

РЕШЕНИЕ

№ 10230

гр. София, 15.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 43 СЪСТАВ, в публично заседание на тридесети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ЕЛЕНА ЛЮБ. ДОНКОВА

при участието на секретаря РАЛИЦА Г. НАКОВА
като разглежда докладваното от ЕЛЕНА ЛЮБ. ДОНКОВА Гражданско дело № 20221110128147 по описа за 2022 година

Предявени са за разглеждане активно субективно и обективно кумулативно съединени искиве с правно основание чл.6, ал.1, т.9 и т. 10 ЗУЕС и чл.92 ЗЗД.

Производство по делото е образувано по искова молба от [*****], [*****], [*****], [*****], в качеството им на членове на [*****] против [*****], с която са предявени осъдителни искиве за сумата от общо 4559,06 лева, представляваща главница за неплатени месечни вноски за такса за ползвана електрическа енергия за общи части на ЕС, такса за фонд „Ремонт и обновяване“ и такса за управление и поддръжка на общи части, през периода от 01.07.2019 г. до 30.11.2020 г. включително, както и за сумата от общо 911,81 лева, представляваща неустойка, дължима на основание чл.41 от договор за предоставяне на абонаментни консолидирани услуги за управление, техническа поддръжка, професионално почистване и лицензирана физическа охрана, сключен между [*****] и ЕС на сграда „[*****]“, находяща се в [*****], за периода от 01.08.2019 г. до 29.05.2022 г., ведно със законната лихва, върху горепосочените суми, считано от 30.05.2022 г. до окончателното им изплащане. Поддържа се, че претендираните суми се разпределят между членовете на консорциума, както следва: 30 % за [*****], възлизащи на 1265,71 лева - главница и 259,18 лева - неустойка, 28 % за [*****], възлизащи на 1181,33 – главница и 236,26 - неустойка, 27 % за [*****], възлизащи на 1139,14 лева и 227,83 лева и 15 % за [*****], възлизащи на 632,86 лева – главница и 126,57 лева – неустойка.

В исковата молба и последващи уточняващи молби ищците излагат твърдения, че

на 01.07.2019 г. бил подписан договор за предоставяне на абонаментни консолидирани услуги за управление, техническа поддръжка, професионално почистване и лицензирана физическа охрана между [*****], в качеството му на изпълнител, действащо чрез своите членове - [*****], [*****], [*****] и [*****], и собствениците, ползвателите и обитателите в Етажна собственост на сграда „[*****]“, намираща се в [*****], в качеството им на възложители. Поддържат, че правният интерес на гражданското дружество се формирал от подписания договор за предоставяне на абонаментни консолидирани услуги и на основание договор за консорциум от 30.12.2018 г., съгласно който [*****] разпределя събраните суми по договора на членовете юридически лица, както следва: 30% за [*****]; 28% за [*****]; 27% за [*****] и 15% за [*****]. Твърдят още, че договорът бил подписан след предоставяне на възложителите на оферта от 08.05.2019 г., съдържаща ценово предложение за всеки самостоятелен обект в сграда „[*****]“, срещу което изпълнителят поел изпълнението на услугите, предмет на договора. Поддържат, че предложената оферта е одобрена на общо събрание на етажната собственост, проведено на 22.05.2019 г., като собствениците, ползвателите и обитателите в сградата упълномощили управителния съвет да сключи договора. Твърдят, че договорът бил прекратен едностранно от [*****] поради неизпълнението му от страна на собствениците, ползвателите и обитателите в етажната собственост за заплащане на дължимите суми, с писмено уведомление по електронна поща, считано от 01.12.2020 г. След прекратяване на договора останали незаплатени задължения, като съгласно чл.3 и чл.6 от същия, възложителите се задължили да заплащат на изпълнителя договорените възнаграждения, подробно описани за всеки самостоятелен обект в приложение 7 към договора; както и извън това възнаграждение изпълнителят се задължил да събира от името и за сметка на възложителите вноски към общите за етажната собственост фонд „Ремонт и обновяване“ и фонд „Електроенергия“, определени за всеки конкретен обект в приложение 7 към договора. Съгласно чл. 41, ал. 1 от договора, в случай на забава със заплащането на дължими възнаграждения и вноски по чл.3 и чл.6, съответните възложители дължали неустойка за забава в размер на 0,2 % от дължимата сума за всеки ден забава, но не повече от 20% от същата. Поддържат още, че ответното дружество е собственик на недвижими имоти, както следва: 1.МАГАЗИН 2, намиращ се [*****], в сграда „[*****]“, етаж, партер, със застроена площ от 127.100 кв.м. и 2.ПАРКОМЕСТА НАДЗЕМНИ паркинг 2, номера 2.19, 2.20, 2.21 и 2.22, намиращи се в същата сграда „[*****]“, всяко от тях със застроена площ от по 11.50 кв.м. Твърдят, че за притежаваните имоти, ответното дружество не изплатило на ищите дължимите такси за електрическа енергия за общи части, фонд „Ремонт и обновяване“ и такса управление и поддръжка, считано от 01.07.2019 г. до 30.11.2020 г., вкл., на обща стойност в размер на 4559,06 лв. и неустойка за забава съгласно чл.41,

