

# РЕШЕНИЕ

№ 16335

гр. С., 11.10.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 144 СЪСТАВ**, в публично заседание на  
единадесети юли през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: С. Н. РАЧЕВА ЯНЕВА

при участието на секретаря ЛИЛИЯ П. ПЕТКОВА  
като разгледа докладваното от С. Н. РАЧЕВА ЯНЕВА Гражданско дело №  
20221110114770 по описа за 2022 година

Производството е образувано по исковата молба от 21.03.2022г и допълнителна такава от 05.04.2020г., с която дружество по ЗЗД „А.“ ДЗЗД, БУЛСТАТ .. , чрез своите съдружници: „С.“ ЕООД, ЕИК .. със седалище и адрес на управление: гр. С/адрес/, представлявано от управителя Д.К.П, „Т.“ ЕООД, ЕИК ..., със седалище и адрес на управление: гр.С/адрес/, представлявано от управителя Г.Г.П., „Т.“ ЕООД, ЕИК ... със седалище и адрес на управление: гр. С/адрес/, представлявано от управителя Г.Г.П. и „А.“ ЕООД, ЕИК ... със седалище и адрес на управление: гр.С/адрес/, представлявано от управителя Г.Г.П. всички чрез адв. Г. желае решение спрямо „Е.“ ООД, ЕИК .., с което да бъде осъдено ответното дружество да заплати сума в общ размер **11338,74 лева**, от която за такса управление и поддръжка сума в размер на **7494.79 лева** и лихва върху нея в размер на 1498.99 лв. за периода от 01.11.2019г. до 21.03.2022; за такси за електрическа енергия, която е изразходвана за общи части в размер на **1503.19 лева** и лихва от 300.69 лв. за периода от 01.11.2019г. до 21.03.2022; за такси фонд „Ремонт и обновяване“ сумата от **450.97 лв.** и лихва в размер на 90.22 лв. за периода от 01.11.2019г. до 21.03.2022 г. ведно със законовата лихва за забава от датата на подаване на иска до окончателното плащане.

Излага се, че на 01.07.2019г. между ДЗЗД в качеството му на изпълнител от една .на и ЕС на сграда „А.“, в която ответникът има

самостоятелен обект–магазин, от друга, е сключен договор за предоставяне на абонаментни консолидирани услуги за управление, техническа поддръжка, професионално почистване и лицензирана физическа охрана. Твърди се, че договорът бил прекратен от .на на ДЗЗД поради неизпълнение от .на на собствениците на 01.12.2020г., за което същите са уведомени. След прекратяване на договора са останали неплатени задължения от .на на ответника за дължими такси за електрическа енергия, общи части, фонд „Ремонт и обновяване“ и такса управление и поддръжка за периода от м. 11.2019 г. до м. 11.2020 г. на обща стойност **9448,95 лева** и лихва за забава в размер на **1889,79 лева** – конкретизирани по – горе.

Твърди се още, че за тези суми са издадени фактури, описани в счетоводна справка на дружеството по ЗЗД и на основание които и по прекратен поради неизпълнение договор за предоставяне на абонаментни консолидирани услуги за управление, техническа поддръжка, професионално почистване и лицензирана физическа охрана от 01.07.2019г. досежно имот на „Е...“ ООД, представляващ магазин 1.2, преустроен в ап.1.2 „банков офис“, находящ се в сграда на „А.“ в гр.С., бул.България с № 98, със застроена площ от 308.750 кв.м., придобит чрез покупко- продажба, са останали неплатени горните задължения, които се търсят по съдебен ред. Ангажират се доказателства и се претендират разноски като се желае решение в този смисъл.

