

РЕШЕНИЕ

№ 1232

гр. Бургас, 29.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, I ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,
в публично заседание на двадесет и втори ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Мариана Г. Карастанчева

Членове: Пламена К. Георгиева Върбанова
Тихомир Р. Рачев

при участието на секретаря Ани Р. Цветанова
като разгледа докладваното от Тихомир Р. Рачев Въззивно гражданско дело
№ 20232100501719 по описа за 2023 година

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

Образувано е по въззивна жалба на етажните собственици в комплекс „Галерия“, с адрес в гр. Обзор, ул. „Славянска“ № 2Б, блокове А, В, С, D, Е, F, G, чрез адв. Ирена Антонова, срещу Решение № 167 от 20.04.2023 г., постановено по гр. д. № 1018/2022 г. по описа на Районен съд – Несебър, в частта, с която по иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, предявен от Р. Н. А., са отменени решенията по т. 1-7 от протокола на общото събрание на етажната собственост, проведено на 24.08.2022 г.

Решението е влязло в сила в частта, с която е оставен без разглеждане искът за отмяна на решението по т. 8 от дневния ред на общото събрание.

Подадена е и частна жалба срещу Определение № 814 от 10.07.2023 г., постановено по същото дело, в частта, с която е оставена без уважение молбата на етажната собственост за изменение на решението в частта за разноските.

Определението е влязло в сила в частта, с която е оставена без уважение молбата на Р. Н. А. за изменение на решението в частта за разноските.

Във въззивната жалба се излагат твърдения за неправилност на първоинстанционното решение. Сочи се, че математическите изчисления на организаторите на общото събрание наистина са грешни, но при правилно изчисляване е налице кворум над предвидения в закона. Въззивникът счита, че етажните собственици са обвързани от диспозитива и мотивите на

решението, постановено по гр. д. № 856/2019 г. по описа на Районен съд – Несебър, което касае идентичен правен спор. В това решение се приемало, че за етажната собственост не е нужно да се проведе процедура по чл. 17, ал. 4 ЗУЕС и не са налице предпоставките за приложение на чл. 17, ал. 5 ЗУЕС. Кворумът а провеждане на общото събрание се преценявал и решенията на общото събрание се приемали с мнозинство, изчислено съобразно приетежаваните идеални части от общите части на сградата, определени по правилото на чл. 40, ал. 1 ЗС. Само по изключение и при липса на данни за принадлежащите към всички самостоятелни обекти идеални части от общите части те се определяли за нуждите на управление и поддържането им по правилото на чл. 17, ал. 3 ЗУЕС. В конкретния случай ползваният от етажните собственици метод – преобразуване на процента идеални части, посочени в нотариалните актове на собственици към сбора на общите за всички входи, бил подходящ да се осигури справедливо отчитане на волята на собствениците. Поддържа се, че вещото лице на практика е приложило разпоредбата на чл. 17, ал. 4 ЗУЕС. Според въззивника и при двата метода кворумът е над 33 %. Сочи се, че правилно изчисляване може да се осъществи при атакуване на изрично решение на общото събрание по чл. 17, ал. 6 ЗУЕС, но не и при довод за липса на кворум при атакуване на последващи решения на общото събрание. Иска се решението да бъде отменено и вместо това искът да бъде отхвърлен. Претендират се деловодни разноски.

