

# РЕШЕНИЕ

№ 2262

гр. София, 18.08.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-A СЪСТАВ**, в публично заседание на дванадесети май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Мариана Георгиева

Членове: Виолета Йовчева  
Димитър Ковачев

при участието на секретаря Емилия М. Вукадинова  
като разгледа докладваното от Димитър Ковачев Въззивно гражданско дело  
№ 20211100509778 по описа за 2021 година

За да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 258 и сл. от ГПК. Образовано е по въззивна жалба от „Ф. М.“ЕООД чрез адвокат С. срещу Решение № 20121505 от 21.05.2021г., постановено по гр. д. № 47063/2019г. по описа на Софийски районен съд, 56 с-в, с което е отхвърлен, предявеният от жалбоподателя срещу „Т.Б.-2“ЕООД, иск по чл. 79, ал. 1 от ЗЗД във връзка с чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС за сумата от 959,83 лева – възнаграждение за периода 01.05.2018г-31.12.2018г. по договор от 20.01.2016г. за управление и поддръжка на общи части в ЕС на жилищен комплекс „В.С.Б.Б. Р.“ на адрес в гр. Варна, ул. „\*\*\*\*\*“ ведно със законна лихва и разноски.

С жалбата моли решението да се отмени като неправилно и немотивирано поради превратно тълкуване на съдържанието на събраните по делото писмени доказателства (решения на ЕС; договор). Счита, че е било уговорено възнаграждение, а не такса и всеки от етажните собственици е страна по договора, който бил по чл. 11 от ЗУЕС, а не по чл. 19 от ЗУЕС. Поддържа, че „Ф. М.“ ЕООД е страна по процесния договор за управление и поддръжка на общите части и се явява изпълнител по него, за което му се дължи възнаграждение, формулирано като „такса“ както в приетото решение на ОС от 15.01.2016г., така и в подписания договор. Тази „такса“ представлявала престацията, дължима на изпълнителя по договора за предоставените от него услуги. Извод за легитимацията си на кредитор по вземането е обоснован и с

факта, че уговореното възнаграждение е дължимо без ДДС. На следващо място са развити съображения, че всеки собственик на самостоятелен обект в процесната етажна собственост е страна по процесния договор, като е обвързан от него, тъй като договърът е подписан от управителя на етажните собственици въз основа на оправомощаващото го решение на ЕС. По тези съображения е направено искане за отмяна на обжалваното решение и постановяване на друго, с което предявеният иск да се уважи.

Постъпил е отговор на жалбата с който тя се оспорва и се иска потвърждаване на решението. Навеждат се доводи, че правото да бъде получена претендираната такса за поддръжка на общите части принадлежи на етажната собственост, а задължението за плащането ѝ – на отделния етажнен собственик. И ищецът не е активно легитимиран като кредитор по спорното вземане. В случая ищцовото дружество не твърди да е управител или представител на етажната собственост на комплекса, не представя и доказателства да е лице, с което да е сключен договор по реда на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС. Процесната етажна собственост взела решение не да прехвърли правото си да получи такса за поддръжка, а само да упълномощи ищеца да я събира от нейно име, за което на ищеца е издадено пълномощно да води от името на ЕС дела срещу етажните собственици. Оспорва се и заявеното във въззивната жалба, че процесното вземане представлява възнаграждение по договора. Сочи, че според изложеното в исковата молба, ищцовото дружество претендира в своя полза заплащане на определените такси за управление и поддръжка. Освен това изпълнителят не ангажирал доказателства, че е престираал възложената работа и услуги. Оспорва се и твърдението, че процесният договор обвързва всички етажни собственици. Релевирани са възражения за нищожност на клаузата от договора, която предвижда възможност същият да се превърне в безсрочен, както и възражение за нищожност на целия договор поради противоречие със закона, тъй като е сключен с юридическо лице, което не е допустимо според императивната норма на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС в действащата към м.01.2016г. редакция. Оспорва основателността на претенцията и по съображения, че собственият на ответното дружество обект не е бил използван повече от 30 дни в процесния период и следва да се приложи правилото на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС. Навеждат се доводи, че комплексът се състои от 12 самостоятелни жилищни сгради и три сгради с друго предназначение, поради което счита, че всяка отделна сграда представлява отделна етажна собственост по смисъла на чл. 38 от ЗС. Ето защо за всяка една от тях е било необходимо да се проведе отделно общо събрание. Следователно процесното общо събрание не е било формирано съобразно изискванията на закона и не може да обвързва етажните собственици на всички 12 сгради. Поддържат се и заявените в първоинстанционното производство възражения относно достоверността на датата на проведеното общо събрание. Счита, че не дължи претендираната такса и поради обстоятелството, че решението да се заплаща такса, определена на квадратен метър от