В срока за отговор е депозиран такъв, с който не се спори, че ответникът е пребивавал в исковия имот за период от по 30 дни годишно и се навежда, че през периода до средата на ноември 2019г. имотът е ползван от трето лице по делото – „Банка Пиреос България“ АД. Излага се, че след прекратяване на наемния договор между ответника и третото по спора лице е била изпратена покана – уведомление до ищеца за освобождаване на ответника от плащане на разходи по поддръжка на сградата, считано от датата 01.12.2019г. Сочи се, че от 21.01.2020г. имотът е бил окончателно освободен, за което е бил съставен и дву.нен протокол, и въз основа на тези твърдения се излага, че при липсата на фактическо ползване на вещта през исковия период и въпреки липсата на решение на етажните съсобственици в сградата, то тези разходи не следва да са дължими по поддръжката и управлението на сградата, в която се намира и имота на съдружниците в ДЗЗД.

Навежда се, че тези такси са недължими и като такива в завишен размер, а и на още едно основание – магазинът притежава отделен вход за достъп. Навежда се и че тези суми вече са били фактурирани и са били платени през периода на ползване на имота от третите по делото лица. С твърдения, че между съдружниците на ДЗЗД и ответника е бил наличен и др. спор, който е приключил с решение на СРС от 17.02.2021г. по гр.дело с № 26828 и въз основа на което на ответника е бил издаден ИЛ за сумите, както следва: 1680 лева за незаплатена наемна цена на основание сключен между .ните договор за наем № 2020-1/03.02.2020г. за периода 01.02.2020 г. до 31.05.2020 г. ведно със законната лихва върху главницата считано от 24.06.2020 г. до окончателното плащане и в условията на евентуалност и в случай, че съдът уважи исковете се прави се прави изявление за прихващане между двете суми до размера на по – малката. Като се ангажират доказателства се желае решение в този смисъл.

Исковете са правно основание по чл.79 от ЗЗД във [чл. 6, ал. 1, т. 10 от ЗУЕС](#) и [чл.51, ал.1 от ЗУЕС](#) и чл.86 от ЗЗД.

Съдът като взе предвид разпоредбите на закона, исканията и твърденията на .ните и събраните по делото доказателства намира за установено от фактическа и правна .на следното:

.ните не спорят и се установява от списък на присъствали собственици в сграда със смесено предназначение, находяща се в гр. С.. „А.“ с магазини, офиси, апартаменти, подземни и надземни гаражи и трафопост, в район Ма.. – запад, с админи.тивен адрес С.., бул.Б.., че ответното дружество през периода след 22.05.2019г. е било носител на право на собственост върху имот от сградата, а именно „магазин 1.2, преустроен в ап.1.2 Банков офис, с площ от 308.750 кв.м. Няма спор, а и това се установява от протокол за проведено на 22.05.2019г. ОС на етажните собственици в сградата - л.34 от делото, както и не се спори, че с Решение от това събрание и въз основа на приведено гласуване, е била възложена поддръжката на ЕС в сградата на ищеца – дружеството по ЗЗД „А.“ по оферта от 08.05.2019г. Взето е решение от ОС за сключване на договор за възлагане на управлението на ОЧ на сградата с „А.“ ДЗЗД като със същото решение е приет и размерът на всички месечни вноски на отделните имоти, приложени към офертата, както и правилата за разпределение на разходите за имотите по Приложение 2, въз основа на които

са изчислени и вноските по офертата на „Аксион“ ДЗЗД. Конкретизирано е с това решение, че тези правила са и бюджета на ЕС и са задължителни за всички собственици на обекти в сградата. С решението се определя размерът на месечната вноска за „Фонд ремонти на сградата“ в общ размер на 1500 лева месечно за цялата сграда.

