

РЕШЕНИЕ

№ 424

гр. С., 08.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 36 СЪСТАВ, в публично заседание на
шести декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: СИМОНА В. НАВУЩАНОВА

при участието на секретаря КРАСИМИРА М. ИНКОВА
като разглежда докладваното от СИМОНА В. НАВУЩАНОВА Гражданско
дело № 20221110102698 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 124 ГПК.

Производството е образувано по предявени от ЕС „О.Х.“ с адрес гр. С., С. О., ж.к. С.град против „В.“ ЕООД обективно съединени осъдителни иски с правно основание чл. 50, ал. 2 и чл. 51, ал. 1, вр. чл. 6, ал. 1, т. 9 и т. 10 ЗУЕС за сума в общ размер на **1326,09 лева**, от които 927,46 лв., представляваща вноски за управление и поддръжка за м. 08 и м. 09.2019г. и за периода от м.12.2019г. до м. 10.2020г., 71,80 лв., представляваща вноски във ФРО за м. 08 и м. 09.2019г. и за периода от м.12.2019г. до м. 10.2020г., сумата от 162,50 лв., представляваща вноски за консумативи за м. 08 и м. 09.2019г. и за периода от м.12.2019г. до м. 10.2020г., както и сумата от 164,33 лв., представляваща еднократна вноска за ремонт на дилатационни фуги, ведно със законна лихва от 19.01.2022 г. до изплащане на вземането.

В исковата молба се сочи, че ответникът е собственик на апартамент № 2, в бл. в комплекс О.Х. в ЕС, който комплекс се състои от общо 6 сгради - с административни адреси улица Проф. К.П. № 3А, 3Б, 3В, 3Г, 3Д, 3Е (съответно - жилищни блокове с номера 1, 2, 3, 4, 5, 6), чиито общи части в режим на Етажната собственост и на комплекс О.Х. се управляват и поддържат по реда на чл. 18 ЗУЕС - чрез съвместно общо събрание, на което участват равен брой представители от всяка ЕС. Общите събрания на собствениците на отделните сгради в комплекса приели решения за обща организация на управлението в комплекса и за общ бюджет за целия комплекс. Излъчени били представители в съвместното Общо събрание по чл. 18 ЗУЕС, решенията на което са задължителни за всички собственици, съобразно компетентността му - относно общите за всички ЕС въпроси. Въз основа на решенията

на ОС на отделните сгради, и на СОС на ЕС в комплекса са възложени правомощията по управление и поддръжка на общите части на дружество с такъв предмет на дейност. Така на взето на 23.08.2018г. решение на СОС на ЕС е приета офертата на „К. Б.“ ООД за управление и поддръжка на комплекс О.Х.. Съгласно същото месечната вноски възлиза на 94, 92 лв. на обект (апартамент, ателие) месечно, а именно: 12,50 лв. месечна вноски за консумативи и режимни разходи; 5,10 лв. месечна вноски към ФРО (Фонд Ремонт и обновяване) и 77,32 лв. месечна вноски за услугите по Договор за управление и поддръжка на ЕС, прилежащи площи и общи части и инсталации в жилищен комплекс от затворен тип „О.Х.“ от 19.09.2018г. Посоченият договор е сключен за срок от две години и се отнася за всички сгради в комплекса, в това число и бл. 1.

С Решение по т. 5 от Протокол на ОС на ЕС от 22.01.2020г. на бл. в комплекс О.Х., потвърдено с РЕШЕНИЕ на Съвместното ОС на сградите в режим на ЕС от 19.02.2020г, са начислени еднократни вноски за извършване на необходимо ремонт на дилатационни фуги в размер на 164,33 лева.

Твърди се бл. 1 от жилищния комплекс да не е взел решение за сключване на нов договор с „К. Б.“ ООД след изтичане на договора от 19.09.2018г., докато останалите сгради са взели решение и е сключен нов договор, считано от 01.11.2020г. Поддържа се ответника да не е заплатил дължимите по стария договор вноски, поради което претендира същите за периода от 01.08.2019г. до 31.10.2020г., когато изтичал бюджетния период по договора от 09.2018г. По изложените съображения молят за уважаване на предявените искове. Претендират и сторените в производството разноски.

Ответникът „В.“ ЕООД депозира отговор на исковата молба в срока по чл. 131 ГПК, с който изразява становище за недопустимост на предявените искови, доколкото са предявени от лице без надлежна представителна власт, а по същество оспорва исковете като неоснователни. Твърди, че комплексът не е от затворен тип. На следващо място поддържа, че договорът от 01.11.2020г. не го обвързва. Сочи, че с Решение по т.3а протокол от 30.06.2021 г. на ОС на ЕС – бл. 1 е взето решение за опрощаване задълженията на всички собственици към 01.10.2020 г. Твърди се, че събраните суми за „ремонти и обновяване“, които, след като не е извършен никакъв ремонт, не са възстановени на етажните собственици. Наред с това твърди, че на 16.11.2020 г. е превел по сметка на ЕС – бл. 1 сумата от 160 лв. Сочи, че за да има основание да се претендира за суми за възнаграждение по договор, ищецът следва да установи изпълнението на задълженията си, като такива не били представени. Не бил представен бюджет, в който да е видно разпределението на сумите за етажната собственост на бл.1, нито такъв бюджет е бил приет на СОС отделните етажни собственоности. Навежда, че за времето на действие на „Договор за управление и поддръжка от 19.09.2018 г.“ в качеството си на изпълнител, К. Б. ООД е издал към В.

