

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 14235

гр. София, 01.04.2024 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 36 СЪСТАВ**, в закрито заседание на първи април през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: СИМОНА В. НАВУЩАНОВА

като разгледа докладваното от СИМОНА В. НАВУЩАНОВА Гражданско дело № 20231110149655 по описа за 2023 година

**Производството е по реда на чл. 140 ГПК.**

Образувано е по искова молба, подадена от „ВХОД МЕНИДЖЪР“ ЕООД срещу Собственици на самостоятелни обекти в Етажна собственост на адрес: гр. София, ....., представлявана от Г. Е. Д., която отговаря на изискванията за редовност, а предявените с нея искове са допустими.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК ответникът не е подал отговор на исковата молба.

Ищецът е представил писмени доказателства, които са допустими, относими и необходими, поради което съдът счита, че са налице процесуалните предпоставки за приемането им.

Следва да бъде отложено искането на ищеца за допускане на съдебно - счетоводна експертиза предвид липсата на депозиран отговор по чл. 131 ГПК от ответника.

Страните следва да се поканят към постигане на спогодба за доброволно уреждане на спора между тях.

Налице са предпоставките за насрочване на делото за разглеждането му в открито съдебно заседание.

По тези съображения и на основание 146 ГПК, съдът

## ОПРЕДЕЛИ:

**ОСТАВЯ БЕЗ ДВИЖЕНИЕ** исковата молба.

Указва на ищеца в едноседмичен срок от съобщението с писмена молба с препис за ответната страна да:

1. Да конкретизира общо претендираната сума ..... лева., представляваща месечни консумативни разходи във фонд „ЕС“ какви по вид разходи, за какъв период и в какъв размер са платени от ищеца, като има предвид, че в първоначалната искова молба е налице примерно общо изброяване.

2. Да посочи дали част от общо претендираната сума ..... лева, представляваща месечни консумативни разходи във фонд „ЕС“ включва дължимото възнаграждение по договора за управление, сключен с ищеца, като ако отговорът е положителен - да посочи размера на претендираното възнаграждение по договор за управление.

3. Да конкретизира в рамките на общо претендираната сума от ..... лв., която е

следвало да бъде налична във фонд „Ремонт и обновяване“, какви конкретно ремонти и обновявания са извършвани по вид и размер.

4. Да заяви надлежен петитум, съобразно направените уточнения по т. 1-3.

5. Да представи доказателства за представителната власт на ответника – протокол от ОС, с което Г. Е. Д. е избран за управител.

**УКАЗВА** на ищеца, че при неизпълнение на горните указания в цялост и в срок исковата молба ще бъде върната.

**ДОПУСКА и ПРИЕМА** представените към исковата молба писмени доказателства под опис.

**ОТЛАГА** произнасянето по доказателственото искане на ищеца за допускане на съдебно-счетоводна експертиза;

**НАСРОЧВА** открито съдебно заседание за **08.05.2024 г. от 11:40 часа**, за когато да се призоват страните.

**ПРЕПИС** от настоящото определение да се връчи на страните, а на ищеца – препис от подадения отговор на исковата молба и приложенията към него.

### **СЪСТАВЯ на основание чл. 140, ал. 3 ГПК проект за доклад както следва:**

Предявени са осъдителни искове от „ВХОД МЕНИДЖЪР“ ЕООД срещу собствениците на самостоятелни обекти в Етажна собственост на адрес: гр. София, ....., представлявана от Г. Е. Д. за сумата от .... лв., представляваща извършените действителни разходи, надвишаващи приходите във фонд „ЕС“, както и за сумата от .... лв., представляваща извършените, действителни разходи, надвишаващи приходите във фонд „ремонт и обновяване“. Претендират се разноските по делото.

Ищецът твърди, че на 23.06.2020 г. е проведено Общо събрание на Етажната собственост с адрес: гр. София, ....., като съгласно предварително обявения дневен ред, са приети следните решения:

1. ЕС избира „ВХОД МЕНИДЖЪР“ ЕООД да предостави услугата **„професионален домоуправител“** за поддръжка и управление на общите части от сградата на Етажната собственост с адрес: гр. София, ....., срещу възнаграждение - 6,00 лв. на самостоятелен обект, дължими всеки месец, като на дружеството се възлагат и правомощията по чл. 23 ЗУЕС. ОС избира Г. Е. Д. и Ф. П. Т. да сключат договора с „ВХОД МЕНИДЖЪР“ ЕООД;
2. Вноските за фонд „Професионален домоуправител“ се определят на 6 лв. месечно, на самостоятелен обект. За поддръжка на ЕС се определят по 7 лв. на обитател, месечно. Вноските се дължат от всеки собственик, ползвател или обитател в обособен обект в ЕС. Заплащат се ежемесечно на „ВХОД МЕНИДЖЪР“ ООД, което извършва професионална поддръжка на ЕС.

Навежда твърдения, че въз основа на така приетите решения на ОС на ЕС от 23.06.2020 г., ЕС, с адрес: гр. София, ....., представлявана от Г. Е. Д. и Ф. П. Т. е сключила следните договори:

1. договор за услуга № ..... г. с „ВХОД МЕНИДЖЪР“ ООД, с предмет предоставяне на услугата „професионален домоуправител - пълен пакет“ за 23 самостоятелни обекта от ЕС с адрес: гр. София, ....., като съгласно чл. 3, ал. 2 от същия „възложителят се задължава да заплаща всеки месец твърдо фиксирано възнаграждение за предоставената услуга - „професионален домоуправител - пълен пакет“ в размер на 6 лв. от всеки самостоятелен обект в ЕС, Общата стойност на възнаграждението възлиза на 138 лв. на месец, за което се издава фактура на ЕС;
2. Договор за дезинфекция, дезинсекция и дератизация между ЕС и „.....“ ЕООД от 01.11.2020 г., като в чл. 7 от Договора е договорено възнаграждение от 184 лв. (по 8 лв., за 23 апартамента);

3. Договор за услуга /почистване/ между ЕС и Ивайло Ангелов, за абонаментно месечно почистване, като съгласно чл. 5, ал. 1 от същия е договорено възнаграждение от 80 лв. на месец.