застроената площ на самостоятелните обекти, противоречи на императивната норма на чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС, според която таксата следва да се определи според броя на обитателите, а не според размера на имота, и поради това е недействително. С оглед изложеното е направено искане за потвърждаване на обжалваното решение.

При проверка по чл. 269 ГПК СГС констатира, че решението е валидно и допустимо. По отношение на неговата правилност въззивния съд е обвързан от оплакванията в жалбата и от императивните материални норми.

След преценка на твърденията и възраженията на страните с оглед на събраните доказателства СГС намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Предявен е иск с правно основание чл. 79, ал. 1 от ЗЗД, вр. чл. 6, ал. 1, т. 10 от ЗУЕС и чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС за заплащане на сумата от 959,83 лева, представляваща неплатена част от такса за управление по договор за поддръжка и управление на общите части на сградата, сключен в изпълнение на решение на ОС от 15.01.2016г.

Ищецът твърди да е дружество, избрано с решение на ОС да извършва управление и поддръжка на общите части в комплекса, с което е сключен и договор за поддръжка и управление, по чиято сметка следва да се изплащат дължимите за тази дейност такси, като с оглед заявеното в исковата молба, с решение № 8, взето на ОС на ЕС от 15.01.2016г., общото събрание на етажната собственост е предоставило право на управителя да прехвърли част от правомощията си, в частност тези за събиране на дължимите такси за поддръжка и управление по административен и съдебен ред на ищцовото дружество, за което последното е упълномощено. Предявена е претенция за заплащане на таксите за управление и поддръжка, определени с решение № 4, във вр. с решение № 6 от Протокол от Общото събрание на собствениците на самостоятелни обекти в режим на етажна собственост в Жилищен комплекс „В.С.Б.Б. Р.“ от 15.01.2016 г., които според чл. 6 от договора са определени като такса за покриване на допустимите разходи и възнаграждение на изпълнителя.

Страните не спорят и се установява от НА за покупко продажба на недвижим имот N. 163/26.04.2016 г., том II, рег. N. 2655, дело N. 279/16 г., вписан в СВ под акт N. 69, том XXV, дело N. 5258, вх. N. 9553/16 г., че, Т.Б. 2“ ЕООД е собственик на ап. 21, представляващ самостоятелен обект с идентификатор N 10135.5506.467.8.21, находящ се в жилищна сграда с идентификатор N 10135.5506.467.8, с административен адрес: гр. Варна, ул. \*\*\*\*\*, находящ се на ет. 6 със застроена площ от 58,41 кв. м., състоящ се от: коридор, баня - тоалет, спалня, дневна с тераса, при съседни самостоятелни обекти в сградата на същия етаж: 10135.5506.467.8.20, 10135.5506.467.8.28, под обекта: 10135.5506.467.8.16, над обекта: 10135.5506.467.8.31, заедно с прилежащото избено помещение N 4, с площ от 2,18 кв. м., при граници: изба N 3, коридор, изба N 5, двор. както и 0,1422 ид. ч. от общите части на сградата, представляващи 9,88 кв. м. ид. ч., както и 0,1422 % ид. ч. от правото на строеж върху дворното място, заедно с 27,38 кв.

м. ид. части от дворното място.

