

РЕШЕНИЕ

№ 1225

гр. Бургас, 27.11.2023 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. Г.а Върбанова
Тихомир Р. Рачев

при участието на секретаря Ани Р. Цветанова
като разгледа докладваното от Мариана Г. Карастанчева Въззивно
гражданско дело № 20232100501704 по описа за 2023 година

Производството е по чл. 258 и сл. ГПК и е образувано по повод въззивната жалба на процесуалния представител на Н. П. ,Р. Б. ,С. П. и В. Б. ,всички с постоянен адрес в гр. Несебър –ищци по гр.д. № 1053/2022 г. по описа на Несебърския районен съд против решение № 362/28.08.2023 г. постановено по същото дело ,с което са отхвърлени исковете на въззивниците за отмяна на решенията на проведеното на 02.09.2022 г. Общо събрание на етажната собственост на комплекс“Роуз Гардън „,гр. Несебър,к.к.“Слънчев бряг-Запад“,представявана от председателя на УС – М.П. .

Въззивниците изразява недоволство от решението , като твърдят ,че е неправилно и необосновно ,постановено в нарушение на закона и в противоречие със събраните по делото доказателства .

Оспорва се на първо място извода на съда ,че се касае до една жилищна сграда с две секции – „А“ и „Б““/възприемайки заключението на СТЕ/ ,поради което не е налице хипотезата на провеждане на ОС на две отделни етажни собственоности .Счита се ,че съдът не е разграничил понятията „отделна сграда „ и „сграда в режим на етажна собственост „,които понятия

не са идентични .Тук става дума за две сгради в режим на етажна собственост ,като с оглед легалното определения на понятието „обект „ в §5 т. 39 от ДР на ЗУТ в случая и двете секции на сградата имат свои отделни идентификатори ,т. е. по смисъла на този текст има два , а не един самостоятелен имот .

Оспорва се и приложението на закова по второто изложено от ищците съображение за решението по т. 3-та –случаите ,при които не се гласува конкретно за съответната година размер на сумите за поддръжка по чл. 51 от ЗУЕС,а се „препраща „ към решение от предходни години ,приравняват на взето решение съгл. практиката на ВКС ,а това решение е в нарушение на императивните изисквания на чл. 51 ЗУЕС.

Затова се моли за отмяна на решението и постановяване на ново ,с което се уважат предявените искове .Не се сочат нови доказателства по делото . Претендират се разноси пред двете инстанции.

Въззивната жалба е допустима ,подадена от процесуално легитимирано лице ,срещу подлежащ на обжалване съдебен акт .

В отговор по реда на чл. 263 от ГПК ответната етажна собственост – въззиваема страна по делото ,оспорва въззивната жалба и счита ,че при постановяване на атакуваното решение не са допуснати визираните нарушения ,като излага съображенията си по същество .

След преценка на събраните по делото доказателства и като обсъди съображенията на страните ,Бургаският окръжен съд прие за установено следното :

Съгласно разпоредбата на чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по В.идността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата.

Настоящият съдебен състав приема, че първоинстанционното решение е В.идно , допустимо и правилно,при което споделя изцяло изложените от първостепенния съд мотиви ,към които препраща на осн.чл. 272 от ГПК .

Предявени са били искове с правно основание чл. 40 ЗУЕС за отмяна на решенията на общото събрание на ответната етажната собственост ,който иск е конститутивен и по аргумент от чл. 6, ал. 2 ГПК, следва да бъде разгледан на основанията, посочени в исковата молба, съотв. своевременно заявени в

срока по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС.

По същество с исковата молба са направени две оплаквания, които се поддържат и във въззивната жалба. Първото е, че е проведено общо събрание на 02.09.2022 г. на две отделни етажни собствености на сгради, което обуславя и незаконосъобразност на така оспорените решения на ОС на ЕС. Ишците са поддържали, че в случая не се касаело до хипотезата на чл.18 от ЗУЕС, поради което и взетите решения на ОС на ЕС, проведено от две отделни етажни собствености е незаконосъобразно. Следващото възражение на ишците касае взетото решение по т.3 от ОС на ЕС от 02.09.2022 г., като са изложени доводи за нарушение на императивната разпоредба на чл.51 и чл.50 от ЗУЕС.

