

# РЕШЕНИЕ

№ 195

гр. П., 23.02.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – П., IV ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и шести януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Михаил Анг. Алексов

при участието на секретаря Кристина Ант. И.  
като разгледа докладваното от Михаил Анг. Алексов Гражданско дело № 20211720105838 по описа за 2021 година

Предявени са осъдителни искове с правно основание чл. 55, ал. 1, пр. 1 от ЗЗД и чл. 86, ал. 1 от ЗЗД.

Подадена е искова молба от етажна собственост на сграда с идентификатор 55871.515.7285.1, находяща се на адм. адрес: гр. П., кв. \*\*\*, ул. \*\*\*\*, срещу „ВХОД МЕНИДЖЪР“ ЕООД ЕИК 203024670, със седалище: гр. София, бул. Ал. стамболийски № 55, ет. 2, представлявано от управителя Д.Н.Л., с искане да бъде осъден ответникът да заплати на ищеца сума в размер на 10000,00 лв., от които 2900,00 лв., събрани под формата на абонаментна месечна такса, съгл. Гл. III, чл. 3, ал. 2 от Договор за услуга № 1867/01.07.2019 год. и разходи за поддръжка на консумативи за периода след прекратяването му 29.03.2021 год. до настоящия момент, както и сумата от 7100,00 лв., дадени за ремонт на покрива, който не е извършен към момента, ведно със законната лихва върху тази сума от 29.03.2021 год. до момента на окончателното плащане.

В исковата молба се твърди, че на 19.06.2019 год. е свикано общо събрание на етажната собственост, на което е взето решение за сключване на договор с професионален домоуправител, като в изпълнение на това решение на 01.07.2019 год. етажната собственост е сключила договор с ответника, включващ пълен пакет на услугата „Професионален домоуправител“, изразяващ се в управление и поддръжка на етажната собственост за срок от 1г. С последващо решение на Общото събрание, което е проведено на 29.03.2021 год., етажната собственост е взела решение за отказ от услугите на фирма „ВХОД МЕНИДЖЪР“ ЕООД. В исковата молба се твърди, че на професионалния домоуправител от живущите в етажната собственост, са изплатени такси в общ размер на 2900,00 лв., както и сумата от 7100,00лв., които са дадени за ремонт на покрива, който не е извършен към момента на подаването на исковата молба. Правят искане за допускане до разпит на предишно изпълняващата длъжността домоуправител М. Д. III. при режим на призоваване на адрес: гр.П., кв. \*\*\*, ул. “\*\*\*\*”, която да отговори на въпроси относно предаване на сумата за ремонт на покрива. Как, на коя дата и срещу какъв документ е предала 7100,00 лв. на фирма „ВХОД МЕНИДЖЪР“ ЕООД, за ремонт на покрива, каква уговорка за изпълнение на

ремонта е имала и от кого е получила оферта за тази сума, с кого е съгласувала офертата? Правят искане за допускане до разпит на при режим на довеждане трима свидетели, които с показанията си да докажат изложените в настоящата искова молба твърдения.

С Разпореждане от 12.12.2021 г. на ищеца е указано за представи Решение на Общото събрание, с което да се упълномощени Б.К.С., В. Г. Д. и Б. И. М. да предявят иск срещу третото лице „ВХОД МЕНИДЖЪР“ ЕООД, което решение да предхожда датата на предявяване на иска.

На 23.12.2021 г. е постъпила молба от процесуалния представител на ищеца, с която е представен протокол от Общо събрание от 06.08.2021 г. с което са упълномощени Б.К.С., В. Г. Д. и Б. И. М. да предявят иск срещу третото лице „ВХОД МЕНИДЖЪР“ ЕООД.

В законоустановения срок за отговор на исковата молба, такъв не е постъпил от страна на ответника.

В съдебното заседание ищецът се представлява от пълномощника му адв. В., която поддържа предявените искове и моли съда да ги уважи изцяло. Претендира за заплащане на направените по делото разноси.

