

РЕШЕНИЕ

№ 2993

гр. София, 27.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 167 СЪСТАВ, в публично заседание на седемнадесети февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: КРИСТИЯН Р. ТРЕНДАФИЛОВ

при участието на секретаря АЛБЕНА Н. КИТАНОВА
като разгледа докладваното от КРИСТИЯН Р. ТРЕНДАФИЛОВ Гражданско дело № 20221110128144 по описа за 2022 година

Предявени са активно субективно и обективно кумулативно съединени иски с правно основание чл. 6, ал. 1, т. 9 и т. 10 ЗУЕС вр. чл. 41 ЗС и чл. 92 от ЗЗД.

Ищците „СМАРТ СЕКЮРИТИ“ ЕООД, „Техникал Сървисис“ ЕООД, „Тотал Клийнинг“ ЕООД и „АКСИОН Асет Мениджмънт“ ЕООД, участващи в гражданското дружество „АКСИОН ГРУП“ ДЗЗД, чрез адв. Г., извеждат съдебно предявените субективни права при твърденията, че на 01.07.2019 г. бил подписан договор за предоставяне на абонаментни консолидирани услуги за управление, техническа поддръжка, професионално почистване и лицензирана физическа охрана между „АКСИОН ГРУП“ ДЗЗД, в качеството му на изпълнител, действащо чрез своите членове - „СМАРТ СЕКЮРИТИ“ ЕООД, „Техникал Сървисис“ ЕООД, „Тотал Клийнинг“ ЕООД и „АКСИОН Асет Мениджмънт“ ЕООД, и собствениците, ползвателите и обитателите в Етажна собственост на сграда „Астра“, находяща се в АДРЕС, в качеството им на възложители. Поддържат, че правният интерес на гражданското дружество се формирал от подписания договор за предоставяне на абонаментни консолидирани услуги и на основание договор за консорциум от 30.12.2018 г., съгласно който „АКСИОН ГРУП“ ДЗЗД разпределя събраните суми по договора на членовете юридически лица, както следва: 30% за „АКСИОН Асет Мениджмънт“ ЕООД; 28% за „Техникал Сървисис“ ЕООД; 27% за „СМАРТ СЕКЮРИТИ“ ЕООД и 15% за „Тотал Клийнинг“ ЕООД. Твърдят, че договорът бил подписан след предоставяне на възложителите на оферта от 08.05.2019 г., съдържаща ценово предложение за всеки самостоятелен обект в сграда „АСТРА“, срещу което изпълнителят поел изпълнението на услугите, предмет на договора. Поддържат, че предложената оферта е одобрена на общо събрание на етажната собственост, проведено на 22.05.2019 г., като собствениците, ползвателите и обитателите в сградата упълномощили управителния съвет да сключи договора. Твърдят, че договорът бил прекратен едностранно от „АКСИОН ГРУП“ ДЗЗД поради неизпълнението му от страна на собствениците, ползвателите и обитателите в етажната собственост за заплащане на дължимите суми, с писмено уведомление по електронна поща, считано от 01.12.2020 г. След прекратяване на договора останали незаплатени задължения, като съгласно чл. 3 и чл. 6 от

