD-ЕН/22.06.2007 г. По силата на този договор „.....“ ООД е встъпило в правата и задълженията на „П.Д.“ ЕООД по договорите за поддръжка и управление, сключени с отделните собственици и е приело да ги упражнява и изпълнява като извършва поддръжката и управлението на комплекса. От т. В от тристранното споразумение се установява, че на общи събрания в комплекса, проведени на 18.06.2012 г., 19.06.2012 г. и 20.06.2012 г. е взето решение да бъдат отделени от стопанската дейност на „.....“ ООД управлението и поддръжката на комплекса, които да се прехвърлят и възложат на дъщерно на „.....“ ООД дружество. По този начин дружествата са се споразумели „..... 2013“ ЕООД да замести „.....“ ООД като Мениджър по Договор за възлагане на поддръжка и управление на „Курортен апартаментен комплекс“ № ММС-PD-ЕН/22.06.2007 г. и да встъпи в правата и задълженията на „П.Д.“ ЕООД по всички договори за управление и поддръжка на „Курортен апартаментен комплекс“ с отделните собственици, като във връзка с осъществен апорт в „.....“ ООД на всички собствени на „П.Д.“ ЕООД недвижими обекти, земя и съоръжения, служещи за поддръжка и управление на собствеността в комплекса, „П.Д.“ ЕООД потвърждава съгласието си „.....“ ООД, вече в качеството си на инвеститор по смисъла на ЗУЕС, да преподпише или анексира съществуващите договори за поддръжка и управление, сключени между ищцовото дружество и отделните собственици, както и да подписва такива с нови собственици. Наред с горното са постигнали споразумение „.....“ ООД да сключи отделен договор с „..... 2013“ ЕООД, по силата на който да възложи на дружеството поддръжката и управлението на комплекса /чл. 1, 2 и 3 от цитираното споразумение/. От страна на ответникът бе направено искане по чл.183 ГПК и ищеца представи нотариално заверен препис от тристранното споразумение, което съдът намира за надлежно изпълнение на задължението. Нормата на чл.183, ал.1 от ГПК допуска страната да представи документа в оригинал или официално заверен препис, което в случая е сторено. Обстоятелството дали е имал възможност ищеца да се снабди с оригинала е без правно значение, тъй като представения препис изпълва съдържанието на разпоредбата. В тази връзка съдът приема за годно доказателство представеното от ищеца споразумение.

Спорен по делото е въпроса дали са валидни облигационни отношения между страните по сключения помежду им Договор за поддръжка и управление от 14.04.2006 г., по който ищецът твърди, че е изпълнил задълженията си за 2019 г., 2020 г. и 2021 г., а за ответника е възникнало задължение за заплащане на претендираните суми. Ищецът следва да докаже и размера на претенцията си, както и нейната изискуемост.

По направените от процесуалния представител на ответната страна възражения за нищожност на клаузата за автоматично продължаване действието на договора, съдът намира следното:

На първо място, съдът намира, че Договор за поддръжка и управление на „Курортен апартаментен комплекс” № ММС-S-BH/001-04.06/14.04.2006 г. представлява годна облигационна връзка. Съгласно свободата на договаряне ответната страна е сключила с ищцовото дружество договор за управление и поддръжка на комплекса. Няма пречка отделните собственици да сключват договори за поддръжка и управление на целия комплекс, които не се влияят от правилата на ЗУЕС. Освен това процесният договор има комплексен характер и в него са включени елементи на договор за поръчка и на договор за изработка. На следващо място безспорно става въпрос за договор, сключен с потребител. В този смисъл е както практиката на ВКС /Определение № 60132 от 29.06.2021г. по т.д. № 1835/2020г. на ВКС/, така и Решение от 27.10.2022г. по дело № С- 485/ 2021г. на СЕС. Съгласно последното, физическото лице, собственик на апартамент в сграда- етажна собственост, се счита за „потребител“ по смисъла на Директива 93/13/ЕИО на Съвета от 5 април 1993 година относно неравноправните клаузи в потребителските договори, когато сключва договор с управител за целите на управлението и поддръжката на общите части на сградата, при условие че не използва апартамента за цели, които са свързани изключително с търговската или професионалната му дейност. Съдът намира, че тези постановки следва да се прилагат и в настоящия казус, като се приеме, че ответника има качеството потребител, съответно спрямо този договор са приложими разпоредбите на ЗЗП.

