

РЕШЕНИЕ

№ 13973

гр. София, 15.08.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 40 СЪСТАВ, в публично заседание на тридесети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: СВЕТЛОЗАР Д. ДИМИТРОВ

при участието на секретаря ДЕСИСЛАВА ИВ. ПОПОВА
като разглежда докладваното от СВЕТЛОЗАР Д. ДИМИТРОВ Гражданско дело № 20221110122701 по описа за 2022 година

Производството е образувано по искова молба на етажните собственици на етажна собственост ***** с адрес: /населено място/, представлявани от председателя на УС Д. Р., срещу И. С. С. и /фирма/, представлявано от управителя И. С..

Ищите твърдят, че в етажната собственост на ***** във вход 1 и 2 членуват общо 44 броя офиси, включително офис А18. Посочват, че ответникът И. С. е собственик на офис А18, находящ се в /населено място/, с прилежащи 37,63 кв. м. идеални части от общите части, а ответникът /фирма/ е ползвател /обитател/ на офиса. Поддържат, че от м.09.2020г. ответниците не заплащат разходите за поддръжка на общите части, въпреки че ги използват, заедно със съоръженията, разположени в тях. Считат, че съгласно чл. 70 от Правилника за вътрешния ред на ЕС, приет с решение № 8 от 14.03.2018г., ползвателят/обитателят и собственикът отговарят солидарно за неплатените вноски. Твърдят, че с решения № 8.4 и 8.5 от 10.02.2020г. на ОС на ЕС е прието решение за размера на разходите за управление и поддръжка, считано от 01.03.2020г., като съгласно решение № 8.4 ЕС определили месечен бюджет за постоянни разходи в размер от 6543,31лв. без ДДС, а съгласно решение № 8.5 сумата за поддръжка на 4бр. асансьори била в размер на 540лв. без ДДС, като към нея е добавена и сумата от 26,39лв. – месечна такса за проверка на асансьорите. Твърдят, че за офис А18 не е платена месечната вноска за управление и поддръжка за м.12.2021г., която възлизала на 333,34лв. постоянни разходи, 58,18лв. ел. енергия, 6,88лв. инцидентни разходи и 28,42лв. фонд допълнителни парични средства. Към тези суми била прибавена и 0,54лв. без ДДС за 27бр. чипове. Така общата дължима сума за м.12.2021г. била в размер от 427,19лв. без ДДС или 512,63лв. с ДДС, за което била издадена фактура № 501453/01.12.2021г., като крайният срок за плащане бил 09.12.2021г.

Съобразно изложеното, молят за постановяване на решение, с което ответниците да бъдат осъдени да заплатят солидарно на ищите сумата от **512,63лв.**,

представляваща вноска за управление и поддръжка на офис А18 за м.12.2021г., ведно със законната лихва от подаване на исковата молба до окончателното плащане.

Ответниците са подали отговори на исковата молба в законоустановения срок, с които оспорват исковете. Посочват, че решението на ОС на ЕС от 10.02.2020г. е обжалвано и не е влязло в сила, като считат, че докато съдът не се произнесе по отношение законосъобразността на взетите решения, същите не ги обвързват и не могат да бъдат основание за заплащане на парични суми. Оспорват да е налице солидарна отговорност между тях, като отговорност от наемателя/ползвателя не може да се търси. Считат, че кворумът за провеждането на 10.02.2020г. ОС на ЕС не е бил достатъчен и съответно одобреният от ОС месечен бюджет за постоянни разходи е приет без изискуемото от закона мнозинство и решението е нищожно. Твърдят, че разходите за наета жива охрана са ненужни и са възразявали многократно срещу тях. Посочват, че с поведението си не са дали повод за завеждане на иска, като причината претендираните суми да не са платени е бездействието на ищците да предоставят на ответника И. С. разбивка на начислената сума за „постоянни разходи“. Посочват, че сумата за поддръжка на асансьорите следва да бъде извадена от общия размер на постоянните разходи, тъй като е прието решение за разваляне на договора за поддръжка на асансьорите, а няма данни да е сключен нов такъв. Твърдят, че размерът на общите части, припадащи се на офис А18, въз основа на който са направени изчисленията от ищците, е силно завишен и не отговаря на действителния.

Съобразно изложеното, молят за отхвърляне на предявените искове.

