

# РЕШЕНИЕ

№ 3792

гр. София, 14.12.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. IV-A СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и първи ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Стела Кацарова

Членове: ГаЛ. Ташева  
Георги Ст. Чехларов

при участието на секретаря Цветел. П. Добрева Кочовски  
като разгледа докладваното от Стела Кацарова Въззивно гражданско дело № 20221100507328 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.258 и сл. ГПК.

С решение от 22.02.2022 г., гр.д. 63289/21 г., СРС, 78 с-в отхвърля изцяло иска по чл. 415, ал. 1 от ГПК, предявен от ищеца Етажна собственост, с адрес в гр. София, ул. „\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (адрес поправен с решение от 11.04.2022 г. по същото дело) за признаване за установено, че ответниците А. К. Б. и М. Х. С. му дължат сумата от 8 673,36 лв. – разходи за поддръжка и управление на общите части на ЕС за периода септември 2018 г. – декември 2020 г. и осъжда ищеца да заплати общо на ответниците сумата от 450 лв. - деловодни разноски.

Срещу решението постъпва въззивна жалба от ищеца Етажна собственост, с адрес в гр. София, ул. „\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*". Счита, че приложим за начина на разпределение на разходите за поддръжка е чл. 51, ал. 5 ЗУЕС. Сградата на ЕС има характер на административна-офис сграда, състояща се от 8 броя офиси, един от които на ответниците, като във всички се извършва дейност, поради което разходите следва да се разпределят по равно съгласно общия принцип на чл. 51 ЗУЕС. В този смисъл са взетите решения от ЕС на

ЕС за тяхното разпределение и в случая съдът не е сезиран с тяхното оспорване. Иска се отмяна на решението и постановяване на друго, с което да се уважи искът.

Въззиваемите – ответниците по иска А. К. Б. и М. Х. С. А. К. Б. и М. Х. С. оспорват жалбата.

Софийският градски съд, IV-А с-в, след съвещание и като обсъди по реда на чл.269 ГПК наведените в жалбата оплаквания, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Въззивната жалба е подадена в срока по чл.259, ал.1 ГПК от надлежна страна и е процесуално допустима, а разгледана по същество е **основателна**.

Изцяло обжалваното решение е валидно, допустимо и неправилно.

Предявен е иск с правно основание чл. 422, ал. 1 ГПК вр. чл.51, ал.1 вр. ал. 5 ЗУЕС вр. чл.6, ал.1, т.10 вр. т.8 ЗУЕС.

Ответниците по иска А. К. Б. и М. Х. С. са собственици на самостоятелен обект - офис № 1 в сграда с режим на етажна собственост, състояща се от общо 8 броя офиси, с адрес: гр. София, ул. „\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*“. По силата на договор за покупко-продажба от 28.08.2018 г., обективиран в нот. акт № 104, т. II, д. 183/2018г., н-с рег. № 189 НК, ответницата А. К. Б. придобива целия обект на ет. 5 в сградата. С договор за покупко-продажба от 12.12.2019 г., оформен с нот. акт № 3584, т. III, д. 328/2019 г., н-с рег. № 189 НК, приобретателката прехвърля 30 % ид.ч. от собствеността за ответницата М. Х. С..

С решения на Общото събрание на ЕС от 26.09.2018 г., 18.07.2019 г., 27.09.2019 г. и 04.02.2021 г. се приема, че етажните собственици дължат месечните разходи във връзка с общите части на сградата, а именно: доставена електроенергия, поддръжка на асансьор, на абонатна станция, почистване на фасада, поддържане на чистота и портиерски услуги.

Според съдебно-счетоводната експертиза, тези разходи от общо 119 561.08 лв., дължими през процесния период м. 09.2018 г. – м. 12.2020 г., касиерът на Етажната собственост - „С..Д.К.” ЕАД, разпределя по реда на чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС, поравно според броя на собствениците в сградата.

Съгласно чл. 51, ал. 1 ЗУЕС разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят поравно според броя на

собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етажа, на който живеят.

Според чл. 51, ал. 4 ЗУЕС, когато по решение на общото събрание на собствениците или на сдружението в сградата има портиер, разходите за него се разпределят при условията и по реда на ал. 1 и 3.

Нормата на чл. 51, ал. 5 ЗУЕС предвижда, че собственик, ползвател или обитател, който упражнява професия или извършва дейност в самостоятелен обект на етажната собственост, свързана с достъп на външни лица, заплаща разходите за управление и поддържане на общите части в размер от трикратния до петкратния размер, определен с решение на общото събрание.

Съобразно легалната дефиниция на § 1, т.11 ДР на ЗУЕС „разходи за управление и поддържане“ са разходите за консумативни материали, свързани с управлението, за възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи и за касиера, както и за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноси, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата.