същия възложителите се задължили да заплащат на изпълнителя договорените възнаграждения, подробно описани за всеки самостоятелен обект в приложение 7 към договора; както и извън това възнаграждение изпълнителят се задължил да събира от името и за сметка на възложителите вноски към общите за етажната собственост фонд „Ремонт и обновяване“ и фонд „Електроенергия“, определени за всеки конкретен обект в приложение 7 към договора. Съгласно чл. 41, ал. 1 от договора, в случай на забава със заплащането на дължими възнаграждения и вноски по чл. 3 и чл. 6, съответните възложители дължали неустойка за забава в размер на 0,2 % от дължимата сума за всеки ден забава, но не повече от 20% от същата. Поддържат още, че ответникът е собственик на недвижим имот – апартамент № 21, находящ се в секция А (ап. 21А) на сграда „АСТРА“, АДРЕС, със застроена площ от 145.720 кв.м., придобит на 21.12.2006 г. Твърдят, че ответникът не изплатил на ищеца дължимите такси за електрическа енергия за общи части, фонд „Ремонт и обновяване“ и такса управление и поддръжка, считано от м.07.2019 г. до м.11.2020 г., вкл., на обща стойност в размер на 2907 лв. и неустойка за забава в размер на 581,40 лв. или обща сума в размер на 3488,40 лв. Ето защо молят съда да уважи предявените искове, като осъди Р. В. К. да заплати на ищите, както следва: 30% за „АКСИОН Асет Мениджмънт“ ЕООД; 28% за „Техникал Сървисис“ ЕООД; 27% за „СМАРТ СЕКЮРИТИ“ ЕООД и 15% за „Тотал Клийнинг“ ЕООД от следните суми: 2907 лв. – главница, представляваща такси за управление и поддръжка, „Фонд ремонт и обновление“ и електрическа енергия на общите части на Етажна собственост на сграда „Астра“, находяща се в АДРЕС, в която се намира собственият на ответника имот, за периода от м.07.2019 г. до м.11.2020 г. включително; 581,40 лв., представляваща неустойка за забава за периода от м.07.2019 г. до 29.05.2022 г., ведно със законната лихва върху главницата за периода от датата на подаване на исковата молба – 30.05.2022 г. до окончателното погасяване на вземането. Претендират разноски.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът Р. В. К., чрез адв. А., е подал отговор на исковата молба, с който оспорва предявените искове по основание, за което излага подробни съображения. Претендира разноски.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 235 ГПК във връзка с наведените в исковата молба доводи и възраженията на ответника, намира от фактическа страна следното:

Не е спорно по делото, че ответникът Р. В. К. е собственик на самостоятелен обект в сградата в режим на етажна собственост, а именно: Апартамент № 21, находящ се в секция А (ап. 21А) на сграда „АСТРА“, АДРЕС, със застроена площ от 145.720 кв.м.

От приетия по делото протокол № 35 за проведено общо събрание от 22.05.2019г. се установява, че по т. 5 от дневния ред е взето решение да се възложи управлението и поддръжката на етажната собственост на ДЗЗД „Аксион Груп“, съобразно подадената на 08.05.2019 г. оферта, както и да се упълномощи председателят на действащия Управителен съвет да одобри и подпише договор за възлагане на управление на Общите части на сграда „Астра“ с ДЗЗД „Аксион Груп“. Със същата точка 5 от дневния ред е приет и размерът на всички дължими месечни вноски на отделните имоти, приложени към представената оферта на ДЗЗД „Аксион Груп“ (Приложение 1 – „Изчисление на месечни вноски“), приети са изброените в Приложение 2 „Правила за разпределени на разходите по имоти“, въз основа на които правила са изчислени вноските към офертата, и които „Правила за разпределение на разходите по имоти“ са възприети като бюджет на ЕС и станали задължителни за всички собственици на самостоятелни обекти в сградата.

Установява се, че на 01.07.2019 г. между собствениците, ползвателите и обитателите в Етажна собственост на сграда „Астра“, находяща се в АДРЕС, наричани възложители, и „АКСИОН ГРУП“ ДЗЗД, наричано изпълнител, е бил сключен договор за предоставяне на абонаментни консолидирани услуги за управление, техническа поддръжка, професионално почистване, и лицензирана физическа охрана. Цитираният договор бил сключен след

съобразяване, че изпълнителят отправил до възложителите оферта от 08.05.2019г., съдържаща ценово предложение за всеки самостоятелен обект в сграда „АСТРА“, която била одобрена на общо събрание на етажната собственост, проведено на 22.05.2019 г.

