

РЕШЕНИЕ

№ 140

гр. Ямбол, 07.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ЯМБОЛ, II ВЪЗЗИВЕН СЪСТАВ, в публично заседание на четиринадесети февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Красимира В. Тагарева

Членове: Галина Ив. Вълчанова Люцканова
Яна В. Ангелова

при участието на секретаря Ц.Х.Г.

като разгледа докладваното от Яна В. Ангелова Въззивно гражданско дело № 20222300500563 по описа за 2022 година

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

Образувано е по въззивна жалба на Т. Г. С. от гр. ****, подадена чрез пълномощник- адв. М. Х. от АК- Ямбол, против Решение №533 от 24.10.2022г. на Ямболски районен съд, постановено по гр.д.№1206 по описа за 2022г. на същия съд, с което е отхвърлен предявения от нея против ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ с адрес на управление: гр.Ямбол, ул. „Димитър Благоев“ бл.19, вх.А, представлявана от законен представител Д. Д. В. в качеството му на управител, иск за отмяна като незаконосъобразно на решение под № 2 на общото събрание на етажните собственици на самостоятелни обекти в жилищна сграда в режим на етажна собственост с адрес в гр.****, проведено на 04.04.2022 г. и ищцата е осъдена да заплати на ответника разноски по делото в размер на 300.00 лева.

Оплакването на въззивницата е за неправилност на решението на първата инстанция поради нарушение на материалния и процесуалния закон и необоснованост. Излага се, че при постановяване на съдебния си акт първоинстанционният съд неправилно се е позовал на разпоредбата на чл.51 от ЗУЕС, смесвайки двата фонда по ЗУЕС- фонд „Ремонт и обновление“ по чл.50 от ЗУЕС и фонд „Разходи за управление и поддържане на общите части на етажната собственост“ по чл. 51 от ЗУЕС. Въззивницата изтъква, че съгласно разпоредбите на ЗУЕС, ОС на собствениците или на сдружението създава и поддържа фонд „Ремонт и обновяване“, като средствата в този фонд се набират от ежемесечните вноски на собствениците в размер, определен с решение на ОС при спазване

на императивните изисквания на чл.50 от ЗУЕС и съобразно идеалните части на отделните собственици в общите части на етажната собственост, но не по-малко от 1% от МРЗ за страната и/или др. източници. Решението на ОС обвързва всички етажни собственици, вкл. и тези, които не са гласували за него. Според въззивницата, обжалваното решение на ОС на ЕС е незаконосъобразно, тъй като е взето в нарушение на чл.50, ал.2, т.1 от ЗУЕС, тъй като касае средства, които ще се събират от етажните собственици за фонд „Ремонт и обновяване“ и приложима в случая е именно разпоредбата на чл. 50, ал.2, т.1 от ЗУЕС, която установява нормативни правила за разпределение на дължимите от етажните собственици средства и поради това има императивен характер. Според въззивницата, в закона е посочена долната-минимална граница на месечната вноска за фонда, която е определяема- 1 % от МРЗ, но не и горната такава, която трябва да е съобразена с притежаваните идеални части на съсобствениците. В този смисъл решението на ОС на ЕС в обжалваната му част вноската за фонд „Ремонт и обновяване“ да стане 4.00 лева, се счита за незаконосъобразно. Сочи се, че първоинстанционният съд при постановяване на решението, неправилно и незаконосъобразно е допуснал смесване на правните норми на чл. 50 и чл.51 от ЗУЕС, които определят начина, по който средствата се разпределят между етажните собственици, като по отношение на този ред от законодателя е изключена правната възможност той да бъде променян по решение на ОС на ЕС. Тези разпоредби обаче, са относими към начина на разпределение на средства за различни фондове на ЕС, и в случая приложимата правна норма е тази на чл.50, ал.2, т.1 от ЗУЕС, а не тази на чл.51, ал.1 от ЗУЕС, на която съдът се е позовал при постановяване на решението. По тези съображения се моли за отмяна на решението на ЯРС и за постановяване на ново решение от окръжния съд, с което предявеният иск да бъде уважен изцяло, с присъждане на разноските пред двете съдебни инстанции.

