

# РЕШЕНИЕ

№ 13624

гр. София, 07.08.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 68 СЪСТАВ**, в публично заседание на пети юли през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: АДЕЛИНА Н. АНДРЕЕВА

при участието на секретаря ВЕСЕЛИНА ЯН. ВАСИЛЕВА  
като разглежда докладваното от АДЕЛИНА Н. АНДРЕЕВА Гражданско дело  
№ 20221110123055 по описа за 2022 година

Предявен е *положителен установителен иск по чл. 422 ГПК във връзка с чл.415,ал.1 ГПК във връзка с чл.41 ЗС.*

С исковата молба **ищите** - *етажните собственици* на общи части, принадлежащи към гаражи и паркоместа в ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ на ниво -1 в сградата, находяща се в гр.София, бул. „1111, представлявани от членовете на Управителния съвет на етажната собственост – Х.Х. председател, Н.Г.в –заместник-председател и Д.Т. – член, чрез пълномощника – адвокат И. М., са предявили установителен иск *да бъде признато със сила на присъдено нещо*, че ответникът им дължи сумата от **417,21 лв**, представляваща *неплатената част от сбора от дължимите вноски за разходите за административното управление, поддържането и почистването на общите части на подземен гараж на ниво -1 в сградата-етажна собственост* общо за периода от 01.11.2019г. до 30.06.2021г., дължими от ответника в качеството му на собственик на гараж № 7 в паркинга към сградата, заедно със *законовата лихва* върху тази сума, считано от датата на предявяването на заявлението по чл.410 ГПК- 23.06.2021г. до окончателното ѝ изплащане, които са част от вземанията, за които е издадена заповед за изпълнение по чл.410 ГПК по заповедното гр.д. №36363/ 2021г. по описа на СРС,68 състав, срещу която е предявено възражение по чл.414,ал.1 ГПК от длъжника (ответник в настоящото исково производство).

В хода на съдебното производство пълномощникът на ищите поддържа предявения иск. При устните състезания в заседанието на 05.07.2023г. адвокат на ищите е пледирал за уважаване на иска. Доводи за основателността му са обосновани и в депозираната на 11.07.2023г. писмена защита от адвоката на ищите.

**Ответникът С. Г. С. оспорва** исковете изцяло по основание и по размер според

изявленията на пълномощника му в представения на 05.07.2022г. отговор на исковата молба. Според ответната страна предявеният иск е *недопустим* поради *липса на активна процесуалноправна легитимация* на ищите и *липса на представителна власт* за Управителния съвет на ЕС и на упълномощения адвокат, тъй като *не може да съществува етажна собственост между собственици на гаражи и паркоместа*, а и в конкретния случай „самият подземен паркинг е част от сграда, намираща се в режим на етажна собственост” и не са представени доказателства за съществуване на „основание за самостоятелно третиране на сутеренната площ като обособена от останалата част от сградата” и за обособяване на „паралелна етажна собственост” в сутерена на сградата. Обосновава се и становище, че искът е *недопустим*, тъй като претендираните вземания се основават на *нищожни решения*, взети от общо събрание и управителен съвет на *несъществуваща етажна собственост*. Оспорва се твърдението на ищите за плащане от ответника на сумата от 22, 20 лв на 21.07.2021г., но се посочва, че ответникът е заплатил лично на Бонко Митев Щрегарски сумата от 80 лв за извършения от него ремонт на входна врата към гаражите и дистанционно, за което е издаден приходен касов ордер, което обосновава неоснователност на претенцията за вземането от 30 лв по решение № 2 по т.1 от протокола от 21.01.2021г. от извънредното общо събрание на ЕС. Твърди се, че поканата за доброволно плащане от 21.11.2019г. не е получена от ответника и е адресирана до адрес, който той не обитава.

В хода на съдебното производство пълномощникът на ответника поддържа оспорването на иска. При устните състезания в заседанието на 05.07.2023г. адвокатът на ответника е пледирал за отхвърляне на иска. Доводи за неоснователността му са обосновани и в представената на 10.07.2023г. писмени бележки от адвоката на ответника.

