

РЕШЕНИЕ

№ 4664

гр. София, 15.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 47 СЪСТАВ, в публично заседание на деветнадесети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **МАРИЯ В. БОГДАНОВА
НОНЧЕВА**

при участието на секретаря **ДЕНИЦА Ж. ВИРОНОВА**
като разгледа докладваното от **МАРИЯ В. БОГДАНОВА НОНЧЕВА**
Гражданско дело № 20231110104535 по описа за 2023 година
за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 235 и сл. ГПК.

Образувано е по искова молба, подадена от собствениците от етажна собственост, находяща се в гр. София, ул. „**“, срещу А. Л. А.. Предявен е иск с правно основание чл. 422, ал. 1 ГПК, вр. чл. 51, ал. 1 ЗУЕС за признаване за установено между страните, че ответникът дължи на ищците сума в общ размер от 432,00 лева, представляваща дължими вноски за периода от 01.07.2014 г. до 30.06.2022 г. за режийни, за фонд „Ремонт и обновление“ и за възнаграждение на професионалния домоуправител на етажната собственост.

В исковата молба се твърди, че ответникът бил собственик на магазин № 1 в процесната етажна собственост. На 03.04.2018 г. общото събрание на етажните собственици гласувало начина на формиране на всички такси в етажната собственост, а на 05.04.2022 г. взело решение за сключване на договор за управление и поддръжка на етажната собственост от професионален домоуправител. Общо дължимата от ответника месечна такса била в размер на 4,50 лв., но той не заплащал такава в периода от 01.07.2014 г. до 30.06.2022 г. Поради това, ищците, действащи чрез професионалния домоуправител „Техем Сървисис“ ЕООД, избрано за такъв на проведеното на 05.04.2022 г. общо събрание, подали срещу ответника заявление за издаване на заповед

за изпълнение по чл. 410 ГПК. След издаването на заповедта на 16.09.2022 г. по ч. гр. д. № 39095/2022 г. по описа на СРС, 47-ми състав, ответникът подал в срок възражение по реда на чл. 414 ГПК. Поради това ищците твърдят, че за тях съществувал правен интерес от предявяване на иск за установяване дължимостта на процесните вземания. Моли същият да бъде уважен в цялост, като на страната бъдат присъдени сторените по делото разноски.

Исковата молба и приложенията към нея са изпратени за отговор на ответната страна, като с постъпилия такъв исковата претенция се оспорва в цялост като неоснователна. Ответникът твърди, че „Техем Сървисис“ ЕООД не било надлежно процесуално легитимирано да представлява етажната собственост. Сочи, че липсвало решение на общото събрание на собствениците за начина на формиране и за размера на дължимите месечни такси. Поддържа, че регулярно заплащал дължимите от него вноски към етажната собственост, включително и за исковия период. Релевира и възражение за изтекла спрямо процесните вземания погасителна давност. Отправено е искане за отхвърляне в цялост на предявения иск и за присъждане на сторените разноски по делото.

Софийски районен съд, като съобрази доводите на страните и събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съгласно правилата на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира за установено следното:

Предмет на делото е положителен установителен иск, предявен от собствениците от етажна собственост, находяща се в гр. София, ул. „**“, срещу А. Л. А., с правно основание чл. 422, ал. 1 ГПК, вр. чл. 6, ал. 1, т. 9 и т. 10 ЗУЕС за признаване за установено между страните, че ответникът дължи на ищците сума в общ размер от 432,00 лева, формирана като сбор от дължими вноски за управление и поддръжка на етажната собственост, за фонд „Ремонт и обновление“, и за режимни разноски, начислени за периода от 01.07.2014 г. до 30.06.2022 г., за които на 16.09.2022 г. е издадена заповед за изпълнение по ч. гр. д. № 39095/2022 г. по описа на СРС, 47-ми състав.

От фактическа страна:

С доклада по делото е отделено като безспорно между страните и ненуждаещо от доказване обстоятелството, че в периода от 01.07.2014 г. до 30.06.2022 г. ответникът А. Л. А. е бил собственик и е ползвал магазин № 1, находящ се в процесната етажна собственост с адрес гр. София, ул. „**“. Не е спорно по делото, а и се установява от представените Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ** г. (л. 97 - 100) и разписки за извършени плащания (л. 25 - 31), че до 30.11.2021 г. А. А. е бил собственик и на друг обект в процесната етажна собственост, а именно апартамент № 10.