От представените по делото Решение № 20095711 от 15.04.2021 г. по описа на СРС, ГО, 24 състав, което е потвърдено с Решение № 3510 от 30.11.2022 г. по в.гр.д. № 8603/2021 г. по описа на СГС, ГО, IV – „А“ въззивен състав, се установява, че решенията по т. 4 и т. 5, взети с Протокол № 35 от проведеното на 22.05.2019г. общо събрание, са били отменени по предявен от етажнен собственик иск с правно основание чл. 40 ЗУЕС.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира следното от правна страна:

Етажната собственост е комплекс от неразривно свързани помежду си отделни права на собственост върху самостоятелни обособени обекти на вещни права и съсобственост върху общите части на единна постройка. При етажната собственост отделните обекти се стопанисват и използват въз основа на съвместно притежавани общи части. Един от основните въпроси, които се поставят във вътрешните отношения между участниците в притежанието и използването на помещения в етажната собственост, се отнасят до участието в разностите по поддържане, възстановяване и подобрения на общите части и разностите по управлението и текущо използване на общите части.

От компетентността на Общото събрание е вземане на решения относно определяне на месечни парични вноски за покриване на разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата и възлагането на дейности по поддържането на общите части на сградата на юридическо или физическо лице срещу възнаграждение, както и определянето на конкретни правомощия на управителния съвет (управителя), които могат да бъдат възложени за изпълнение на тези лица – чл. 11, ал. 1, т. 5 и 11 и чл. 19, ал. 8 ЗУЕС.

Съгласно чл. 50, ал. 2, т. 1 ЗУЕС вр. с чл. 48, ал. 3 ЗУЕС паричните средства, включени в т. нар. Фонд „Ремонт и обновяване“ - за ремонт, обновяване, реконструкция и преустройство на общите части, се набират чрез ежемесечни вноски от собствениците в размер, определен с решение на общото събрание съобразно идеалните части на отделните собственици в общите части на етажната собственост.

Съгласно нормата на чл. 51 ЗУЕС (в настояща редакция), разходите за управление и поддържане на общите части на сграда в режим на етажна собственост се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етаж, на който живеят – това са разходите за консумативни материали, свързани с управлението, възнаграждения за членовете на управителните и контролните органи и за касиера, за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата – виж § 1, т. 11 от ДР на ЗУЕС.

От гореизложеното следва, че основателността на предявените главни иски с правно основание чл. 6, ал. 1, т. 9 и т. 10 ЗУЕС вр. чл. 41 ЗС е предпоставена от установяване от ищците на пълно и главно на следните материалноправни предпоставки: 1/ че ответникът е собственик на индивидуален обект в сградата в режим на ЕС; 2/ че надлежно са взети решения за определяне размера на месечните вноски за поддръжка и управление на общите части, електрическа енергия на общите части и за фонд „Ремонт и обновяване“ и 3/ размерът на частта от разходите, дължима от ответника. При установяване на така посочените факти от страна на ищците, в тежест на ответника е да докаже, че погасил процесните задължения към ЕС.

Първата от посочените по – горе предпоставки е налице - безспорно е по делото, че ответникът е собственик на самостоятелен обект в процесната сграда в режим на етажна собственост, а именно: Апартамент № 21, находящ се в секция А (ап. 21А) на сграда

„АСТРА“, АДРЕС, със застроена площ от 145.720 кв.м.

