

РЕШЕНИЕ

№ 574

гр. Пловдив, 19.11.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛОВДИВ, IX СЪСТАВ, в публично заседание на четиринадесети октомври през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Николинка Г. Цветкова

Членове: Фаня Т. Рабчева Калчишкова
Елена З. Калпачка

при участието на секретаря Пенка В. Георгиева
като разгледа докладваното от Фаня Т. Рабчева Калчишкова Въззивно гражданско дело № 20215300501900 по описа за 2021 година

Производство по чл.258, ал.1 и сл. ГПК.

Въззивното производство е образувано по жалба на адв.Д.З. , АК-Пловдив , като пълномощник на Управителя на ЕС в ЖС с адм. Адрес *** против Решение № 261669/ 08.06.2021г. постановено по гр.д.№ 15855/ 2020г. по описа на Пловдивски районен съд – XVII гр.с., с което са обявени за нищожни Решения от 08.08.2020г. и 31.10.2020г., взети на Общото събрание на ЕС на собствениците и ползватели на СОС в сграда с адрес ***, представлявана от Г.И.Г.. По изложени доводи и оплаквания във въззивната жалба се иска отмяна на обжалваното решение и и отхвърляне на предявените искове. Претендира присъждане на разноски за двете съдебни инстанции.

Постъпил е отговор по въззивната жалба от А. И. М. от гр.***, чрез адв. П.В., АК-Пловдив, оспорва жалбата като неоснователна по развити в отговора съображения. Претендира присъждане на разноски за въззивната

инстанция.

Пловдивски окръжен съд като взе предвид представените по делото доказателства във връзка с доводите на страните, намери следното:

Жалбата изхожда от надлежна страна и е в законния по чл.259, ал.1 ГПК, като процесуално допустима подлежи на разглеждане по същество.

С предявената от А. И. М. от гр.***, чрез адв.П.В., АК-Пловдив искова молба с правно основание чл.26, ал.1 ЗЗД и чл.40, ал.13УЕС е поискано прогласяване нищожност на решения, взети от ОС на ЕС на собствениците и ползвателите на СОС в сграда с адрес *** от, проведени на 08.08.2020г. и 31.10.2020г. с управител на ЕС Д.З. . Ищецът се легитимира като собственик на апартамент в ЖС с апартаменти за сезонно обитаване и обществено обслужване на адрес: г***, закупен през 2018г. Искането за прогласяване нищожност на посочените решения на ОС на ЕС е мотивирано с довода, че към момента не е налице възникнала легитимна етажна собственост на вх.Б , в публичните регистри е вписано единствено сдружение на етажните собственици на сграда с адрес: *** с председател Д. И. И. и членове О.В.Л., К.М.Д., включващо собствениците на цялата сграда, в които влизат и тези от вх.А и вх.Б, както и вземане на решенията при груби нарушения при свикването, провеждането и гласуването на ОС на ЕС и липсата на законоустановен кворум.

С ОИМ ответната страна е изложила обстоятелствата, че процесната ЖС с два входа била застроена и въведена в експлоатация от „Донатекс и Ко „ ЕООД, като съобразно Наредба № РС-02-20-08/ 11.05.2012г. за създаване и поддържане на публичен регистър на сдруженията на собствениците на сгради в режим на ЕС след въвеждането ѝ в експлоатация е регистрирано в Община Хисар сдружение на съсобствениците с председател Д.И. със срок на регистрацията 5 месеца; на по-късен етап имало предложение от Д.И. за обособяване на отделна организация на вх.“Б“, за което било проведено събрание на 31.08.2019г. с избор на УС, който да представлява всички живущи. Изтъква се обстоятелството, че повече от живущите са руски граждани , поради което ОС се провеждат в повечето случаи в намален състав, които обстоятелства са известни на ищеца. Възражава се, че ищецът е уведомен писмено за провеждане на събранията на 08.08.2020г. чрез таблото и с писмо изх.№ 30/ 03.08.2019г., тъй като същият е

посочил собственоръчно адреса си в процесното жилище в Книгата на собствениците; След изготвяне на протокола от събранието на 08.08.2020г. , същият е поставен на видно място във входа и в срока по чл.40 ЗУЕС, като ищецът в законния срок не е предприел мерки относно обжалването му в преклузивния срок по чл.40 ЗУЕС. Поддържа се обстоятелството, че поради особеностите на състава на живущите постоянно в сградата, всички ОС на живущите са проведени съобразно необходимия кворум и взетите решения са обосновани и законосъобразни. По отношение на решението на ОС от 31.10.2020г. , протоколът е с решението е изготвен и предоставен за сведение на живущите на 02.11.2020г. и в срока за обжалване е изтекъл на 09.11.2020г. , в който срок ищецът не е обжалвал. Въз основа на тези възражения и доводи предявените иски са оспорени като неоснователни.

С обжалваното решение районният съд е отделил като безспорно обстоятелството относно характера на процесната ЖС с апартаменти за сезонно обитаване и обществено обслужване, въведена в експлоатация през 2009г. от строителя „Донатекс и КО“ ЕООД . Отчетена е възможността отделните сгради и входове да могат да бъдат в режим на самостоятелна ЕС, по арг. от чл.8, ал.2 ЗУЕС; Прието е за установено , че в противоречие със ЗУЕС не е свикано ОС на всички етажни собственици в ЖС за сформирание на отделна ЕС на вх.“Б“, както и не е било свикано съвместно ОС на ЕС по смисъла на чл.18 ЗУЕС за учредяване на ЕС на вх.“Б“, каквото не е било и проведеното ОС от 31.08.2019г., в което при надхвърляне на компетентността е сформирал орган на управление, което е довело до нищожност на приетите последващи решения.