Поддържа се от въззивниците, че съдът не бил разграничил понятията "отделна сграда", като архитектурно и строително понятие и "сграда в режим на етажна собственост", като от протокола на проведеното ОС било видно, че процентът ид.части от общите части на сградата, присъстващите на събранието, бил 200%, а не 100%, тъй като процентът ид.части от общите части на сградата при една етажна собственост винаги бил 100%. Затова и самото гласуване на решенията със спорен процент, надвишаващ 100%, опорочавало вземането на решенията, които били незаконосъобразни и следвало да бъдат отменени.

Съжденията са неправилни и първостепенният съд обосновава ги е счел за неправилни с оглед и на събраните по делото доказателства.

Разяснения по спорния въпрос относно наличието на една или повече етажни собствености в една сграда са дадени в множество решения на ВКС, като в решението по гр.д. № 4753/2015 г. на ВКС, трето г.о., се сочи следното: "Съгласно чл.8 ал.2 З. когато сградата е с повече от един вход, управлението може да се осъществява във всеки отделен вход. Управлението обхваща реда и контрола върху ползването и поддържането на общите части и спазването на вътрешния ред в сградата в режим на ЕС, както и контрола върху изпълнението на задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите /чл.8 ал.1 З./.

Разпоредбата на чл.8 ал.2 З. намира приложение, когато в сграда с множество самостоятелни обекти съществуват два и повече входове, всеки от които осигурява достъп до част от самостоятелните обекти. Тъй като тази обща част осигурява достъп и обслужва само част от самостоятелните обекти /а не всички/,

това е основание управлението ѝ да се извършва от самостоятелна етажна собственост, учредена от собствениците на обектите в сградата, които тя обслужва. Именно наличието на обособеност/относителна самостоятелност, при която отделният вход дава достъп само до част от индивидуално притежаваните обекти - които и единствено обслужва /респективно не обслужва и други части/обекти на сградата/, би позволило ефективно самостоятелно управление съобразно чл.8 ал.1 З. на съответните общи части от отделената етажна собственост и спазване на взетите от нея решения и правила за вътрешен ред.“

В случая по делото са представени доказателства, които в своята пълнота и ценени в съвкупност, установяват категорично, че се касае до една жилищна сграда с две секции – секция „А“ и секция „Б“. Това се установява от представените писмени доказателства - разрешение за строеж №32 от 28.02.2007 г. за изграждане на жилищна сграда, удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж „жилищна сграда с магазини, кафе-сладкарница и снек-бар и външни ВиК връзки“ с идентификатори по кадастрална карта 51500.506.602.1 и 51500.506.602.2, нотариален акт за учредяване на право на строеж срещу задължение за построяване на жилищни и други обекти с №***, рег. №****, том **, дело №***/20** г. на нотариус Стоян Ангелов, както и от приетата по делото съдебно – техническа експертиза. Вещото лице сочи „че разрешението за строеж , както и удостоверението за въвеждане в експлоатация са издадени за една жилищна сграда. В допълнение вещото лице уточнява, че двата входа няма как да бъдат самостоятелни сгради, защото това щяло да бъде в нарушение на ЗУТ и Наредба №7 за ПНУОВТУЗ по отношение на разстоянието между сградите. Приложени са работен проект за строежа на процесната сграда, снимка и фрагмент от одобрения архитектурен проект. Сградата е проектирана и изпълнена от две симетрични тела /вх.А и вх.Б/, между които има проход ,покрит със свод над колонадата , а на пъртерния етаж са предвидени магазин ,кафе-сладкарница ,снек бар и обслужващи помещение и за двата входа / фойе,рецепция и място за охрана /.Видно от това се касае за една сграда, която образува една „единна“ етажна собственост.

Разпоредбата на чл.8 ал.2 З. намира приложение, обаче, когато в сграда с множество самостоятелни обекти съществуват два и повече входове, всеки от които осигурява достъп само до част от самостоятелните обекти. Тъй като тази обща част осигурява достъп и обслужва само част от самостоятелните обекти,

