

РЕШЕНИЕ

№ 502

гр. гр.Несебър, 04.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, *-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,** в
публично заседание на двадесет и трети ноември 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 №
20232150100415 по описа за 2023 година

Предявени са осъдителни искове с правно основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД и чл. 92, ал. 1 ЗЗД.

От ищеца „*****“ ООД срещу ответницата С.И.А. са предявени искове по чл. 79, ал. 1 ЗЗД и по чл. 92, ал. 1 ЗЗД за присъждане на следните суми: 1191,94 евро (от които 561 евро за 2022г. и 630,94 евро за 2023г.) - сбор от такси за поддръжка и управление на комплекс „*****“ за 2022г. и 2023г., ведно със законната лихва върху сумата от 561 евро от датата на подаване на исковата молба, а върху сумата от 630,94 евро – от 02.06.2023г., до окончателното плащане, както и сумата от 480,58 евро (123 евро за 2020г., 168,30 евро за 2022г. и 189,28 евро за 2023г.), представляваща сбор от неустойки върху главницата за 2020г., 2022г. и 2023г. Ищецът сочи, че ответницата е собственик на апартамент ***, представляващ самостоятелен обект с идентификатор *****, с адрес в гр. *****. Твърди, че на *****г. ответницата като възложител – собственик, сключила със „*****“ като изпълнител Договор за управление, поддръжка, и обслужване на съоръжения и обекти за общо ползване, с нотариално удостоверени подписи рег. № **** по регистъра на Линка Чуткина – нотариус с рег. № 600 в регистъра на НК. Навежда, че по силата на чл. 2 договора „*****“ ЕООД се задължило да извършва дейности по поддръжка на комплекса. Соци се, че ответната страна се задължила по чл. 4 от договора да заплаща на изпълнителя годишна такса в размер на 561 евро с ДДС. Обръща се внимание, че по чл. 14 от договора при забава на плащанията след 01.06 на съответната година, за която се дължи такса, се начислявала неустойка в размер на 0,5 % за всеки ден забава, но не повече от 30 % от размера на таксата. Излага, че на *****г. между „*****“ ООД и „*****“ ЕООД бил сключен Договор за възлагане извършването на дейностите за поддръжка и управление на жилищен комплекс с търговско наименование „*****“. Твърди, че по силата на този договор ищецът е поел извършването на всички необходими дейности по поддръжката и управлението на комплекса, както и събирането на дължимите суми. Соци, че за сключването на договора всички собственици били уведомени. Соци, че задълженията са изпълнявани точно, добросъвестно и в

срок от „*****“ ООД. Развива съображения в тази насока. Обръща се внимание, че от 01.01.2023г. таксата била увеличена с уведомление от ищеца в съответствие с чл. 7 от договора и за 2023г. била в размер на 630,94 евро. Излага се, че ответницата не изпълнила задълженията си за заплащане на такси по договора за 2022г. и 2023г., а относно неустойката – частично и за 2020г. С тези доводи от съда се иска да уважи претенциите. Претендират се разноси.

В срока по чл. 131 ГПК от ответницата С.И.А., чрез особения ѝ представител, исковете се оспорват като неоснователни. Твърди се, че договорът е нищожен, тъй като в него е вписано, че се сключва на основание чл. 2, ал. 2 от ЗУЕС, а комплексът не е от „затворен тип“. Развиват се подробни съображения в тази насока. Навежда се, че дори и договорът да се приеме за действителен, в него не е предвидена възможност за свободно прехвърляне на правата и задълженията на изпълнителя на трето лице. В тази връзка се сочи, че договорът е непротивопоставим на ответницата. Излага се, че няма доказателства уведомленията да са стигнали до ответницата. Оспорва се действителността на предвидената в чл. 7 от договора възможност за индексация на таксата поддръжка – поради неясната формулировка, която подвежда потребителя – ответник. Акцентира върху неяснота относно възможност за извършване на проверка на съответния инфлационен индекс. Клаузата на чл. 3 от договора също се оспорва като неравноправна. С тези доводи от съда се иска да отхвърли претенциите.