Няма спор и това се установява от приложения към исковата молба Договор за предоставяне на абонаментни консолидирани услуги за Управление, техническа поддръжка, професионално почистване и лицензирана физическа охрана от 01.07.2019г., че собствениците, ползвателите и обитателите на ЕС на сграда „А.“ като възложител от една .на и от друга ищеца – дружеството „А.“ ДЗЗД като изпълнител, са постигнали договорки съобразно оферта на изпълнителя от 08.05.2019г. и решение на ОС на ЕС от 22.05.2019г., с предмет изпълнение на възложени от ЕС на сградата абонаментни услуги по управлението, техническата поддръжка, професионалното почистване и физическата охрана на общите части в сградата, които изпълнителят – ищецът се е задължил да извършва по описани в Приложения 1, 2, 3, 4, 5 и 6 списъци. Срокът на договора е за една година от 01.07.2019г. с опция за удължаването му в случай, че никоя от .ните 30 дни преди изтичането му не уведоми другата, че желае да бъде прекратен като в този случай, се счита за удължен с още една година. Определени са редът и начина за заплащане на възнагражденията, съобразно описаните за всеки обект в сградата по Приложение 7 към договора параметри, както и е посочено задълженото за плащане на възнаграждението към изпълнителя лице, а именно от собственика или от ползвателя на обекта, в случай, че е посочен кой е този ползвател – чл.3, ал.2 от Договора, л. 11. Съгласно чл.4, ал.1 срокът и начина за заплащане на таксите за извършената дейност се плащат от собственика/ ползвателя по банков път до пето число на текущия месец, след издаване на данъчна фактура. Уговорено по смисъла на чл.6 от Договора е и задължение за Изпълнителя да събира от името на ЕС и вноските за „Фонд ремонт и обновяване и фонд Електроенергия“, отново посочени по размер в Решението от 22.05.2019г.

.ните не спорят, че възложените с Договора дейности са изпълнени, както и не се спори, че претендираните с исковата молба суми не са платени от .на на ответното дружество.

При така възприетите факти и от правна .на съдът намира следното:

Безспорно се установи, че ответникът като носител на право на собственост върху имот, построен в сграда в режим на ЕС, е с качеството си на етажнен собственик на основание чл. 5, ал.1 от ЗУЕС. В това си качество за него възниква задължението за заплащане на такси за управление и поддръжка на общите части на сградата, определени с решение на ОС от 22.05.2019г., ex lege на основание чл.51, ал.1 от ЗУЕС по размер, определен с решение на ОС на ЕС, на основание чл.11, ал.1, т. 5 от ЗУЕС. По смисъла на [§ 1, т. 11 от ДР на ЗУЕС](#) /предишна т. 9, изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г./ "разходи за управление и поддържане" са разходите за консумативни материали, свързани с управлението, за възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи и за касиера, както и за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноси, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата. Това задължение е различно по своя правопораждащ юридически факт от вземането за възнаграждение по договор за изработка или по който и да е друг договор, сключен между етажната собственост и физическо или юридическо лице, осъществяващо дейностите по управлението на общите части на сгради в режим на Е. по смисъла на чл.8, ал.1 във вр. с чл.2, ал.1 от ЗУЕС или по тяхната поддръжка по смисъла на [§ 1, т. 13 от ДР на ЗУЕС](#).

В конкретния случай ищцовото дружество в исковата си молба нито твърди, нито се установява да има качеството на управител на етажната собственост по смисъла на чл.19, ал.8 от ЗУЕС откъдето да произтичат и правомощията му по чл.23, ал.4 във вр. с чл.23, ал.1, т.1 от ЗУЕС да предявява искове от името на етажната собственост срещу собственик, който не изпълнява задълженията си за заплащане на дължимите такси по ЗУЕС, определени по размер с решение на етажната собственост. Според исковата молба, ищецът се легитимира като лице по чл.11, т.11, б.б от ЗУЕС, на което ОС е възложило дейности по поддържането на ОЧ на сградата срещу възнаграждение и вземанията за таксите по поддръжката на ОЧ по реда на чл.51 от ЗУЕС, определено по размер от ОС в решение от 22.05.2019г., е вземане на ЕС т.е на всички етажни съсобственици, а не на изпълнителя по договора за предоставяне на абонаментни услуги от 01.07.2019г. и ето защо ищецът, който има качеството на изпълнител по договора, не е титуляр на

вземането и не може да го събира от собствениците за себе си. Това води до недоказаност и неоснователност на иска само на това основание, поради което и същият следва да бъде отхвърлен.