Съгласно разпоредбата на чл.146, ал.1 от ЗЗП, неравноправните клаузи в договорите са нищожни, освен ако са уговорени индивидуално. Ал.2 предвижда, че не са индивидуално уговорени клаузите, които са били изготвени предварително и поради това потребителят не е имал възможност да влияе върху съдържанието им, особено в случаите на договор при общи условия. Когато търговецът или доставчикът твърди, че определено условие от договора е индивидуално уговорено, тежестта за доказването пада върху него. В настоящият казус съдът намира, че се касае за типов договор, като ищеца не твърди и не доказва, че клаузите в договора са индивидуално уговорени. Този извод се налага и от залегналото например в раздел II, т.2а, съгласно която е уговорен срок за заплащане на възнаграждението от страна на Възложителя в срок до датата на падежа на последната дължима вноска по Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот и договор за изработка, за каквито съглашения по делото няма дори твърдения от страна на ищеца. Ето защо съглашението следва да бъде преценено през призмата на чл. 143, ал. 1 от ЗЗП, според който неравноправна клауза в договор, сключван с потребител, е уговорка във вреда на потребителя, която не отговаря на изискването за добросъвестност и води до значително неравновесие между правата и задълженията на търговеца или доставчика и потребителя. Настоящата инстанция счита клаузата на т. 9 от раздел IV от Договора, предвиждаща възможност за прекратяване на договора с изтичане на срока му, но само с решение на

собствениците, притежаващи $\frac{3}{4}$ от застроената площ в комплекса, за неравноправна спрямо потребителя. Това е така, тъй като в този ѝ вид клаузата не предвижда възможност по едностранно изявление на ответника да се прекрати договора, а зависи изцяло от волята на трети лица. В този смисъл настоящата инстанция приема за основателно твърдението на ответника, че е налице неравноправност на клаузата на раздел IV, чл. 9 от договора. Предвид на това, че в случая договора може да се прилага и без тази клауза, следва да се приеме, че Възложителят може да заяви сам прекратяване на договора не по-късно от 4 месеца преди изтичането на петгодишния му срок. По делото няма твърдения, нито доказателства, че ответника е изразил желание за прекратяване на договора с изтичане на срока, поради което следва да се приеме, че договорът се е превърнал в безсрочен и е продължил действието си съгласно раздел IV, чл. 9, включително и за процесния период.

Във връзка с наведените от ответната страна възражения за неизпълнение на договора за поддръжка, съдът допусна изготвянето на съдебно-счетоводна експертиза по делото.

От заключението по допуснатата съдебно-счетоводна експертиза, което не е оспорено от страните и е прието от съда, се установява, че през процесните периоди „.....“ ООД е осъществявало дейностите, свързани с експлоатация, поддръжка и управление на собствеността в комплекса. Установява се, че в счетоводството на „.....“ ООД се отчитат разходи за материали и за външни услуги. Вещото лице е посочило, че през 2019 г. са обособени следните видове дейности: басейн, лоби бар, магазин, общо разпределяеми разходи, основен ремонт, панорамен бар, подгряване на вода, почиствания, пропърти/фасилити мениджмънт (поддръжка имоти на собственици), пул бар, СПА център, спортни площадки, транспортни услуги, хотелска дейност ТО, хотелско обслужване ПУ. Вещото лице е констатирано, че от извършените разходи за 2019 г., отнасящи се за всички дейности в общ размер на 642 762.74 лв., от които за поддръжка и управление на имотите на собствениците (партида „Пропърти/фасилити мениджмънт“) са отнесени 3660.10 лв. За 2019 г. са извършени разходи за външни услуги, отнасящи се за всички дейности в общ размер на 461 328.30 лв., като за поддръжка и управление на имотите на собствениците (партида „Пропърти/фасилити мениджмънт“) са отнесени суми в размер на 12931.47 лв. Вещото лице установява, че са начислени разходи за амортизация на активите общо за дружеството през 2019 г. в размер на 1 633 688.98 лв. За работна заплата на работещите на трудов договор през 2019 г. е начислена работна заплата в размер на 299 095.20 лв. Извършени са разходи за осигуровки в размер на 56 968.74 лв.