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

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

В доказателствена тежест на ищеца е да докаже наличието на облигационна връзка – Договор за управление, поддръжка, и обслужване на съоръжения и обекти за общо ползване, с нотариално удостоверени подписи рег. № **** по регистъра на Линка Чуткина – нотариус с рег. № 600 в регистъра на НК, сключен между „*****“ ЕООД и ответницата, както и, че на *****г. между „*****“ ООД и „*****“ ЕООД бил сключен Договор за възлагане извършването на дейностите за поддръжка и управление на жилищен комплекс с търговско наименование „*****“, по който ищецът е престирали – изпълнил задълженията си за 2022г. и 2023г., а за ответницата – като собственик на самостоятелен обект, е възникнало задължение за заплащане на претендираните суми. Ищецът следва да докаже размера на претенцията си и изискуемостта ѝ.

Ищецът основава претенцията си на Договор от 13.11.2015г. за управление, поддръжка, и обслужване на съоръжения и обекти за общо ползване, с нотариално удостоверени подписи рег. № **** по регистъра на Линка Чуткина – нотариус с рег. № 600 в регистъра на НК, сключен между „*****“ ЕООД и ответниците (на л. 8 – л. 11 от делото). Между страните не е спорно, че такъв договор е сключен, както и, че С.И.А. е придобила собствеността върху апартамент ***, представляващ 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 № ***, том ***, рег. № ****, дело № **** от *****г. на нотариус Линка Чуткина).

С договора „*****“ ЕООД се задължило срещу възнаграждение да извършва поддръжка на площите и съоръженията за общо ползване в комплекс „*****“, находящ се в ПИ с идентификатор № *****. В чл. 2 от договора е пояснено, че дейностите по управление и поддръжка включват: обслужване и техническа поддръжка на съоръженията на инженерната

инфраструктура, в това число поддръжка на техническите и комуникационни трасета, находящи се на територията на жилищния комплекс (електрически, водопроводни и канализационни инсталации, слаботокови инсталации за кабелна ТВ и телефони и други) и отстраняване на евентуални повреди по тях, поддръжка на вътрешно комплексните транспортни пътища, алеи, тротоарни и пешеходни алеи и извършване на евентуални ремонти по тях, обслужване и техническа поддръжка на главните линии на всички видове инсталации, находящи се в сградата и централните им уредби, поддържане хигиената и чистотата в имота, детските и спортните площадки и игрища, общите пространства за отдых около басейните и заведенията за хранене и развлечения в комплекса, паркоместата, стълбищната клетка и коридорите в сградата, управление, обслужване и техническа и хигиенна поддръжка на външните водни съоръжения, находящи се в комплекса, поддържане на парковите места, зелените площи и дървесната растителност в имота, организиране и управление на плащанията, свързани с ползването на съоръженията и обектите за общо ползване в имота, поддръжка и хигиенизиране на външните водни съоръжения и общите части в сградата (осветление на стълбища и коридори). В чл. 4 от договора било уговорено, че възложителят (ответниците) се задължава да заплаща годишно възнаграждение в размер на 9,60 евро с ДДС за кв. м. обща площ, или общо – 561 евро. Според чл. 5 от договора таксата следвало да се заплаща ежегодно след получаване на акт 15 (такъв е получен за сградата на 28.05.2016г. видно от констативен акт на л. 24 – л. 27 от делото). В чл. 14 от договора било уговорено заплащането на неустойка в размер на 0,5 % за всеки ден забава, но не повече от 30 процента от размера на дължимата такса – при забавяне плащането на годишната такса след 01.06 на текущата година. С чл. 16 от договора възложителят дал право на изпълнителя да прехвърли правата по този договор на трето лице, което в съответствие с предвиденото в договора да изпълнява задачите във връзка с поддръжката на зоните за общо ползване в комплекса. Съгласно чл. 3 договорът не е обвързан със срок.