С определение, постановено в закрито заседание на 07.08.2023г., е ОСТАВЕНА БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ като недопустима молбата от 13.07.2023г. на адвоката на ответника за прередактиране на съдебния протокол от заседанието на 05.07.2023г. по настоящото дело.

**Софийски районен съд, 68 състав** като проучи събраните по делото доказателства и като обсъди доводите на страните по реда на чл.12 ГПК и чл.235,ал.2 ГПК намира за установено следното:

Относно допустимостта на иска:

Предявеният установителен иск е ДОПУСТИМ.

За ищеца е налице правен интерес от предявяването му, тъй като това е негово задължение по чл.415,ал.1 ГПК поради *оспорването* в срока по чл.414,ал.2 ГПК от длъжника на издадената заповед за изпълнение по чл.410 ГПК в заповедното гр.д. № 36363/2021г. по описа на СРС, 68 състав. Според изричните разпоредби на чл.416,изр.1 ГПК/редакция – ДВ, бр. 42/2009г. / и чл.422,ал.1 ГПК искът по чл.415,ал.1 ГПК е *установителен*, а не *осъдителен*.

По гр.д. № 36363/2021г. по описа на СРС, 68 състав е издадена заповед за изпълнение по чл.410 ГПК срещу длъжника за сумата от *439,41 лв*, която е по-голяма от

претендираната с иска по чл.422 ГПК – 417,21 лв , но това не е пречка за допустимостта на предявения иск. Причината за намаляването на размера на претендираната от ищеца сума е твърдението му в исковата молба , че на 22.07.2021г. (т.е. след образуването на заповедното производство по гр.д. № 36363/2021г. – 23.06.2021г. ) ответникът е платил доброволно сумата от 22,20 лв, с което са погасени изцяло вноските за месец октомври 2019г. и частично вноските за месец ноември 2019г.

Възраженията на ответната страна за недопустимост на иска поради липса на активна процесуалноправна легитимация на ищите и липса на представителна власт за Управителния съвет на ЕС и на упълномощения адвокат *не следва да бъдат уважени* по следните причини :

Според правната доктрина и според трайната съдебна практика *етажна собственост* възниква когато в сграда , завършена до степен „груб строеж”, са налице **самостоятелни обекти с различни собственици**. В конкретния случай сградата, в която се намира притежавания от ответника гараж , е в *режим на етажна собственост* по смисъла на чл.37 ЗС и на ЗУЕС, тъй като е безспорно, че тя се състои от множество самостоятелни обекти , които са собственост на различни субекти.

*„За възникване на етажната собственост като специфичен правен режим е необходимо наличието на построена в груб строеж сграда , в която съществуват самостоятелни обекти, притежавани от различни лица ... При наличието на посочените предпоставки режимът на етажната собственост започва да се прилага по силата на самия закон (ex lege) , без да е необходим някакъв специален учредителен акт или изрично волеизявление в този смисъл от страна на етажните собственици. При осъществяването на посочените предпоставки етажната собственост възниква дори и при наличието на изрично изразената воля в противен смисъл от страна на етажните собственици. Тя има принудителен характер и прилагането ѝ не зависи от волята на заинтересуваните лица. Законовите правила, които я уреждат, имат императивен характер и не могат да бъдат дерогирани по волята на етажните собственици. До възникване на етажната собственост следва да се стига и в случаите, когато сградата е построена под повърхността на земята. Етажността на сградата е без значение – самостоятелните обекти могат да бъдат разположени както един над друг , така и един до друг” (изрично в този смисъл : Стоян Ставру, „Въпроси на етажната собственост” , изд. 2009г. , стр. 46 и 47 и цитираните там от него : Александър Джеров, „Жилищно –строителни кооперации и етажна собственост”, 2001г,стр. 84; Любен Велинов, „Етажна собственост. Правен режим”,2003г. , стр. 75; Н. Христов, „Етажната собственост по българското гражданско право”, 1962,г. стр.18; Вл. Петров и М. Марков, „Вещно право – помагало” , 2008г., стр.110; А. Запрянов, „Фикцията хоризонтална етажна собственост” , „Собственост и право” , 2006г. , № 8, стр.5 – б.с.).*

