

РЕШЕНИЕ

№ 349

гр. Бургас, 15.04.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, IV ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и пети март през две хиляди
двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Недялка П. Пенева

Членове: ДИМАНА Г. КИРЯЗОВА
ВЪЛКОВА
Тихомир Р. Рачев

при участието на секретаря Ваня Ст. Димитрова
като разгледа докладваното от Недялка П. Пенева Въззивно гражданско дело
№ 20242100500225 по описа за 2024 година
за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по въззивна жалба на Етажната собственост на жилищна сграда „Тополите“, находяща се в гр. Несебър, к.к. „Слънчев бряг“, кв. „Пясъците“, с идентификатор 51500.507.74,1, представлявана от управителя Емил Емилов Илиев, ответник в първоинстанционното производство, чрез адв. Марчева, срещу Решение №482/21.11.23г., постановено от Районен съд Несебър по гр.д.№761/23г. В ЧАСТТА, с което е ОТМЕНЕН по иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, предявен от Н. А. М., Ф. В. Л., Н. В. И., Т. А. М., и О. В. А., както и по иска предявен от А. Б. Р., решенията по т. 2, т. 4, т. 5, т. 8 и т. 9 от протокол от общото събрание, проведено на 19.06.2023г. на Етажната собственост на жилищна сграда „Тополите“, с идентификатор 51500.507.74.1 по КKKP на гр. Несебър.

Въззивникът намира първоинстанционното решение за неправилно и незаконосъобразно и претендира отмяната му, с постановяване на въззивно решение, с което искът да бъде отхвърлен. Излага съображения, че взетите решения не са били по реда на чл.17, ал.2 ЗУЕС – за основен ремонт, а за извършване на разходи за снабдяване на сградата с акт обр.15 и 16 – поставяне на асансьори, за строителен надзор, за ел. замервания, за ремонт на ограда и др. Въззивникът намира, че поради това за тях не се изисква квалифицирано мнозинство, а такива с обикновено мнозинство.

Въззиваемият – ищец А. Б. Р. чрез адв. Атанасов, представя в срока по чл.263, ал.2 ГПК **писмен отговор**. С него излага съображения за потвърждаване на решението. Намира, че така посочените в разходи са полезни по см. на §1, т.12 ДР ЗУЕС и съобр.

чл.17, ал.2, т.3 ЗУЕС, която не се дерогира от нормата на чл.15, ал.3 ЗУЕС за вземане на решение е необходимо мнозинство не по-малко от 75 на 100 от идеалните чати от общите части. В тази връзка се позовава на съдебна практика. Решенията на оспореното ОСЕС са взети с мнозинство от 27.26 %, поради което са незаконосъобразни.

Въззиваемите – ищци Н. В. И., Ф. В. Л., Т. А. М., О. В. А., Н. М. не представят в срока по чл.263, ал.2 ГПК отговор на въззивната жалба.

Производството е по реда на чл.258 и сл.ГПК. Въззивната жалба е подадена в срока по чл.259 ГПК, от лице, за което съществува правен интерес от обжалване на първоинстанционното решение; отговаря на изискванията на чл.260 и чл.261 ГПК, поради което е допустима.

Бургаският окръжен съд, след като взе предвид твърденията на страните и обсъди събраните по делото доказателства, намира че първоинстанционният съд е установил релевантните за спора факти и обстоятелства, относно качеството на ищците и на собственици на недвижими имоти находящи се в жилищна сграда в режим на етажна собственост, „Тополите“, с идентификатор 51500.507.74.1 по КККР на гр. Несебър. Установил е, че по реда на чл.12, ал.6 ЗУЕС, при спазване изискването на чл.13, ал.1 ЗУЕС, е редовно свикано и проведено на 19.06.23г. Общо събрание на етажните собственици (ОСЕС), при условията на чл.15, ал.3 ЗУЕС. Установил е, че са присъствали етажни собственици, притежаващи 27.26 % ид.ч. от общите части на сградата, поради което събранието е проведено при изискуемия кворум. Поради това и на осн. чл.272 ГПК, въззивният съд препраща към мотивите на първоинстанционното решение в тази им част.

Бургаският окръжен съд, при служебната проверка на обжалваното решение, извършена на осн. чл.269 ГПК, не установи съществуването на основания за нищожност или недопустимост на същото, поради което намира, че то е валидно и допустимо. Като взе пред вид становищата на страните, събраните по делото доказателства и като съобрази Закона, намира, че първоинстанционното решение е правилно и законосъобразно. Мотивите и в тази им част въззивната инстанция споделя на осн. чл.272 ГПК.

В допълнение следва да се каже: нормите на чл.11 ЗУЕС определят правомощията на ОСЕС и въпросите, по които то е компетентно да вземе решения. Според правилото на чл.17, ал.2 ЗУЕС, решенията се приемат с мнозинство повече от 50 на сто от представените на събранието идеални части от общите части, но нормата на чл.17, ал.1 ЗУЕС определя квалифицирано мнозинство по отношение на определена категория решения. Така според разпоредбата на чл.17, ал.1, т.3, за извършване на полезни разноски е необходимо мнозинство не по-малко от 75 на сто от идеалните части. Дефиниция на понятието „полезни разноски“ е дадена от нормата на §1, т.12 ЗРЗУЕС и развита от съдебната практика, напр. Решение № 193 от 30.11.2016 г. на ВКС по гр. д. № 842/2016 г., III г. о., ГК, докладчик съдията Даниела Стоянова и Решение № 85 от 24.06.2014 г. на ВКС по гр. д. № 1157/2014 г., II г. о., ГК, докладчик съдията Емануела Балевска, според които полезните разноски са тези, които увеличават стойността на сградата и имат характера на подобрения.

В настоящия случай взетите решения, касаещи сключване на договори за довършителни СМР (т.4), за заплащане на суми за довършителни работи – закупуване на асансьор (т.8), за сключване на договор за обслужване на асансьор (т.5), за заплащане на суми за възнаграждение по договор за строителен надзор (т.2 и т.8) и свързаните с тях по т.9 – за предявяване на претенции по исков ред относно сумите, дължими по горепосочените точки, съставляват решения за извършване на полезни разноски – извършване на СМР и съпътстващите ги разходи за строителен надзор, които несъмнено съставляват подобрения. За вземането им е необходимо квалифицирано мнозинство от 75% от общите части, каквото не е било налице, т.к. в ОСЕС са участвали етажни собственици само на 27.26% от общите части на сградата. Ето защо тези решения са незаконосъобразни.

Първоинстанционното решение, с което са решенията са отменени, е правилно

и законосъобразно и следва да бъде потвърдено.

В полза на въззиваемия на А. Б. Р., който е депозирал отговор на въззивната жалба, направил е искане за присъждане на разноси и е представил договор за правна защита и съдействие, следва да се присъдят направените разноси, съставляващи адвокатско възнаграждение, в размер на 1000.00 лева.

С оглед на гореизложеното Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение №482/21.11.23г., постановено от Районен съд Несебър по гр.д.№761/23г.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК собствениците от Етажната собственост на жилищна сграда „Тополите“, с идентификатор 51500.507.74.1 по КKKP на гр. Несебър, представлявана от управителя Емил Илиев, да заплатят на А. Б. Р., гражданин на ***, роден на ***г., с ЛНЧ *****, с разрешение за пребиваване в България с №*****, с адрес: ***, сумата от 1000.00 лева., представляваща направени във въззивното производно съдебно - деловодни разноси – адвокатско възнаграждение.

Настоящото решение е окончателно и не подлежи на обжалване на осн. чл.280, ал.2, т.2 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____