Навежда твърдения, че на 22.02.2023 г. е проведено ОС на ЕС, за което е изготвен Протокол и списък с присъстващи, като по т. 4.1 от дневния ред, ОС на ЕС е приело решение да прекрати договорните отношения между „ВХОД МЕНИДЖЪР“ ЕООД и ЕС. Посочва, че съгласно чл. 6 от Договор за услуга № ..... г., договорът се прекратява с 30-дневно писмено предизвестие. В случая, този срок е започнал да тече на 22.02.2023 г., с приемане на решението на ОС на ЕС за прекратяването му. Сочи, че от финансовия отчет представен от „ВХОД МЕНИДЖЪР“ ЕООД, графа „Приходи фонд „ЕС“ е видно, че приходите от месечните вноски във фонд „ЕС“ от 01.07.2020 г. - до 28.02.2023 г. (датата на последната месечна вноска във фонд „ЕС“), са в общ размер от ..... лв. - обща сума приходи, а общата сума в графа разходи, във фонд „ЕС“ за периода 01.08.2020 г. до 31.03.2023 г. са в общ размер от ..... лв., като разходите, реално извършени от ищеца за процесния период са по следните пера:

1. ток - общи части - 14 бр. разписки за плащания на различни суми от „ВХОД МЕНИДЖЪР“ ЕООД към „ЕЛЕКТРОХОЛД БЪЛГАРИЯ“ ЕООД;
2. почистване на общите части - 15 бр. разписки за плащания от „ВХОД МЕНИДЖЪР“ ЕООД към Ф. П. Т. за по 80,94 лв.;
3. управление на ЕС - 33 бр. фактури, издадени от „ВХОД МЕНИДЖЪР“ ЕООД към ЕС с основание „комисионна“;
4. допълнителни услуги - 15 бр. фактури, издадени от „ВХОД МЕНИДЖЪР“ ЕООД към ЕС;
5. абонамент СИМ - 30 бр. фактури, издадени от „ВХОД МЕНИДЖЪР“ ЕООД към ЕС;
6. такса ДАЗЛФА (дигитализация, архивиране и защита на лични и финансови данни) - 4 бр. фактури, издадени от „ВХОД МЕНИДЖЪР“ ЕООД към ЕС;
7. годишна дезинфекция и дезинсекция - 3 бр. фактури, издадени от „.....“ ЕООД към ЕС;
8. дейности по управление и поддържане на общи части - 5 бр. фактури, издадени от „ВХОД МЕНИДЖЪР“ ЕООД към ЕС.

Навежда твърдения, че част от сумите по гореизброените фактури, са покрити от месечните вноски, плащани от съсобствениците на самостоятелните обекти в ЕС, но реално месечните разходи за управление, поддръжка и битови сметки са надхвърляли постъпленията от месечните вноски на етажните собственици във фонд управление на ЕС и същите са заплащани от „ВХОД МЕНИДЖЪР“ ООД. По изложените съображения моли за уважаване на предявените искове.

В законоустановения срок не е подаден отговор на исковата молба от ответника.

Предявени са искове с пр. осн. **чл.79, ал. 1 ЗЗД, вр. чл.258 ЗЗД.**

Доказателствена тежест:

**УКАЗВА** на ищеца, че по предявените иск в негова тежест е при условията на пълно и главно доказване да установи наличието на следните предпоставки: да установи наличието на валидни облигационни правоотношения, учредени въз основа на договор за управление и поддръжка на общите части на сграда в режим на ЕС, своята изправност по договора, изискуемостта на вземанията, както и размера на претендираните суми по съответното основание.

**УКАЗВА** на ответниците, че при установяване на горепосочените факти в тяхна тежест е да докажат плащане.

**УКАЗВА** на страните, че следва най-късно в първото по делото заседание да изложат становището си във връзка с дадените указания и доклада по делото, както и да предприемат съответните процесуални действия, като им **УКАЗВА**, че ако в изпълнение на

предоставената им възможност не направят доказателствени искания, те губят възможността да направят това по-късно, освен в случаите по чл. 147 ГПК.

**УКАЗВА** на страните, че ако отсъстват повече от един месец от адреса, който са съобщили по делото или на който веднъж им е било връчено съобщение, са длъжни да уведомят съда за новия си адрес, като при неизпълнение на това задължение всички съобщения ще бъдат приложени към делото и ще се смятат за редовно връчени.

**ПРИКАНВА** страните към спогодба, в който случай половината от внесената държавна такса се връща на ищеца. **УКАЗВА** на страните, че за приключване на делото със спогодба е необходимо лично участие на страните или на изрично упълномощен за целта процесуален представител, за който следва да се представи надлежно пълномощно.

**УКАЗВА** на страните, че за извънсъдебно разрешаване на спора при условията на бързина и ефективност може да бъде използван способът медиация. Ако страните желаят да използват медиация, те могат да се обърнат към център по медиация или медиатор от Единния регистър на медиаторите към Министерство на правосъдието.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕТО** е окончателно и не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_