За да постанови обжалваното решение първоинстанционният съд е приел, че съгласно протокол от ОС от 15.01.2016г. на процесната етажна собственост е било взето по реда на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС решение на ОС на ЕС /решение № 6 и 7 от Протокола/ и е сключен договор от 20.01.2016г., с което на ищцовото дружество е възложено управлението на общите части на ЕС по поддръжката и почистването на комплекса, гаранционна поддръжка, управление и др. подробно изброени услуги в договора. Позовал се е на законоустановеното правило, че по искове на собствениците в етажната собственост, предявени от или срещу тях във връзка с общите части, както и по исковете, предявени срещу собственик, ползвател или обитател, който не изпълнява решение на общото събрание или задълженията си по ЗУЕС, те по силата на чл. 23, ал. 4 от ЗУЕС се представляват от управителя, избран по реда на чл. 19, ал. 4 от ЗУЕС или от лица по чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС, с които е сключен договор, включващ възлагането на правомощието да представляват етажните собственици в съда. Във всички случаи, надлежни страни по материалното правоотношение са етажните собственици, а представляващите ги по чл. 19, ал. 4 или ал. 8 от ЗУЕС, действат от тяхно име и за тяхна сметка. Посочено е, че в настоящия случай ищецът не твърди да е управител или представител на етажната собственост на комплекс „В.С.Б.Б. Р.“, включително не твърди да е лице, с което е сключен договор по чл. 19, ал. 8 ЗУЕС, а напротив навежда доводи, че управител е физическото лице В.Н., а ищецът е дружество, с което е сключен договор за поддръжка и управление на общите части на сградата в режим на ЕС. В сключения договор обаче не е уговорено и прехвърлено правото на ЕС да търси, включително и по съдебен ред, неплатените такси към ищеца. Напротив, изрично в договора било посочено, че е издадено пълномощно, с което възложителят е оправомощил изпълнителя да представлява управителя на ЕС и ЕС при предприемане на действия по снабдяване с изпълнителен лист и провеждане на изпълнително производство, както и при воденето на съдебни дела срещу собственици, които не изпълняват решения на ОС на ЕС и/или нарушават Правилника, тоест активно легитимирана страна остава ЕС, действаща чрез „Ф. М.“ ЕООД по пълномощие. В случая ищецът изрично е заявил, че претендира свои права, каквито обаче не е установено да притежава. Направен е извод, че активната легитимация по спорното вземане принадлежи единствено на етажната собственост.

По съществуващото на спора СГС намира следното:

Надлежни страни по материалното правоотношение уреждащо разходите за поддръжка са етажните собственици.

Задълженията им и съответстващите вземания не възникват нито по силата на решение на ОС на ЕС, нито по силата на договор за възлагане на тези дейности на трето за етажната собственост лице. Те възникват по силата на закона и имат действие

само за етажните собственици.

При неизпълнение на задължението за заплащане на вноските предназначени за разходи за поддръжка на общи части етажните собственици са носители на вземане срещу неизпълнилия своята част.

Пред съда те се представляват обаче по силата на закона от управителя на етажната собственост или от лицето, на което с решение на ОС на ЕС това е възложено по реда на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС или което управителя е упълномощил (въз основа на решение на ОС на ЕС по чл.11, ал. 1, т. 11 от ЗУЕС).

Вземането на решения за възлагане на поддръжката на трето за ЕС лице и сключването на договор от управителя на ЕС с това лице не води до възникване на договорни задължения между всеки отделен етажнен собственик и това лице във връзка с таксите за поддръжка. За да има договор трябва да има изразена двустранно воля. Вярно е, че решенията на мнозинството от етажните собственици към даден момент обвързват всички етажни собственици-дори гласували „против“ тях, както и новите собственици, придобили това качество към последващ решенията момент, но обвързаността е само по отношение на самите етажни собственици. Нормите на ЗУЕС не предвиждат възможност с решение на ОС на ЕС да се създават задължения за всеки отделен етажнен собственик към трети за етажната собственост лица във връзка с разходите за поддръжката на общите части извън предвиденото в т. 11, ал. 1, от чл. 11 от ЗУЕС възнаграждение на изпълнителя на дейността по поддръжка. С решенията не могат да бъдат обвързани етажните собственици с договори с трети лица, касаещи таксите. Самите задължения за участие в разходите за поддръжка на общите части също нямат за източник решението на ОС на ЕС. Техния източник е закона (чл. 6 от ЗУЕС), т. 10. Законът не предвижда вземанията съответни на тези задължения да могат да възникват в патримониума на лице чуждо за ЕС. Това ясно се вижда от разпоредбите на чл. 23, ал. 3 и ал. 4 от ЗУЕС, които уреждат „представителство“, а представителят винаги действа от чуждо име и за чужда сметка (от името и за сметка на носителя на правото/задължението) и от ал. 5, която дава право на всеки етажнен собственик да участва в делото-последния има това право именно защото той е страната по материалното правоотношение. Настоящият състав на СГС споделя напълно практиката на ВКС обективизирана в решението по гр/.д. 4010/2013г.