Претенцията за лихва като акцесорна такава също следва да бъде отхвърлена при неоснователност на иска за главница.

На ответника на основание чл. 78, ал.1 от ГПК следва да бъдат присъдени разноси съобразно списъка по чл.80 от ГПК и представения договор за правно обслужване от 02.06.2022г. и фактури в размер по представения списък или от 2448 лева за възнаграждение на адвокат.

Така мотивиран съдът

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявените от „А.“ ДЗЗД, БУЛСТАТ .., чрез своите съдружници: „С.“ ЕООД, ЕИК .. със седалище и адрес на управление: гр.Со/адрес/, представлявано от управителя Д.К.П, „Т.“ ЕООД, ЕИК ..., със седалище и адрес на управление: гр.С/адрес/ ет.7, представлявано от управителя Г.Г.П., „Т...“ ЕООД, ЕИК ... със седалище и адрес на управление: гр. С., бул. Бъ/адрес/, представлявано от управителя Г.Г.П. и „А.“ ЕООД, ЕИК ... със седалище и адрес на управление: гр.С/адрес/, представлявано от управителя Г.Г.П. всички чрез адв. Г. искове с правно основание по чл. 79 от ЗЗД във [чл.6, ал. 1, т. 10 от ЗУЕС](#) и [чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС](#) и чл.86 от ЗЗД спрямо „Е...“ ООД, ЕИК .. за осъждане на ответника като носител на право на собственост върху имот, „магазин 1.2, преустроен в ап. 1.2 Банков офис, находящ се в сграда „А.“, с площ от 308.750 кв.м. да заплати на ищеца сума в общ размер на **11 338,74 лева**, от която за такса управление и поддръжка на сграда със смесено предназначение, находяща се в гр.С.. „А.“ с магазини, офиси, апартаменти, подземни и надземни гаражи и трафопост, в район Ма., бул.Б., в размер на 7494.79 лева и лихва върху нея в размер на **1498.99 лв.** за периода от 01.11.2019г. до 21.03.2022; за такси за електрическа енергия, която е изразходвана за общи части в размер на **1503.19 лева** и лихва от **300.69 лв.** за периода от 01.11.2019г. до 21.03.2022; за такси фонд „Ремонт и обновяване“ сумата от **450.97 лв.** и лихва в размер на **90.22 лв.** за периода от 01.11.2019г. до 21.03.2022г. ведно със законната лихва върху главницата от датата на предявяване на иска – 21.03.2022г. до окончателното ѝ изплащане и

**ОСЪЖДА „А.“ ДЗЗД, БУЛСТАТ .. , чрез своите съдружници: „С.“ ЕООД, ЕИК .. със седалище и адрес на управление: гр.Со/адрес/, представлявано от управителя Д.К.П, „Т.“ ЕООД, ЕИК ... , със седалище и адрес на управление: гр.С/адрес/ ет.7, представлявано от управителя Г.Г.П., „Т...“ ЕООД, ЕИК ... със седалище и адрес на управление: гр. С., бул. Бъ/адрес/, представлявано от управителя Г.Г.П. и „А.“ ЕООД, ЕИК ... със седалище и адрес на управление: гр.С/адрес/, представлявано от управителя Г.Г.П. всички чрез адв.Г. на основание чл.78, ал.2 от ГПК да заплати на „Е...“ ООД, ЕИК .. със седалище в С., бул.Ян/адрес/ чрез адв. Б. сумата от **2448 лева** - разноси в настоящото производство за възнаграждение на адвокат.**

Решението може да бъде обжалвано пред Софийски градски съд в двуседмичен срок, считано от връчването му на .ните.

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