Р. Н. А. е подал отговор на въззивната жалба. В него изтъква, че не е оспорвал наличието на кворум на процесното общо събрание, а е твърдял, че при определяне на кворума са използвани неправилно изчислени данни за идеалните части на самостоятелните обекти от общите части в етажната собственост, без същите да са одобрени с решение на общото събрание, както изисква чл. 17, ал. 6 ЗУЕС. Според въззиваемия данните не могат да се определят приблизително, както и по правилата на ЗС, а това трябва да стане при стриктно спазване на правилата на ЗУЕС. Сочи се, че страните не са обвързани от мотивите на решението, постановено по гр. д. № 856/2019 г. по описа на Районен съд – Несебър. Излагат се подробни съображения, че системен проблем при провеждането на всяко общо събрание на етажната собственост е фактът, че идеалните части на самостоятелните обекти са отразени в документите за собственост в квадратни метри, а не в проценти, като са изчислени за всеки от седемте блока в комплекса поотделно, а не са съотнесени към общата площ на етажната собственост като цяло. Оспорва се изводът на въззивника, че правилното изчисление на кворума може да се осъществи при атакуване на изрично решение на общото събрание по чл. 17, ал. 6 ЗУЕС, но не и по довод за липса на кворум при атакуване на последващи решения на общото събрание. Иска се решението на съда да бъде потвърдено.

В частната жаба се твърди, че съдът е следвало да му присъди съразмерни разноски за експертизи и преводач, тъй като производството е частично прекратено. Поддържа се, че са налице отделни иски за отмяна на решението по всяка точка от дневния ред на общото събрание. Изтъква се също, че преводът на оспорените пълномощни по делото е извършен от етажен собственик, което е било известно на съда. Иска се обжалваното

определение да бъде отменено и вместо това да бъде уважена молбата по чл. 248 ГПК, с изключение на искането за банкови такси и пощенски разходи.

Подаден е отговор на частната жалба, в който се поддържа, че двете експертизи по делото са неотнوسими към спора за спазване на изискването на чл. 17, ал. 6 ЗУЕС. Освен това нито експертизите, нито преводите имали някаква връзка с оспорването по т. 8 от дневния ред на общото събрание. В отговора се навеждат доводи, че пълномощните е следвало да бъдат преведени на български още при провеждане на общото събрание. Сочи се още, че съдът е уважил изцяло претенцията на ищеца, тъй като той въобще не е твърдял, че е налице взето решение по т. 8. Иска се определението на съда да бъде потвърдено.

По валидността и допустимостта на решението:

Страните нямат оплаквания във връзка с валидността и допустимостта на решението. В съответствие със задължението си по чл. 269 ГПК съд извърши служебна проверка и установи, че решението е валидно, а в обжалваната част е и допустимо.

Като прецени събраните по делото доказателства, съдът приема за установено следното от фактическа и правна страна:

По делото не е спорно, че на 24.08.2022 г. е проведено общо събрание на собствениците от етажната собственост в комплекс „Галерия“, с адрес в гр. Обзор, ул. „Славянска“ № 2Б, блокове А, В, С, D, Е, F, G.

В първоинстанционното производство е извършена съдебно-техническа експертиза от вещото лице Гроздан Цветанов. В заключението по нея се приема, че разположението на сградите в комплекса и нанасянето им в кадастралната карта показва, че не се касае за една сграда, а няколко сгради, разположени в един поземлен имот и групирани: 4 броя (А, В, С, D) и 3 броя (Е, F, G). Вещото лице е приложило и извлечение от кадастралната карта (л. 248-249 от първоинстанционното дело), на която може да се види как са разположени сградите една спрямо друга, както и че са нанесени в кадастъра с отделни идентификатори. Не е ясно дали между сградите във всяка от групите има физическа и функционална връзка (долепени ли са една до друга; имат ли общ вход; може ли от една сграда да се преминава в друга и т.н.), но е пределно ясно, че такава връзка липсва между двете групи от сгради.