Според заключението през 2020 г. са обособени следните видове дейности: барбекю ресторант, басейн, италиански ресторант, лоби бар, общо разпределяеми разходи, основен ресторант, панорамен бар/скай бар, подгряване на вода, пропърти/фасилити мениджмънт (поддръжка имоти на собственици), пул бар, СПА център, спортни площадки, транспортни услуги, хотелска дейност ТО, хотелско обслужване ПУ. През 2020 г. са извършени разходи за материали, отнасящи се за всички дейности в общ размер на 590 078.45 лв, като за поддръжка и управление на имотите на собствениците (партида „Пропърти/фасилити мениджмънт“) са отнесени 156 754.52 лв. От извършени разходи за външни услуги през 2020 г., отнасящи се за всички дейности в общ размер на 1 187 172.58 лв., за поддръжка и управление на имотите на собствениците (партида „Пропърти/фасилити мениджмънт“) са отнесени суми в размер на 13 000 лв. Начислени са разходи за амортизации на активите общо за дружеството през 2020 г. в размер на 1 086 736.58 лв. За работещите по трудов договор

през 2020 г. е начислена работна заплата в размер на 478 943.67 лв. и осигуровки в размер на 87 812.43 лв.

Вещото лице е констатирало, че за 2021 г. са обособени следните видове дейности: барбекю ресторант, басейн, наем апартаменти, общо разпределяеми разходи, основен ремонт, перално стопанство, пропърти/фасилити мениджмънт (поддръжка имоти на собственици), СПА център, транспортни услуги, хотелска дейност ТОО. За 2021 г. са извършени разходи за материали, отнасящи се за всички дейности в размер на 1 370 170.01 лв., от които за поддръжка и управление на имотите на собствениците (партида „Пропърти/фасилити мениджмънт“) са отнесени 5 575.86 лв. За 2021 г. са извършени разходи за външни услуги, отнасящи се за всички дейности в общ размер на 696 231.63 лв., като за поддръжка и управление на имотите на собствениците (партида „Пропърти/фасилити мениджмънт“) са отнесени суми в размер на 19 220.14 лв. През 2021 г. са начислени разходи за амортизации на активите общо за дружеството в размер на 534 706.91 лв. За работещите по трудов договор за 2021 г. е начислена работна заплата в размер на 922 868.32 лв. и са извършени разходи за осигуровки в размер на 173 547.53 лв.

От заключението се установява, че всички разходи, извършени във връзка със сключени договори с доставчици на стоки и услуги и получени фактури били отразени надлежно в счетоводството на дружеството „.....“ ООД. Вещото лице е посочило, че през процесните години са сключени трудови договори с работници, заети с осъществяване на дейностите и назначени на длъжност „градинар“, „чистач/хигиенист“, „общ работник“, „бояджия“, „работник поддръжка“, „спасители“. Наред с това вещото лице е отразило извършени плащания през процесните години към „.....“ ЕООД и „.....“ ЕООД- за поддръжка и обслужване на плувните басейни, към „.....“ ООД, „Т.“ ЕООД и „Ф.“ ЕООД- за организиране на охрана, към „.....“ ООД- за извършване на дезинсекционни и дератизационни услуги, към „.....“ ЕООД- за поддръжане на технически устройства, към „.....“ ЕООД- за поддръжка на асансьори. През процесните години са назначени водопроводчик, електротехник/техник електрически системи, техник компютърни системи. През 2019 г. са извършени разходи за закупуване на сондажна помпа и електронен пресостат, както и са извършени полеви геофизични работи за търсене на подземни води от ЕТ „Геофизично бюро“.

От заключението на съдебно-счетоводната експертиза се обосновава извод, че „.....“ ООД е осъществявало дейности по поддръжка въз основа на посоченото в заключението на вещото лице Тристранно споразумение към Договор за възлагане на поддръжка и управление на „Курортен апартаментен комплекс“ № ММС-PD-ЕН/22.06.2007 г.