В първото съдебното заседание по делото ответникът чрез процесуалния си представител ю.к. А. сочи, че самото избиране на новия домоуправител, следва да се счита за нелегитимен, тъй като едно общо събрание би следвало да бъде свикано от домоуправителя, който е към датата, тоест ВХОД МЕНИДЖЪР ЕООД. Дори искането на етажната собственост да се свика, то следвало да бъде с 20% от собствениците на идеалните части. Такова не било предоставено. Твърди, че дори да се счете, че договора за услуга е бил изтекъл, то домоуправителят продължавал да изпълнява своите законови функции, съгл. чл. 21, ал. 2 от ЗУЕС, а именно, че той продължавал да представлява етажната собственост и да изпълнява своите законови задължения и да заплаща режийни разходи. Твърди, че на последното общо събрание, което е било проведено в етажната собственост май 2021 год., лицето което се е явило на свиканото общо събрание от домоуправителя е искало да бъде изписана точка за прекратяване, но етажната собственост е отказала да бъде подписано такова решение. Предоставя финансов отчет към 28.02.2021 год., като сочи, че видно от него, касата на етажната собственост е с отрицателен баланс в размер във фонд етажна собственост -2006,26 лв., а във фонд ремонт и обновление на -215,77 лв. и всички режийни разходи са били заплащани с лични средства от представляваното от него дружество.

След като взе предвид изложеното в исковата молба, събраните доказателства по делото и изявленията на страните в съдебно заседание, съдът намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Съдът е сезиран с иск с правно основание [чл. 55, ал. 1, пр. 1 от ЗЗД](#) и [чл. 86, ал. 1 от ЗЗД](#).

Не се спори между страните, че ищите са собственици на самостоятелни обекти в сграда с етажна собственост, с административен адрес : гр.П., общ.П., Адрес: гр. П., кв. \*\*\*, ул. \*\*\*\*, сграда с идентификатор 55871.515.7285.1.

От представения по делото Договор за услуга № 1867 от 01.07.2019г. се установява, че на същата дата между собствениците на самостоятелни обекти в процесната етажна собственост, представлявани от лицето М. Д. Ш. и ответното дружество е сключен договор с предмет извършване на услугата „професионален домоуправител - пълен пакет“, като е уговорена цена за услугата в размер на 138 лв. на месец.

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 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) по този закон.

В чл. 5 от процесния договор страните са уговорили, че същият се сключва за срок от една година, което не се намира в противоречие с определения в закона максимален срок за възлагане на дейностите по управление и поддръжка на етажната собственост от две години. Ето защо следва да се приеме, че процесният договор е уреждал валидно отношенията между страните от датата на неговото сключване - 01.07.2019г. до 01.07.2020г. в рамките на максимално допустимия от ЗУЕС двугодишен срок.

Предвид разпоредбата на чл. 21, ал. 2 ЗУЕС и липсата на данни за избирането на нов управител на етажната собственост, ответникът е продължил да изпълнява функциите си по отношение на процесната сграда в режим на етажна собственост и след прекратяване на договора между страните, за което не се установява да е било налице противопоставяне от страна на собствениците на самостоятелни обекти до 29.03.2021 г., когато с Решение на Общото събрание на етажната собственост е избран нов домоуправител и членове на управителния съвет.

С доклада по делото, съдът е указал на страните, че на доказване подлежат спорните по делото факти и връзките между тях, като всяка от страните следва да докаже фактите и обстоятелствата, на които основава своите искания и възражения. Ищецът следва да докаже, че претендираните суми са действително платени на ответника по делото, както и че същия не е извършил дейността по ремонт на покрива, а заплащането на сумата от 2900.00 лева е извършено на отпаднало правно основание, а ответникът следва да докаже правоизключващите факти, на които основава възраженията си.

От събраните по делото писмени и гласни доказателства, включително разпит на свидетели на ищеца и представената съдебно –икономическа експертиза от вещо лице, се установява, че ответникът е бил домоуправител по договор № 1867 от 01.07.2019 г. 01.07.2020 г. когато е изтекъл сключения договор с Етажната собственост . Въпреки това ответникът е продължил да изпълнява задължението си да събира средства от живущите - както за режийни разходи, така и за ремонтни дейност, при липса на отчетност - периодична и публична.

От проведения разпит на свидетеля М. Д. Ш. - живуща в етажната собственост, предишен домоуправител, се установи, че същата е разполагала с общи пари на етажната собственост и след подписването на договора с „ВХОД МЕНИДЖЪР“ ЕООД ги е внесла

лично на ответника. 2200 лева е внесла първоначално, за да се започне ремонт на покрива и 5200 лева на 01.10.2019 г. /“общата сума на съседите“/, с която е разполагала и нея я е довнесла, след приключване от тяхна страна на ремонта. Не разполага с документи. Счита, че е правен ремонт на въпросния покрив, но дали са го направили не може да каже.