На *****г. между „*****“ ЕООД и ищеца „*****“ ООД бил сключен Договор за възлагане извършването на дейностите за поддръжка и управление на жилищен комплекс с търговско наименование „*****“ (на л. 12 – л. 14 от делото), ведно с приложение към него (на л. 15 – л. 17 от делото). С този договор страните постигнали съгласие, че „*****“ ООД ще извършва възмездно (срещу възнаграждение) всички необходими дейности за поддръжка и управление на жилищен комплекс с търговско наименование „*****“. По силата на чл. 3 от договора на ищеца била дадена възможност да събира от собствениците всички дължими суми по договорите за поддръжка на комплекса (в това число и от ответниците видно от приложението към договора). В чл. 4 от договора било предвидено именно ищецът да събира сумите по договорите със собствениците и така събраните суми да се считат за негово възнаграждение. Наред с договора от „*****“ ЕООД на ищеца било дадено пълномощно (на л. 21 от делото), съгласно което „*****“ 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 „*****“ ЕООД било изготвено уведомление на руски език, представено с препис (на л. 18 – л. 19 от делото) до всички собственици, връчено на ответницата (чрез особения представител) 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, са процедирали именно по-горния начин и са сключили със „*****“ 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. В тази връзка не се споделят възраженията на особения представител на ответницата срещу формата на договора. Вписаното в него правно основание – чл. 2, ал. 2 от ЗУЕС, не променя характеристиките му, обсъдени по-горе. Дори по делото да не се установяват всички характеристики на комплекса по смисъла на чл. 2 от ЗУЕС, няма пречка, при спазване принципа „свобода на договаряне“ по смисъла на чл. 9 от ЗЗД, отношенията в комплекса да бъдат уредени с подобен договор.

При извършена служебна проверка по смисъла на чл. 7, ал. 3 от ГПК (която следва да се извърши в случай като настоящия с оглед приетото в Решение на съда (осми състав) от 27.10.2022г. по дело С-485/21 на Съда на Европейския съюз, ECLI:EU:C:2022:839, че физическото лице, собственик на апартамент в сграда— етажна собственост, трябва да се счита за „потребител“ по смисъла на тази директива, когато сключва договор с управител за целите на управлението и поддръжката на общите части на сградата) съдът достигна до следните изводи:

От ответницата се оспорва клаузата на чл. 7 от договора, според която размерът на такса по т. 5 може да бъде променен едностранно от изпълнителя веднъж годишно в началото на всяка календарна година, в съответствие с официалния инфлационен индекс за предходната година, обявен от НСИ на Република България. Относно таксата за 2023г. ищецът се позовава на тази клауза и представя по делото уведомително писмо до собствениците (на л. 22) за промяната й. Съгласно чл. 143, ал. 2, т. 11 от ЗЗП неравноправна е клаузата в договор, сключен с потребител, която позволява на търговеца или доставчика да променя едностранно условията на договора въз

основа на непредвидено в него основание. Според чл. 143, ал. 2, т. 13 от ЗЗП неравноправна е и клауза, която дава право на търговеца или доставчика да увеличава цената, без потребителят да има право в тези случаи да се откаже от договора, ако окончателно определената цена е значително завишена в сравнение с цената, уговорена при сключването на договора. Безспорно става въпрос за клаузи в рамкови договори, сключен със собствениците в сградата (за което са представени доказателства от ищеца, вкл. приложение на л. 15 – л. 17 от делото). Следователно тези клаузи не са уговорени по индивидуален начин с ответницата.

В практиката на ВКС и СЕС е застъпено трайното разбиране, че съдът следва да се произнесе по неравноправния характер на клауза, съдържаща се в потребителски договор, с която продавач или доставчик предвижда едностранно промяна в свързаните с предоставяната услуга разходи, без обаче да описва ясно начина на определяне на тези разходи или да посочва основателно съображение за тази промяна. В рамките на тази преценка посочената юрисдикция трябва по-специално да провери дали съображенията или начинът на промяна на свързаните с предоставяната услуга разходи са уточнени по ясен и разбираем начин и евентуално дали потребителите имат право да прекратят договора (Решение на съда – първи състав от 26.04.2012г. по дело С-472/2010 на Съда на Европейския съюз). Освен това, според Решение № 60093 от 28.07.2021г. по т.д. № 370/2021г. по описа на II търг. отделение на ВКС, предвиденото в даден договор право на изпълнителя едностранно да променя размера на таксата не само при доказано увеличение на разходите, но и при изменение на инфлационен индекс обуславя неравноправен характер на клаузата съобразно чл. 143, т. 13 ЗЗП. Прието е, че в подобни случаи другата страна по договора е поставена в невидение относно размера на основно своето задължение, без да е предвидена възможност да защити правото си да оспори действителността на разходите, включително в хипотеза на последваща неизгодност на договора. След като в клаузата не е предвидена възможност за намаляване на таксата при евентуално намаляване на разходите, а единствено възможност за едностранно увеличение на таксата от изпълнителя, без възложителят да разполага с инструмент за защита срещу увеличението, това води до нейната неравнопоставеността.