ЕООД данъчни фактури на обща стойност 1 623,19 лв., а от своя страна ответникът е заплатил на К. Б. ООД сумата от 1 730,66 лв. По изложените съображения моли за отхвърляне на предявените искове.

Управителят на етажната собственост на бл. 1 – Н.Ав., представляващ етажните собственици пред съда съгласно чл. 23, ал. 4 ЗУЕС, се явява в откритото съдебно заседание на 06.12.2023 г. лично и взема становище за недопустимост, респ. неоснователност на предявените искове. Предявилият искове нямал представителни права спрямо етажната собственост на бл. 1, а по време на действие на договора от 19.09.2018 г. имали това право след упълномощаване от управител, каквото в случая нямало. Представя се уведомление по чл. 46 б ЗУЕСи служебна бележка от С. О.- р-н „С., видно от съдържанието на която същият е избран за председател на ЕС, находяща се в гр. С., ул. „Проф. К.П.“ № 3А, жк. В.абл.

Съдът, като анализира и прецени събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Предявени са искове с правно основание чл. 50, ал. 2 и чл. 51, ал. 1, вр. чл. 6, ал. 1, т. 9 и т. 10 ЗУЕС.

В тежест на всяка от страните е да докаже верността на наведените от нея твърдения, на които основава своите искания или възражения.

По предявените искове ищецът следва да докаже наличието на следните материалноправни предпоставки: 1) че ответникът е собственик на индивидуален обект в сградата в режим на етажна собственост; 2) че на етажната собственост на сградата се дължат вноски, определени за фонд „Ремонт и обновяване“, както и вноски за управление и поддръжка на общите части на ЕС, определени на основание валидно взето решение на Общото събрание на етажната собственост и 3) размерът на частта, дължима от ответника.

С доклада по делото, неоспорен от страните са обявени за безспорни и ненуждаещи се от доказване следните обстоятелства включени в предмета на спорното материално право: че в процесния период ответникът е собственик на описания в исковата молба недвижим имот, който се намира в процесната сграда в режим на етажна собственост, както и че е бил сключен „Договор за управление и поддръжка от 19.09.2018 г.“, по който К. Б. ООД е изпълнител.

Основният спорен по делото въпрос, касаещ допустимостта на предявените искове е дали управителя на „К. Б.“ ООД разполага с представителна власт за образуване на настоящото исково производство.

За доказване на представителната власт на управителя на „К. Б.“ ООД в исковата молба се твърди, че същата следвала от чл. 1.1.10 от сключения договор за управление

и поддръжка на общите части в комплекс „О.Х.“.

Видно от приетия договор за управление и поддръжка на етажна собственост, прилежащи площи и общи части и инсталации в жилищен комплекс от затворен тип „О.Х.“, същият е сключен между собствениците на самостоятелни обекти в бл., 2, 3, 4, 5 и 6 на процесния адрес, представлявани от управителите на всяка отделна етажна собственост, като възложител, и „К. Б.“ ООД, като изпълнител. С договора на изпълнителя са възложени част от правомощията на управителите на етажните собственоности – да свиква, организира и провежда ОС на ЕС и на съвместното ОС, да извършва регистрации, да изготвя проекти за ПВР, администрира плащания и т.п.

Съгласно чл. 1.1.10 от договора, изпълнителят събира стари легитимни вземания на етажните собственици, следи за редовността на плащанията и при просрочие над 90 дни връчва и/или залепва на вратата на адреса на некоректния платец известие за просрочие и/или покана за доброволно плащане; При допълнително възлагане от УС при просрочия над 180 дни изготвя и подава заявление за издаване на съдебна заповед за плащане и изпълнителен лист срещу него, както и образува и води искиви производства и изпълнителни производства, вкл. с право да упълномощава адвокати за всички съдебни инстанции. В тези случаи възложителят поема съдебните разноски.

Съгласно чл. 23, ал. 4 ЗУЕС, председателят на управителния съвет (управителят) представлява пред съда собствениците в етажната собственост по исковете, предявени срещу тях във връзка с общите части, и по исковете, предявени срещу собственик, ползвател или обитател, който не изпълнява решение на общото събрание или задълженията си по този закон. Според чл. 19, ал. 8 ЗУЕС, по решение на общото събрание, взето с мнозинството 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) по този закон.