С исковата молба са представени Договор № ** г. между процесната етажна

собственост, като възложител, и „Техем Сървисис“ ЕООД, като изпълнител (л. 8 - 11), по силата на който на дружеството е възложено извършването срещу възнаграждение на дейности по цялостно управление на етажната собственост, посочени в Приложение № 1 към договора. Съгласно чл. 10 от договора, изпълнителят подава заявления за издаване на заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК срещу некоректни платци от ЕС, като заявлението се подава срещу след изрично решение и възлагане от ОС на ЕС. Във връзка с така сключения договор е представен Протокол № 1/05.04.2022 г. (л. 15 - 17) от проведено на посочената дата общо събрание на етажната собственост, на което е взето решение за сключване на договор за управление с „Техем Сървисис“ ЕООД.

По делото са представени Протокол от проведено на 18.05.2022 г. общо събрание на етажната собственост (л. 12 - 14) и Протокол от проведено на 18.05.2018 г. общо събрание на етажната собственост (л. 42 - 45), на които са взети решения за промяна на месечните такси за консумативни разходи и за Фонд „ремонт и обновление“.

Във връзка с указания на съда за представяне на доказателства за наличие на надлежно учредена представителна власт в полза на „Техем Сървисис“ ЕООД за осъществяване на процесуално представителство по съдебни производства срещу ответника А. А., ищцовата страна е представила Протокол от проведено на 15.06.2023 г. общо събрание на процесната етажна собственост (л. 77 - 80), на което е взето решение за потвърждаване на всички извършени от „Техем Сървисис“ ЕООД до датата на провеждане на събранието процесуални действия в производството срещу ответника, както и за възлагане на дружеството да извършва всички процесуални действия в образуваното срещу А. А. съдебно производство до приключването му с окончателен, влязъл в сила съдебен акт.

С отговора на исковата молба са представени квитанции и разписки за платени от ответника суми към етажната собственост (л. 25 - 31), като само в три от тях (вж. л. 26) изрично е посочено, че касаят плащания за процесния обект (магазин № 1).

По делото е приета съдебно-счетоводна експертиза (л. 57 - 66), заключението на която съдът кредитира в цялост по реда на чл. 202 ГПК като логично и компетентно изготвено. Съгласно експертизата, общо начислената сума за задължения на ответника към етажната собственост през исковия период е в размер на 572,00 лева, като платена от ответника е част от тях, възлизаща на сумата от 58,45 лева. Вещото лице изчерпателно е посочило в табличен вид начина на формиране на задълженията и източника на данни за дължимите и платени суми, като се установява, че за целите на експертизата на вещото лице да предоставени документи, които не са част от доказателствения материал по делото. Експертът е посочил, че се установяват извършени от ответника в полза на етажната собственост плащания в общ размер от 1051,45 лева, но само за част от тези плащания, възлизащи на сумата от 58,45 лева, е

посочено изрично, че касаят процесния магазин.

От правна страна:

По отношение наличието на процесуалната легитимация за „Техем Сървисис“ ЕООД, в качеството му на професионален домоуправител на процесната етажна собственост, съдът намира следното:

Съгласно чл. 11, т. 11 ЗУЕС, в правомощията на общото събрание на етажната собственост е да приема решения за възлагане на дейности по поддръжката на общите части на сградата на юридическо или физическо лице срещу възнаграждение, като определя и конкретни правомощия на управителя, които могат да бъдат възложени за изпълнение на тези лица. В случая, управителният съвет на ЕС е изрично упълномощен от общото събрание на собствениците да сключи договор за управление с „Техем Сървисис“ ЕООД и именно в изпълнение на решение на общото събрание член на контролния съвет е сключил от името на собствениците в етажната собственост договора с посоченото дружество (вж. протокола от 05.04.2022 г. и договора от 03.05.2022 г.).

Съгласно чл. 23, ал. 1, т. 5 и, ал. 3 ЗУЕС, управителят представлява етажната собственост в отношенията ѝ с други правни субекти, като представлява собствениците при извършване на всички действия, които са във връзка с обикновеното управление на етажната собственост, каквито са и дейностите по поддръжка на общите части.

