

РЕШЕНИЕ

№ 333

гр. гр.Несебър, 18.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, Ш-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на втори август през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: П. Сл. Петров

при участието на секретаря Мая Р. Деянова
като разгледа докладваното от П. Сл. Петров Гражданско дело №
20212150101345 по описа за 2021 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по предявен иск с правно основание чл.286 от ТЗ, във връзка с чл.258 и сл. и чл.79 от ЗЗД и чл.92 от ЗЗД.

Ищецът „*****“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: град *****, представлявано от управителя Б.С.С., твърди в исковата молба, че между него, от една страна като „инвеститор“ на комплекс „Т.“, местност „Х.Т.“, село Р., община Несебър, и в качеството му на изпълнител, и ответниците Г. А. Г., роден на *****г., и В. И. Ш., родена на *****г., двамата граждани на Руската Федерация, от друга страна в качеството им на възложители, е сключен Договор за поддръжка и управление на комплекс „Т.“, рег.№ *****/27.11.2012г. на нотариус Стоян Ангелов с рег.№ 208 на НК и район на действие Несебърския районен съд, вписан в Службата по вписванията – Несебър с вх. рег.№ ***** от 28.11.2012г., Акт № ***, том 5. Ответниците са съпрузи и са собственици по силата на договор за покупко-продажба на недвижим имот на Апартамент № 8, с административен адрес: село Р., местност „Х.Т.“, община Несебър, комплекс „Т.“, сграда „Б“, ап.11, представляващ Самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Р., община Несебър, одобрени със Заповед РД-18-58/16.04.2008г. на Изпълнителния директор на АК, със застроена площ 47,82 кв.м., ведно със съответния процент идеални части от общите части на сградата и правото на строеж, равняващи се на 6,51 кв.м., с предназначение: Жилище, апартамент; брой нива на обекта – 1; при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж *****, под обекта *****, над обекта *****6. Поради това двамата ответници притежават

имота в режим на съпругеска имуществена общност, а договорът, с който са придобили собствеността, е обективиран в нотариален акт № 42, том ***, рег.№ *****, дело № *****/2012г. на нотариус Стоян Ангелов с рег.№ 208 на НК и район на действие Несебърския районен съд. По силата на чл.2.1. от процесния договор за поддръжка и управление, възложителите са длъжни да заплащат на ищеца годишна такса в размер на 450 евро с включен ДДС, платима до 01 май на съответната година. За 2020г. и за 2021г. ответниците са извършили частични плащания за погасяване на своите задължения, а именно по 300 евро за всяка от двете години, което плащане на сумата в размер на 600 евро те са извършили на 21.09.2021г., като не са заплатили остатъка от плащанията – по 150 евро за всяка от двете години, или общо сумата в размер на 300 евро, чиято легова равностойност е 598,75 лева. Поради изпадането си в забава ответниците дължат и уговорената в чл.2.3. от договора неустойка, определена на тройния размер на неплатените части от дължимите годишни такси. Неустойката за всяка от неплатените такси поддръжка за двете календарни години е по 450 евро, чиято легова равностойност е сумата в размер на 880,12 лева, или общ размер на неустойките – 1 760,24 лева. Ищецът моли ответниците да бъдат осъдени да му заплатят горепосочените суми по главниците и неустойките, както и законната лихва върху главниците, считано от датата на предявяване на исковете. Претендират се и разноски.

В отговора на исквата молба, подаден от особения представител на ответниците, на първо място се прави възражение за наличие на нищожност на клаузата на чл.2, ал.3 от процесния договор, който е вид договор за поръчка, а ответниците по него имат качеството на потребители. Касае се за клаузата, с която е уговорена в троен размер дължимата неустойка, като твърдяната нищожност е на основание чл.26, ал.1, предл.3 от ЗЗД, както и поради обстоятелството, че същата е неправопавна по смисъла на чл.143, ал.2, т.9 от ЗУЕС предвид, че комплекс „Т.“ не отговаря на обективните критерии на „жилищен комплекс от затворен тип“ по смисъла на § 1, т.3 от ДР на ЗУЕС. Наред с това договорът по чл.2, ал.1 от ЗУЕС касае единствено управлението на общите части в сградата, докато процесният такъв включва и дейността по поддръжка, включително и на съоръженията, намиращи се в поземления имот. По тези съображения намира, че процесният договор се явява нищожен. Позовава се и на неправилно посочване размерите на претендираните главници в леговата им равностойност. Моли исковете да бъдат отхвърлени.