*За възникването и съществуването на етажната собственост е без значение видът на самостоятелните обекти – „сградата може да се състои **само** от жилища , канцеларии, магазини , вилни помещения , гаражи”, като може да има и „сгради с*

*различен вид обекти*”, които при това са *„разположени само на един етаж”* или са *„част от него”*, но са собственост на различни лица (**изрично в този смисъл** - Любен Велинов, „Етажна собственост. Правен режим”, 1992г., стр. 7 – б.с.). Това означава, че чл.8, ал.2 ЗУЕС е приложим и за паркинги, в които има гаражи и паркоместа, които са собственост на различни лица, както е в разглеждания случай.

Следователно според правната теория и според съдебната практика е *допустимо съществуването на етажна собственост в сгради или части от сгради (подземни паркинги), в които самостоятелните обекти са гаражи и паркоместа, щом тези обекти принадлежат на различни лица*, както е в конкретната хипотеза.

*Вещноправният статут на гаражите и на паркоместата касае сделки с вещно-прехвърлително действие относно тези обекти, но не и правната легитимация по искове по чл.41 ЗС за събиране на вземания за разходи за поддържане на общите части в сградите, в които се намират тези обекти. Същото се отнася и за техническите характеристики на сградата, в която се намират самостоятелните обекти, и по-конкретното за техническите достъпи до тези обекти.*

**Предмет на иска по чл.41 ЗС** (каквото е предявеният по настоящото дело иск- б.с.) *не е архитектурното устройство на сградата, в която се намират гаражите и паркоместата, нито тяхната инженерна обособеност от останалите видове обекти в същата сграда, нито вещно-правния режим на гаражите и на паркоместата, а наличието на предпоставките по чл.37 ЗС и на чл.8 ЗУЕС относно прилагането на режима на етажната собственост за обекта, притежаван от ответника, и възникването на задълженията му за участие в разходите за общите части на етажната собственост, както са удостоверени със съответни протоколи по чл.16 ЗУЕС от заседания на общото събрание на етажните собственици.*

**НЕДОПУСТИМО** е по облигационен иск по чл.41 ЗС да се изследва *вещноправния статут и архитектурното устройство на сградата, в която има стотици самостоятелни обекти, включително и чрез съдебно-технически експертизи, каквото е искането на ответната страна, и то след като ответникът лично е участвал в събранието за избор на управителните органи на етажната собственост и няма представени доказателства да е оспорвал решенията по реда на чл.40 ЗУЕС или протоколите от събранията по реда на чл.16, ал.9 ЗУЕС.*

Като писмено доказателство по настоящото исково дело е приет *Протокол от 30.05.2019г. на Общото събрание на етажните собственици на паркоместа и гаражи (според текста на протокола) в подземния гараж на ниво -1 в сградата, находяща се в град София, бул. 1111 (приложен и към заявлението по чл.410 ГПК по заповедното гр.д. № 36363/2021г.- б.с.), удостоверяващ решение № 2 за избиране на Управителен съвет на етажните собственици на обектите на кутерен ниво -1 на сградата : председател – Х.Х; заместник-председател Д.Т. и член Н.Г.в.*

Видно от посоченото в протокола от 30.05.2019г. и от приложения към него присъствен списък ответникът **С. С.** е присъствал *лично на това събрание (подписал се е лично в присъствения списък) и е гласувал за избирането на лицата – членове на*

**Управителния съвет (решението е взето единодушно според вписаното в протокола ).**  
*По настоящото дело няма представени доказателства за оспорване на това решение на общото събрание на етажните собственици по реда на чл.40 ЗУЕС, нито на протокола на заседанието на общото събрание на ЕС по реда на чл.16,ал.9 ЗУЕС, който притежава изискуемото съдържание на чл.16,ал.5 ЗУЕС. Приложеният към отговора на исковата молба „Сравнителен анализ между офертите на фирми „Кос България” и „AB QUALITY SERVICES” не е нито иск по чл.40 ЗУЕС за отмяна на решение на общото събрание на ЕС , нито искане по чл.16,ал.9 ЗУЕС за поправка на протокола от заседание на общото събрание на ЕС, а и освен това не е подписан и не е подпечатан , поради което изобщо не може да бъде писмено доказателство.*