Посочените счетоводни констатации се потвърждават от показанията на св. С.П.С.. В показанията си пред съда, дадени във връзка с организацията по поддръжката на комплекс „Е.“, св. Скльомин установява, че е собственик на апартамент 101 в сграда „Икат“ и през по-голямата част от процесните периоди е пребивавал в комплекс „Е.“. Установява се, че през процесните периоди техническата поддръжка и почистването били отлични, дърветата се подрязвали, асансьорите работили, имало охрана, работили три ресторанта, скай бар, СПА комплекс и фитнес зала. Св. Скльомин заявява, че поддръжката се осъществявала от „.....“ ООД, от което получавал съдействие и което реагирало на проблеми.

С оглед на така изложеното съдът намира, че ищеца доказва осъществяване дейности по поддръжка на процесния комплекс през 2019 г., 2020 г. и 2021 г., макар и

чрез дружеството „.....“ ООД. Доколкото с Договор за възлагане на поддръжка и управление на „Курортно апартаментен комплекс“ № ММС-PD-ЕН от 22.06.2007 г. „П.Д.“ ЕООД е прехвърлило правата и задълженията по сключения с Д.А.Н. Договор за поддръжка и управление на „Курортен апартаментен комплекс“ № ММС-S-BH/001-04.06 от 14.04.2006 г., съдът намира, че ищцовото дружество е изпълнявало задълженията си по договора чрез третото лице „.....“ ООД, поради което за ответника е възникнало задължението да заплати на задълженията си по договора за процесните периоди. В раздел II, чл. 1 от договора е предвидено, че Възложителят дължи на Мениджъра месечно възнаграждение в размер на 1 евро без ДДС на квадратен метър площ на собствения си недвижим имот. Видно от Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 106, том V, рег. № 2892, дело № 887 от 2007 г. площта на имота е 96.05 кв.м., като в тази връзка не се споделят възраженията на ответната страна, че следва да се вземе предвид застроената площ на апартамента. Може да се направи извод, че годишното възнаграждение е правилно изчислено и съответства на посочените в исковата молба суми, а именно по 2705.15 лв. на година, чиито падежи са настъпили съответно на 15.02.2019 г., 15.02.2020 г. и 15.02.2021 г.

Предвид гореизложеното съдът намира, че дължимостта на сумите от страна на ответника за 2019 г., 2020 г. и 2021 г. в размер на по 2705.15 лв. са доказани. Що се отнася до претендираните лихви върху сумите за периодите 15.02.2019 г.- 10.02.2022 г., 15.02.2020 г.- 10.02.2022 г. и 15.02.2021 г.- 10.02.2022 г., следва да се обърне внимание, че за периода 13.03.2020 г.- 08.04.2020 г. не следва да се начислява лихва за забава (арг. от чл. 6 от действалия за този период Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020г., според който до отмяната на извънредното положение не се прилагат последиците от забава за плащане на задължения на частноправни субекти, включително лихви). Ето защо исковите за лихва следва да бъдат отхвърлени за периода 13.03.2020 г.- 09.04.2020 г., както и за датите 15.02.2019 г., 15.02.2020 г. и 15.02.2021 г., тъй като ответникът все още не е бил изпаднал в забава.

С оглед гореизложеното дължимата лихва за периода 16.02.2019 г.- 10.02.2022 г. е в размер на 799.51 лв., за периода 16.02.2020 г.- 10.02.2022 г. е в размер на 525.25 лв., за периода 16.02.2021 г.- 10.02.2022 г. е в размер на 270.51 лв., като предвид на това, че есе претендира сумата от 265.28 лв. следва да бъде уважена до този размер. До тези стойности следва да бъдат уважени акцесорните претенции и отхвърлени до пълните предявени искове и за датите 15.02.2019 г., 15.02.2020 г. и 15.02.2021 г., на които длъжникът все още не е бил изпаднал в забава, както и за периода 13.03.2020 г.- 08.04.2020 г.

При този изход на спора на страните следва да се присъдят разноски, съобразно уважената, респ. отхвърлената част от исковите. Видно от представен от списък за разноски от ищеца се претендира сумата в общ размер на 1985 лв., от които: 435.43 лв.- заплатена държавна такса, 50 лв.- заплатено възнаграждение за преводач, 700 лв.- заплатено възнаграждение за съдебно- счетоводна експертиза и 800 лв.- заплатено адвокатско възнаграждение. Съразмерно уважената част от исковите следва да му се присъди сумата от 1979.91 лв.