Освен това в конкретния случай, както в решението на ОС на ЕС, така и в представения договор възможността да се претендират таксите от всеки етажнен собственик е запазена за етажните собственици („възложителя“). В решението на ОС са определени правомощията на управителя, които той може да предостави на изпълнителя по договора – да представлява етажната собственост (тоест етажните собственици) при събиране на таксите, като управителя го упълномощи за водене на съдебни процеси. Това категорично сочи, кой е материално легитимиран да получи

сумите-етажните собственици. В същият смисъл е и чл. 29 от самия договор.

Настоящият съдебен състав счита, че задължението на етажния собственик за заплащане на такси за управление и поддръжка, определени с решение № 4, във вр. с решение № 6 от протокол от Общото събрание на собствениците на самостоятелни обекти в режим на етажна собственост в Жилищен комплекс „В.С.Б.Б. Р.“ от 15.01.2016г., възниква на основание чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС, а размерът им се определя по решение на Общото събрание на ЕС, на основание чл. 11, ал. 1, т. 5 от ЗУЕС. Съгласно § 1, т. 11 от ДР на ЗУЕС /предишна т. 9, изм. - ДВ, бр. 57 от 2011г./ "разходи за управление и поддръжане" 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 етажна собственост 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.

Ищцовото дружество в исковата си молба не твърди и по делото няма доказателства 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 иски от името на етажната собственост срещу собственик, който не изпълнява задълженията си за заплащане на дължимите такси. Според исковата молба, ищецът се легитимира като лице по чл. 11, т. 11 от ЗУЕС, на което ОС е възложило дейности по поддържането на общите части на сградата срещу възнаграждение, като на същото основание, а не като управител, са му възложени за изпълнение и конкретни правомощия на управителния съвет (управителя) - това да събира таксата по чл. 51 от ЗУЕС за поддръжка на общите части, така както е определена с решението от 15.01.2016 г. Същият обаче я събира за етажната собственост, а не за себе си като възнаграждение по договора, защото в този смисъл е взетото решение № 8 от Протокола на ОС на ЕС от 15.01.2016г. и учредената представителна власт с представеното по делото пълномощно.

Вземането за таксата за разходи за управление и поддръжане на общите части по чл. 51 от ЗУЕС, определено по размер от ОС в решение № 4, е вземане на етажната собственост /на всички етажни съсобственици/, което не е било прехвърлено от етажната собственост на изпълнителя, на който е възложено извършването на конкретните дейности, включително, но не само дейности по поддръжка на общите

части, срещу възнаграждение – също посочено като такса по буква “г”, т. 1, раздел I от договора, според който „такса за целите на договора означава сумите, определени по размер в този договор, които собствениците са длъжни да заплащат на изпълнителя за покриване на допустимите разходи и възнаграждението на последния“. Поради това ищецът, който има и качеството на изпълнител по договора, не е титуляр на вземането и не може да го събира от собствениците за себе си на заявеното в исковата молба основание.

Отделно извод за неоснователност на исковете следва и от обстоятелството че, съгласно решение по т. 7 от протокола от общото събрание на ЕС от 15.01.2016г. управителят следва да упълномощи изрично изпълнителя да събира по съдебен ред дължимата годишна такса за поддръжка, в случай че някой собственик не я заплаща. Следователно, задължаването с договора от 20.01.2016г. на всеки отделен собственик да заплаща в полза на изпълнителя таксата за поддръжка на общите части, следва да се счита за действие, с което представителят на етажната собственост е превишил обема на представителната си власт, като няма и данни да е налице допълнително решение на общото събрание за овластяването му за възлагане на това право на изпълнителя по договора. В този смисъл клаузите от договора, с който етажната собственост задължава всеки един от собствениците, не могат да бъдат противопоставени на последните.

