

РЕШЕНИЕ

№ 469

гр. Бургас, 08.11.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, III ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и първи септември през две
хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Росен Д. Парашкевов
Членове: Йорданка Г. Майска
РАДОСТИНА П. ПЕТКОВА

при участието на секретаря Жанета Д. Граматикова
като разгледа докладваното от Росен Д. Парашкевов Въззивно гражданско
дело № 20212100500975 по описа за 2021 година

Производството по делото пред настоящата съдебна инстанция е образувано по повод въззивна жалба от „Хелиос бийч апартмънтс - Поморие“ ЕООД, ЕИК 203479718, със седалище и адрес на управление: гр. Поморие, ул. „Морска“ №52, бл.Д, ап.4, представлявано от управителя Марина Рифилъевна Мутафян и К. Г. С., роден на ****г. ЛНЧ *****, гражданин на Руска Федерация, чрез адв. Петя Шивачева - БАК, със съдебен адрес: гр. Бургас, ул. „Сердика“ 2Б, ет.1, против Решение №/26.04.2021г., постановено по гр. дело №479/2018г. по описа на Районен съд - Поморие, с което съдът е отхвърлил иска на ищите против ответника Етажна собственост „Хелиос“ в жилищна сграда, състояща се от 12 секции: „А“, „Б“, „В“, „Г“, „Д“, „Е“, „Ж“, „З“, „И“, „К“, „Л“, „М“, разположена в поземлен имот с идентификатор 57491.509.36 по КККР на гр. Поморие, с адрес: гр.Поморие, ул. „Морска“ №52, представлявана от председателя на управителния съвет на ЕС Станка Маркова Станчева, със съдебен адрес: гр.Бургас, ул. „Христо Фотев“ №22, ет.1, ап. среден - адв. Иванка Кирязова- Кожухарова, за прогласяване нищожността на решенията на проведеното на 04.07.2018г. общо събрание на собствениците и Етажната собственост, обективирани в протокол от същата

дата.

Съдът е отменил като незаконосъобразно решението на проведеното на 04.07.2018г .Общо събрание на собствениците в Етажна собственост,, Хелиос“, взето по т.10 от дневния ред на събранието, с което ОС е приело да бъдат съвместени длъжностите на председател на управителния съвет и касиер, като е отхвърлил иска на К. Г. С., роден на *****г. ЛНЧ *****, гражданин на Руска Федерация и „ХЕЛИОС БИЙЧ АПАРТМЪНТС- ПОМОРИЕ“ ЕООД, ЕИК 203479718, представлявано от управителя Марина Рифильевна Мутафян, против Етажната собственост „Хелиос“, за отмяна на всички останали решения на проведеното на 04.07.2019г. Общо събрание на собствениците на Етажната собственост, обективирани в протокол от същата дата.

Със същото решение, съдът е осъдил Етажната собственост „Хелиос“ да заплати на К. Г. С., роден на *****г. ЛНЧ *****, гражданин на Руска Федерация, сума в размер на 3.47 лева, представляваща разноски по делото, съразмерно с уважената част от иска; осъдил е Етажната собственост „Хелиос“ да заплати на „ХЕЛИОС БИЙЧ АПАРТМЪНТС- ПОМОРИЕ“ ЕООД, ЕИК 203479718, сумата от 3.47лева, представляваща разноски по делото, съразмерно с уважената част от иска.

Съдът е осъдил К. Г. С., роден на *****г. ЛНЧ *****, гражданин на Руска Федерация и „ХЕЛИОС БИЙЧ АПАРТМЪНТС- ПОМОРИЕ“ ЕООД, ЕИК 203479718, да заплатят на Етажната собственост „Хелиос“, сума в размер на 1243.47 лева, представляващи разноски по делото, съразмерно с отхвърлената част от иска.

Жалбоподателите изразяват недоволство от така постановеното съдебно решение. Навеждат доводи за незаконосъобразност на атакувания съдебен акт. Излагат се съображения във връзка с наличието на правен интерес от предявяване на иска по чл.40 от ЗУЕС. Твърди се, че комплекс „Хелиос“ представлявал такъв от затворен тип, поради което ЕС не следвало да взема решения, каквито били гласувани и приети на проведеното на 04.07.2018г. ОС. Навежда доводи в тази насока, цитирайки съдебна практика на БОС и ВКС (Решение №III-36/25.02.2020г. по в.гр.д.№121/2020г. по описа на БОС; Решение№I-68/22.05.2020г. по в.гр.д.№111/2020г. по описа на БОС; Решение№III-289/27.08.2020г. по описа на БОС; Решение №654/01.10.2009г.

по гр.д.№1506/2008г. на ВКС, III-то г.о.).