От показанията на другите трима свидетели става ясно, че „ВХОД МЕНИДЖЪР“ ЕООД е имал сключен договор за управление с етажната собственост, за което е събирал такси. Договорът е бил за една година, след което е свикано ново събрание, на което е взето решение да се откажат от услугите на ответника. От показанията на свидетеля Р.С.Д. става ясно, че са събрани пари за ремонт на покрива, които са предадени на ръка на св. М. Ш., докато тя е била домоуправител. Твърди, че след това „...тя е предала щафетата на тях“/ответника/, което кореспондира с твърденията на св. М. Ш. и останалите свидетели и които съдят кредитира с доверие, че паричната сума 7100.00 лева, претендирана по делото действително е предадена на ответника.

Съгласно заключението на вещото лице по експертизата, за периода са издадени фактури от ответника на обща стойност 5382,00 лева, с получател: гр. П., \*\*\*, ул. \*\*\*\* доставчик: Вход Мениджър ЕООД, ЕИК 203024670. За извършени услуги през периода 2019-2022г., като почистване, консумативи, такси и други услуги са издадени фактури от ответника на обща стойност 374,00 лева, с получател: гр. П., \*\*\*, ул. \*\*\*\*, вх. /няма/ и доставчик: Вход Мениджър ЕООД, ЕИК 203024670. За абонаментно обслужване, годишни технически прегледи и поддръжка на асансьорна уредба са Издадени проформа фактури на стойност 1725,00 лева, с получател: гр. П., \*\*\*, ул. \*\*\*\*, вх.Д и доставчик: СМВР ЛИФТ СЕРВИЗ ООД, ЕИК 204805846. За извършени услуги по дезинфекция и др. са издадени фактури на обща стойност 552,00 лева, с получател: гр. П., \*\*\*, ул. \*\*\*, бл. и доставчик: ДДД Мениджър ЕООД, ЕИК 204082089.

Съгласно предоставените от „Вход мениджър“ ЕООД квитанции, от обектите в етажната собственост е събрана обща сума 6458,55 лева за ремонт на покрив. За извършване на ремонтни дейности, доставка и монтаж, е сключен Договор на 26.09.2019г. между Етажна собственост с административен адрес гр. П., \*\*\*, ул. „\*\*\*\*“ \*\*\* и „Ремонт мениджър“ ЕООД за сумата 7000 лева. На 21.10.2019г. между Ремонт мениджър ЕООД и Етажната собственост, чрез служител на Вход мениджър ООД е подписан Приемо-предавателен протокол за извършени строително-монтажни работи, с който извършените СМР са приети без забележки. Издадена е данъчна фактура №0000001042/14.10.2019г. на стойност 7000,00 лева с ДДС, с получател: гр. П.. \*\*\*, ул. \*\*\*\*, вх.Д и доставчик: Ремонт Мениджър ЕООД, ЕИК 205419207, основание „Ремонт покрив - полагане на хидроизолация.

В съдебно заседание вещото лице твърди, че представените му документи, по които е извършена експертизата са фактури и квитанции, които са му предоставени на електронна поща. Не са оригинални документи. Твърди, че повечето фактури са данъчни, „ВХОД МЕНИДЖЪР“ ЕООД явно са регистрирани по ДДС, но не е извършвала проверка дали е ползван данъчен кредит по тях. Не може да каже дали са част от счетоводството на ответника. Протоколът, който е и по делото, е подписан между Ремонт Мениджър и ВХОД МЕНИДЖЪР, като представител на етажната собственост. Няма домоуправител или друго лице, което да е подписало протокола, така го е разбрала.

Направено е доказателствено искане от процесуалния представител на ищеца за предоставяне на документите в оригинал, въз основа на които вещото лице е изготвило допуснатата от съда експертиза, като съдят го е уважил и е дал едноседмичен срок на

ответника да представи всички документи в оригинал, предоставени на вещото лице и използвани от същото при изготвяне на заключението по приетата съдебно-икономическа експертиза.

В срок са предоставени документи с Молба с Вх. № 951 от 16.01.2023 /дата на пощ. клеймо/, като ответникът уточнява, че те са във вида, в който са предоставени на вещото лице по електронна поща, за изготвяне на заключение по назначената в хода на производството експертиза.