Обсъдената нормативна уредба налага извод, че процесните разходи за консумативи и портиер представляват такива за управление и поддържане на общите части в етажната собственост по смисъла на чл. 51, ал. 1 ЗУЕС. Затова същите следва да се разпределят именно по реда на същата разпоредба – поравно между етажните собственици.

Взетото решение от общо събрание на етажната собственост има значение само за доказване на основанието, на което е предявен иска и дали се дължи годишна такса за управление, вкл. разходи за необходим и неотложен ремонт по поддържането, възстановяването и подобряването на общите части от етажната собственост (т.нар. необходими и полезни разноси), независимо от задължението за консумативни разноси по смисъла на § 1, т. 11 ДР на ЗУЕС. По аргумент от чл. 51, ал. 5 ЗУЕС, консумативните разходи за общите части на сграда в режим на етажна собственост не са необходими разноси, доколкото извършването им не е с оглед запазването на сградата и привеждането ѝ в съответствие с нормативните изисквания за техническа пригодност, а представляват разходи във връзка с нейното използване. Ето защо, независимо дали етажните собственици са взели

решение на общо събрание съгласно чл. 3 ЗУЕС, разпределението на консумативните разходи за ползването на общите части не се извършва между етажните собственици, съразмерно на притежавания от тях дял в общите части на сградата, а поравно според броя на лицата (собственици, ползватели и обитатели) в етажната собственост. В този смисъл са

решение № 60274/15.12.2021 г., гр.д. № 1081/2021 г., ВКС, IV г.о.; решение № 165/26.06.2019 г., гр.д. № 4291/2018 г., ВКС, IV г.о.; решение по гр. д. № 657/2012 г., ВКС, I г.о.; решение по гр. д. № 4291/2018 г., ВКС, IV г.о. и определение № 409/20.05.2021 г., гр.д. № 1081/2021 г., ВКС, IV г.о.

В случая, именно по реда на чл. 51, ал. 1 ЗУЕС, съразмерно броя на етажните собственици в сградата през исковия период е извършено разпределението на разходите за консумативи и портиер. След като от общо дължимите 12 654,17 лв., ответниците заплащат 3 890,81 лв., същите разполагат с правна възможност да претендират остатъка от 8 763.36 лв. С оглед диспозитивното начало в гражданския процес, изцяло основателен е искът, предявен за сумата 8 673,36 лв.

Крайните изводи на двете съдебни инстанции не съвпадат. Първоинстанционното решение на основание чл. 271, ал. 1, изр. 1, предл. 2 ГПК следва да се отмени и вместо него се постанови друго, с което искът се уважи.

Ищецът в заповедното производство установява разноски от 176.22 лв. – д.т., за исково производство пред първа инстанция - 176.22 лв. – д.т., 250 лв. – депозит за ССЕ и 865 лв. – платено в брой възнаграждение за един адвокат, а пред въззивна инстанция – 178.97 лв. за д.т. и 850 лв. – платено в брой адвокатско възнаграждение, или общо 2 496.41 лв., които се дължат на основание чл.78, ал.1 ГПК.

По изложените съображения, Софийският градски съд, IV-А с-в

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** решение от 22.02.2022 г., гр.д. 63289/21 г., СРС, 78 с-в, поправено с решение от 11.04.2022 г. по същото дело, като вместо него

## ПОСТАНОВЯВА:

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** на основание чл. 422, ал. 1 от ГПК вр. чл. 51, ал. 1 вр. ал. 5 ЗУЕС вр. чл. 6, ал. 1, т. 10 вр. т.8 ЗУЕС, че А. К. Б., ЕГН \*\*\*\*\* и М. Х. С., \*\*\*\*\*, двете със съдебен адрес: гр. София, бул. „\*\*\*\*\*“ дължат на Етажна собственост, с адрес в гр. София, ул. „\*\*\*\*\*“ \*\*\*\*\* сумата от 8 673,36 лв. – остатъчна стойност на задължения относно разходи за доставена електроенергия, поддръжка на асансьор, на абонатна станция, почистване на фасада, поддържане на чистота и портиерски услуги в сградата през периода м. 09.2018 г. – м. 12.2020 г., ведно със законна лихва, считано от 30.06.2021 г., за което вземане е издадена заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК от 08.07.2021 г., ч.гр.д. 38240/21 г., СРС, 78 с-в.

**ОСЪЖДА** А. К. Б., ЕГН \*\*\*\*\* и М. Х. С., \*\*\*\*\*, двете със съдебен адрес: гр. София, бул. „\*\*\*\*\*“ да заплатят на Етажна собственост, с адрес в гр. София, ул. „\*\*\*\*\*“ \*\*\*\*\* сумата 2 496.41 лв. – разноски за заповедно и исково производство пред първа и въззивна инстанция.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховния касационен съд в едномесечен срок от връчване препис на страните.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_