По делото са представени и доказателства, установяващи наличието на представителна власт на „Техем Сървисис“ ЕООД да представлява етажните собственици и в настоящото съдебно производство. Въз основа на изрично предвидената в т. 10 от договора за управление възможност, общото събрание на собствениците, проведено на 15.06.2023 г., е потвърдило извършените по делото до тази дата процесуални действия от дружеството - управител, като изрично го е упълномощило да представлява етажната собственост до приключване на производството с влязъл в сила окончателен съдебен акт. Съобразявайки така извършеното овластяване и съобразявайки разпоредбата на чл. 101, ал. 2 ГПК, предвид изрично дадените на ищцовата страна указания за представяне на доказателства за надлежно учредена в полза на „Техем Сървисис“ ЕООД представителна власт, съдът намира, че в качеството си на професионален домоуправител дружеството има правото да представлява ищите в настоящото съдебно производство.

Необходимо е изрично да се посочи, че решенията на общото събрание на процесната етажна собственост за избор на професионален домоуправител и за овластяване на същия да представлява етажната собственост в настоящото съдебно производство следва да се считат за влезли в сила и за подлежащи на изпълнение от всички собственици, доколкото няма данни по делото обжалвани в срока по чл. 40 ЗУЕС. Доводите на ответника за допуснати нарушения на процедурата при вземане на

тези решения не подлежат на разглеждане в настоящото производство като преклудирани след срока за обжалване на тези решения по специално предвидения за това ред и срок по ЗУЕС.

За основателността на предявените искове ищците следва в условията на пълно и главно доказване да установят наличието на валидно взети решения на общото събрание на етажните собственици за заплащане на вноски за управление и поддръжка на етажната собственост, за фонд „Ремонт и обновление“ и за режимни разноски в общ размер на 4,50 лева месечно в периода от 01.07.2014 г. до 30.06.2022 г.

С доклада по делото на ищцовата страна изрично е указано, че не сочи и не представя доказателства за начина на формиране на дължимите към етажната собственост вноски за целия исков период (от 01.07.2014 г. до 30.06.2022 г.). Въпреки това страната не е ангажирала доказателства за тези обстоятелства за периода от 01.07.2014 г. до 18.05.2018 г. Липсата на данни за начина, по който са формирани задълженията на етажните собственици през този период, е пречка да се приеме за установено наличието на действително основание за претендиране на задължения за този период в претендирания размер. Следва да се посочи, с оглед изричните възражения на ответника в този смисъл, че предоставянето на документи на вещото лице по допуснатата ССчЕ, касаещи посочения период, не санира процесуалния пропуск на неангажирането им като доказателства по делото. Само в случай че са надлежно приобщени към доказателствения материал по делото, те могат да послужат за изграждане на фактически и правни изводи по спора между страните.

Следователно, не е доказана дължимостта на част от процесната главница за периода от 01.07.2014 г. до 18.05.2018 г., възлизаща на сумата от 207,00 лева, изчислена от съда по реда на чл. 162 ГПК, съобразно заключението на ССчЕ.

По отношение на процесните вземания, дължими за периода от 18.05.2018 г. до 30.06.2022 г., са ангажирани доказателства за взети от общото събрание на процесната етажна собственост решение относно размера и основанието за заплащане на съответните задължения (вж. протоколите от проведените на 18.05.2018 г. и на 18.05.2022 г. общи събрания). Доколкото по делото няма данни тези решения на общото събрание да са отменени по реда на чл. 40 ЗУЕС, същите са породили действие спрямо ответника, като за същия е възникнало задължения на основание чл. 51 ЗУЕС да заплаща така установените разходи към етажната собственост. Не са представени доказателства за заплащането на тези задължения (за периода от 18.05.2018 г. до 30.06.2022 г. по отношение обект магазин № 1), което води до извод за доказаност на исковата претенция в тази част, като дължимата сума за периода е в размер на 225,00 лева, изчислена от съда по реда на чл. 162 ГПК, съобразно заключението на ССчЕ.

В рамките на установения за това срок, обаче, ответникът е релевиран възражение за изтекла спрямо вземанията погасителна давност. Съгласно разясненията,