Цитираната съдебна практика на СЕС и ВКС е приложима и към настоящия случай, тъй като в чл. 7 от договора се предвижда възможност за увеличаване на таксата и същата се свързва единствено с инфлационен индекс, без да е посочено каква е връзката между този индекс и разходите, които извършва изпълнителят във връзка с дейностите по договора. На следващо място клаузата е неясна, тъй като е обвързана с националния инфлационен индекс, обявяван от НСИ, но на първо място не е посочен официален източник, от който възложителят по договора може да провери този индекс (едва по делото се предоставя извлечение от „калкулатор на инфлацията“, но в договора не е вписано, че този калкулатор следва да се прилага във връзка с чл. 7 от него). Напълно неясно е и по какъв начин т. нар. „инфлационен индекс“ ще се отразява на таксата – т.е. как той ще взаимодейства с фиксираната такса от 561 евро, за да се стигне до размер на актуалната такса за съответната година. Изводът е, че съображенията и начинът на промяна на свързаните с предоставяната услуга разходи не са уточнени по ясен и разбираем начин в клаузата на чл. 7 от договора, тъй като от една страна не е посочено по какъв начин изменението на инфлационния индекс ще повлияе на конкретните услуги по договора, а от друга страна не е препратено към конкретен инфлационен индекс, който да е изначално известен (най-малкото като източник, от който да бъде проверен) на страните. Освен това не е дадена възможност на потребителя да се откаже от договора при изменението на дължимата такса по него. Следователно

всички критерии, изведени в съдебната практика на СЕС и ВКС, относими към настоящия случай, водят до еднозначен извод, че клаузата на чл. 7 от договора е неравноправна и като такава не следва да бъде прилагана (арг. от чл. 146, ал. 1 ЗЗП). Т.е. не следва да се счита за дължимата определената на основани тази клауза годишна такса за 2023г. в размер на 630,94 евро, а следва да се приеме (на основание чл. 26, ал. 4 ЗЗД), че дължимата такса е фиксираната в договора (вкл. и за 2023г.) – 561 евро на година.

Относно клаузата на чл. 3 от договора не се установяват сочените от особения представител основания за неравноправност, тъй като безсрочността на даден договор сама по себе си не води до неравноправност на клаузата, а зависи от взаимната воля на страните.

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 „*****“ ООД, като пълномощник на „*****“ ЕООД. С посоченото пълномощно ищецът е получил материална легитимация да събира сумите за посочените периоди за упълномощителя си, като последващото отчитане на тези суми зависи от вътрешните отношения между двете дружества.

Нещо повече – с Договор за възлагане извършването на дейностите за поддръжка и управление на жилищен комплекс с търговско наименование „*****“ от *****г. „*****“ ЕООД е прехвърлило на ищеца както всички свои права, така и всички свои задължения по договорите за поддръжка и управление на комплекс „*****“, в това число и по договора с ответниците. В чл. I от Договор за възлагане извършването на дейностите за поддръжка и управление на жилищен комплекс с търговско наименование „*****“ от *****г. изрично е предвидено, че се възлагат дейностите по поддръжка и управление на комплекс „*****“. Както се посочи за направеното прехвърляне е изготвено уведомление (на л. 18 – л. 19 от делото), което е връчено на ответницата, чрез особен представител, 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 „*****“ 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 („*****“ 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 ответницата 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. Налага се извод, че възраженията на ответниците във връзка с уведомяването за цесията са неоснователни.

