

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 15051

гр. София, 08.04.2024 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 90 СЪСТАВ**, в закрито заседание на осми април през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: ВАЛЕНТИН Т. БОРИСОВ

като разглежда докладваното от ВАЛЕНТИН Т. БОРИСОВ Гражданско дело № 20241110104963 по описа за 2024 година

Производството е по реда на чл. 140 ГПК.

Софийският районен съд е сезиран с искова молба от С. Д. И. с ЕГН: \*\*\*\*\* и адрес: гр. София, ....., общ. Столична, обл. София (столица), срещу ЕС на гр. София, ....., чрез представителя ХОУМ МЕНИДЖМЪНТ БГ ЕООД с ЕИК: ... и адрес: гр. София, ....., общ. Столична, обл. София (столица) за установяване на вземането ѝ за сумата 78,00 лева (седемдесет и осем лева), представляваща главница за част от заплатен аванс за извършена финансова ревизия на касата на етажната собственост, извършена на 10.04.2021 г., ведно със законна лихва за период от 02.11.2023 г. до изплащане на вземането, за която сума е издадена заповед по реда на чл. 410 от ГПК от 13.11.2023 г. по ч.гр.д. № 60635/2023 г. по описа на СРС, 90 с-в.

В исковата молба се твърди, че на 28.09.2019 г. е взето Решение, след проведено Общо събрание на съсобствениците в Етажната собственост, да се сключи договор за управление и поддръжка с дружество „Профи Дом“ ООД, ЕИК 202251537, представлявано от управителя Стефан Даскалов, за предоставяне на услугата професионален домоуправител. Решението е взето единодушно при спазване на законовите разпоредби. Подписан е договор на 30.09.2019 г.

Ищцата твърди, че е собственик на самостоятелен обект - апартамент № 53, находящ се в сграда в режим на Етажна собственост на адрес: гр. София, ....., Към настоящия момент между Етажната собственост и „Хоум Мениджмънт БГ“ ЕООД, ЕИК ... е подписан договор за поддръжка на общи части и управление на етажна собственост, като по силата на същия на

дружеството е възложено да изпълнява функциите на управител (професионален домоуправител) на етажната собственост.

На 02.03.2021 г. е проведено общо събрание на етажната собственост, при спазване на разпоредбите на ЗУЕС, за което е съставен протокол, като в точка 3 от дневния ред е взето решение за избор на контролен съвет на етажната собственост, съгласно чл. 11, ал. 3 и чл. 24, ал. 7 от ЗУЕС. В точка 4 от дневния ред е взето решение за извършване на ревизия на касата на Етажната собственост за периода от месец януари 2019 г. до месец февруари 2021 г., като на избрания контролен съвет е възложено да се обърне към компетентна и лицензирана фирма за извършване на финансовата ревизия.

На 21.03.2021 г. е проведено заседание на контролния съвет на Етажната собственост, на което е одобрена представената оферта за провеждане на финансова ревизия от външен изпълнител, а именно: „Универсум В“ ЕООД. Стойността на услугата е в размер на 300,00 лв. (триста лева), като от тях 270,00 лв. (двеста и седемдесет лева) са за извършване на пълна финансова ревизия, а 30,00 лв. (тридесет лева) са за изготвяне на доклад. Сумата следва да бъде заплатена от касата на Етажната собственост.

На 21.03.2021 г. е изготвена и разпространена покана във връзка с чл. 25, ал. 5 от ЗУЕС за контрол на касата веднъж годишно, в която изрично са помолени, в срок до 07.04.2021 г., касиерът и останалите лица, отговорни за документацията на Етажната собственост, да предоставят всички налични при тях документи, за да бъде извършена надлежно ревизията. В поканата изрично е помолен касиерът на Етажната собственост да предостави авансово плащане в размер на 50 % (петдесет процента) от стойността на ревизията или левовата равностойност от 150,00 лв. (сто и петдесет лева) в срок 07.04.2021 г. На 01.04.2021 г. е предадена поискана сума в размер на 150,00 лв. (сто и петдесет лева) на член на контролния съвет. На 07.04.2021 г. е изготвена и разпространена покана за провеждане на гласуваната ревизия на етажната собственост, като са поканени всички желаещи да присъстват по време на същата.

На 10.04.2021 г. е извършена финансовата ревизия на касата на Етажната собственост. Поради недостатъчна наличност на суми в касата на Етажната собственост, останалата част от 50 % (петдесет процента) от стойността на ревизията или левовата равностойност от 150,00 лв. (сто и

петдесет лева) е заплатена както следва: 78,00 лв. (седемдесет и осем лева) от Доверителя ми с нейни лични парични средства; 72,00 лв. (седемдесет и два лева) от Мария Влагова - член на контролния съвет.