Видно от представен списък за разноски от ответника са направени разноски в размер на 300 лв. за платено адвокатско възнаграждение. На основание чл. 78, ал. 3 от ГПК на ответника също се дължат разноски съразмерно отхвърлената част от исковите в размер на 38.51 лв.

РЕШИ:

ОСЪЖДА Д.А.Н., БУЛСТАТ, с адрес в България: с. Р., к.к. „Е.“, бл. А, вх. ет. 5, ап. ..., да заплати на „П.Д.“ ЕООД, ЕИК, със седалище и адрес на управление: гр. С., ул. „Г.В.“ № 20, представлявано от К.Т.Х. сумата в размер на общо **8115.45 лв.**, представляваща сбор от такси за поддръжка за 2019 г., 2020 г. и 2021 г. (по 2705.15 лв. за всяка от годините), дължими по Договор за поддръжка и управление на „Курортен апартаментен комплекс“ № ММС-S-BH/001-04.06/14.04.2006г. между „П.Д.“ ЕООД, като „Мениджър“ и Д.А.Н., като „Възложител“.

ОСЪЖДА Д.А.Н., БУЛСТАТ, с адрес в България: с. Р., к.к. „Е.“, бл. А, вх. ет. 5, ап. ..., да заплати на „П.Д.“ ЕООД, ЕИК, със седалище и адрес на управление: гр. С., ул. „Г.В.“ № 20, представлявано от К.Т.Х. сумата в размер на **799.51 лв.**, представляваща лихва върху главницата за 2019 г., дължима за периода от 16.02.2019 г.- 12.03.2020 г. и 09.04.2020 г.- 10.02.2022 г., като **ОТХВЪРЛЯ** предявения иск до пълния предявен размер от 814.62 лв., както и за периода от 13.03.2020 г. до 08.04.2020 г., и за 15.02.2019 г.

ОСЪЖДА Д.А.Н., БУЛСТАТ, с адрес в България: с. Р., к.к. „Е.“, бл. А, вх. ет. 5, ап. ..., да заплати на „П.Д.“ ЕООД, ЕИК, със седалище и адрес на управление: гр. С., ул. „Г.В.“ № 20, представлявано от К.Т.Х. сумата в размер на **525.25 лв.**, представляваща лихва върху главницата за 2020 г., дължима за периода от 16.02.2020 г.- 12.03.2020 г. и 09.04.2020 г.- 10.02.2022 г., като **ОТХВЪРЛЯ** предявения иск до пълния предявен размер от 540.32 лв., както и за периодите 15.02.2020 г. и от 13.03.2020 г. до 08.04.2020 г.

ОСЪЖДА Д.А.Н., БУЛСТАТ, с адрес в България: с. Р., к.к. „Е.“, бл. А, вх. ет. 5, ап. ..., да заплати на „П.Д.“ ЕООД, ЕИК, със седалище и адрес на управление: гр. С., ул. „Г.В.“ № 20, представлявано от К.Т.Х. сумата в размер на **265.28 лв.**, представляваща лихва върху главницата за 2021 г., дължима за периода от 16.02.2021 г.- 10.02.2022г., като **ОТХВЪРЛЯ** предявения иск за 15.02.2021 г.

ОСЪЖДА Д.А.Н., БУЛСТАТ, с адрес в България: с. Р., к.к. „Е.“, бл. А, вх. ет. 5, ап. ..., да заплати на „П.Д.“ ЕООД, ЕИК, със седалище и адрес на управление: гр. С., ул. „Г.В.“ № 20, представлявано от К.Т.Х. сумата в размер на **1979.91 лв.**, представляваща направени в настоящото производство разноси, съразмерно на уважената част от исквете.

ОСЪЖДА „П.Д.“ ЕООД, ЕИК, със седалище и адрес на управление: гр. С., ул. „Г.В.“ № 20, представлявано от К.Т.Х. да заплати на Д.А.Н., БУЛСТАТ, с адрес в България: с. Р., к.к. „Е.“, бл. А, вх. ет. 5, ап. ..., сумата в размер на **38.51 лв.**, представляваща направени в настоящото производство разноси, съразмерно на отхвърлената част от исквете.

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба в двуседмичен срок от съобщаването му на страните пред Окръжен съд- Бургас.

Съдия при Районен съд – Несебър: _____