В останалата си част договорът от *****г. представлява договор за заместване в дълг – ищецът по настоящото дело е приел задълженията на „*****“ ЕООД по договора с ответниците от 06.02.2013г. В трайната съдебна практика на върховната инстанция (напр. Решение № 49 от 20.06.2012г. по т.д. № 16/2011г. на II търг. отделение на ВКС и Решение № 5 от 30.04.2019г. по т.д. № 2747/2017г. по описа на I търг. отделение на ВКС) е възприето разбирането, че е допустимо прехвърляне не само на вземания и на права по договор чрез цесия, но също и прехвърляне на правоотношение, при което се съчитават правилата на цесията и на заместването в

дълг. Изричното съгласие на кредитора по смисъла на чл. 102, ал. 1 от ЗЗД е дадено от страна на ответниците с включването в договора на клаузата по чл. 16 от него, според която те дават съгласие дейностите по договора (задълженията на изпълнителя) да бъдат възложени на трето лице, което да ги извършва според правилата на договора. Както е прието в цитираното Решение № 5 от 30.04.2019г. по т.д. № 2747/2017г. по описа на I търг. отделение на ВКС не е необходимо одобрението на кредитора да бъде обективизирано в акт в определена форма. Поради тази причина съдът приема съгласяването с клаузата на чл. 16 от договора за достатъчно. Нещо повече – както се посочи договорът от ****г. включва в себе си елементи на договор за поръчка и договор за изработка. В случая договорът е сключен с търговец – юридическо лице, поради което очевидно не е сключен единствено с оглед личността на изпълнителя и не съществува пречка (по арг. от чл. 269, ал. 1 от ЗЗД и чл. 283, ал. 2 от ЗЗД) задълженията по договора да бъдат прехвърлени на трето лице, особено след като такава клауза е предвидена в него. С връчване на исковата молба ответниците са уведомени както за цесията, така и за заместването в дълг, поради което са изпълнени и специфични изисквания на чл. 283, ал. 3 от ЗЗД относно договора в частта му, имаща характер на договор за поръчка.

При горните изводи, съдът намира за неоснователни доводите на ответниците, че прехвърлянето не е надлежно (в това число и, че поддръжка не е извършвана от надлежно лице). Изпълнено е и изискването за посочване на договора с ответниците в специално приложение (на л. 15 – л. 17 от делото). Прехвърляне на правоотношението е извършено със съгласие на всички страни и при спазване на специфичните правила за това. Следователно договорът за заместване в права и задължения е валиден. Няма изискване в чл. 99 или чл. 102 от ЗЗД договорът за прехвърляне да се сключва в специална форма, поради което и тези възражения на особения представител на ответниците (за сключването му при липса на изискуемата форма) са неоснователни.

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 ***1 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, че липсва оспорване на твърдението, че ищецът е изпълнил задълженията си по договора за 2020г., 2021г., 2022г. и 2023г. (възражението е уточнено и квалифицирано в насока, че изпълнението не е извършено от надлежно лице, което възражение не се приема за основателно с оглед посоченото по-горе). Следователно и този елемент от фактическия състав на предявения иск е налице.

От всичко изложено до тук може да се направи извод, че за ответниците е възникнало задължение да заплати на ищеца сумите от по 561 евро за 2020г., 2022г. и за 2023г. По делото са представени доказателства (извлечение от сметка на л. 79 от делото), че сумата за 2020г. е заплатена на два пъти – на дати 08.06.2020г. и 17.06.2021г. От своя страна – след образуване на делото, от ответниците са заплатени следните суми: на 13.07.2023г. – 1093,06 лв., на 01.08.2023г. – 840,31 лв., на 01.08.2023г. – 68,16 лв. и на 22.08.2023г. – 840,31 лв. (тези факти са признати от ищеца и за тяхното установяване са приложени писмени доказателства – извлечение от сметка на л. 80 – л. 82 от делото). Посочените обстоятелства следва да се вземат предвид от съда на основание чл. 235, ал. 3 ГПК. По делото се претендира присъждане на главници за 2022г. и 2023г.,

като съдът достигна до извод, че за всяка от годините се дължат по 561 евро (т.е. общо 1122 евро с равностойност – 2194,44 лв. за целия период). След образуване на делото са платени суми в общ размер от 2841,84 лв. Тези суми са повече от общия размер на дължимите главници за процесния период, поради което на основание чл. 235, ал. 3 ГПК исквете за главница до размера от 2194,44 лв. следва да бъдат отхвърлени като погасени чрез плащане в хода на процеса.