Съдът, като съобрази доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира следното:

Предявен за разглеждане е осъдителен иск с правно основание чл. 6, т. 10 вр. чл. 38 ЗУЕС.

Съгласно чл. 6, ал. 1, т. 10 от ЗУЕС собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост са длъжни да заплащат разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата. В чл. 6, ал. 1, т. 8 и чл. 38, ал.1 ЗУЕС е предвидено задължението на собствениците да изпълняват решенията на органите на управление на етажната собственост.

Съдът е отделил за безспорно в отношенията между страните, че И. С. е собственик на процесния имот, а /фирма/ - негов ползвател на договорно основание. Притежаваното право на собственост върху имота от И. С. се потвърждава и от приложения нот. акт № 78, том I, рег. № 5870, дело 68 от 2019г. за покупко-продажба на недвижим имот /л. 223-226 от делото/, по силата на който /фирма/ продава на И. С. офис № А18, находящ се в /населено място/. Съгласно нотариалния акт, собствеността върху имота се прехвърля заедно с 3,98% ид. ч. от общите части на сградата, съответстващи на 37,63 кв. м., като този обем на ид. ч. от общите части на ЕС се потвърждава и от приложен списък на собствениците към протокол за проведено на 14.03.2018г. ОС /л. 201 от делото/, от протокол за проведено на 04.03.2015г. ОС на ЕС /л. 194 от делото/, от таблица за строеж /л. 243 от делото/, както и от представеното извлечение от книгата на етажната собственост /л. 216/, в която е положен подпис от страна на И. С. и представлява признание на удостоверения факт.

Предвид изложеното, съдът приема за доказано обстоятелството, че И. С. е собственик на офис А18, негов ползвател на договорно основание през процесния период е /фирма/, а обемът на идеалните части от общите части на етажната собственост възлиза на 3,98% ид. ч., равняващи се на 37,63 кв.м.

В чл. 11 от ЗУЕС са разписани правомощията на общото събрание на ЕС, като едно от тях е определяне размера на паричните вноски за разходите за управлението и

поддържането на общите части на сградата (т. 5).

Видно от приетия като писмено доказателство протокол от общо събрание /л. 197-201 от делото/, на 14.03.2018г. е било проведено ОС на собствениците на самостоятелни обекти в Етажната собственост *****, /населено място/, на което е приет Правилник за вътрешния ред на етажната собственост /Правилника/, който влиза в сила от 01.04.2018г. - решение № 8. С решение от проведено на 10.02.2020г. ОС /л. 203-214/ са приети промени в Правилника. Съгласно тези промени, чл. 61 от Правилника гласи, че месечните разходи за управление и поддръжка включват: Постоянни разходи в одобрен финансов размер от ОС; Инцидентни разходи, съгласно фактури; Електрическа електроенергия при средна стойност 1,030 лв. без ДДС; Фонд допълнителни парични средства в размер на 500 лв. без ДДС; Разходи за правни услуги, свързани с управление и поддръжка на общите части, съгласно договор за правна помощ; банкови такси /л. 14-21 от делото/. В чл. 62 от Правилника е описано какво се включва в постоянните разходи, а именно: охрана жива невъоръжена 10 часа времетраене с решение на УС, както и електронен мониторинг чрез СОТ 24 часа 7 дни в седмицата; поддръжка 4 бр. асансьори във вход 1 и 2; почистване на площадки пред асансьори от ет. 3 до ет. 9, вкл. стълбищни клетки във вх.1 и 2; поддръжка тревни площи и почистване на плочник пред вх. 2 и тротоар пред вх. 1, снегопочистване пред вх. 1 и 2; счетоводно обслужване при автоматично генериране на изпращане на фактури за управление и поддръжка от софтуер; пожаро-известителна система-обслужване на пожароизвестителната инсталация; отдалечен достъп в облачно пространство на електронна система контрол за достъп; дезинсекция, дератизация и деакаризация; телефонни линии за 10 мобилни карти за домофонна система, за комуникация и за асансьори; за дейности по управление-управител бизнес услуги, домейн, ел. адрес, интернет, помещение за дейност по управление.