Съдът, в последното съдебно заседание по делото е констатирал, че представените с молба рег. № 951 от 17.01.2023г. писмени документи са, както следва: Договор сключен между ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ, с административен адрес: гр. П., кв. \*\*\*, ул. \*\*\*\*, Вх.Д и Ремонт Мениджър, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Възраждане“, бул. Александър Стамболийски № 55, ет. 2, представлявано от управителя И.С.М., оригинал на оферта за ремонт на покрив, без подпис и печат, приемо – предавателен протокол за извършени строително-монтажни работи от 21.10.2012г. или 2019г. подписан за възложител от Ц. Петкова, служител на Вход Мениджър ЕООД и за изпълнителя от И. М.-оригинал. Останалите документи представляващи фактури, както и проформа фактури нямат подписи и печати нито на издателя, нито на получателя. Представените квитанции също нямат подписи или печати.

Същите са били приети като доказателства по делото.

Съгласно чл. 19 от Закона за управление на етажната собственост изпълнителният орган на етажната собственост е управителен съвет (управител), които може да бъде избран и освобождаван по ред, определен в чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС. В правомощията на общото събрание на етажната собственост е да определя размера на паричните вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата; да определя размера на паричните вноски във фонд "Ремонт и обновяване"; да приема план за извършване на ремонти, реконструкции, преустройства и други дейности в общите части на сградата, включително и по изпълнение на предписаните мерки в техническия паспорт, или на други предписания на компетентните органи, както и одобрява годишния отчет на управителния съвет (управителя) за изпълнението му; да приема решения и за извършване на разходи, които са необходими или неотложни за поддържането или за възстановяването на общите части, за извършване на полезни разходи, както и за определяне на размера на разходите за изпълнението на указанията в техническия паспорт; отдаване под наем или за предоставяне за безвъзмездно ползване на общи части на сградата при спазване на нормите за пожарна и аварийна безопасност; основен ремонт и/или основно обновяване на сградата; използване на общите части на сградата и прилежащата и площ при възникнали спорове, както и за спазване на вътрешния ред и санитарно-хигиенните норми, за каквито нужди са били събирани от ответникът процесните суми.

По делото се установи, че няма доказателства да е взето Решение на Общото събрание на етажната собственост, съгласно което ответникът да получи средствата,

събрани и налични в етажната собственост, преди момента на сключване на договор № 1867 от 01.07.2019 г., с цел ремонт на покрив. Съгласно чл. 3, ал. 2 от договора, етажната собственост се задължава да заплаща всеки месец твърдо фиксирано възнаграждение за предоставената услуга „професионален домоуправител-пълнен пакет” в размер на шест лева от всеки самостоятелен обект в етажната собственост. Общата стойност на възнаграждението възлиза на 138 лева на месец, за което се издава фактура на етажната собственост.

Предвид показанията на свидетеля М. Д. Ш., че е предала сумите 2200.00 лева и 5200.00 на ответното дружество, които не бяха оспорени от процесуалния представител на ответника, съдът счита, че това представлява получаване на средства при начална липса на основание, защото основанието за предаването им не е било обективизирано в решение на Общото събрание, доколкото съгласно сключения договор възнаграждението по него възлиза единствено на сумата от 138 лева на месец. Същата сума от 138 лева, е събирана и обективизирана във фактури, подробно описани в заключението на вещото лице за периода 01.08.2019 г. до 04.10.2022 г. Обстоятелството, че са представени от ответника квитанции на обща стойност 6458,55 лева за платени суми от апартаментите в етажната собственост с основание „Ремонт на покрив” не променя факта на началната липса на основание за получаване на средствата, които ответникът е събирал от етажните собственици, поради което полученото от ответникът в качеството му управител на етажната собственост следва да бъде върнато на основание чл. 55, ал. 1, предл. първо от Закона за задълженията и договорите.

Следва да бъде отбелязано, че след избирането на нов орган на управление на етажната собственост на проведеното Общо събрание на 29.03.2021г., ответното дружество няма основание да продължава да изпълнява функциите на домоуправител и съответно да получава такси за управление. Предвид изложеното, съдът приема, че начислената такса за управление на ЕС за периода месец април 2021 г. до месец октомври 2022г. вкл. , в размер на 2622.00 лв., се явява недължима и е платена без основание от страна на ищите в полза на ответното дружество.

Относно възражението на ищеца да не се считат за документи със счетоводно съдържание всички документи, които са представени от ответника до настоящия момент и на база които е изготвено заключението на вещото лице, тъй като не носят подпис на представителя на Етажната собственост, същото е неоснователно, защото в този случай, издаването на първични счетоводни документи няма отношение към основателността на предявените искове, а единствено към счетоводното отчитане на получените от ответното дружество приходи, редовността на което не е предмет на настоящото производство.