Крайният извод във връзка с иска за главница е, че същият следва да бъде отхвърлен за цялата претендира сума от 2331,23 лв., като до сумата от 2194,44 лв. – като погасен чрез плащане в хода на процеса, а над този размер и до пълния предявен размер от 2331,23 лв. – като неоснователен, тъй като се основава на неравноправна клауза в договора.

По иска по чл. 92 ЗЗД:

Ищецът следва да докаже, че между страните е уговорена валидна неустоечна клауза в Договор за управление, поддръжка, и обслужване на съоръжения и обекти за общо ползване, с нотариално удостоверени подписи рег. № **** по регистъра на Линка Чуткина – нотариус с рег. № 600 в регистъра на НК, сключен между „*****“ ЕООД и ответницата и осъществяване на предвидените в нея предпоставки, пораждащи вземането за неустойка, вкл. и за 2020г., както и неговия размер.

Съдът намира, че подобна клауза е налице (чл. 14 от договора). Видно е, че тя е уговорена по такъв начин, че обезщетението не би могло да надвиши 30 % от претендираната главница – т.е. 168,30 евро за всяка от календарните години. Следователно подобна уговорка за неустойка не е завишена и не излиза от основната си функция – да гарантира обезщетение за вредите, които е претърпял кредитора от забавата на длъжника. С оглед констатираната дължимост на по 561 евро за всяка от годините, настъпилите падежи на вземанията за всеки от процесните период – на 01.06.2020г., 01.06.2022г. и 01.06.2023г. и постъпилите плащания от ответницата, следва да се приеме, че за дължимите суми за 2020г. (с оглед погасяването им на 08.06.2020г. и 17.06.2021г.) е формирано задължение за неустойка в претендирания размер от 123 евро. Върху главницата за 2022г. е формирано задължение за неустойка от 168,30 евро (с оглед извършените погасявания от ответницата в периода 13.07.2023г. – 22.08.2023г.). С оглед изводите по главния иск, задължението за плащане на сумата за 2023г. е възникнало в хода на процеса – на 01.06.2023г. На 13.07.2023г. е извършено плащане на сумата от 1093,06 лв. (при задължение от 1097,22 лева на година). Ответницата не е посочила кое задължение погасява, поради което следва да се приеме (по арг. от 76, ал. 1 от ЗЗД), че е погасила най-обременителното (т.е. това за 2023г., върху което все още се начислява неустойка с оглед клаузата на чл. 14 от договора). За периода 02.06 – 13.07.2023г. е възникнало вземане за неустойка в размер на 21 % от дължимата сума (42 дни по 0,5 %). Т.е. за този период е формирана дължима неустойка в размер на 117,81 евро. Следващото погасяване е извършено на 01.08.2023г., следователно за периода 14.07.2023г. – 01.08.2023г. върху останалата дължима сума от 4,16 лв. се е формирало задължение за неустойка в размер на 0,40 лв. (0,21 евро). Следователно общият размер на дължимата неустойка върху главницата за 2023г., формиран по правилата на чл. 14 от договора е от 118,02 евро. Изводът е, че общият размер на дължимата неустойка върху главниците за 2020г., 2022г. и 2023г. е от 409,32 евро, от които 123 евро за 2020г., 168,30 евро за 2022г. и 118,02 евро за 2023г. По правилата на чл. 76, ал. 1 от ЗЗД и след като от плащанията през 2023г. е налице остатък от 647,40 лв., следва да се приеме, че най-старите задължения за неустойка – за 2020г. и 2022г. (в общ размер от 569,73 лв.) са погасени в хода на процеса (на основание чл. 235, ал. 3 ГПК). Исковете за неустойка за тези два периода следва да

бъдат отхвърлени изцяло като погасени. За 2023г. се претендира неустойка в размер на 189,23 евро, като съдът констатира, че дължимата неустойка е в размер на 118,02 евро, от които 77,67 лв. (39,71 евро) следва да се приемат за погасени в хода на процеса. Следователно искът за неустойка за 2023г. следва да бъде отхвърлен като неоснователен за разликата от 118,02 евро до пълния предявен размер от 189,23 евро и като погасен в хода на процеса за разликата от 78,31 евро до 118,02 евро. Т.е. този иск следва да бъде уважен до размер от 78,31 евро.