В срока по чл.263 ГПК въззиваемата страна ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ с адрес на управление: гр.Ямбол, ул. „Димитър Благоев“ бл.19, вх.А, представлявана от управителя Д. Д. В., чрез пълномощникът си адв. А. Д., е депозирала писмен отговор, с който е оспорил въззивната жалба по подробно изложени съображения, споделящи мотивите на районния съд, като са изложени и допълнителни доводи за неоснователност на предявения иск и въззивната жалба. Въззиваемата страна се позовава на решение на ОС на ЕС от 27.05.2020г. по т.6 от Протокол №1 на ОС на ЕС за създаване на фонд „Ремонти и обновяване“, като с което вноската по този фонд е определена в размер на 3.00 лева месечно за всички обитатели в ЕС. В съответствие с това предходно решение на ОС на ЕС относно начина на разпределение на вноските между собствениците- по равно, с обжалваното решение вноската е увеличена с един лев за всички собственици, т.е. станала е 4 лева. Твърди се, че решението на ОС на ЕС от 27.05.2020г., съгласно което вноските във фонд „Ремонт и обновяване“ са еднакви за всички самостоятелни обекти в ЕС не е обжалвано и е влязло в сила, като с обжалваното по настоящото производство решение на ОС само е променен размера на вноската от 3.00 лв. на 4.00 лв., но същата е останала равна за всички самостоятелни обекти в ЕС в съответствие с взетото решение от 27.05.2020г. Настоява за потвърждаване на първоинстанционното решение като правилно и законосъобразно,

нестрадащо от посочените във въззивната жалба пороци, с присъждане на разноските пред въззивната инстанция.

В о.с.з. въззивната жалба се поддържа от пълномощника на въззивницата адв. Х., която пледира за отмяна на обжалваното решение и уважаване на предявения иск по чл.49 от ЗУЕС, с присъждане на разноските по делото пред двете съдебни инстанции.

Въззиваемата страна- Етажна собственост с адрес на управление: гр.Ямбол, ул. „Димитър Благоев“ бл.19, вх.А, представлявана от управителя Д. Д. В., чрез пълномощникът си адв. А. Д., оспорва жалбата като неоснователна и моли за потвърждаване на първоинстанционното решение като правилно и законосъобразно. Претендира присъждане на направените разноски пред въззивната инстанция, за които представя списък на разноските по чл.80 от ГПК.

ЯОС намира, че въззивната жалба е процесуално допустима, тъй като е подадена от легитимирани страни, в срок, поради което следва да се разгледа по същество.

За да се произнесе, въззивната инстанция приема следното:

Производството пред районния съд е образувано по предявен иск с правно основание чл.40 от ЗУЕС за отмяна на решение под №2, взето на проведеното на 04.04.2022г. общото събрание на самостоятелни обекти в жилищна сграда в режим на етажна собственост с адрес в гр.*****, като неправилно и незаконосъобразно.

Ищцата е поддържала, че при свикването и провеждането на общото събрание на етажните собственици са били нарушени разпоредбите на чл.13 и чл.14 от ЗУЕС, а решението на общото събрание в обжалвана му част противоречи на чл.50, ал.2, т.1 от ЗУЕС. Твърдяла, че правомощията на ОС на ЕС са регламентирани в чл.11 от ЗУЕС, като на този орган не е предоставена възможност да определя начина на разпределение на ежемесечните вноски във фонд „Ремонт и обновяване“, тъй като той е регламентиран законово в разпоредбата на чл.50, ал.2, т.2 от ЗУЕС и разпределението на месечните вноски по този фонд следва да бъде съобразно идеалните части на отделните собственици в общите части на етажната собственост. В този смисъл се твърди, че решенето на ОС на ЕС по т.2, в частта, с която е взето решение разпределението на вноските във фонд „Ремонт и обновяване“ да са еднакви за всички съсобственици, противоречи на императивната разпоредба на чл.50, ал.2, т.1 от ЗУЕС и като незаконосъобразно подлежи на отмяна на основание чл.42, ал.2 от ЗУЕС. Решението в атакуваната част се твърди, че е взето от некомпетентен орган и при неспазване изискванията на закона.