*В производство по иск по чл.41 ЗС съдът няма правомощия инцидентно да проверява законосъобразността на решенията на общото събрание на етажните собственици.*

*Пълномощното на адвокат И. С. М. (който е подписал заявлението по чл.410 ГПК и исковата молба – б.с.) е подписано и от тримата членове на Управителен съвет на етажните собственици на обектите на кутерен ниво -1 на сградата : председател – Х.Х ; заместник-председател Д.Т. и член Н.Г.в.*

По горепосочените причини по настоящото дело е налице както активна процесуална легитимация на ищите по предявения от тях иск по чл.422 ГПК, така и представителна власт на лицата , представляващи ищите като етажни собственици.

Относно основателността на иска :

Предявеният иск е ОСНОВАТЕЛЕН.

По делото е безспорно, а и от представения *1111 на нотариус А.Ч.* се установява, че ответникът е придобил на 22.12.2009г. от продавача „БАЛКАНСТРОЙ ПРОПЪРТИС”ЕАД правото на собственост върху недвижими имоти: апартамент Д16 , *гараж № 7* и гараж № 8 , находящи се в жилищна сграда с магазини, офиси, обекти за обществено обслужване и поземни гаражи, изградена върху УПИ I-923 в квартал 8 по плана на град София , местност „Мотописта – П ч.”. Видно от посоченото в нотариалния акт и двата гаража се намират на първи сутерен в сградата на кота -2,90 и към тях принадлежат съответни идеални части от общите части на сградата и на поземления имот.

Следователно ответникът е *етажен собственик* и като такъв за него са възникнали задължения по чл.41 ЗС и по чл.38,ал.2 ЗУЕС във връзка с чл.6, ал.1,т.9 и т.10 ЗУЕС да заплаща съответна част от разноските, необходими за поддържането или за възстановяването на общите части на етажната собственост, съобразно дела си в тези общи части , както и в *полезните* разноски , за извършване на които са взети решения на общото събрание.

Като писмено доказателство по настоящото исково дело е приет *Протокол от 30.05.2019г.* на Общото събрание на етажните собственици на паркоместа и гаражи (според текста на протокола) в поземния гараж на ниво -1 в сградата, находяща се в град София, бул. 1111 (приложен и към заявлението по чл.410 ГПК по заповедното гр.д. № 36363/2021г.- б.с.), удостоверяващ решение № 3 за събиране на **вноски** от всички етажни собственици за

*административно-финансово обслужване, техническа поддръжка, консумативни разходи, почистване , ремонт и възстановяване на общите части на паркинга , считано от 01.06.2019г. в размер на 23,15 лв месечно, както и еднократна вноска в размер на 22,22 лв за основно почистване на сутерена , дължима от 01.06.2019г.*

Видно от посоченото в протокола от 30.05.2019г. и от приложения към него присъствен списък ответникът С. С. е присъствал лично на това събрание (подписал се е лично в присъствения списък) и е гласувал за решението за събиране на месечни вноски от етажните собственици (решението е взето единодушно според вписаното в протокола ).

По делото е представен и *Протокол от 30.04.2020г.* от заседание на Управителния съвет на ЕС на собствениците на гаражи в сутерен -1 в процесната сграда , удостоверяващ *решение по т.1* от дневния ред за приемане на нов бюджет от 01.05.2020г. Приетото от УС Предложение за бюджета е приложено към този протокол и от него се установява , че размера на месечните вноски , дължими от етажните собственици , е намален и е **16,71 лв** месечно , считано **от 01.05.2020г.**

Следователно *сборът от дължимите от ответника вноски за разходите за административното управление, поддържането и почистването на общите части на подземен гараж на ниво -1* в процесната сграда общо за периода от 01.11.2019г. до 30.06.2021г. е **372,84 лв** (23,15 лв x 6 месеца за периода от 01.11.2019г. до 30.04.2020г. + 16,71 лв x 14 месеца за периода от 01.05.2020г. до 30.06.2021г.). Твърдението на ищците за извършено от ответника плащане на сумата от 22,20 лв на 22.07.2021г. се *оспорва* от ответника , а не са представени доказателства за такова плащане , поради което то *не следва да бъде взето предвид* от съда.