Не се установява, обаче, втората кумулативна предпоставка за уважаване на предявените главни искиове, а именно, че надлежно са взети решения за определяне размера на месечните вноски за поддръжка и управление на общите части, електрическа енергия на общите части и за фонд „Ремонт и обновяване“. Това е така, тъй като решението по т. 5, обективизирано в Протокол № 35 от проведеното на 22.05.2019 г. общо събрание, с което е възложено управлението и поддръжката на етажната собственост на ДЗЗД „Аксион Груп“, съобразно подадената на 08.05.2019 г. оферта, и е приет размерът на всички дължими месечни вноски на отделните имоти, приложени към представената оферта на ДЗЗД „Аксион Груп“, е отменено по реда на чл. 40 ЗУЕС с влязло в сила Решение № 20095711 от 15.04.2021 г. по описа на СРС, ГО, 24 състав, потвърдено с Решение № 3510 от 30.11.2022 г. по в.гр.д. № 8603/2021 г. по описа на СГС, ГО, IV – „А“ въззивен състав. Следователно не е налице подлежащо на изпълнение решение на Общото събрание на Етажната собственост, въз основа, на което да се претендират суми за поддръжка и управление, електрическа енергия на общите части, и фонд „Ремонт и обновяване“ на общите части на етажната собственост за процесния период от етажните собственици, в частност от ответника. От това следва, че правните последици, които е създадо, са отпаднали с обратна сила. Това решение не може да обвърже както оспорилия го етажен собственик, така и всички останали етажни собственици, доколкото отмяната му действа по отношение на всички. След отмяна на тези решения е следвало общото събрание да приеме нови такива по предвидения в ЗУЕС ред, да определи дължимите по размер и период вноски за разходи за управление и поддръжане на общите части на сградата, едва от който момент би станало изискуемо задължението на ответника да плати. По делото липсват доказателства такива решения да са били взети, поради което правото да се получат от ответника тези вноски е предявено съдебно преждевременно.

Предвид изложеното предявените главни искиове са неоснователни и следва да бъдат отхвърлени.

По исковете с правно основание чл. 92, ал. 1 ЗЗД:

Основателността на същите се обуславя от наличие на главно парично задължение, по силата на което ответникът се е задължил да заплати неустойка в посочения размер в случай на неизпълнение във времево отношение. Доказването на тези обстоятелства е в тежест на ищците. Предвид неоснователността на главните искиви претенции, неоснователни се явяват и акцесорните за заплащане на неустойка за забава и като такива подлежат на отхвърляне.

По разноските:

С оглед изхода от спора, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, на ответника следва да се присъдят разноски за адвокатско възнаграждение за производството в размер на 989 лв., съобразно представените по делото писмени доказателства.

При тези мотиви, Софийски районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от „СМАРТ СЕКЮРИТИ“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: АДРЕС, „Техникал Сървисис“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: АДРЕС, „Тотал Клийнинг“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: АДРЕС, и „АКСИОН Асет Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: АДРЕС, участващи в гражданското дружество „АКСИОН ГРУП“ ДЗЗД, със седалище и адрес на управление: АДРЕС, срещу Р.

В. К., ЕГН *****, с адрес: АДРЕС, активно субективно и обективно кумулативно съединени иски с правно основание чл. 6, ал. 1, т. 9 и т. 10 ЗУЕС вр. чл. 41 ЗС и чл. 92 от ЗЗД за осъждане на **Р. В. К.** да заплати на ищите, както следва: 30% за „АКСИОН Асет Мениджмънт“ ЕООД; 28% за „Техникал Сървисис“ ЕООД; 27% за „СМАРТ СЕКЮРИТИ“ ЕООД и 15% за „Тотал Клийнинг“ ЕООД от следните суми: **2907 лв.** – главница, представляваща такси за управление и поддръжка, „Фонд ремонт и обновление“ и електрическа енергия на общите части на Етажна собственост на сграда „Астра“, находяща се в АДРЕС, в която се намира собствеността на ответника имот, за периода от м.07.2019 г. до м.11.2020 г. включително; **581,40 лв.**, представляваща неустойка за забава за периода от м.07.2019 г. до 29.05.2022 г., ведно със законната лихва върху главницата за периода от датата на подаване на исковата молба – 30.05.2022 г. до окончателното погасяване на вземането.

ОСЪЖДА „СМАРТ СЕКЮРИТИ“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: АДРЕС, **„Техникал Сървисис“ ЕООД**, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: АДРЕС, **„Тотал Клийнинг“ ЕООД**, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: АДРЕС, и **„АКСИОН Асет Мениджмънт“ ЕООД**, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: АДРЕС, участващи в гражданското дружество **„АКСИОН ГРУП“ ДЗД**, със седалище и адрес на управление: АДРЕС, да заплатят на **Р. В. К.**, ЕГН *****, с адрес: АДРЕС, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, сумата в размер на **989 лв.** - разноски за производството за адвокатско възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО може да бъде обжалвано с въззивна жалба пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____