това е основание управлението ѝ да се извършва от самостоятелна етажна собственост, учредена от собствениците на обектите в сградата, които тя обслужва. В случая горното условие не е налице. Доколкото общите части на отделните етажни собственици обхващат не само общите части на съответния самостоятелен вход, в който се намира техният обект, но и общи части от цялата сграда /включително в партерния етаж и прохода между двата входа, който свързва функционално двата входа/, то управлението на всеки отделен вход обхваща и общите части на цялата сграда, с общите части на цялата сграда, принадлежащи към самостоятелните обекти на съответния вход. Освен това налице е връзка между двата входа, която дава възможност за достъп не само до обектите във всеки вход поотделно, но и до обектите в другия вход /секция/-посредством именно наличния протод между двете секции на сградата. Затова и в случая управлението на етажната собственост се осъществява за цялата сграда, а не за всеки вход поотделно. Предвид изложеното и с оглед отговора на правния въпрос, даден по-горе, следва да се приеме, че в случая не са налице предпоставките на чл.8 ал.2 З., респективно не може да се приеме, че решението от 02.09.2022г. е взето в противоречие с императивната разпоредба на чл.8 ал.2 ЗУЕС. Неоснователни за възраженията, че щом двете секции имат отделни идентификатори, представляват две отделни сгради, а не два двопоета на една жилищна сграда, както и че гласуването на решенията било със сборен процент, навдишаващ 100%. Ведно от протокола от проведеното на 02.09.2022 г. ОСЕС за всички взети решения е посочен процент на базата на 100%.

По отношение на изложеното от въззивниците относно взетото решение по т. 3 от дневния ред, то видно от протокола на процесното ОС взето е единствено решение досежно вноските за фонд „Ремонт и обновяване“, и не са взети решения за определяне размер на парични вноски за поддържане и управление на общите части, т.е. липсва решение за размера на вноските за поддържане и управление на общите части, за да може такова решение да бъде предмет на оспорване или обсъждане. Затова и правилно е прието от районния съд, че в случая не следва да се обсъждат доводите за нарушение на чл. 51 ал. 1 ЗУЕС. Невярно е изложеното, че решението „препращало“ към решение от предходна година. По отношение на доводите за нарушение на чл.50 от ЗУЕС, правилно е прието от първоинстанционния съд, че съгласно нормата на чл.50, ал.2, т.1 от ЗУЕС, средствата във фонд „Ремонт и обновяване“ 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 помалко от един процент от минималната работна заплата за страната. Видно от взетото решение, паричните вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ са определени в размер на 120 лв. за 1 % идеална част от общите части на сградата, притежавани от всеки собственик, съгласно нотариалния му акт. Възприетият начин на определяне на паричните вноски за фонда съответства на предвидения в чл.50, ал.2, т.1 от ЗУЕС, поради което не се открива нарушение на посочената разпоредба. По тези съображения, доводите за нарушение на разпоредбите на чл.50 и 51 от ЗУЕС са неоснователни.

Ето защо атакуваното решение следва да бъде потвърдено изцяло, а с оглед изхода на спора в полза на въззиваемия ответник следва да бъдат присъдени направените разноски пред настоящата инстанция, възлизащи на сумата 1000 лв. – платено адвокатско възнаграждение /вж.представение списък на разноските /.Що се касае до разноските ,направени от ответника пред първоинстанционния съд ,то за тях съдът следва да се произнесе в образуваното производство пред РС-Несебър по реда на чл. 248 ГПК .

Мотивиран от горното Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 362/28.08.2023 г. постановено по гр.д. № 1053/2022 г. по описа на Районен съд – Несебър.

ОСЪЖДА Н. П. , гражданка на ***, родена на ***** г. в ***, с настоящ адрес: гр. *** к.к.*** кв.*** комплекс *** ап.***; Р. Б. , гражданка на ***, родена на ***** г. в ***, с настоящ адрес: гр. *** к.к.*** кв.*** комплекс *** ап.***; В. Б., гражданин на ***, роден на ***** г. в ***, с настоящ адрес: гр. *** к.к.*** кв.*** комплекс *** ап.**,съдебен адрес – гр. несебър ,ул.“Иван Вазов“ 0 21 ,ет-.2 ,адв. П.Атанасов ДА ЗАПЛАТЯТ на ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ на комплекс „Роуз Гардън „к.к.“Слънчев бряг –запад“,представляваща сгради с идентификатори 51500.506.602.1 и 51500.506.602.2 по КККР на гр.Несебър ,представлявана от управителя М.П. ,сумата 1000/хилада /лева – разноски по делото пред настоящата инстанция за

адвокатско възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО е окончателно .

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____