

РЕШЕНИЕ

№ 3045

гр. С., 20.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 82 СЪСТАВ, в публично заседание на
шести февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: А.И.И

при участието на секретаря

като разглежда докладваното от А.И.И Гражданско дело № 20231110130740 по
описа за 2023 година

Етажна собственост с административен адрес в гр. С., ул. "С.Ш", блок 25, вх. Г, представлявана от Г. Л. М., е предявила срещу "..." ЕООД осъдителен иск с правно основание чл. 55, ал. 1, предл. 3 ЗЗД за осъждане на ответното дружество да заплати сумата от 1471,43 лева, която е набрана от него по, но не е възстановена на етажната собственост след прекратяване на функциите му като професионален домоуправител, ведно със законната лихва от 06.06.2023 г. до окончателното изплащане.

Ищцовата етажна собственост твърди, че на 03.04.2023 г. било проведено ОС на ЕС, на което било взето решение за избор на нов домоуправител - Г. Л. М., и нов касиер - М.Яа, като действащият до тогава професионален домоуправител - ответното дружество, бил освободен. Сочи, че на същото ОС от ответника била представена справка - финансов отчет към 28.02.2023 г. за средствата на етажната собственост, видно от която била налице набрана сума по в общ размер на 1468,43 лева. Излага, че след поискване от новоназначения домоуправител на 12.04.2023 г. ответното дружество представило нова справка, съгласно която по Фонд "Ремонт и обновяване" към 31.03.2023 г. били набрани средства в размер на 1471,43 лева, от които не са нареждани разходи съгласно чл. 50, ал. 4 ЗУЕС. В исковата молба се твърди, че след освобождаването на ответното дружество от функциите му на професионален домоуправител е следвало същото да предаде наличната при него сума, набрана по, в общ размер на 1471,43 лева, като въпреки отправените покани това не било сторено.

В срока по чл. 131 ГПК ответното дружество депозира писмен отговор на исковата молба, с който оспорва предявения иск като неоснователен. Сочи, че по силата на взето решение за възлагане на функции, предвидени в чл. 23, ал. 1, т. 1, т. 2, т. 5, т. 7, т. 8, т. 10, т. 12, ал. 3 и ал. 4 ЗУЕС, е било избран за професионален домоуправител на ищцовата етажна

собственост. Заявява, че е изпълнявало всички вменени му съгласно това решение задължения, като въпреки това част от живущите в процесната Етажна собственост са изпратили писмено поискване за свикване на Общо събрание, без да посочват притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата, за освобождаването му. Такова събрание било проведено на 03.04.2023 г. и на него било взето решение ответното дружество да се освободи от функциите му на професионален домоуправител, а на негово място била избрана Г. Л. М.. Оспорва така проведеното Общо събрание като нелегитимно поради неспазване на законовите изисквания за провеждането му (чл. 12, ал. 1 ЗУЕС). Ответното дружество твърди, че Общото събрание е проведено без да е оповестен предварително дневен ред и без да е поставена покана на видно място в етажната собственост, от която да са ясни датата, часът и мястото на провеждането на събраниято, което от своя страна е отделно основание за неговата нелегитимност. Счита, че липсващите реквизити за свикване на Общо събрание предпоставят цялостно опорочаване на процедурата по свикване и провеждане на ОС съгласно ЗУЕС. В отговора на исковата молба се твърди, че за провеждане на процесното ОС на 03.04.2023 г. не е била посочена точка в дневен ред за избор на нов управител и прекратяване на отношенията на ищцовата етажна собственост с "... ЕООД. Поради това намира, че М. не е надлежно избрана за управител на ЕС, а представеното от нея Удостоверение за извършена регистрация съгласно ЗУЕС по чл. 46б е единствено с уведомителен, не и с конститутивен характер. Заявява, че при сключването на Договор за услуга № 3202, по силата на който е изпълнявал функциите на професионален домоуправител на етажната собственост, са били подписани от етажните собственици и Общи условия, неразделна част от договора, съгласно чл. 51 от които възложителят /етажната собственост/ е следвало да отправи 30-дневно писмено предизвестие с решение на ОС, свикано по законовия ред от ответното дружество. Уговорено още било, че при отрицателна касова наличност към датата на прекратяване на договора, етажната собственост следвало да възстанови на професионалния домоуправител в 30-дневен срок всички дължими суми. Оспорва, че това в случая не било сторено, а към датата на нелегитимното Общо събрание дефицитните суми във фонд "Е.С. били -1681,44 лева. За да бъдат надлежно прекратени отношенията между страните в настоящото производство, ответното дружество заявява, че на 25.05.2023 г. било свикано от него легитимно ОС, на което обаче присъстващите етажни собственици поискали "... ЕООД да продължи да изпълнява функциите на професионален домоуправител и да предприеме необходимите съдебни действия срещу длъжниците - нередовни платци. Ответното дружество намира, че всичко това обуславя опит на нелегитимно избрания управител Г. Л. М. да усвои неправомерно финансови средства, собственост на етажната собственост.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства и обсъди доводите на страните, с оглед разпоредбата на чл. 235, ал. 2 ГПК, приема за установено следното:

Представен е и Протокол от проведено на 03.04.2023 г. ОС на ЕС, на което е взето решение за освобождаване на досега действащия управител и избиране на нов – Г. Л. М..

С уведомление от 10.05.2023 г., получено от ответника на 15.05.2023 г., последният е

уведомен за новоизбрания домоуправител и е поканен да възстанови на ЕС сумата от 1471,43 лева, представляваща набрана сума по ... към 31.03.2023 г.

Представено е Удостоверение от Столична община, район „.....“, за регистриране на Г. Л. М. като председател на УС на ищеца.

Представен е Финансов отчет, изготвен от ответника, за отчетен период 01.02.2022 г. – 31.03.2023 г., в който е посочено, че натрупаната сума по фонд „...“ е в размер на 1471,43 лева.

Видно от Протокол от проведено на 12.01.2022 г. ОС на ЕС „...“ ЕООД е избрано да предостави услугата „професионален домоуправител“ на ЕС в гр. С., ул. „С.Ш“, блок 25, вх. Г.

От представения по делото Договор за услуга от 01.02.2022 г. се установява, че между ищеца и ответника е сключен договор с предмет извършване на услугата „пакет управление“. Договорът е сключен за срок от 1 година, считано от датата на неговото подписване.

Представен е и Протокол от проведено ОС на 25.05.2023 г., свикано от ответника.

Представен е и Финансов отчет, изготвен от ответника, за отчетен период 01.02.2022 г. – 28.07.2023 г., в който е посочено, че натрупаната сума по фонд „...“ е в размер на 1108,43 лева.

Представено е искане по чл. 12, ал. 2 ЗУЕС от 11.03.2023 г. за свикване на ОС.

Представя се и уведомление от 12.04.2023 г. до ответника, че за управител на ищеца е избрана Г. Л. М..

При тази фактическа обстановка съдът приема от правна страна следното:

Съгласно чл. 11, ал. 1, т. 11 ЗУЕС общото събрание на етажните собственици може да приеме решение за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата на юридическо или на физическо лице срещу възнаграждение, като определя и конкретни правомощия на управителния съвет (управителя), които могат да бъдат възложени за изпълнение на трети лица. Според чл. 19, ал. 8 ЗУЕС (ред. ДВ, бр. 26 от 01.04.2016 г.) по решение на общото събрание, взето с мнозинство повече от 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, правомощията или част от тях на управителния съвет (управителя) могат да бъдат възлагани на физически лица или на юридически лица, които не са собственици. Договорът за възлагане се одобрява с решение на общото събрание, взето с мнозинство повече от 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, и се сключва от упълномощено от общото събрание лице за срок до две години. Договор, сключен за по-дълъг срок, се смята за сключен за две години, а клауза, предвиждаща автоматично подновяване на договора или превръщането му в безсрочен, се смята за недействителна. В срока на договора избраното физическо или юридическо лице има правата, задълженията и отговорността на управителния съвет (управителя).