ал.1 от договора в общ размер на 911,81 лв. По изложените в исковата молба доводи и съображения, ищците молят съда да уважи предявените искове, като осъди ответника [*****] да им заплати при горепосочените проценти процесните суми, ведно със законната лихва върху главницата за периода от датата на подаване на исковата молба в съда – 30.05.2022 г. до окончателното погасяване на вземането. Претендират и направените по производството разноски.

В подадения в срока по чл.131 ГПК срок от ответното дружество се изразява становище за нередовност на исковата молба, за частична недопустимост на предявените искове, а по същество – за тяхната неоснователност. Излагат се доводи, че посочения в исковата молба договор между консорциума и ЕС е сключен при липса на воля, съгласие и представителна власт, тъй като не е представен протокол от проведено ОС на ЕС, на което да е взето решение за неговото сключване. Сочи се още, че решенията, взети по протокол № 35 от 22.05.2019 г. на ОС на ЕС на сграда „[*****]“, са обжалвани от [*****], като с решение от 15.04.2021 г., постановеното по гр.д.№ 37309/2019 г. по описа на СРС, 24-ти състав, са отменени изцяло. Поддържа се още, че решението не е влязло в законна сила, но с определение по същото дело, съдът е спрял изпълнението на решенията на ОС на ЕС по горепосочения протокол. Отделно от предходното се твърди, че обектът, който ответното дружество притежава – магазин № 2, не контактува с общите части на сградата, входът му е от към улицата, не ползва осветление на общите части, асансьор, охрана, нито система за видеонаблюдение, като клиентите му също не преминават през общите части. Поддържа се още, че не става ясно как е формирана претендираната от ищците месечна цена и за коя от предлаганите услуги, описани в приложение от № 1 до № 5 към договора. Оспорва се ищците да са предоставяли по поддръжка и управление на общите части от процесната сграда, което е и причина масово собствениците на имоти н сградата да не плащат претендираните суми. Прави се възражения за прекомерност на претендираната неустойка, тъй като посочения процент от 20 % надвишава размера на законната лихва. Прави се и възражение за нищожност на клаузата за лихва или неустойка по договора. Поддържа се, че ответното дружество не е получавало фактури за задължението си, респективно не е осчетоводило такива. По изложените в отговора доводи и съображения се иска частично прекратяване на производство, а по същество – отхвърляне на предявените искове като неоснователни.

В предоставения на основание чл.149, ал.3 ГПК срок по делото е депозирана писмена защита единствено от ответното дружество.

Съдът, след като обсъди събраните по делото доказателства по отделно и в тяхната съвкупност, и като взе предвид становищата на страните, приема за установено следното *от фактическа страна*:

Между страните не се спори и от приложените по делото справка от Агенция по

вписванията и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 68, том II, рег.№ 6252, дело № 250/2008 г. се установява, че ответното дружество се легитимира като собственик на недвижими имоти – магазин и паркоместа, наохраняващи се в жилищна сграда със смесено предназначение в гр.София, бул.България № 98.