На проведено на 10.02.2020г. общо събрание е прието решение /т. 8.4/, съгласно което месечният бюджет за постоянни разходи, считано от 01.03.2020г., е в размер на 6293,36 лв. без ДДС и включва охрана СОТ – 1557,80 лв.; поддръжка на 4 бр. асансьори - 426,39 лв.; почистване - 1400 лв.; почистване тревни площи, плочник, тротоар и снегопочистване - 192 лв.; счетоводно обслужване - 300 лв.; поддръжка на пожароизвестителна система - 245 лв.; отдалечен достъп облачна свързаност на ел. система контрол на достъп - 20 лв; дезинсекция, дератизация и деакаризация - 74 лв.; телефонни линии - 99,49 лв.; управител на бизнес услуги - 1748,22 лв.; домейн – 9 лв.; ел. адрес - 8,21 лв.; интернет – 13, 25 лв.; помещение за дейност по управление – 200 лв. Прието е и решение за упълномощаване на председателя на УС да сключи и/или да продължи съответните договори с изпълнителите на услуги с условия, каквито прецени, като може да сключва договори за управление и поддръжка с 10 % увеличение на посочените постоянни разходи без да е необходимо решение на ОС за това.

Съгласно решение /т. 6.2/, взето на същото ОС, сумите за управление и поддръжка, които незаетите офиси ще заплащат, считано от 01.03.2020г., да бъдат за постоянни разходи, които включват разходи за счетоводство - 300 лв., пожаро-известителна система - 245 лв., контрол за достъп - 20 лв., дезинсекция, дератизация и деакаризация - 74 лв., управител бизнес услуги - 1748,72 лв. или общо 2387,72 лв. без ДДС, като получената сума за месечни бюджети за незаети офиси се разделя на 937,65 кв. м. и получената сума 2,55 лв. без ДДС се умножава по съответната квадратура.

По делото е установено, че взетите решения на проведеното на 10.02.2020г. ОС са оспорени, като е образувано гр. д. № 14337/2020г. по описа на СРС, 142-ри състав с предмет иск по чл. 40 ЗУЕС за отмяна на същите. Съгласно чл. 40, ал. 3 ЗУЕС подаването на молбата не спира изпълнението на решението, освен ако съдът не

постанови друго. В производството по гр. д. № 14337/2020г. по описа на СРС, 142-ри състав, е допусната обезпечителна мярка спиране на изпълнението, която с Определение № 9774/06.10.2022г. на СГС е отменена. От това следва, че доколкото към момента оспорените решения на ОС на ЕС не са отмени с влязъл в сила акт и изпълнението им не е спряно, същите подлежат на изпълнение.

Предвид изложеното, се дължи заплащането на месечните разходи за управлението и поддържането на общите части според взетите решения и регламентираното в Правилника за вътрешния ред.

Съдът не споделя възражението на ответниците, че решението за приемане на бюджета е взето при неспазване изискванията за кворум, предвид което е нищожно. ЗС и ЗУЕС не урежда специални основания за нищожност на решенията на общото събрание на етажната собственост. Законосъобразността на тези решения се определя от правилата за тях в ЗС и ЗУЕС, а не от ЗЗД. Специфичен е и контрола за спазването им. За разлика от нищожността на сделките, на която може да се позове всяка страна и заинтересовано лице безсрочно, контролът за законосъобразност на решенията на етажната собственост е съдебен, ограничен е със срок за предявяване на иска, който като процесуален е преклузивен и тече от узнаването на решението, извършено по реда за уведомяването за събранието - чл. 40, ал. 2 ЗУЕС. Извън този срок нищожност на решение на общо събрание на етажна собственост (чрез иск при наличие на правен интерес или преюдициално по друг спор) може да се установява, само ако са наведени твърдения, че формално е създадена привидност за взето решение. Такива биха били случаите, в които е взето решение на общо събрание по реда на ЗУЕС, независимо, че той е неприложим, тъй като е налице изключението по чл. 2 или чл. 3 ЗУЕС или е регистрирано и не е прекратено сдружение на етажните собственици, в което участват всички етажни собственици, ако общото събрание е упражнило правомощие, което не произтича от чл. 11 и чл. 33 ЗУЕС или липсва взето решение, въпреки че такова е отразено в протокола на общото събрание (и ако протоколът е оспорен в срока по чл. 16, ал. 9 ЗУЕС), както и когато не са налице условията на чл. 8 ЗУЕС (наличието на обособеност, при която отделен вход дава достъп само до част от индивидуално притежаваните обекти, които единствено обслужва). Извън хипотезата на привидност за взето решение на общото събрание, пороци на същото, независимо дали водят до нищожност (включително и поради противоречие с императивни правни норми) или до незаконосъобразност на решението, могат да се установяват само чрез иска по чл. 40 ЗУЕС, но не и чрез иск за нищожност на решението на ОС или преюдициално при спор, свързан с изпълнение решение на общото събрание, предявени извън срока по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС /Решение № 50024 от 27.03.2023 г. на ВКС по гр. д. № 978/2022 г., II г. о., ГК; Решение № 39 от 19.02.2013 г. на ВКС по гр. д. № 657/2012 г., I г. о., ГК/.