Посочва се, че липсата на идеални части в етажната собственост водела до липса на кворум и като последица- до нищожност на всички взети решения. Развиват се подробни съображения относно процедурата по свикване и провеждане на ОС. Твърди се нарушение разпоредбите на чл.14 от ЗУЕС и чл.15 ЗУЕС, както и нарушения по отношение на представените пълномощни и бюлетините за гласуване. Заявява се, че протоколът бил оспорен от въззивниците (ищци), тъй като не съдържал явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, номера на самостоятелния обект, начина по който са гласували лицата, техен подпис, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения(нарушение на разпоредбата на чл.16 от ЗУЕС). Излага се становище относно решението за събиране такса за контролиран достъп/охрана, който можел да се извършва само от собственика на терена с изричното съгласие от всеки собственик. Искане се отмяна на обжалвания първоинстанционен съдебен акт и прогласяване нищожността на всички решения, взети на ОС на ЕС. Претендира се присъждане на направените по делото съдебно- деловодни разноски.

В срока по чл.263, ал.1 от ГПК е постъпил отговор на въззивната жалба от Данчо Павловски, ЕГН *****, в качеството на председател на УС на ЕС в к/с „ХЕЛИОС БИЙЧ АПАРТМЪНТС“- ПОМОРИЕ, чрез адв.Иванка Кирязова-Кожухарова - БАК, с който същата се оспорва изцяло. Излагат се подробни съображения. Във връзка с оплакванията на въззивниците, се посочва, че по поставените въпроси имало произнасяне на Районен съд - Поморие и Окръжен съд - Бургас, както и на състави на ВКС, поради което същите не следвало да бъдат преразглеждани. Подчертава се, че безспорно било прието, че комплекс „Хелиос“ не представлявал такъв от затворен тип, както и че липсвали договори по чл.2, поради което се прилага общият ред за управление на ЕС, а именно- чрез ОС. Искане се потвърждаване решението на районния съд като законосъобразно и обосновано. Претендира се присъждане на сторените по делото разноски.

Въззивната жалба е подадена в срока по чл. 259 и следващите от ГПК.

Пред Районен съд – Поморие са предявени искове: главен с правно

основание чл.26 от ЗЗД и евентуален по чл.40, ал.1 от ЗУЕС.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства и като съобрази закона, намира за установено следното:

Предявените искиви претенции са по отношение на проведено Общо събрание на Етажната собственост от 04.07.2018 г. и взетите на него решения. С определение № 429/06.08.2018г. по гр.д. №479/2018 г. ПРС е обединил производствата по гр. дела № 479 и №480, двете по описа за 2018 година на ПРС в едно производство, което е продължило под №479/2018 г. на ПРС. Първоначално с решение № 220/28.10.2019г. по гр.д. №479/2018г. Поморийският районен съд е прекратил като недопустимо производството по предявения иск за прогласяване нищожност на решенията на проведеното на 04.07.2018 г. Общо събрание на етажните собственици в етажната собственост, като е отменил като незаконосъобразно решението по т.10 от дневния ред на събранието за съвместяване длъжностите на председател на управителния съвет и касиер и е отхвърлил иска по отношение на останалите оплаквания по чл.40 от ЗУЕС. В последствие с решение №68/22.05.2020г. по в.гр.д. №111/2020г. на БОС съдът е отменил това решение на ПРС, с което съдът е прекратил като недопустимо производството по предявения от „ХЕЛИОС БИЙЧ АПАРТМЪНТС“ - ПОМОРИЕ ЕООД и К. Г. С. против Етажната собственост на „Хелиос“ иск по чл.26 от ЗЗД за прогласяване нищожността на решенията на Общото събрание от 04.07.2018г. и е върнал делото на ПРС за продължаване на съдопроизводствените действия, като е обезсилил решението в останалата му част.

При новото разглеждане на делото Районен съд – Поморие, както беше посочено по-горе, е отхвърлил претенцията по чл.26 от ЗЗД за прогласяване нищожност на решенията поради противоречието им със закона и е отхвърлил иска по чл.40 от ЗУЕС срещу взетите решения от 04.07.2018г. с изключение на това по т.10.

Въззивникът поддържа съображенията си за нищожност на взетите решения на Общото събрание на Етажната собственост, като се позовава на обстоятелството, че комплексът е от затворен тип по смисъла на чл.2 от ЗУЕС. С молба вх.№262438/28.04.2021г. въззивникът е представил решение № 38/09.04.2021г., постановено по в.гр.д. № 207/2021г. на БОС, с което окръжният съд е отменил решение № 260028/101.11.2020г. по гр.д.

№506/2018г. на ПРС в частта, с която претенцията на „Брезник – четири сезона“ ЕООД против Етажната собственост на „Хелиос“ по чл.40 от ЗУЕС за отмяна на взетите решения на проведеното на 04.07.2018г. Общо събрание на собствениците в етажната собственост, изключая т.10, като е отменил като незаконосъобразни всички решения на проведеното на 04.07.2018г. Общо събрание на собствениците в етажната собственост „Хелиос“. Това обстоятелство следва да бъде зачетено от настоящата съдебна инстанция, тъй като при отмяна на решенията на Общото събрание на Етажната собственост по реда на чл.40 от ЗУЕС, настоящото производство в тази му част се явява недопустимо, а постановеното решение на първоинстанционния съд подлежи на обезсилване.