По делото е приложен протокол № 35 за проведено на 22.05.2019 г. общо събрание на етажните собственици в гореописаната жилищна сграда, в който по т.5 от дневния ред е обективизирано решение за възлагане управлението и поддръжката на етажната собственост на [*****], съобразно подадената на 08.05.2019 г. оферта, както и да се упълномощи председателят на действащия Управителен съвет да одобри и подпише договор за възлагане на управление на Общите части на сграда „[*****]“ с горепосоченото дружество. В същата точка от дневния ред е приет и размерът на всички дължими месечни вноски на отделните имоти, приложени към представената оферта на [*****] (Приложение 1 – „Изчисление на месечни вноски“), приети са изброените в приложеното по делото Приложение 2 „Правила за разпределение на разходите по имоти“, въз основа на които правила са изчислени вноските към офертата, и които „Правила за разпределение на разходите по имоти“ са възприети като бюджет на ЕС.

Видно от приложения по делото договор е, че в изпълнение на взетото на ОС на ЕС решение, на 01.07.2019 г. между собствениците, ползвателите и обитателите в Етажна собственост на сграда „[*****]“, наохраняваща се в [*****], от една страна като възложители, и [*****], от друга страна като изпълнител, е бил сключен договор за предоставяне на абонаментни консолидирани услуги за управление, техническа поддръжка, професионално почистване, и лицензирана физическа охрана.

По делото е приложено влязло в законна сила решение № 20095711/15.04.2021 г., постановено по гр.д.№ 37309/2019 г. по описа на СРС, 24 състав, от което се установява, че решенията по т. 4 и т. 5, обективизирани в протокол № 35 от проведеното на 22.05.2019г. ОС на ЕС, са били отменени по предявен от етажен собственик иск с правно основание чл. 40 ЗУЕС. Решението на първоинстанционни съд е потвърдено с решение № 3510/30.11.2022 г., постановено по в.гр.д. № 8603/2021 г. по описа на СГС, ГО, IV – „А“ въззивен състав.

По делото са събрани гласни доказателства чрез разпит на свидетеля Вадим Вадимов Якимов, който разказва, че негов близък приятел е наемател на помещение, наохраняващо се в процесната сграда и собственост на ответното дружество. Разказва, че приятелят му се оплаквал, че не се поддържа хигиена, като собственика на помещението дори е косил тревата пред магазина и е поправял счупените плочки. Свидетелят не е виждал някой да се занимава с почистването на сградата, нито същата да има охрана.

По делото е прието заключение на съдебно-техническа експертиза, от което се

установява, че магазин № 2, находящ се на партерния етаж в процесната сграда „[*****]“ е с обособен самостоятелен вход за директен достъп на клиенти от към бул.България. Има предвидено самостоятелно измерване на електричество, климатизация и водоснабдяване.

По делото е изслушано и прието заключение на съдебно-счетоводна експертиза, в което вещото лице, след проверка в счетоводството на [*****] е посочило начислените на ответното дружество суми за периода от м.07.2019 г. до м.11.2020 г. относно притежаваните от последното недвижими имоти в процесната сграда, касаещи управление, техническа поддръжка, професионално почистване и лицензирана охрана, разходи за ел.енергия и Фонд „Ремонт и обновяване“, както и неустойки.

По делото е изслушано и прието и заключение по допълнителна съдебно-счетоводна експертиза, в която вещото лице след проверка и в счетоводството на ответното дружество, е посочило, че издадените фактури по повод дължимите от ответника суми, не са включени в дневника му за покупки.

Други относими и допустими доказателства не са представени.

При така установеното от фактическа страна, съдът прави следните **правни изводи:**

По предявените искове с правно основание чл.6, ал.1, т.9 и т.10 ЗУЕС:

По така предявените главни искове в тежест на ищеца е при условията на пълно и главно доказване да установи, че ответникът е собственик на самостоятелен обект в сграда режим на етажна собственост; че по надлежния ред са взети решения за определяне размер на месечните вноски за поддръжка и управление на общите части, електрическа енергия на общите части и за фонд „Ремонт и обновяване“; размера на дължимите от ответника месечни вноски за управление и поддръжка на общите части в сградата, за електрическа енергия на общите части и за фонд „Ремонт и обновяване“.

В тежест на ответника е при установяване на горепосочените факти да докаже плащане.

В настоящия случай, както бе посочено и по-горе, между страните не се спори, че дружеството е собственик на недвижими имоти в процесната сграда в режим на етажна собственост.