В случая се твърди нищожност поради неспазване изискванията за кворум, което съдът намира, че касае порок на решението, който следва да бъде предмет на иск, предявен в срока по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС, и не подлежи на разглеждане в настоящото производство.

Взетите решения подлежат на изпълнение от всички етажни собственици, включително от тези, които не са взели участие в ОС или са гласували против тях. В този смисъл е неоснователно възражението на ответниците, че разходите за наета жива охрана са ненужни и че многократно са изразявали несъгласие срещу тях. Без значение е и сочената от ответниците причина за неплащане, а именно бездействието на ищеца да изпрати разбивка на начислената сума за постоянни разходи. Съгласно взетите решения от ОС на ЕС и приетия Правилник не се предвижда задължение на ищеца да прави ежемесечна разбивка на компонентите, включени в постоянните разходи. Размерът на същите е приет с решението от ОС, проведено на 10.02.2020г., което

предвижда и възможността с увеличението им до 10 % без за това да се изисква ново решение. Според чл. 59 и чл. 60 от Правилника УС на Бизнес центъра организира издаването на фактури за управление и поддръжка на общите части, които се изпращат от електронната система на Бизнес центъра автоматично в първия работен ден от текущия месец. Видно от приложеното по делото писмени доказателства /л. 29 от делото/, такава е издадена, като не се оспорва нейното получаване. Освен това, видно от приложената e-mail кореспонденция /л. 230-233 от делото/ на ответника И. С. са изпратени справки с направени разбивки на постоянните разходи, от което следва, че доводът на ответниците е неоснователен.

Съдът намира за неоснователно и възражението на ответниците, че сумата за поддръжка на асансьорите следва да бъде извадена от общия размер на постоянните разходи, тъй като е прието решение за разваляне на договора за поддръжка на асансьорите, а няма данни да е сключен нов такъв. Действително, с решение по т. 8.5 от проведеното на 10.02.2020г. ОС на ЕС е прието договорът за поддръжка на асансьорите да се счита развален по отношение на ЕС Бизнес център. Със същото решение обаче е възложено на УС да направи подбор на нова фирма за поддръжка на асансьорите във вх. 1 и 2 с финансов бюджет до 15 лв. без ДДС за 1 бр. спирка, както и да се направи корекция в ценовия диапазон относно поддръжката на 4 бр. асансьори след избора на нова фирма за поддръжка. Действително, не са ангажирани доказателства за сключването на нов договор, но следва да се отбележи, че такива не са ангажирани и досежно прекратяването на договора. По този начин за съда няма основание да счита, че асансьорната уредба на етажната собственост не се обслужва, респ. че не се дължи разход за това. Освен това, съгласно приложената справка /л. 233 от делото/ разходът за поддръжка на асансьорите за 50 спирки възлиза на 540 лв., което е в рамките на диапазона по взетото решение /т. 8.5/ от 10.02.2020г. Предвид изложеното, съдът намира, че няма основание за изключването на разхода за поддръжка на асансьор от постоянните разходи.

Що се отнася до начина на изчисление на дължимите разходи, доколкото същите са оспорени от ответниците, съдът намира следното:

Според чл. 58 от Правилника месечните суми за управление и поддръжка на общите части за обект, членуващ в Бизнес центъра, който се използва от собственик/обитател/ползвател по предназначение, се дължат до 10-то число на текущия месец, въз основа на приет бюджет, като от сбора на постоянните разходи, инцидентните разходи, електрическа електроенергия при средна стойност, фонд допълнителни парични средства, разходи за правни услуги и банкови такси се изважда получената сума от издадените фактури за незаети обекти, след което получената сума се разделя на общите части на Бизнес центъра от 937,65 кв.м. и получената сума се умножава по съответната квадратура на общите части. Съгласно чл. 58а от Правилника за обекти, членуващ в Бизнес центъра, които не се използват по предназначение, собственикът се задължава да заплаща месечни суми за управление и поддръжка въз основа на приетия бюджет за незаетите обекти или по 2,55 лв. без ДДС за кв.м.