Според чл. 21, ал. 2 ЗУЕС управителният съвет (управителят) продължава да изпълнява функциите си до избора на нов управителен съвет (управител).

Ответникът е оспорил легитимността на проведеното на 03.04.2023 г. ОС. Възраженията срещу законосъобразността на провеждането на общото събрание са неотнормими към предмета на делото. Същите е следвало в рамките на преклузивния срок по чл. 40 ЗУЕС да бъдат релевирани в производство по отмяна решенията на ОС. Заявените в срока за писмен отговор по чл. 131 ГПК възражения от ответника относно свикването и редовното провеждане на ОС са такива по законосъобразността на взетите решения. Законодателят е уредил специален ред и преклузивен срок, в който етажният собственик може да потърси от съда защита като предяви иск по чл. 40 ЗУЕС и поиска отмяна на незаконосъобразните решения на ОС на ЕС. По делото не са представени доказателства да е проведено производство по чл. 40 ЗУЕС по отношение на това решение, поради което и взетите решения са се стабилизирали.

Договорът с ответника е изтекъл на 01.02.2023 г. С оглед разпоредбата на чл. 21, ал. 2 ЗУЕС ответникът е продължил да изпълнявал функциите на „професионален домоуправител“ до 03.04.2023 г., когато е бил избран нов управител на ЕС, за което ответникът е бил надлежно уведомен.

Съгласно чл. 50, ал. 4 и 5 ЗУЕС средствата във фонда се разходват за извършване на дейностите по чл. 48, чл. 49 и за оборудване; изпълнение на мерките и указанията от техническия паспорт на сградата; други разходи, определени с решение на общото събрание. Разпореждането със средствата от сметката със специално предназначение, открита на името на етажната собственост, се извършва от председателя на управителния съвет (управителя) въз основа на решение за тяхното използване, прието от общото събрание.

Доколкото в представения Финансов отчет за отчетен период 01.02.2022 г. – 31.03.2023 г. е посочено, че във ... е натрупаната сума в размер на 1471,43 лева, то съдът намира, че не се спори между страните, че сума в посочения размер е била заплатена на ответника чрез ежемесечни вноски от етажните собственици. По делото няма данни да е взето решение на ОС за разходване на натрупаните суми по този фонд за други цели. Не се доказва от ответника и последният да е възстановил натрупаните парични средства във ..., собственост на ЕС, съобразно разпоредбата на чл. 23, ал. 5 ЗУЕС (ред. ДВ, бр. 57 от 26.07.2011 г.), според която при избор на нов управителен съвет (управител) съхраняваните документи, както и наличните парични средства, данни за банкови сметки и банкови карти се предават с протокол, който се подписва от членовете на предишния управителен съвет (управител), от членовете на новоизбрания управителен съвет (управител), от председателя на контролния съвет (контрольора) и от касиера.

В резултат на изложеното предявеният иск е основателен и следва да бъде уважен.

При този изход на спора право на разноските има ищецът, който е направил следните разноски: 58,86 лева – държавна такса и 450 лева – адвокатско възнаграждение.

Воден от горното, Софийски районен съд, 82 състав

РЕШИ:

ОСЪЖДА „...“ ЕООД, ЕИК ..., да заплати на

Етажна собственост с административен адрес в гр. С., ул. “С.Ш”, блок 25, вх. Г, представлявана от Г. Л. М., на основание чл. 55, ал. 1, предл. 3 ЗЗД сумата от 1471,43 лева, която е набрана от него по, но не е възстановена на етажната собственост след прекратяване на функциите му като професионален домоуправител, ведно със законната лихва от 06.06.2023 г. до окончателното изплащане.

ОСЪЖДА „...“ ЕООД, ЕИК ..., да заплати на Етажна собственост с административен адрес в гр. С., ул. “С.Ш”, блок 25, вх. Г, представлявана от Г. Л. М., на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от 508,86 лева - съдебни разноси по делото.

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

Съдия при Софийски районен съд: _____