Първоинстанционният съд е приел, че няма пречка етажната собственост да бъде управлявана като „единна“ при сгради, построени в общ комплекс. Това становище по принцип е вярно, но не и в настоящия случай. Според чл. 8, ал. 2 ЗУЕС, когато сградата е с повече от един вход, управлението може да се осъществява във всеки отделен вход. Съгласно чл. 18 ЗУЕС при необходимост от решаване на въпрос, който е свързан с общи части на две или повече етажни собствености, може да се проведе съвместно общо събрание, за участието в което етажните собствености излъчват равен брой представители. От тълкуването на тези разпоредби следва, че всяка

сграда има отделна етажна собственост. Ако в една сграда има повече един вход, етажните собственици могат да решат всеки вход да се управлява като отделна етажна собственост. В съдебната практика се приема, че управление чрез т.н. единна етажна собственост е допустимо и между различни сгради, които са *тясно функционално и конструктивно свързани помежду си* (Решение № 53/11.03.2016 г. по гр.д. № 4753/2015 г. на ВКС, III г.о., Решение № 103/20.01.2021 г. по гр.д. № 4703/2019 г. на ВКС, I г.о., Решение № VI-52/12.07.2016 г. по в. гр. дело № 765/2016 г. Решение № III-115/04.12.2017 г. по в. гр. дело № 1429/2017 г. на БОС, решение № I-116/03.01.2018 г. по в. гр. дело № 1594/2017 г. на БОС, решение № IV-102/18.12.2017 г. по в. гр. дело № 1430/2017 г. на БОС, решение № I-38/09.04.2021 г. по в. гр. дело № 207/2021 г. на БОС и др.). Кога е налице такава функционална и конструктивна връзка зависи от конкретната фактическа обстановка по делото. Така например в Решение № 1390 от 29.12.2022 г. по в. гр. д. № 812/2022 г. на БОС, Решение № 473 от 30.03.2023 г. по в. гр. д. № 76/2023 г. на БОС и др. е прието, че е налице конструктивната връзка между сградите в затворен комплекс поради наличие на общ покрив, както и функционална връзка между сградите поради възможността за достъп до всяка от тях от общ покрит паркинг.

По настоящото дело нито се твърди, нито се установява тясна функционална и конструктивна връзка между процесните сгради. Изграждането на няколко сгради в един поземлен имот, дори и като част от един жилищен комплекс, само по себе си не създава тясна конструктивна и функционална връзка между тях. При това положение е недопустимо провеждане на едно общо събрание за *всички* сгради. Евентуално, в случай че е налице тясна функционална и конструктивна връзка между сградите в една група, те биха могли да се управляват заедно. Ако липсва такава връзка, следва да се провеждат отделни общи събрания, като при необходимост може да се проведе и общо събрание по чл. 18 ЗУЕС, но само когато е налице въпрос, който е свързан с общи части на сградите.

Съгласно Тълкувателно решение № 1 от 27.04.2022 г. по тълк. д. № 1/2020 г. на ОСГТК на ВКС съдът е длъжен да се произнесе в мотивите на решението по нищожността на правни сделки или на отделни клаузи от тях, които са от значение за решаване на правния спор, без да е направено възражение от заинтересованата страна, само ако нищожността произтича пряко от сделката или от събраните по делото доказателства. В случая сделките-решения, приети от общото събрание, са нищожни поради липса на компетентност.

Следва да се посочи, че настоящият съд не е обвързан от решението, постановено по гр. д. № 856/2019 г. по описа на Районен съд – Несебър. То е постановено във връзка с друго общо събрание, а изводите, направени в него, са неправилни.

Предвид изложеното, искът по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС е основателен. Излишно е да се обсъждат конкретните основания за незаконосъобразност, изложени от ищеца. Макар и при различни мотиви, като краен резултат решението на районния съд е правилно, поради което следва да бъде потвърдено.

По частната жалба:

Съдът споделя извода на първоинстанционния съд, че не могат да бъдат признати разноски, които не са направени от името и за сметка на етажните собственици. Вярно е, че „Планекс Инвест“ ООД е етажен собственик, но няма данни да е упълномощен от другите етажни собственици или от управителя на етажната собственост да сключва договори за превод.

Първоинстанционният съд е присъдил адвокатско възнаграждение съобразно правилото на чл. 78, ал. 4 ГПК за един иск, макар че договорът не е подписан от двете страни и в него като клиент е посочено дружеството „Планекс Инвест“ ООД. Поради липса на искане по чл. 248 ГПК, съответно частна жалба, от Р. Н. А. обаче настоящият съд не може да измени решението в частта за разноските относно адвокатското възнаграждение.