Ищецът твърди, че стойността на постоянните разходи възлиза на 6593,31 лв. Видно от приложената e-mail кореспонденция /л. 230-233 от делото/, на ответника И. С. са изпратени справки с направени разбивки на постоянните разходи, сред които е и справка за процесния м.12.2021г., както и обща справка за м.12.2021г. /л. 25 от делото/. Според справките постоянните разходи възлизат именно на сумата от 6593,31 лв. Следва да се отбележи, че сумата от 6593,31 лв. надвишава месечния бюджет, приет с решението по т.8.4 от ОС на ЕС, проведено на 10.02.2020г., възлизащ на 6293,36 лв., но това е в съответствие с приетата в самото решение възможност УС да сключва договори с увеличение с 10 % на разходите без да е необходимо решение на ОС за това.

Разходът за електроенергия възлиза на средна стойност от 1030 лв. без ДДС, като според чл. 63 от Правилника консумираната ел. енергия всеки месец е една и съща стойност и включва изразходваната ел. енергия, изчислена като средна стойност от изразходваното през последните 12 месеца. Преизчислението се осъществява от УС през м. януари на всяка календарна година. В случая няма данни за извършено преизчисление. От ответниците са претендирани и инцидентни разходи, които съгласно чл. 64 от Правилника са разходите за инцидентно почистване, студена вода и офис консумативи, всички съгласно фактури за разходите, които се включват в следващия месец. В случая са начислени такива за студена вода в размер на 121,77 лв., чиято дължимост не е оспорена. Начислени са и разходи за Фонд допълнителни парични средства в размер на 500 лв., които също са постоянна величина и неоспорени като дължим компонент. По този начин общо дължимата за м.12.2021г. от етажните собственици сума за разходи за управление и поддържане на общите части възлиза на 8245,08 лв., както самият ищец твърди в исквата молба.

В съответствие с правилото по чл. 58 от Правилника, за да се изчислят месечните разходи за управление и поддръжка за заетите обекти от ЕС, от общо дължимата сума първо следва да се извади начисленото за незаетите обекти. В случая последните включват само постоянни разходи, видно от приложените справки, а и не са ангажирани доказателства, водещи до друг извод. Видно от справката за м. 12.2021г. /л. 233/, в която е включена разбивка на всички разходи, незаетите обекти за този месец са в размер от 271,50 кв. м., а заетите от 666,15 кв. м. Постоянните разходи за м.12.2021г. за незаетите обекти възлиза на 692,33 лв. (271,50 кв. м. x 2,55 лв.), което съответства и на решението по т. 6.2 от 10.02.2020г. и чл. 58а от Правилника и е онагледено в приложените по делото справки /л. 25 и л. 233 от делото/. Следвайки правилото по чл. 58 от Правилника за изчисление на дължимите разходи от заетите офиси, от общо дължимата сума от 8245,08 лв. следва да се извади сумата от 692,33 лв., като получената разлика от 7552, 75 лв. се раздели на квадратурата на Бизнес центъра или на 937,65 кв. м. и полученият резултат се умножи по съответните ид. ч. от общите части на конкретния обект. В случая, за процесния обект следва да се умножи по 37,63 кв. м., т. е. 7552, 75лв. делено на 937,65кв. м., умножено по 37,63кв. м. дава резултат от 303,11лв. Именно тази сума от 303,11лв. без ДДС е сумата, дължима като разходи за управление и поддръжка на общите части в етажната собственост за процесния офис А18. Към горепосочената сума следва да се прибави и сумата от 0,54 лв. за 27 бр. чипове и става общо 303,65лв. Като се добави и ДДС се получава сумата от 364,38лв. В случая ищецът е претендирал по-висока стойност, като съдът констатира, че за изчислението на същата разликата между месечните разходи за управление и поддръжка и начисленото за незаетите обекти е разделена не на квадратурата на Бизнес центъра, както е според чл. 58 от Правилника, а на 666,15 кв.м., каквато е квадратурата на заетите офиси, видно от приложената справка /л. 233 от делото/. Или $(7552, 75 \text{ лв.} : 666,15 \text{ кв.м.}) \times 37,63 \text{ кв.м.} = 426,65 \text{ лв.}$, към които е прибавена сумата от 0,54 лв. за чипове и се получава сбор от 427, 19лв. без ДДС или 512,63лв. с ДДС, претендирана в настоящото производство. Етажните собственици обаче са длъжни да спазват приетата от ОС на ЕС методика за изчисление на дължимите разходи и доколкото чл. 58 от Правилника предвижда делителят да бъде 937,65 кв.м., а не 666,15 кв.м., именно по този начин следва да се прави изчислението. Ето защо, дължимата сума за процесния имот за м.12.2021г. възлиза на 364,38лв., а не на 512,63лв.