Според ищцата изложените обстоятелства водят до извод за основателност на исковата претенция от за възстановяване на сумата в размер на 78,00 лв. (седемдесет и осем лева) заплатени от нейна страна с нейни лични парични средства в изпълнение на едно чуждо задължение. Направени са редица опити за уреждане на взаимоотношенията между нея и останалите съсобственици в Етажната собственост. Многократно възникналият проблем е бил обсъждан на общи събрания на Етажната собственост, като ищцата е претендирала възстановяване на сумата заплатени от нея за извършване на ревизията. Давани са възможности за изпълнение на паричните задължения в различни интервали от време, както и на разсрочени вноски. Към настоящия момент претендираната сума в размер на 78,00 лв. (седемдесет и осем лева) не ѝ е заплатена.

Към исковата молба са приложени документи, като се иска тяхното приемане като писмени доказателства по делото, за установяване на твърдените обстоятелства.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК по делото е постъпил писмен отговор от ответниците, чрез управителя ХОУМ МЕНИДЖМЪНТ БГ ЕООД. Намират иска за недопустим, тъй като ЕС не е регистрирана като юридическо лице и не е самостоятелен правен субект. В условията на евентуалност намира, че видно от представения протокол от общо събрание, проведено на 02.03.2021 г., е взето решение за провеждане на пълна и финансова ревизия, като за целта е назначен и Контролен съвет, чийто правомощия се припокриват с решението за извършване на ревизия. Прави впечатление, че е гласувано извършване на ревизия, но не е гласувано от общото събрание да бъде извършен разход от Етажната собственост. В тази връзка е представен протокол от заседание на Контролния съвет на Етажната собственост, който няма изпълнителна сила за членовете на Етажната собственост, доколкото излиза от правомощията на органа.

В отговора на исковата молба са налице твърдения, че ЗУЕС допуска определяне на възнаграждение на членовете на Контролния съвет, като финансовото овъзмездяване на членовете на органа е само възможност на

общото събрание, като предварително се определят съответните възнаграждения за това. В настоящия случай изборът на Контролен съвет е безвъзмезден и не се дължи насрещна престация, а в тази връзка - да се дължи заплащане на ревизия от външна фирма, която не е одобрена от единствения за това орган- Общо събрание на ЕС. С оглед горното настоящия случай представлява самоволно решение на Контролния съвет, излизащо извън компетенциите на органа. В този смисъл оспорва наличието на водене на чужда работа без пълномощие, а напротив - намирам, че от името на членовете на Етажната собственост е възложена работа, без овластителите да имат необходимата представителна власт и правомощия да волеизявяват от името на Етажната собственост. Още повече - не са налице и основания за суброгация или регрес на ищеца срещу Етажната собственост. Твърди, че С. И. е нямала правен интерес да възлага твърдяната от нея ревизия по своя преценка на фирма, която не е одобрена и не избрана от Общо събрание. В конкретния случай липсва и решение за одобрение на извършения от ищеца разход. Отделно от това - законът допуска възстановяване на разходи на собственик, които не са одобрени на Общо събрание, като редът е последният да предяви иск срещу всеки собственик отделно - по аргумент на чл. 48, ал. 7 от ЗУЕС.

На следващо място - оспорва и възложената ревизия изобщо да е извършена, като в полза на Етажната собственост не е издаван писмен доклад и финансов контрол не е осъществен. Оспорва и размера на твърдяната услуга.

Съдът, като прецени изложените в исковата молба фактически твърдения и съобрази формулираното искане, намира, че е сезиран с иск с правна квалификация чл. 61, ал. 2 от ЗЗД.

Съдът намира искът за допустим, доколкото ответниците са етажните собственици, представлявани от управителя, а не се твърди искът да е предявен срещу ЕС като регистрирано юридическо лице. Всяка от страните следва да докаже положителните факти, които твърди, като ищецът следва да докаже предпоставките на воденето на чужда работа без пълномощие, като **ищецът** следва да установи при условията на пълно и главно доказване следните правопораждащи факти: съществуването на предпоставките на иска по чл. 61, ал. 2 от ЗЗД, а именно гесцията – че е предприел уместно работата в

интерес на длъжника, добре я е управлявал, обогатяването на ответника, както и размера на иска, а **ответникът** следва да докаже възраженията си против иска.

Между страните не са налице факти, които се признават и за които да бъде прието, че не подлежат на доказване.

Приложените към исковата молба документи са допустими като доказателствени средства и относими към предмета на доказване, поради което следва да бъдат приети като доказателства по делото.

Съдът приканва страните към доброволно уреждане на спора, чрез преговори, постигане на спогодба по делото, медиация и др. способ.

Мотивиран от горното, съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**НАПЪТСТВА** страните към доброволно уреждане на спора, чрез преговори, постигане на спогодба по делото, медиация и др. способ.

**ПРИЕМА** като писмени доказателства по делото приложените към исковата молба документи.

**ПРИЛАГА** ч.гр.д. № 60635/2023 г. по описа на СРС, 90 с-в .

**НАСРОЧВА** делото за разглеждане в открито съдебно заседание на 26.06.2024 г. от 10.00 ч., за когато да се призоват страните, заедно с препис от настоящото определение.

Определението е окончателно.

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_