С отговора на исковата молба ответникът е изразил становище за недопустимост на предявения иск с доводи, че същият следва да бъде предявен срещу всички останали собственици на самостоятелни обекти в ЕС, които следвало да бъдат посочени в исковата молба и с липсата на правен интерес на ищцата да обжалва решение под № 2, взето на проведеното на 04.04.2022 г. ОС на ЕС. Във връзка с втория довод за недопустимост на иска, ответникът се позовава на решение на ОС на ЕС, взето на 27.05.2020г., което не е било оспорено от ищцата или друг собственик и с което е създаден фонд „Ремонт и обновяване“,

като е взето решение вноската по този фонд да бъде в размер на 3.00 лв. месечно във връзка с пандемичната обстановка. Съгласно решението от 27.05.2020г., вноската във фонд „Ремонт и обновяване“ е определена по равно за всички съсобственици в размер под минималния, посочен в разпоредбата на чл.50, ал.2, т.1 от ЗУЕС, като обжалваното решение от 04.04.2022г. касае единствено размера на вноската по този фонд, но не и начина на разпределение на вноските между съсобствениците.

По същество се счита, че иска е неоснователен. Твърди се, че са спазени изискванията на закона относно свикването и провеждането на ОС, а приетите решения са законосъобразни.

Въз основа на събраните по делото доказателства, районният съд е постановил обжалваното решение, с което е отхвърлил предявения иск с правно основание 40 от ЗУЕС като неоснователен. За да постанови този резултат, първоинстанционният съд е приел, че е спазена процедурата по свикване и провеждане на ОС на ЕС, като не са допуснати нарушения на императивни правни норми, регламентиращи тези процедури, касаещи поканата за свикване на ОС, дневния ред и представителството в ОС. Приел е, че обжалваното решение е законосъобразно и от материално- правна страна, като постановено при спазване на разпоредбите на ЗУЕС.

Между страните не е налице спор, че ищцата /сега въззивник/ Т. С. е собственик на идеални части от недвижим имот, представляващ жилище- апартамент, находящ се в гр.****, представляващ самостоятелен обект в сграда, с идентификатор № 87374.531.416.9.10, което се установява от приложеният по делото нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот №154 от 2014 година.

С писмена покана от 27.03.2022г. Д. Д. В. в качеството си на управител на ЕС, подписана от него, е свикала ОС на ЕС на собствениците на сграда – жилищен блок, с адрес гр.**** при дневен ред: 1. Промяна на паричната вноска за разходите за управлението и поддържането на общите части на входа“, 2. „Промяна на паричната вноска във фонд „Ремонт и обновяване“ и 3. „Определяне на правото на ползване на самостоятелните помещения на междуетажните площадки /стаичките зад асансьорната шахта/“. ОС е свикано за 04.04.2022г. от 18.00 часа, като в покана е посочено мястото му на провеждане– пред входа на ЕС. Поканата за свикването на ОС е поставена чрез залепване на информационното табло, намиращо се на партерен етаж и в асансьора на ЕС на адрес гр. Ямбол, ул. „Д. Благоев“ №19, вх.А, на 27.03.2022г., видно от съставеният Протокол от 27.03.2022г. за връчена покана. Като свидетел по връчване на поканата в съставения протокол е посочено лицето Д.Г.Ш., подписал протокола.

От приложения по делото Протокол №4 от ОС на ЕС, се установява, че същото е било проведено на 04.04.2022г. Поради липса на кворум в обявения час- 18.00 часа, ОС е отложено с един час, т.е. в 19.00 часа. Установено е, че в този час присъстват лично или чрез представители 20 собственици, които притежават 62.33 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, съгласно приложен списък, съдържащ имената на собствениците или техните пълномощници и идеалните части, които притежават.

На ОС на ЕС, видно от приложения по делото списък, е присъствала и ищцата Т. Г. С..

За протоколчик на събранието е избрана Р.Ж.Ж..

Съгласно съдържанието на протокола от ОС на ЕС, след направени изявления и предложения по т.2 от дневния ред, ОС на ЕС със 17 гласа „за“, съответстващи на 89.10 % от представените идеални части от общите части на ЕС, 1 глас „против“ и 2 гласа „въздържал се“, е взело решение сумата на месечната вноска във фонд „Ремонт и обновяване“ да остане еднаква за всички собственици, като се повиши с 1 лв. месечно, т.е. да стане 4 лв. на месец.

В приложен към протокола от ОС списък са посочени лицата, присъствали на ОС на ЕС на 04.04.2022г. /собственици и пълномощници/, както и са приложени 6 бр. пълномощни, удостоверяващи представителната власт на пълномощниците на собственици.