Действително, в чл. 6 от договора е уговорено, че в полза на изпълнителя се дължи годишна такса за покриване на допустимите разходи и възнаграждение, като сумата е определена общо, без да е налице разграничение на конкретния размер на уговореното възнаграждение. При това положение не може да се приеме тезата на ищеца, че посочената такса в размер на 12 евро без ДДС на 1 кв.м., респективно 100 евро без ДДС за открито паркомясто и 200 евро без ДДС за гараж или закрито паркомясто, е размерът на възнаграждението на изпълнителя за предоставените от последния услуги по поддръжка и управление на общите части на сградата. Такъв извод не следва от клаузата на чл. 6 от договора, нито пък от приетите на 15.01.2016г. решения на общото събрание на етажните собственици. Този размер и начин на определяне е изрично посочен в решението по т. 4 от общото събрание на етажните собственици като годишна такса за поддръжка на общите части. В решението на ОС на ЕС също липсва разграничение каква част от общо дължимата такса представлява възнаграждение на изпълнителя за предоставените от последния услуги по поддръжка и управление на общите части на комплекса. От това следва извод, че дължимата годишна такса включва и възнаграждението на изпълнителя за предоставените услуги по поддръжка на общите части в сградата, което обаче му се следва от касата на етажната собственост /доколкото няма данни на общото събрание да е прието решение за конкретен размер на възнаграждението на изпълнителя/, след като е събрано от всеки собственик на самостоятелен обект доброволно или по съдебен ред чрез управителя.

С оглед така формираните изводи не следва да се обсъждат останалите възражения на ответното дружество срещу възникването и съществуването на претендираното вземане. Предявеният иск е неоснователен и следва да се отхвърли.

По отношение на разноските:

С оглед изхода на спора и предвид изричното искане в полза на въззиваемата страна следва да се присъдят сторените по делото разноски. В тази връзка и след като взе предвид своевременно направеното от жалбоподателя възражение по чл. 78, ал. 5 ГПК, въззивният съд приема следното:

Разпоредбата на чл. 78, ал. 5 ГПК предвижда, че при прекомерност на заплатеното от страната възнаграждение за адвокат, съдът може да присъди по-нисък размер на разноските в тази им част, но не по-малко от минимално определения размер съобразно чл. 36 от Закона за адвокатурата. Съгласно задължителните разяснения, дадени с т. 3 от ТР №6/2012 год. по т.дело №6/2012 на ОСГТК на ВКС, при намаляване на подлежащо на присъждане адвокатско възнаграждение, поради прекомерност по реда на чл. 78, ал. 5 ГПК, съдът не е обвързан от предвиденото в § 2 от Наредба № 1 от 09.07.2004г. ограничение и е свободен да намали възнаграждението до предвидения в същата наредба минимален размер.

По делото е ангажиран договор за правна защита и съдействие, в който е уговорен адвокатски хонорар от 600 лева с ДДС /500 лева възнаграждение и 100 лева ДДС/, която сума е заплатена изцяло в брой от възложителя, видно от представената фактура и фискален бон. Материалният интерес в конкретния случай възлиза на 959,83 лева. Съгласно чл. 7, ал. 2, т. 1 от Наредба № 1 от 09.07.2004 год. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, при интерес до 1 000 лева минималното възнаграждение е 300 лева. На5редба предвижда, че при регистрация по ЗДДС върху тези размери се начислява ДДС или в конкретния случай минималния хонорар е 360,00 лева.

Въззивният съд намира, че действително заплатеният адвокатски хонорар от 600,00 лева с ДДС, съотнесен към действителната фактическа и правна сложност на делото /въззивното производство се е развило в 1 съдебно заседание, като не са събирани доказателства, а конкретният правен спор не е с твърде висока правна сложност/, се явява прекомерен и следва да бъде намален до сумата от 360 лева с ДДС. Ето защо в полза на въззиваемата страна се дължат разноски за въззивното производство в размер на 360,00 лева с ДДС.

На основание чл. 280, ал. 3 от ГПК и с оглед цената на предявения иск настоящото решение не подлежи на касационно обжалване.

Така мотивиран, Софийски градски съд



## **РЕШИ:**

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 20121505 от 21.05.2021г., постановено по гр. д. № 47063/2019г. по описа на Софийски районен съд, 56 с-в,.

ОСЪЖДА „Ф. М.“ ЕООД, с ЕИК \*\*\*\*\*, седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „\*\*\*\*\* да заплати на „Т.Б. 2“ ЕООД, ЕИК: \*\*\*\*\*, седалище и адрес на управление гр. София, ул. „\*\*\*\*\* на основание чл. 273, вр. чл. 78, ал. 3 от ГПК сумата от 360,00 лева - съдебни разноси във въззивното производство.

Решението не подлежи на обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_