В съдебно заседание ищецът се представлява от упълномощен адвокат, който заявява, че поддържа предявения иск и намира доводите в отговора на исквата молба за неоснователни. Счита, че клаузите в процесния договор не са неправопавни, а ответниците са ги приели като се съгласили с тези клаузи, потвърдили са ги с извършваните от тях през годините плащания.

Ответниците се явяват лично в съдебно заседание, които уточняват, че с извършеното от тях плащане на сумата в размер на 600 лева са погасили цялото си задължение по главницата за 2020г., както и част от дължимата такса за управление и поддръжка за 2021г., като признават, че не са заплатили останалата дължима част. По същество заявяват, че не е налице основание да им се начисляват договорни неустойки,

изразяват готовност да заплатят и дължимата част от задължението за такса за 2021г. Ответниците се представляват и от назначения им особен представител, който също потвърждава готовността на ответниците да платят задължението си по главницата за 2021г., моли за отхвърляне на исковите претенции съобразно доводите, изложени в отговора на исковата молба.

Въз основа на събраните по делото писмени доказателства, съдът прие за установено следното от **фактическа страна**:

С Договор за покупко-продажба на недвижим имот от 27.11.2012г., обективиран в нотариален акт № 42, том ***, рег.№ *****, дело № *****/2012г. на нотариус Стоян Ангелов с рег.№ 208 на НК и район на действие Несебърския районен съд, по който договор ответниците Г. А. Г. и В. И. Ш. са имали качеството на купувачи, са закупили и на това основание са придобили собствеността върху следния недвижим имот, находящ се на втори етаж в Сграда с идентификатор *****, изградена в Поземлен имот с идентификатор *****, с административен адрес село Р., местност „Х.Т.“, комплекс „Т.“, сграда „Б“, етаж 2, ап.8, а именно: Апартамент № 8, представляващ Самостоятелен обект с идентификатор ***** със застроена площ от 47,82 кв.м., ведно със съответния процент идеални части от общите части на сградата и правото на строеж, равняващи се на 6,51 квадратни метра идеални части, с предназначение: Жилище, апартамент. Продавач по договора е ищцовото дружество.

На същия ден – 27.11.2012г., между страните: Г. А. Г. и В. И. Ш., от една страна в качеството им на възложители, и „*****“ ООД, от друга страна в качеството му на изпълнител, е сключен и Договор за поддръжка и управление на комплекс „Т.“, с нотариална заверка на подписите рег.№ ***** от 27.12.2018г. на нотариус Стоян Ангелов с рег.№ 20 на НК и район на действие Несебърския районен съд, който договор е вписан в Службата по вписванията – Несебър Акт № ***, том 5, вх.рег.№ *****/28.11.2012г., и по силата на който възложителите са възложили, а изпълнителят е приел да осъществява поддръжката и управлението на общите части на комплекса, в който се намира собственият на възложителите недвижим имот. Поддръжката и управлението, които изпълнителят се е задължил да осъществява като полага грижата на добрия стопанин, включва: почистване на общите части на сградата и поземления имот, в който е построена сградата, поддържане в изправност на осветлението в общите части на сградата и в поземления имот и заплащане на консумативните разходи за тях, поддържане на зелените площи в поземления имот и поддържане на напоителна система, заплащане на разноски за вода и канал за общите части и басейна, изграден в поземления имот, поддръжка на басейн – почистване и закупуване на консумативи, охрана, поддръжка и почистване и заплащане на разноските за асансьор, организация на вътрешния ред в сградата и общите съоръжения на комплекса, оказване на съдействие и подпомагане на собствениците с цел спокойно и необезпокоявано ползване от тяхна страна на обектите им и комплекса като цяло и необезпокоявано упражняване правата им на собственост, организиране и управление на платени обслужващи дейности в комплекса. Основното задължение, поето от възложителите, е да заплащат на изпълнителя

уговорената годишна такса в размер на 450 евро с включен ДДС, която финансова година е определена за времето от 01 май до 30 април на следващата година, а таксата е уговорено да се заплаща авансово (преди започване на годината, за която се дължи) в срок до 01-и май. Съгласно клаузата на чл.2, ал.3 от процесния договор, ако дължимата сума не бъде заплатена до края на календарната година, възложителят дължи на изпълнителя неустойка в размер на тройния размер на неплатената част от нея. В договора не е уговорен срок на действието му, нито са уговорени условия за неговото прекратяване, с изключение на клаузата по чл.12, според която възложителят може да прекрати договора единствено при условие, че изпълнителят не изпълни някое от поетите задължения.