Процесната сума е претендирана от ответниците (собственик и договорен ползвател) в условията на пасивна солидарност, във връзка с което съдът приема следното:

Когато ищецът поддържа искане за солидарно присъждане, съответно осъждане

на ответниците, тогава съдът дължи произнасяне с акта по същество, с който ще следва да установи характера на материалното правоотношение, съответно то обуславя ли солидарност и ако не, да разгледа доколко всеки един от ищците има право или всеки един от ответниците дължи и в какъв размер /Определение № 120 от 06.03.2009г. по ч.гр.д. № 2350/2008г. IV г.о. ВКС ; Решение № 234 от 12.10.2017 г. на ВКС по гр. д. № 4348/2016 г., IV г. о., ГК, решение № 350/20.10.2015 г. по гр. дело № 1730/2014 г. на IV-то гр. отд. на ВКС (постановено по реда на чл. 290 от ГПК) и др./.

Съгласно чл. 121, ал. 1 ЗЗД, солидарната отговорност възниква в определените от закона случаи, както и когато е уговорена, като не се допуска разширително тълкуване на тази разпоредба /в този смисъл Решение № 71 от 28.02.2011 г. на ВКС по гр. д. № 1025/2010 г., III г. о., ГК/. В случая законодателят не е регламентирал солидарна отговорност между собственика и договорния ползвател (обитателя) досежно вноските за поддръжка и управление на етажната собственост. Такава не е уговорена между страните. Според чл. 70 от Правилника, при неплащане от ползвател/обитател или собственик на месечните разходи за управление и поддръжка в срок 1 месец след датата на падеж, УС може да предприеме законови действия за събиране на сумите по съдебен ред срещу собственика или срещу ползвателя/обитателя и собственика при солидарна отговорност. Следва да се отбележи обаче, че въвеждането на този текст в Правилника е направено с решение на проведеното на 10.02.2020г. ОС /л. 135/. Съдът намира, че солидарна отговорност не може да бъде наложена чрез взето решение на мнозинството на проведеното общо събрание, особено когато ответниците не са участвали в събранието, което се установява от приложения по делото списък /л. 215/, и не са изразили съгласие да се задължат да отговарят солидарно. От това следва, че условията на чл. 121, ал. 1 ЗЗД за ангажиране отговорността на ответниците в условията на пасивна солидарност не са налице, доколкото нито е налице законова уредба в този смисъл, нито е налице изрично волеизявление от страна на ответниците в тази насока.

В съдебната практика - Решение № 163 от 07.02.2013г. по т.д. № 642/2011г. ТК, I т.о.; Решение № 106 от 06.06.2016г. по гр.д. № 4182/2015г., III г.о. и др., е разяснено, че когато не е налице солидарна отговорност между ответниците, тъй като нито е уговорена между страните, нито е предвидена в закона /чл. 121, ал. 1 ЗЗД/, и искът е неоснователен срещу някои от тях, претендираната солидарно сума следва да се присъди изцяло за плащане от тези /или този/ от ответниците, който е материалноправно легитимиран да отговаря по иска, ако искът е основателен. Това е така, тъй като при искане за солидарно осъждане, от всеки от ответниците се претендира цялата сума. Неоснователността на иска спрямо някой от ответниците и отхвърлянето му срещу него не рефлектира върху претенцията на ищеца за цялото вземане срещу друг ответник, щом е предявена солидарно, т. е. за цялото вземане.