Първоинстанционният съд неправилно е приел, че разходите за експертизи не касаят иска, по който е прекратено делото. Напротив, те касаят кворума на общото събрание, поради което имат значение за преценката за законосъобразност на всички решения, приети от общото събрание. Макар че искът по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС е един, при частично прекратяване се дължат съразмерни разноски на основание чл. 78, ал. 4 ГПК.

Поради изложеното определението на първоинстанционния съд следва да бъде отменено частично и да бъдат присъдени още 106,25 лв. – разноски за възнаграждения на вещи лица, съразмерно с прекратената част от иска (1/8 от платените 850 лв.). В останалата част определението е правилно и следва да бъде потвърдено.

По разноските в настоящото производство:

Във връзка с въззивната жалба право на разноски би имал въззиваемият, но той не е направил такова искане.

Жалбоподателят е направил искане за присъждане на разноски по частната жалба срещу определението по чл. 248 ГПК, но такива съгласно преобладаващата съдебната практика не се дължат (Определение № 552/25.11.2016 г. по ч.гр.д. № 4894/2016 г. на ВКС, IV г.о., Определение № 393/17.09.2018 г. по ч.гр.д. № 2845/2018 г. на ВКС, IV г.о., Определение № 205/19.12.2018 г. по ч.гр.д. № 4518/2018 г. на ВКС, I г.о., Определение № 615/09.10.2019 г. по ч.т.д. № 2377/2017 г. на ВКС, II т.о., и др.).

Поради изложеното в настоящото производство разноски не се присъждат.

Мотивиран от изложеното, Окръжен съд – Бургас

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 167 от 20.04.2023 г., постановено по гр.

д. № 1018/2022 г. по описа на Районен съд – Несебър, в **частта**, с която по иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, предявен от Р. Н. А., ЕГН *****, са отменени решенията по т. 1-7 от протокола на общото събрание на Етажна собственост в комплекс „Галерия“, с адрес в гр. Обзор, ул. „Славянска“ № 2Б, блокове А, В, С, D, Е, F, G, проведено на 24.08.2022 г.

ОТМЕНЯ Определение № 814 от 10.07.2023 г., постановено по гр. д. № 1018/2022 г. по описа на Районен съд – Несебър, в **частта**, с която е оставена без уважение молбата по чл. 248, ал. 1 ГПК на етажните собственици в комплекс „Галерия“, с адрес в гр. Обзор, ул. „Славянска“ № 2Б, блокове А, В, С, D, Е, F, G, инкорпорирана във въззивна жалба с вх. № 5251 от 31.05.2023 г. по входящия регистър на Районен съд – Несебър, за допълване на Решение № 167 от 20.04.2023 г., постановено по същото дело, със сумата от 106,25 лв. – разноски за възнаграждения на вещи лица, вместо което **ПОСТАНОВЯВА**:

ДОПЪЛВА на основание чл. 248, ал. 1 ГПК Решение № 167 от 20.04.2023 г., постановено по гр. д. № 1018/2022 г. по описа на Районен съд – Несебър, в частта за разноските, като на основание чл. 78, ал. 4 ГПК **ОСЪЖДА** Р. Н. А., ЕГН *****, да заплати на етажните собственици в комплекс „Галерия“, с адрес в гр. Обзор, ул. „Славянска“ № 2Б, блокове А, В, С, D, Е, F, G, **още** 106,25 лв. – разноски за възнаграждения на вещи лица.

ПОТВЪРЖДАВА Определение № 814 от 10.07.2023 г., постановено по гр. д. № 1018/2022 г. по описа на Районен съд – Несебър, в **останалата част**.

Решението не подлежи на обжалване на основание чл. 280, ал. 3, т. 2 ГПК и чл. 274, ал. 4 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____