дадени с Тълкувателно решение от 18.05.2012 г. по тълк. дело № 3/2011 г. на ОСГТК на ВКС, "периодичните плащания" по смисъла на чл. 111, б. "в" ЗЗД се характеризират с изпълнение на повтарящи се задължения за предаване на пари или други заместими вещи, имащи единен правопораждащ факт, чийто падеж настъпва през предварително определени интервали от време, а размерите на плащанията са изначално определени или определяеми, без да е необходимо периодите да са равни и плащанията да са еднакви. Съдът намира, че вземанията за поддръжка и управление на етажната собственост, както и вноските по Фонд „Ремонт и обновление“, представляват именно периодични плащания и спрямо тях е приложим тригодишен давностен срок по чл. 111, б. "в" ЗЗД. Предвид нормата на чл. 114 ЗЗД, погасителната давност започва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо, като теченето на давността се прекъсва на основание чл. 116 ЗЗД с предявяването на иск за вземането. В случая липсва изрично уговорен срок за заплащане на задълженията към етажната собственост, поради което съдът приема, че изискуемостта на всяко месечно задължение настъпва с изтичането на месеца, за който се отнася. Заявлението по чл. 410 ГПК е подадено в съда на 20.07.2022 г., като за времето от 13.03.2020 г. до 20.05.2020 г. /за период от два месеца и 7 дни/ срокът е спрял да тече на основание чл. 3, т. 2 от Закона за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците, във връзка с § 13 от ПЗР на ЗИД на Закона за здравето /обн. ДВ, бр. 44/2020 г., в сила от 14.05.2020 г. /.Следователно, погасени по давност са всички вземания, чиято изискуемост настъпила до 21.09.2019 г., т. е. вземанията за периода до м. август 2019 г. включително. На основание чл. 162 ГПК и въз основа заключението на приетата ССчЕ, съдът намира, че дължими от ответника и непогасени по давност са процесните вземания за периода от м. август 2019 г. до м. юни 2022 г. в общ размер от 157,50 лева (съгласно изричните твърдения в исковата молба относно размера на претендираните месечни такси, а именно по 4,50 лева на месец). До тази сума предявеният установителен иск за главница следва да бъде уважен, а за разликата до пълния предявен размер от 432,00 лева - да бъде отхвърлен като неоснователен.

По разноските:

Предвид изхода на спора, право на разноски имат и двете страна по делото, на основание чл. 78, ал. 1 и ал. 3 ГПК. В полза на ищците следва да се присъдят разноски в общ размер от 246,32 лева за исковото производство (за държавна такса, депозит за вещо лице и адвокатско възнаграждение) и от 154,95 лева за заповедното производство (за държавна такса и адвокатско възнаграждение), съобразно уважената част от предявения иск. В полза на ответника следва да се присъдят разноски за исковото производство в размер на 508,33 лева за адвокатско възнаграждение, съобразно отхвърлената част от исковата претенция. Не се установява ответникът да е сторил разноски в хода на заповедното производство.

По изложените съображения, Софийски районен съд, Първо гражданско отделение, 47-ми състав

РЕШИ:

ПРИЗНАВА за установено между страните, на основание чл. 422, ал. 1 ГПК, вр. чл. 6, ал. 1, т. 9 и т. 10, и чл. 51 ЗУЕС, че **А. Л. А.**, ЕГН: *****, **дължи на собствениците от етажна собственост, находяща се в гр. София, ул. „**“, представлявани от „Техем Сървисис“ ЕООД, ЕИК: 130036512, сумата от 157,50 лева**, представляваща сбор от незаплатени вноски за управление и поддръжка на етажната собственост, за фонд „Ремонт и обновление“, и за режимни разноски, начислени за периода от 01.08.2019 г. до 30.06.2022 г., **ведно със законната лихва** върху главницата за периода от 20.07.2022 г. до окончателното изплащане, за които на 16.09.2022 г. е издадена заповед за изпълнение по ч. гр. д. № 39095/2022 г. по описа на СРС, 47-ми състав, **като ОТХВЪРЛЯ предявения иск** с правно основание чл. 422, ал. 1 ГПК, вр. чл. 6, ал. 1, т. 9 и т. 10, и чл. 51 ЗУЕС, **за разликата над уважената част от 157,50 лева до пълния предявен размер от 432,00 лева и за периода от 01.07.2014 г. до 31.07.2019 г. като неоснователен.**

ОСЪЖДА А. Л. А., ЕГН: *****, **да заплати на собствениците от етажна собственост, находяща се в гр. София, ул. „**“, представлявани от „Техем Сървисис“ ЕООД, ЕИК: 130036512, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от 246,32 лева**, представляваща сторени разноски в хода на исковото производство, **и сумата от 154,95 лева**, представляваща сторени разноски в хода на заповедното производство, съобразно уважената част от предявения иск.

ОСЪЖДА собствениците от етажна собственост, находяща се в гр. София, ул. „“, представлявани от „Техем Сървисис“ ЕООД, ЕИК: 130036512, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, да заплатят на А. Л. А.**, ЕГН: *****, **сумата от 508,33 лева**, представляваща сторени разноски в хода на исковото производство, съобразно отхвърлената част от предявения иск.

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

Препис от решението да се връчи на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____