Съставеният протокол от проведеното ОС е подписан от протоколчика и управителя на ЕС. На 10.04.2022г., в 17.50 часа, т.е. в 7- дневен срок от датата, на която е проведено ОС на ЕС, на видно място – на информационното табло на входа, е поставено съобщение за изготвен протокол от проведеното на 04.04.2022г. ОС. За това действие е съставен протокол от управителя на ЕС и едни собственик – Иван Кирилов Иванов, в който е посочена датата, часът и мястото на поставяне на съобщението.

Като доказателство по делото е представен Протокол №1 от проведено ОС на ЕС на 27.05.2020г., на което е взето решение размера на вноската във фонд „Ремонт и обновяване“ временно да бъде намалена на по- малка сума от тази по закон, а именно 3.00 лева на апартамент.

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

Съгласно разпоредбата на [чл. 269 ГПК](#) въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата с изключение на случаите, когато следва да приложи императивна материалноправна норма, както и когато следи служебно за интереса на някоя от страните – т. 1 от ТР № 1/09.12.2013 г. по тълк. д. № 1/2013 г. на ОСГТК на ВКС.

Обжалваното първоинстанционно решение е валидно и допустимо.

Предявеният иск с правно основание чл. 40, ал.1 от ЗУЕС е процесуално допустим. Ищцата Т. Г. С. е собственик на идеални части от самостоятелен обект в сграда – етажна собственост и по силата на разпоредбата на чл.40, ал.1 от ЗУЕС е активно легитимирана да предяви иск за отмяна на решение на ОС на ЕС. Искът е предявен в преклузивния 30 – дневен срок по чл. 40, ал.2 от ЗУЕС. ОС на ЕС, чието решение е оспорено, е проведено на 04.04.2022г., исковата молба е подадена пред компетентния РС – Ямбол на 04.05.2022г.

Релевираните във въззивната жалба доводи за неправилност на постановеното

решение, ЯОС намира за основателни.

Съгласно разпоредбите на Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС), Общото събрание на собствениците или на сдружението създава и поддържа фонд „Ремонт и обновяване“, като средствата във фонда се набират от ежемесечни вноски от собствениците в размер, определен с решение на общото събрание съобразно идеалните части на отделните собственици в общите части на етажната собственост, но не по - малко от един процент от минималната работна заплата за страната и/или други източници - чл. 50, ал. 1 и, ал. 2 ЗУЕС.

В случая с оспореното от ищцата решение на Общото събрание на ЕС от 04.04.2022г. е определен нов размер на вноските във фонд „Ремонт и обновяване“ от 3.00 лв. на 4.00 лв., като е решено сумата от 4.00 лева да се заплаща по равно от всички собственици в етажната собственост.

Обжалваното решение на ОС на ЕС е незаконосъобразно, тъй като противоречи на императивната разпоредба на чл.50, ал.2, т.1 от ЗУЕС, регламентираща начина на разпределение на вноските между собствениците и минималния размер на месечната вноска. Този извод следва от това, че в закона не е предвидена възможност с решение на ОС на ЕС да бъде определен друг начин на разпределение на вноските и размер, различен от нормативно определения. Минималният размер на месечната вноска във фонд „Ремонт и обновяване“ не може да бъде по- малък от 1 % от МРЗ за страната, като по този начин законодателят е определил нормативно долната граница на вноската, но не и горната такава. Към момента на вземане на решението на ОС на ЕС, с което е определен размера на месечната вноска по чл. 50, ал.2, т.1 от ЗУЕС, МРЗ за страната е 710.00 лева, считано от 01.04.2022г., определен с ПМС № 37/24.03.2022 г. 1 % от този размер се равнява на сумата от 7.10 лева, с който минимален размер на месечната вноска на собствениците във фонд „Ремонт и обновяване“ е следвало да се съобрази ОС на ЕС при вземане на решението си. Незаконосъобразно е взетото решение на ОС на ЕС и в частта относно начина на разпределение на месечните вноски по чл.50, ал.2, т.1 от ЗУЕС- по равно за всички собственици. Законът изрично е посочил, че вноските по този фонд следва да се заплащат съобразно идеалните части на отделните собственици в общите части на етажната собственост. В случая не се касае за разходи за управление и поддържане на общите части на етажната собственост, които разходи съгласно разпоредбата на чл.51, ал.1, т.1 от ЗУЕС се разпределят по равно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етаж, на който живеят.