От граматическото и логическото тълкуване на посочените норми следва, че правомощията на третото лице са в зависимост от това дали с договора са му възложени всички или част от правомощията на управителния съвет (управителя). В случая, съгласно чл. 1.1.10 от договора от 19.09.2018 г., действал до 19.09.2020 г. и касаещ периода, за който от ответника се претендират процесните вземания, на „К. Б.“

ООД не са възложени всички правомощия на управител, като изпълнителят може да осъществява представителство пред съда такова само при допълнително възлагане от УС, респ. управителя. Такова допълнително възлагане в случая не се установява, а и не се твърди, а представляващият етажните собственици от бл. 1 – управителят Н.Ав, изрично заявява, че не е упълномощавал изпълнителя по договора да представлява етажните собственици от бл. 1 пред съда, и не потвърждава извършените без представителна власт действия.

Отделно от това, съдът намира, че по делото не са представени доказателства за наличието на затворен комплекс. Същевременно по делото са представени доказателства за общ шест сгради в режим на етажна собственост, а са представени пълномощни за надлежно учредена предствителна власт за жилищните сгради бл, ул. „К.П.“ № .., бл ул. „К.П.“ № бл ул. „К.П.“ № бл. ул. „К.П.“ № бл. ул. „К.П.“ №, построени в УПИ -... по плана на гр. С., район „С. Видно от приетите по делото уведомление по чл. 46 б ЗУЕС и служебна бележка от С. О.- р-н „С., се установява, че Н.Ав е избран за председател на ЕС, находяща се в гр. С., ул. „Проф. К.П.“ № 3А, жк. В.абл. Указано бе на ищеца, в случай, че о всяка от сградите е в режим на отделна етажна собственост да представи доказателства за надлежната представителна власт на подателя И. С. М. за предявяване на иска и представителство по делото на етажна собственост бл., ул. „К.П.“ № 3А или изявление на управителя на етажната собственост бл. лично да потвърди извършените от името действия на етажната собственост за подаване на исковата молба и процесуално предствителство по настоящото гражданско дело. В рамките на указания срок доказателства за надлежно учредена предствителна власт не бяха представени, не бяха потвърдени и действията му от управителя на бл. 1 Н.Ав.

От изложеното следва, че осъдителните искове срещу „В.“ ЕООД са предявени от лице, което не разполага с представителна власт по отношение на ищите, а действията по предявяването им не е потвърдено от надлежния им процесуален представител, поради което исковите са недопустими и производството следва да бъде прекратено. В този смисъл е *решение № 3792/11.07.2023 г., постановено по в.г.д. № 4498/2022 г. по описа на СГС, възз. II – В състав*, с което е обезсилно изцяло решение № 20008350 от 27.01.2022 г., постановено по гр.д. № 42772/2020 г. на Софийски районен съд, 171 състав, и е прекаратено производството по делото като недопустимо. В посоченото решение е разгледан аналогичен случай, касаещ етажен собственик в бл. 1.

По разноските:

На основание чл.78, ал.4 от ГПК ответникът има право на сторените в настоящото производство разноски. Същият не претендира такива и присъждане не се следва.

Мотивиран от така изложените съображения, Софийски районен съд

РЕШИ:

ПРЕКРАТЯВА производството по гр.д. № 2698/2022 г. по описа на СРС, I ГО, 36 състав, поради недопустимост на предявените от Етажните собственици на комплекс „О.Х.“, с адреси в гр. С., СО С. ж.к. „С.град“, ул. „Проф. К.П.“ № бл., бл. ул. „К.П.“ № .., бл ул. „К.П.“ № бл ул. „К.П.“ № бл. ул. „К.П.“ № бл. ул. „К.П.“ №, представлявани от „К. Б.“ ООД, чрез адв. И. С. М. против „В.“ ЕООД, ЕИК .. обективно съединени осъдителни искиове с правно основание чл. 50, ал. 2 и чл. 51, ал. 1, вр. чл. 6, ал. 1, т. 9 и т. 10 ЗУЕС за сума в общ размер на **1326,09 лева**, от които 927,46 лв., представляваща вноски за управление и поддръжка за м. 08 и м. 09.2019г. и за периода от м.12.2019г. до м. 10.2020г., 71,80 лв., представляваща вноски във ФРО за м. 08 и м. 09.2019г. и за периода от м.12.2019г. до м. 10.2020г., сумата от 162,50 лв., представляваща вноски за консумативи за м. 08 и м. 09.2019г. и за периода от м.12.2019г. до м. 10.2020г., както и сумата от 164,33 лв., представляваща еднократна вноски за ремонт на дилатационни фуги, ведно със законна лихва от 19.01.2022 г. до изплащане на вземането.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с частна жалба пред Софийски градски съд, в **едноседмичен срок** от връчване на препис от същото на страните.

ПРЕПИС от решението да се връчи на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____