Що се отнася до главния иск по чл.26 от ЗЗД, отхвърлен от Поморийския районен съд, настоящата инстанция намира, че в тази си част решението е правилно и следва да бъде потвърдено. ПРС е счел, че тъй като не се касае за комплекс от затворен тип по смисъла на §1 т.3 от ЗУЕС, а дори и да се приеме, че комплексът е от затворен тип, липсата на договори по чл.2 от ЗУЕС предполага приложимост на общия ред за управление на етажната собственост регламентиран в ЗУЕС чрез свикване на общо събрание на етажната собственост. Поради тези обстоятелства районният съд е счел, че искът по чл.26 от ЗЗД следва да бъде отхвърлен. Съгласно решение № 39/19.02.2013 г. по гр.д. №657/2012 г. на ВКС Етажната собственост, която не е учредила сдружение за управление се управлява от общото събрание чрез вземане на решения по реда на ЗУЕС. Посочено е, че решенията представляват многостранни актове взети от не персонифицирана група лица и са насочени към постигане на определена обща цел. Те не представляват многостранна сделка, тъй като не се изисква общо съгласие на членовете на общото събрание, липсва насрещно поемане на задължения и в този смисъл решенията на общото събрание на етажната собственост са по-широки от тези на многостранните сделки, тъй като са задължителни за всички етажни собственици, включително и несъгласните и гласували против решението. Вземането на решения става по реда на ЗУЕС, като се съблюдают изискванията на ЗС и в този смисъл законосъобразността на взетите решения се контролира по пътя на обжалването по чл.40 от ЗУЕС, като последното е ограничено с преклузивен срок и след изтичането му не може да се иска прогласяване нищожността на решенията на Общо събрание на Етажната

собственост. В този смисъл настоящата съдебна инстанция намира обжалваното решение на ПРС в частта, с която е отхвърлена претенцията по чл.26 от ЗЗД, за законосъобразно, което налага потвърждаване на решението.

Що се отнася до обжалването на решението на първата инстанция, по евентуалния иск по чл. 40 от ЗУЕС, срещу решенията на ОС на ЕС, проведено на 04.07.2018 г., в отхвърлителната част, настоящата инстанция намира, че приложеното по делото решение № 38 от 09.04.2021 г., постановено по в. гр. д. № 207/ 2021 г. следва да бъде зачетено с оглед постановения резултат, тъй като това има пряко отношение към разглеждания казус. С решението на БОС са отменени като незаконосъобразни всички решения на проведеното на 04.07.2018 г. Общо събрание на собствениците в етажната собственост „Хелиос“, състояща се от 12 секции от „ А, Б,В,Г,Д,Е,Ж,З,И,К,Л и М“, разположени в поземлен имот с идентификатор 57491.509.36 по КKKP на гр. Поморие, с адрес гр. Поморие, ул. „Морска „ № 52. Без значение е на какво основание е станало това, след като към настоящия момент отмяната е на лице. Този факт води до недопустимост на претенцията на по чл.40 от ЗУЕС, което налага обезсилване на решението на ПРС в тази му част и прекратяване на производството.

По отношение на искането отправено от страните за присъждане на направените по делото разноски, съдът намира, че разноски за настоящата инстанция не се дължат и същите следва да останат за страните така както се направени, с оглед на резултата по делото.

По изложените съображения, БУРГАСКИЯТ ОКРЪЖЕН СЪД

РЕШИ:

ОБЕЗСИЛВА Решение № 260060/07.04.2021г., постановено по гр. дело № 479/2018 г. по описа на Районен съд – Поморие в отхвърлителната му част, по отношение на иска на К. Г. С., роден на *****г. ЛНЧ *****, гражданин на Руска Федерация и „Хелиос бийч апартаментс - Поморие“ ЕООД, ЕИК 203479718, със седалище и адрес на управление: гр. Поморие, ул. „Морска“ №52, бл. Д, ап.4 чрез адв. Петя Шивачева - БАК, със съдебен адрес: гр. Бургас, ул. „Сердика“ 2Б, ет.1 против Етажната собственост на „Хелиос“

за отмяна на решенията на проведеното на 04.07.2018 г. Общо събрание на Етажната собственост, обективирани в протокол от същата дата, като прекратява производството по делото в тази му част.

ПОТВЪРЖДАВА решението в останалата му част досежно иска за прогласяване нищожността на решенията на Общото събрание на Етажната собственост, проведено на 04.07.2018 г.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване по иска по чл. 40 от ЗУЕС, а в останалата част досежно претенцията за прогласяване нищожността на решенията подлежи на касационно обжалване пред Върховния касационен съд в едномесечен срок от съобщението за страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____