Ищците са представили по насотиящото дело и *Протокол от 21.01.2021г.* на Общото събрание на собствениците на паркоместа и гаражи (според текста на протокола) в подземния гараж на ниво -1 в сградата , находяща се в град София, бул. „България” , блок 49Б , удостоверяващ *решение № 1.2* по точка 1 от дневния ред за плащане от всеки етажен собственик на сумата от **30 лв** в срок **до 15.02.2021г.** за разходи за ремонт на вратата на гаражите.

Ответникът е представил с отговора на исковата молба *приходен касов ордер* от месец февруари 2021г. (с нечетлива дата-б.с.) като доказателство за плащане от него на Боньо Митев Щрегарски на сумата от 80 лв за ремонт на входна врата и за дистанционно. Валидността на това плащане се *оспорва* от ищците с твърдението, че Боньо Митев Щрегарски не е бил оправомощен да получава плащанията на вноските от етажните собственици. Видно от протокола от 21.01.2021г. лицето Щрегарски (без посочени лично и бащино имена) е бил оправомощен да организира и да извърши ремонт на вратата на гаражите , но не и да събира сумите за този ремонт от етажните собственици. Следователно по настоящото дело няма представени надлежни доказателства за плащане от ответника на дължимата сума от **30 лв** по решение № 1.2 протокол от 21.01.2021г. на Общо събрание на ЕС, поради което тя е *останала дължима* от него към етажните собственици.

*По настоящото дело няма представени доказателства за оспорване на решенията*

на общото събрание на етажните собственици по реда на чл.40 ЗУЕС, нито на протоколите от заседанията на общото събрание на ЕС по реда на чл.16,ал.9 ЗУЕС, които притежават изискуемото съдържание на чл.16,ал.5 ЗУЕС. Приложеният към отговора на исковата молба „Сравнителен анализ между офертите на фирми „Кос България” и „AB QUALITY SERVICES” не е нито иск по чл.40 ЗУЕС за отмяна на решение на общото събрание на ЕС , нито искане по чл.16,ал.9 ЗУЕС за поправка на протокола от заседание на общото събрание на ЕС, а и освен това не е подписан и не е подпечатан , поради което изобщо не може да бъде писмено доказателство.

*В производство по иск по чл.41 ЗС съдът няма правомощия инцидентно да проверява законосъобразността на решенията на общото събрание на етажните собственици.*

Чрез посочените протоколи от заседанията на общото събрание на етажните собственици по настоящото дело са доказани претендираните от ищите изискуеми вземания срещу ответника за месечните вноски за административното и техническото поддържане на общите части на процесния подземен гараж.

Ответникът дължи и възстановяване на *разходите на ищите* за изпращане на поканата за доброволно плащане от 21.11.2019г. , за които не са спори , че са в размер на **30 лв.**

Сборът от претендираните от ищите вземания е 432,84 лв (372,84 лв – сбор от месечните вноски за периода от 01.11.2019г. до 30.06.2021г. + 30 лв еднократна вноска по протокол от 21.01.2021г. + 30 лв разходи за покана за доброволно плащане). На ищите следва да бъде присъдена сумата от 417,21 лв , тъй като за толкова е предявен искът по чл.422 ГПК , а съгласно принципа за т.нар. диспозитивно начало в гражданския процес (чл.6,ал.2 ГПК) и с оглед избягване на т.нар. „сврѣх-петитум” съдът е обвързан от искането на ищеца и не може да му присъди по-големи суми от претендираните.

Тъй като по делото е доказано *съществуването и изискуемостта* на претендираните от ищите вземания искът по чл. 422 ГПК във връзка с чл.415,ал.1 ГПК във връзка с чл. 41 ЗС е основателен и следва да бъде уважен изцяло.