На 21.09.2021г. ответникът Г. Г. е платил в полза на ищеца сумата в размер на 600 евро, като е превел тази сума по банковата му сметка, а като основание за плащането същият е посочил „подр.апартамент 8 2020-2021“.

При така установените факти, съдът направи следните **правни изводи**:

Ответниците не оспорват дължимата от тях сума в размер на 300 евро като неизплатена от тях част от дължимата такса за управление и поддръжка, която те заявяват готовност да заплатят. Това, на което се противопоставят, е твърдението на ищеца, че с плащането на 21.09.2021г. на сумата в размер на 600 евро те са погасили част от двете годишни задължения за такси, а именно по 300 евро за всеки от двата годишни периода, по който начин за всеки от двата периода те продължават да дължат по 150 евро. – общо 300 евро, колкото е размерът на главната претенция. В тази връзка ответниците твърдят, че с това плащане те са погасили изцяло задължението си за периода от 01 май 2020г. до 30 април 2021г. от 450 евро, както и част – 150 евро, за годишния период от 01 май 2021г. до 30 април 2022г., съответно именно за този годишен период ответниците продължават да твърдят, че дължат претендираните от ищеца 300 евро, която сума те изразяват готовност да му заплатят. Съдът следва да приеме позицията на ответниците, а именно, че с плащането на сумата в размер на 600 евро те са погасили изцяло задължението си за годишния период от 01 май 2020г. до 30 април 2021г. и за погасили частично задължението за периода от 01 май 2021г. до 30 април 2022г., защото приложимо в случая е правилото на чл.76, ал.1, изр.3-о от ЗЗД – за погасяването на по-старото от двете обременителни задължения (двете са в еднакъв размер, изискуемостта им е възникнала в различен момент), доколкото от страна на ответниците – длъжниците, не е заявено кое от двете задължения погасяват с платената от тях сума, която се явява недостатъчна за заплащането и на двете еднородни задължения - тези за главниците. Затова, след като с плащането се погасяват и двете задължения (съответно изцяло и отчасти), съдът не може да се съгласи с позицията на ищеца, че двете задължения са погасени съразмерно и частично само защото като основанията за плащане са посочени годините 2020г. и 2021г.

По отношение на иска за заплащане на таксата в троен размер, уговорена като неустойка за забава в договора между страните, съдът намира същият за неоснователен, съответно основателно се явява възражението, въведено в отговора на исковата молба, за нищожност на клаузата на чл.2.3 от процесния договор поради нарушаването на добрите

нрави. Целта на клаузата за неустойка, дължима при забава в плащането, е да се обезщетят вредите от неизпълнение на паричното задължение в срок. Уговореният размер на неустойката следва да изпълнява предвидените в чл.92 от ЗЗД цели и да не предвижда неоснователно разместване на блага. Съгласно Тълкувателно решение № 1 от 15.06.2010г. по тълк. дело № 1/2009г. на ОСТК на ВКС, при определяне на основанията за накърняване на добрите нрави се взема предвид какъв е видът на неизпълнението, има ли други обезпечения за този вид предварително неизпълнение, съотношението между размера на уговорената неустойка и очакваното неизпълнение на задължението за вреди. В случая неустойката е предвидена за забава на парично задължение в размер на 1 350 лева върху неплатена не само в срок до 01-и май авансово, но и до края на календарната година, в която е трябвало да бъде заплатена. В случая претендираната неустойка е в размер на 900 евро, или по 450 лева, който е тройният размер върху всяка неплатена от ответниците част от годишните такси от по 150 евро (според твърденията на ищеца). След като задължението по договора е парично, най-подходящият критерий за преценка дали уговорената от страните неустойка изпълнява функциите си да обезпечи изпълнението на задължението в срок и да обезщети изправната страна по договора за очакваните от неизпълнението на задължението вреди, както да послужи като санкция на неизправната страна, е съотношението между законната лихва за забава и уговорения размер на неустойката. В случая неустойката надвишава законната лихва за (245 дни забава) повече от 40 пъти. Поради което настоящият съдебен състав намира, че поради прекомерния си размер неустойката губи своите стимулираща доброто изпълнение и обезщетителна функции и се превръща в средство за неоснователно обогатяване на кредитора. В случая съглашението за неустойка в размер на трикратния размер на дължимата по договора годишна такса противоречи на добрите нрави поради обективната неравностойност на насрещните задължения. Ето защо същата е нищожна, поради което ответниците не дължат претендираните от тях суми на това основание, а искът за заплащане на тази неустойка, която е уговорена в недействителна клауза, е неоснователен (Решение № 148 от 25.02.2020г. по т.д.№ 219/2018г. на ВКС, II т.о.).