За изчерпателност, касателно твърдението на процесуалния представител на ответното дружество, че събранието на което живущите са взели решение да прекратят договорните взаимоотношения с представляваното от него дружество, следва да се счита за нелегитимно, съдът счита, че Решенията на Общото събрание от 29.03.2021 г. не са обжалвани от ответника, като няма данни по делото същите да са атакувани и от друг собственик в етажната собственост, респ. да са отменени от съда. За атакуване на решенията на Общото събрание на етажната собственост е предвиден специален ред – този по чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, уреждащ съдебният надзор върху решенията на Общото събрание, които противоречат на закона. Искът по чл. 40 от ЗУЕС е конститутивен и до влизане в сила на решение по него, с което атакуваното решение да се отменя, това решение се ползва със стабилитет и подлежи на изпълнение по реда на чл. 38 от ЗУЕС. При това положение задължителната сила на тези решения следва да бъде зачетена и следва да се приложат

съответните правни последици. След като взетите решения не са били обжалвани в законоустановения срок или тяхното изпълнение не е било спряно от съда, те обвързват всички етажни собственици, вкл. и ответното дружество.

Ето защо съдът приема, че искът следва да бъде уважен и да бъде осъден ответника "Вход Мениджър" ЕООД, с ЕИК 203024670 и адрес: гр. София, бул. „Александър Стамболийски" № 55, ет.2, представлявано и управлявано от Д.Н.Л. да заплати на ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ на сграда с идентификатор 55871.515.7285.1, находяща се, на административен адрес: гр.П., кв. \*\*\*, ул. "\*\*\*\*", \*\*\*, представлявана от домоуправителя Б.К.С. сумата до доказания размер от 9722 лева, от които сумата от 7100.00 лв., дадени за ремонт на покрив и сумата от 2622.00 лв., събрани под формата на абонаментна такса съгл. съгласно чл. III, чл.3, ал. 2 от Договор за услуга № 1867от 01.07.2019г. и разходи за поддръжка и консумативи като дадени без основание Искът за разликата до пълния предявен размер от 2622.00 лв. до 2900.00 лв. следва да се отхвърли като недоказан.

По отговорността за разноски:

С оглед изхода на спора разноски се дължат и на двете страни по съразмерност.

На основание чл.78, ал.1 ГПК съразмерно с уважената част от исковете, в полза на ишците следва да бъдат присъдени разноски по делото за внесени държавни такси в размер на 631,93 лв. и заплатено адвокатско възнаграждение 583,32 лв. или общо 1215,25 лв.

На основание чл. 78, ал. 3 и ал.8 ГПК разноски се следват и на ответника по съразмерност, но доколкото такива не са претендирани, то и съдът не следва да се произнася по този въпрос.

Мотивиран от гореизложеното, съдът

## РЕШИ:

ОСЪЖДА "Вход Мениджър" ЕООД, с ЕИК 203024670 да заплати на собствениците на Етажната собственост на жилищна сграда, находяща се на административен адрес: гр.П., кв. \*\*\*, ул. "\*\*\*\*", \*\*\*, представлявани от управителя Б.К.С. сумата от 9722 лева, от които сумата от 7100.00 лв., дадени за ремонт на покрив и сумата от 2622.00 лв., събрани под формата на абонаментна такса съгл. съгласно Чл. III, чл.3, ал. 2 от Договор за услуга № 1867 от 01.07.2019г. и разходи за поддръжка и консумативи като дадени без основание .

ОТХВЪРЛЯ предявения от собствениците на Етажната собственост, находяща се на административен адрес: гр. П., кв. \*\*\*, ул. "\*\*\*\*", \*\*\*, представлявани от управителя Б.К.С., срещу „Вход Мениджър“ ЕООД, ЕИК 203024670, иск с правно основание чл.55, ал.1 ЗЗД за осъждането на ответника да заплати на ишците сумата от **278.00 лв.**, събрани под формата на абонаментна такса съгл. съгласно Чл. III, чл.3, ал. 2 от Договор за услуга № 1867от 01.07.2019г. и разходи за поддръжка и консумативи.

ОСЪЖДА "Вход Мениджър" ЕООД, с ЕИК 203024670 да заплати на собствениците на Етажната собственост на жилищна сграда, находяща се на административен адрес: гр.П., кв. \*\*\*, ул. "\*\*\*\*", \*\*\*, представлявани от управителя Б.К.С. сумата от 1215,25 лв., представляваща разноски по делото за внесени държавни такси и заплатено адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от връчването му на страните, пред Окръжен съд П..

Съдия при Районен съд – П.: \_\_\_\_\_