Нормата на [чл. 50, ал.2, т.1 от ЗУЕС](#) не предполага възможност за тълкуване, тя е ясна и императивна, като определя начина на разпределение на разходите за фонд „Ремонт и обновяване“ и не може да бъде дерогирана от решение на общото събрание на ЕС. Разпределението на тези разходи се извършва между етажните собственици съразмерно на притежавания от тях дял в общите части на сградата. Извод в тази насока може да се направи и от тълкуването на [чл. 11, т. 7 от ЗУЕС](#), в която разпоредба е посочено, че правомощие на общото събрание е определяне размера на паричните вноски във фонд

„Ремонт и обновяване“, но не и начина на разпределение на вноските между собствениците. Последният е разписан изрично в закона- съобразно идеалните части на отделните собственици в общите части на етажната собственост, но не по-малко от един процент от минималната работна заплата за страната.

С оглед на изложеното, настоящият въззивен състав намира, че с взетото решение по т. 2 на процесното ОС на ЕС е нарушена посочената по-горе императивна разпоредба на чл.50, ал.2, т.1 от ЗУЕС, тъй като е определен начин на разпределение и размер на месечните вноски от собствениците във фонд „Ремонт и обновяване“, различни от законоустановените. Неоснователни са доводите на въззиваемата Етажна собственост, че решението вноските във фонд „Ремонт и обновяване“ да бъдат еднакви за всички собственици и да са под минималния определен в разпоредбата на чл. 50, ал.2, т.1 от ЗУЕС размер е взето от ОС на ЕС на 27.05.2020г. и същото е влязло в сила, като с обжалваното решение на ОС, предмет на разглеждане в настоящото производство е изменен единствено размера на вноската на собствениците във фонда. В случая се касае за две отделни, самостоятелни решения на ОС на ЕС, като всяко от тях подлежи на самостоятелен съдебен контрол.

Като е достигнал до различни правни изводи и е отхвърлил предявения иск с правно основание чл.40 от ЗУЕС, районният съд е постановил неправилно съдебно решение, което следва да бъде отменено, с постановяване на ново по съществото на спора, с което предявения иск да бъде уважен, като бъде отменено обжалваното решение на ОС на ЕС като незаконосъобразно.

С оглед изхода на делото и направеното искане за присъждане на разноси, на въззивницата Т. С. на основание чл. 78, ал. 1 ГПК следва да се присъдят направените от нея разноси пред първата и пред въззивната инстанция, в размер на 975.00 лева, от които 75.00 лева заплатени държавни такси и 900.00 лева заплатено адвокатско възнаграждение

Воден от гореизложеното, ЯОС

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Решение №533 от 24.10.2022г. на Ямболски районен съд, постановено по гр.д.№1206 по описа за 2022г. на същия съд, с което е отхвърлен предявения от Т. Г. С., ЕГН *****, от гр.****, против Етажна собственост с адрес на управление: гр.Ямбол, ул. „Димитър Благоев“ бл.19, вх.А, представлявана от Д. Д. В. в качеството му на управител, иск за отмяна като незаконосъобразно на решение под № 2 на Общото събрание на етажните собственици на самостоятелни обекти в жилищна сграда в режим на етажна собственост с адрес в гр.****, проведено на 04.04.2022 г. и ищката е осъдена да заплати на ответника разноси по делото в размер на 300.00 лева, като **ВМЕСТО НЕГО ПОСТАНОВЯВА:**

ОТМЕНЯ по иска с правно основание чл.40, ал.1 от ЗУЕС, предявен от Т. Г. С., ЕГН *****, от гр.****, против Етажна собственост на жилищна сграда, находяща се в гр.****, представлявана от Д. Д. В. в качеството му на управител, Решение по т.2 от

Протокол от проведеното на 04.04.2022г. Общо събрание на Етажната собственост на жилищна сграда, находяща се в гр.*****, представлявана от Д. Д. В. в качеството му на управител, съгласно което е решено: „Да остане еднаква сумата на месечната вноска във фонд „Ремонт и обновление“ за всички собственици. Да се повиши с 1.00 лв. месечно, т.е. да стане 4.00 лв. на месец", като НЕЗАКОНОСЪОБРАЗНО.

ОСЪЖДА Етажна собственост на жилищна сграда, находяща се в гр.*****, представлявана от Д. Д. В. в качеството му на управител, да заплати на Т. Г. С., с посочени по- горе данни направените по делото разноски пред първата и пред въззивната инстанция в общ размер на 975.00 лева, от които 75.00 лева заплатени държавни такси и 900.00 лева заплатено адвокатско възнаграждение

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Препис от решението да се връчат на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____