В полза на ищеца следва да бъдат заплатени на основание чл.78, ал.1 от ГПК частта от направените от него разноски по делото съразмерно уважената част от исковете, а именно сумата в размер на 262,54 лева, която сума ответниците следва да бъдат осъдени да му заплатят, като за разликата над уважения размер до пълния претендиран такъв от 1 034,36 лева съгласно списъка на разноските, претенцията му следва да бъде отхвърлена като неоснователна.

Отвентите не са извършили разноски по делото, не претендират заплащането на такива на основание чл.78, ал.3 от ГПК, поради което и съдът не дължи произнасяне по присъждането на недължими и непоискани разноски.

Предвид гореизложеното, Несебърския районен съд

РЕШИ:

ОСЪЖДА Г. А. Г., роден на *****, Код по Булстат *****, и В. И. Ш., родена на *****, Код по Булстат *****, двамата граждани на Руската Федерация и с постоянен адрес в Република България: село Р., местност „Х.Т.“, комплекс „Т.“, сграда Б, етаж 2, ап.8, община Несебър, ДА ЗАПЛАТЯТ СОЛИДАРНО на „*****“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: град *****, представлявано от управителя Б.С.С., сумата в размер на **300 евро** (триста евро), с левова равностойност 586,75 лв. (петстотин осемдесет и шест лева и 75 ст.), представляваща неплатена част от парично задължение за годишна такса за управление и поддръжка, дължима за периода от 01 май 2021г. до 31 април 2021г. въз основа на Договор за поддръжка и управление на комплекс „Т.“ с нотариална заверка на подписите рег.№ ***** от 27.11.2012г. на нотариус Стоян Ангелов с рег.№ 208 на НК и район на действие Несебърския районен съд, който договор е вписан в Службата по вписванията – Несебър Акт № ***, том 5, вх. рег.№ *****/28.11.2012г., ведно със **законната лихва**, считано от 18.10.2021г. до окончателното изплащане на сумата.

ОТХВЪРЛЯ предявения от „*****“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: град *****, представлявано от управителя Б.С.С., иск за осъждането на Г. А. Г., роден на *****, Код по Булстат *****, и В. И. Ш., родена на *****, Код по Булстат *****, двамата граждани на Руската Федерация и с постоянен адрес в Република България: село Р., местност „Х.Т.“, комплекс „Т.“, сграда Б, етаж 2, ап.8, община Несебър, да му заплатят солидарно сумата в размер на 900 евро (деветстотин евро), с левова равностойност 1 760,24 лв. (хиляда седемстотин и шестдесет лева и 24 ст.), представляваща договорна неустойка, претендирана на основание чл.2, ал.3 от Договор за поддръжка и управление на комплекс „Т.“ с нотариална заверка на подписите рег.№ ***** от 27.11.2012г. на нотариус Стоян Ангелов с рег.№ 208 на НК и район на действие Несебърския районен съд, който договор е вписан в Службата по вписванията – Несебър Акт № ***, том 5, вх. рег.№ *****/28.11.2012г., като НЕОСНОВАТЕЛЕН.

ОСЪЖДА Г. А. Г., роден на *****, Код по Булстат *****, и В. И. Ш., родена на *****, Код по Булстат *****, двамата граждани на Руската Федерация и с постоянен адрес в Република България: село Р., местност „Х.Т.“, комплекс „Т.“, сграда Б, етаж 2, ап.8, община Несебър, ДА ЗАПЛАТЯТ СОЛИДАРНО на „*****“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: град *****, представлявано от управителя Б.С.С., сумата в размер на **262,54 лв.** (двеста шестдесет и два лева и 54 ст.), представляваща част от направените по делото съдебни и деловодни разноски съобразно уважената част от исковете, като за разликата над уважения по пълния претендиран размер от 1 034,36 лв. (хиляда тридесет и четири лева и 36 ст.), съгласно списъка на разноските, ОТХВЪРЛЯ претенцията като неоснователна.

Решението подлежи на обжалване пред Бургаския окръжен съд в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

Съдия при Районен съд – Несебър: _____