По разноските:

При този изход на делото и направеното искане на ищеца следва да му се присъдят разноски. В правилата за разноските по чл. 78 ГПК не е предвидено как следва да се процедира ако ответникът е дал повод за завеждане на делото, но в хода на процеса е заплатено задължението към ищеца. При такава ситуация и по арг. от чл. 235, ал. 3 ГПК, съдът е длъжен да съобрази факта на плащането и да отхвърли иска. Общите правила на чл. 78, ал. 3 и ал. 4 ГПК са, че при отхвърляне на иска (прекръпяване на делото) разноски се дължат на ответника. Същевременно в чл. 78, ал. 2 ГПК е предвидено, че ако ответникът с поведението си не е дал повод за завеждане на делото и ако признае иска, разноските се възлагат върху ищеца. В случая обаче ответникът е дал повод за завеждане на делото, поради което въпреки отхвърлянето на исковете разноските би следвало да се възложат в негова тежест. С постановеното Определение № 380 от 6.02.2014 г. на ВКС по ч. гр. д. № 3186/2014 г., III г. о., ГК върховната инстанция е възприела подобно становище. В такава насока са и определения № 149 от 22.03.2012 г. на ВКС по ч. гр. д. № 3/2012 г., I г. о., ГК, определение № 277 от 14.05.2014г. на ВКС по ч. гр. д. № 2432/2014г., I г. о., ГК, както и цитираните в него - определение № 98 от 20.02.2009г. по гр. д. № 91/09г. на ВКС, IV ГО; определение № 518 от 15.06.12г. по ч. т. д. № 156/11г. на ВКС, II ТО; определение № 1176 от 28.12.12г. по ч. т. д. № 560/2012г. на II ТО; определение № 767/05.09.12г. по ч. т. д. № 251/12г. на II ТО, Определение № 13 от 06.01.2016г. по т.д. № 3644/2014г. по описа на II търг. отделение на ВКС, Определение № 625 от 25.11.2015г. по ч.т.д. № 3056/2015г. по описа на I търг. отделение на ВКС, Определение № 381 от 30.05.2023г. по ч.т.д. № 645/2023г. по описа на I търг. отделение на ВКС, Определение № 1881 от 28.06.2023г. по ч.гр.д. № 2176/2023г. по описа на II гр. о. на ВКС.

Отнесена към настоящия казус, посочената съдебна практика следва да се тълкува в смисъл, че ответницата е станала повод за завеждане на делото за част от претендираните в исковата молба, за плащането на които е изпаднала в забава: 561 евро – главница за 2022г., 561 евро – главница за 2023г., 123 евро – неустойка за 2020г., 168,30 евро – неустойка за 2022г. и 118,02 евро – неустойка за 2023г. (общо 1531,31 евро). Макар за част от тези суми исковете да се отхвърлят като погасени в хода на процеса на основание чл. 235, ал. 3 ГПК, то с оглед дадения повод за завеждане делото върху този размер на претенциите съразмерно се дължат и разноски. Общо претендираните с исковата молба суми са в размер на 1672,52 евро.

От ищеца се претендира разноски в размер на 1420,37 лева, от които 143,25 лв. – платена държавна такса, 627,12 лева – възнаграждение за особен представител и 650 лв. – адвокатско възнаграждение (последното не е прекомерно, тъй като е в много близък размер до минималния такъв). Съразмерно на приетите за дължими от ответницата суми, за които е станала повод за завеждане на делото, в полза на ищеца следва да се присъдят разноски в размер на 1300,45 лв.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения иск от „*****“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление в гр. *****, срещу С.И.А., гражданка на *****, родена на *****г., БУЛСТАТ: *****, с постоянен адрес в гр.***** апартаментен хотел *****, ет. *****, **с правно основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД за присъждане на сумата от 561 евро** - такса за поддръжка и управление на комплекс „*****“ за 2022г. по Договор за управление, поддръжка, и обслужване на съоръжения и обекти за общо ползване от *****г., с нотариално удостоверени подписи рег. № **** по регистъра на Линка Чуткина – нотариус с рег. № 600 в регистъра на НК, сключен със „*****“ ЕООД, вземанията по които са прехвърлени на „*****“ ООД по силата на Договор за възлагане извършването на дейностите за поддръжка и управление на жилищен комплекс с търговско наименование „*****“ от *****г., ведно със законната лихва върху сумата от 561 евро от датата на подаване на исковата молба до окончателното плащане, като погасен в хода на процеса по настоящото дело.