С депозираната жалба се оспорва правилността на обжалваното решение поради неправилно тълкуване на ЗУЕС с мотива, че е неприложим в случая чл.18 ЗУЕС; направено е повторно изложение на фактическата обстановка, акцентирайки на обстоятелството, че след приетите изменения на ЗУЕС през 2003г. законодателят е дал възможност за оформяне на няколко ЕС в една сграда. На тази база по инициатива на г-жа И./ Д.И. , бел.моя/ е било свикано ОС на собствениците на вх. Б с цел оформяне на самостоятелна ЕС, избор на ръководство и управление на съсобствеността в този вход, на която база били формирани и самостоятелни партии при ЕВН и ВиК , касаещи този вход, а не цялата сграда. Направено е повторно изложение относно

представените доказателства за обявяването на съобщението за ОС на съсобствениците на таблото във хода, проблемите с кворума, оформянето на протоколите и подписването на протоколите, изясняване на причините, поради които ищецът не е присъствал на събранието. Въз основа на тези изложения и доводи се претендира да е била налице законно оформена ЕС, законно избрани органи на управление на ЕС, проведени събрания при спазване на ЗУЕС. Не на последно място се поддържа възражението от жалбоподателя за неспазване срока за обжалване на решенията на ЗУЕС.

Жалбата е неоснователна. С уредбата на ЗУЕС / Обн., ДВ, бр.6 от 23.01.2009г. / се уреждат обществените отношения, свързани с управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, както правата и задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти или части от тях / чл.1 ЗУЕС/. Не се твърди и не са налице данни да се касае за хипотезата на чл.2 ЗУЕС относно прилагане на особен режим на управление на общи части на ЕС.

С предявяване на ИМ изложението ѝ засяга въпроса както за действителността на процесните атакувани решения на ЕС на вх.“Б“ на ЖС на посочения адм. адрес: ***, така и законосъобразността им с оглед спазване на правилата за неговото обявяване, провеждане и вземане на решения, поради което е предявен установителния иск за прогласяване нищожност на посочените решения по чл.26, ал.1, ал.2 ЗЗД, така и алтернативно конститутивния иск по чл.40, ал.1 ЗС. Съдът е обвързан с решаване първоначално на въпроса относно действителността на взетите решения от ОС на посочените дати, предпоставен от решаване на въпроса за надлежното учредяване на самостоятелна ЕС на вх.“Б“ на ЖС на посочения адм.адрес. С разпоредбата на чл.8, ал.2 ЗУЕС / Доп. – ДВ, бр.21 от 2018г. , в сила от 09.03.2018г. когато сградата е с повече от един вход, управлението може да се осъществява във всеки отделен вход. Това управление обхваща и общите части на сградата, прилежащи към самостоятелните обекти на съответния вход. В конкретния случай действително във връзка с претендираното сформирание на самостоятелна ЕС на вх.Б в процесната ЖС на посочения адм.адрес е представен Протокол за проведеното ОСС на жилищната сграда на този вход от 31.08.2019г., видно от което по повод решаване на въпрос, свързан с прехвърляне на партида по ползване на ел.енергия, е избран

управител. С посоченото решение с участие на етажни собственици само от вх.Б, без участието на етажните собственици на вх.“А“, не е могло да се вземе валидно решение за отделяне на самостоятелна ЕС само на частта от вх.Б на ЖС, доколкото и към този момент и насетне самостоятелната ЕС обхваща цялата ЖС, включваща етажните собственици от двата входа „А“ и „Б“.

След вземане на такова надлежно решение за обособяване на самостоятелна ЕС на етажните собственици на вх.Б от процесната жилищна сграда, би било в рамките на правомощията на новообособената ЕС на вх. Б да се взима валидни решения нейното управление, вкл. избиране на управител, в каквато насока е съдържанието на посочения Протокол от 31.08.2019г. С оглед на това правилни се намират решаващите мотиви на районния съд при решаване действителността на атакуваните решения на посочените дати да се явяват извън компетентността на проведеното събрание на етажните собственици само на вх.Б. При основателност на предявения главен иск за нищожност чл.26, ал.1, пр.ІІ ЗЗД, не са налице условия за разглеждане на предявения при условията на евентуалност иск по чл.40, ал.1 ЗУЕС за законосъобразност на обжалваните решения, вкл. за допустимостта на обжалването с оглед предвидените за това законови срокове.

В настоящия случай се касае за постановено решение по предявен главен иск за нищожност на основание чл.26, ал.1 ЗЗД, евентуално предявен иск по чл.40 ЗУЕС, като такова подлежи на касационно обжалване.

На основание чл.78, ал.1 ГПК на въззиваемия следва да се присъдят направените по делото разноски, по ДПЗС от 21.06.2021г. за адвокатско възнаграждение в размер на 200 лева.

Водим от горното и на основание чл.271, ал.1 пр.І, въззивният съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА изцяло Решение № 261669/ 08.06.2021г. постановено по гр.д.№ 15855/ 2020г. по описа на Пловдивски районен съд – XVII гр.с.

Осъжда Етажната собственост на собственици и ползватели на

СОС в сграда с адрес ***, представлявана от Г.И.Г. да заплати на А. И. М., ЕГН: ***** от гр.***сумата 200 лева / двеста лева/ - направени разноски за адв.възнаграждение.

Решението може да се обжалва в едномесечен срок от връчването му на страните пред ВКС на РБ.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____