В хода на производството ответникът не доказва втората кумулативна предпоставка за уважаване на предявените главни искове, а именно, че надлежно са взети решения за определяне размера на месечните вноски за поддръжка и управление на общите части, електрическа енергия на общите части и за фонд „Ремонт и обновяване“. Видно от влязло в законна сила решение № 20095711/15.04.2021 г., постановено по гр.д.№ 37309/2019 г. по описа на СРС, 24-ти състав е, че по предявен иск с правно основание чл.40 ЗУЕС решението по т.5, обективизирано в Протокол № 35 от проведеното на 22.05.2019 г. ОС на ЕС, с което е възложено управлението и поддръжката на етажната собственост на [*****] и е приет размерът на

дължимите месечни вноски на отделните имоти, е отменено. С оглед предходното, не е налице подлежащо на изпълнение решение на Общото събрание на Етажната собственост, въз основа, на което да се претендират суми за поддръжка и управление, електрическа енергия на общите части, и фонд „Ремонт и обновяване“ на общите части на етажната собственост за процесния период от етажните собственици, в частност от ответното дружество.

Предвид изложеното предявените главни иски са неоснователни, поради което следва да бъдат отхвърлени.

По предявените иски с правно основание чл.92, ал.1 ЗЗД:

Основателността на така предявените иски се обуславя от наличие на главно парично задължение. В случая, поради гореизложените изводи за неоснователност на главните иски претенции, неоснователни се явяват и акцесорните за заплащане на неустойка. Ето защо тези иски също следва да бъдат отхвърлени.

По разноските:

При този изход на спора и съгласно разпоредбата на чл.78, ал.3 ГПК право на разноси има ответникът. Видно от приложения по делото списък на разноси по чл.80 ГПК и доказателствата по делото за тяхното извършване е, че ответникът е направил и претендира разноси в общ размер на 1603,87 лева /депозит са СТЕ, депозит за допълнителна ССЧЕ и адвокатско възнаграждение/. Горепосочената сума следва да бъде възложена в тежест на ищите.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от [*****], ЕИК [*****], със седалище и адрес на управление: [*****] [*****], ЕИК [*****], със седалище и адрес на управление: [*****], [*****], ЕИК [*****], със седалище и адрес на управление: [*****], [*****], ЕИК [*****], със седалище и адрес на управление: [*****], участващи в гражданското дружество [*****], със седалище и адрес на управление: [*****] срещу [*****], ЕИК [*****], със седалище и адрес на управление: [*****], активно субективно и обективно кумулативно съединени иски с правно основание чл. 6, ал. 1, т. 9 и т. 10 ЗУЕС и чл. 92, ал.1 ЗЗД – за осъждане на ответника да заплати на ищите сумата от общо 4559,06 лева, представляваща главница за неплатени месечни вноски за такса за ползвана електрическа енергия за общи части на ЕС, такса за фонд „Ремонт и обновяване“ и такса за управление и поддръжка на общи части, през периода от 01.07.2019 г. до 30.11.2020 г. включително, както и за сумата от общо 911,81 лева, представляваща неустойка, дължима на основание чл.41 от договор за предоставяне на абонаментни консолидирани услуги за

управление, техническа поддръжка, професионално почистване и лицензирана физическа охрана, сключен между [*****] и ЕС на сграда „[*****]“, находяща се в [*****], за периода от 01.08.2019 г. до 29.05.2022 г., ведно със законната лихва, върху горепосочените суми, считано от 30.05.2022 г. до окончателното им изплащане, както следва: 30 % за [*****], възлизащи на 1265,71 лева - главница и 259,18 лева - неустойка, 28 % за [*****], възлизащи на 1181,33 – главница и 236,26 - неустойка, 27 % за [*****], възлизащи на 1139,14 лева и 227,83 лева и 15 % за [*****], възлизащи на 632,86 лева – главница и 126,57 лева – неустойка.

ОСЪЖДА на основание чл.78, ал.3 ГПК [*****], ЕИК [*****], със седалище и адрес на управление: [*****] [*****], ЕИК [*****], със седалище и адрес на управление: [*****], [*****], ЕИК [*****], със седалище и адрес на управление: [*****], [*****], ЕИК [*****], със седалище и адрес на управление: [*****], участващи в гражданското дружество [*****], със седалище и адрес на управление: [*****] да заплатят на [*****], ЕИК [*****], със седалище и адрес на управление: [*****], сума в общ размер на 1603,87 лева, представляваща направени по производството разноски.

Решението може да бъде обжалвано пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____