ОТХВЪРЛЯ предявения иск от „*****“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление в гр. *****, срещу С.И.А., гражданка на *****, родена на *****г., БУЛСТАТ: *****, с постоянен адрес в гр.***** апартаментен хотел *****, ет. *****, **с правно основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД за присъждане на сумата 630,94 евро** - такса за поддръжка и управление на комплекс „*****“ за 2022г. по Договор за управление, поддръжка, и обслужване на съоръжения и обекти за общо ползване от *****г., с нотариално удостоверени подписи рег. № **** по регистъра на Линка Чуткина – нотариус с рег. № 600 в регистъра на НК, сключен със „*****“ ЕООД, вземанията по които са прехвърлени на „*****“ ООД по силата на Договор за възлагане извършването на дейностите за поддръжка и управление на жилищен комплекс с търговско наименование „*****“ от *****г., ведно със законната лихва върху сумата от 630,94 евро от 02.06.2023г. - до окончателното плащане, като погасен в хода на процеса по настоящото дело до размер от 561 евро и като неоснователен за разликата над 561 евро до пълния предявен размер от 630,94 евро.

ОТХВЪРЛЯ предявения иск от „*****“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление в гр. *****, срещу С.И.А., гражданка на *****, родена на *****г., БУЛСТАТ: *****, с постоянен адрес в гр.***** апартаментен хотел *****, ет. *****, **с правно основание чл. 92 ЗЗД за присъждане на сумата от общо 291,30 евро** – сбор от неустойки върху главниците за 2020г. и 2022г., от които 123 евро върху главницата за 2020г. и 168,30 евро върху главницата за 2022г., начислени по чл. 14 от Договор за управление, поддръжка, и обслужване на съоръжения и обекти за общо ползване от *****г., с нотариално удостоверени подписи рег. № **** по регистъра на Линка Чуткина – нотариус с рег. № 600 в регистъра на НК, сключен със „*****“ ЕООД, вземанията по които са прехвърлени на „*****“ ООД по силата на Договор за възлагане извършването на дейностите за поддръжка и управление на жилищен комплекс с търговско наименование „*****“ от *****г., като погасени в хода на процеса по настоящото дело.

ОСЪЖДА С.И.А., гражданка на *****, родена на *****г., БУЛСТАТ: *****, с постоянен адрес в гр.***** апартаментен хотел *****, ет. *****, да заплати на „*****“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление в гр. *****, **на основание чл. 92, ал. 1 от ЗЗД сумата от 78,31 евро**, представляваща неустойка върху главницата за 2023г. по чл. 14 от Договор за управление, поддръжка, и обслужване на съоръжения и обекти за общо ползване от *****г., с нотариално удостоверени подписи рег. № **** по регистъра на Линка Чуткина – нотариус с рег. № 600 в регистъра на НК, сключен със „*****“ ЕООД,

вземанията по които са прехвърлени на „*****“ ООД по силата на Договор за възлагане извършването на дейностите за поддръжка и управление на жилищен комплекс с търговско наименование „*****“ от *****Г., като ОТХВЪРЛЯ иска за неустойка за 2023г. до пълния предявен размер от 189,28 евро, от които за разликата над 78,31 евро до размера от 118,02 евро – като погасен в хода на процеса по настоящото дело, а за разликата над 118,02 евро до пълния предявен размер от 189,28 евро – като неоснователен.

ОСЪЖДА С.И.А., гражданка на *****, родена на *****Г., БУЛСТАТ: *****, с постоянен адрес в гр.***** апартаментен хотел *****, ет. *****, да заплати на „*****“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление в гр. *****, **на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК сумата в размер на 1300,45 лв.**, представляваща направените по делото разноси, съразмерно на приетите за дължими от ответницата суми, за които е станала повод за завеждане на делото.

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

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

IBAN: ***** - EURO, BIC: *****

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

Съдия при Районен съд – Несебър: _____