При съобразяване на горните разяснения и обстоятелството, че не е установена пасивна солидарност между ответниците, съдът намира, че за дължимата сума следва да отговаря обитателят. Както бе вече посочено по-горе, по делото е отделено за безспорно, че /фирма/ ползва процесния имот на договорно основание, тоест представлява обитател съгласно легалната дефиниция, дадена в пар. 1, т. 5 от ДР на ЗУЕС. Според чл. 6, ал. 3 от ЗУЕС, обитателите на сграда в режим на етажна собственост имат задълженията по ал. 1, с изключение на тези по ал. 1, т. 9. Съгласно чл. 6, ал. 1, т. 10 от ЗУЕС, собствениците са длъжни да заплащат разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата, като с оглед препращането на ал. 3, това задължение имат и обитателите. Видно е от събраните по делото писмени доказателства, че всички фактури за дължимите разходи са издавани на името на дружеството – обитател, което показва, че и между самите страни съществува съгласие

обитателят да отговаря за тези задължения. Ето защо, следва да се приеме, че за процесните разходи отговорно е дружеството /фирма/ в качеството му на обитател на имота.

По изложените съображения, предявеният спрямо дружеството иск следва да бъде уважен за сумата от 364,38лв. с ДДС, а за разликата до пълния предявен размер от 512,63лв. с ДДС подлежи на отхвърляне, а предявеният спрямо физическото лице иск подлежи изцяло на отхвърляне.

По разноските:

При този изход на спора, право на разноски имат и двете страни.

Ищецът е доказал разноски в размер на 79,50лв. за държавни такси и претендира 300лв. за адвокатско възнаграждение. По делото е представен договор за правна защита /л. 192/, в който е уговорено адв. възнаграждение от 300лв., платимо по банков път след подписване на договора. По делото липсват доказателства за реално заплащане на тази сума. Съгласно задължителните разяснения, дадени в т. 1 от ТР № 6/06.11.2013г. по тълк. дело № 6/2012г., ОСГТК на ВКС, само когато е доказано извършването на разноски в производството, те могат да се присъдят по правилата на чл. 78 ГПК. Ето защо, в договора за правна помощ следва да бъде указан вида на плащане, освен когато по силата на нормативен акт е задължително заплащането да се осъществи по определен начин – например по банков път. Тогава, както и в случаите, при които е договорено такова заплащане, то следва да бъде документално установено със съответните банкови документи, удостоверяващи плащането. В случая такива документи няма, поради което тези разноски не следва да бъдат признати. Съразмерно на уважената част от иска, на ищеца следва да се присъдят разноски за държавни такси от 56,50лв.

Разноски се претендират и са доказани и от дружеството-ответник в размер на 400лв. за платено адвокатско възнаграждение. Насрещната страна е направила възражение за прекомерност, което е неоснователно, предвид минималните размери по чл. 7, ал. 2, т. 1 и чл. 7, ал. 9 от Наредба № 1/2004г. в редакцията преди изм. и доп. ДВ. бр. 88 от 4 ноември 2022г. Съразмерно на отхвърлената част от иска, следва да му се присъдят 115,68лв.

Ответникът И. С. не е доказал разноски.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА на основание чл. 6, т. 10 вр. чл. 38 ЗУЕС /фирма/, ЕИК: *****, със седалище и адрес на управление: /населено място/, **да заплати на** Етажните собственици на етажна собственост “*****” с адрес: /населено място/, представлявани от председателя на УС Д. Р., със съдебен адрес: /населено място/, сумата от **364,38 лв.** с ДДС, представляваща вноска за управление и поддръжка на офис А18 за м.12.2021г., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба – 28.04.2022г. до окончателното плащане, както и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от **56,50лв.**, представляваща разноски по делото, като **ОТХВЪРЛЯ** иска за разликата над уважения размер от 364,38лв. до пълния предявен размер от 512,63лв.

ОТХВЪРЛЯ предявения от Етажните собственици на етажна собственост “*****” с адрес: /населено място/, представлявани от председателя на УС Д.

Р., със съдебен адрес: /населено място/, **срещу** И. С. С., ЕГН: *****, с адрес: /населено място/, иск с правно основание чл. 6, т. 10, вр. чл. 38 ЗУЕС за заплащане на сумата от **512,63лв.**, представляваща вноска за управление и поддръжка на офис А18 за м.12.2021г.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 3 ГПК Етажните собственици на етажна собственост "*****" с адрес: /населено място/, представлявани от председателя на УС Д. Р., със съдебен адрес: /населено място/, **да заплатят на** /фирма/, ЕИК: *****, със седалище и адрес на управление: /населено място/, сумата от **115,68лв.**, представляваща разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____