#### Относно разноските по делото :

На ищите следва да бъдат присъдени направените от тях разноски по настоящото исково производство – платените държавна такса (25 лв) и адвокатско възнаграждение (500 лв).

Възражението на ответната страна за прекомерност на платения от ищите адвокатски хонорар е неоснователно и следва да бъде отхвърлено, защото *в конкретния случай не е налице хипотезата на чл.78,ал.5 ГПК*, тъй като не е налице прекомерност на платеното адвокатско възнаграждение , тъй като уговорения и платен хонорар от 500 лв съответства на минималния размер на полагащото се адвокатско възнаграждение съгласно чл.7 от Наредба № 1/2004г. на ВАС.

На ответника не следва да бъдат присъдени разноски , тъй като искът е уважен изцяло.

С оглед изрично постановеното в мотивите и в диспозитива на т.12 от Тълкувателно

решение № 4/2013г. на ОСГТК на ВКС с настоящото съдебно решение следва да бъдат определен и окончателния размер на разноските в заповедното производство, като бъдат *осъдени* страните да ги заплатят.

На ищите (заявители в заповедното производство) следва да бъдат присъдени разноските, направени от тях в заповедното производство – платените държавна такса (25 лв) и адвокатско възнаграждение (300 лв).

На ответника (длъжник в заповедното производство) не следва да се присъждат разноски за заповедното производство, тъй като претенциите срещу него са уважени изцяло.

Водим от гореизложеното **СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 68 СЪСТАВ**

## **РЕШИ:**

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** на основание **чл. 422 ГПК във връзка с чл.415,ал.1 ГПК във връзка с чл.41 ЗС**, че **С. Г. С.**, ЕГН: **\*\*\*\*\***, гр. София, бул. „111 със съдебен адрес : гр. София, бул. „111 чрез адвокат В. Г. , дължи на *етажните собственици* на общи части , принадлежащи към гаражи и паркоместа в ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ на ниво -1 в сградата, находяща се в гр.София, бул. „1111, със съдебен адрес : гр. София, кв. „111, чрез адв. И. М., сумата от **417,21 лв** ( четиристотин и седемнадесет лева и двадесет и една стотинки), представляващи *непогасената част от сбора от дължимите вноски за разходите за административното управление, поддържането и почистването на общите части на подземен гараж на ниво -1 в сградата-етажна собственост* общо за периода от 01.11.2019г. до 30.06.2021г., дължими от ответника в качеството му на собственик на гараж № 7 в паркинга към сградата, заедно със *законовата лихва* върху тази сума, считано от датата на предявяването на заявлението по чл.410 ГПК- 23.06.2021г. до окончателното ѝ изплащане, които са част от вземанията , за които е издадена заповед за изпълнение по чл.410 ГПК по заповедното гр.д. №36363/ 2021г. по описа на СРС,68 състав.

**ОСЪЖДА** **С. Г. С.**, ЕГН: **\*\*\*\*\***, гр. София, бул. „111 със съдебен адрес : гр. София, бул. „111 чрез адвокат В. Г. , **ДА ЗАПЛАТИ** на *етажните собственици* на общи части , принадлежащи към гаражи и паркоместа в ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ на ниво -1 в сградата, находяща се в гр.София, бул. „1111, със съдебен адрес : гр. София, кв. „111, чрез адв. И. М., следните суми: **525 лв** (петстотин двадесет и пет лева), представляваща направените от ищите *разноски* по настоящото исково дело- платените държавна такса за предявяване на исквата молба и адвокатско възнаграждение (**чл.78,ал.1 ГПК**), и **325 лв** ( триста двадесет и пет лева), представляваща направените от ищеца *разноски* по заповедното производство по гр.д. № 36363/ 2021г. по описа на СРС,68 състав – платените държавна такса за предявяване на заявлението по чл.410 ГПК и адвокатско възнаграждение (**т.12 от ТР № 4/2013г. на ОСГТК на ВКС**).

Решението подлежи на въззивно обжалване пред СГС в двуседмичен срок от връчването на съобщението до всяка от страните с преписа от решението (чл.259,ал.1 ГПК във връзка с чл.7,ал.2 ГПК).

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