

РЕШЕНИЕ

№ 1024

гр. Бургас, 31.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, V ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на осемнадесети октомври през две хиляди
двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Вяра Ив. Камбурова

Членове: Галя В. Белева
Димитър П. Стоянов

при участието на секретаря Ваня Ст. Димитрова
като разгледа докладваното от Галя В. Белева Въззивно гражданско дело №
20212100501314 по описа за 2021 година

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

Образувано е по повод въззивна жалба вх.№ 717/08.04.2021г. по описа на РС
Несебър, подадена от Д. В. Л., в качеството му на управител на Етажната собственост в к/с
„Амадеус“, к.к. „Слънчев бряг – Запад“, гр.Несебър, против Решение № 8 от 12.03.2021г.
постановено от РС- Несебър по гр.д.№775/2020г. по описа на същия съд.

С посоченото решение, на основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, по иск, предявен от Л. Н.
Б., ЕГН *****, с адрес: гр. София, ул.„Троян“ № 13, са отменени решенията по т. 8, т.
9 и т. 11 от протокол от общото събрание, проведено на 22.08.2020г. на Етажната
собственост на адрес в гр. Несебър, к. к. „Слънчев бряг – Запад“, кв.„Чайка“ № 183,
комплекс „Амадеус“.

Със същото решение, по иска на Л. Н. Б. и Л. В. Й., ЕГН *****, с адрес: гр.
София, кв. „Младост“ 1, бл. 22, вх. 4, ет. 8, са отменени и решението по т.1 от протокола от
общото събрание, проведено на 22.08.2020г. на ЕС в гр. Несебър, к. к. „Слънчев бряг –
Запад“, кв. „Чайка“ № 183, комплекс „Амадеус“, както и решението по т. 7 от същия
протокол в частта му, в която е определено за всеки самостоятелен обект да се заплащат по
500 евро до края на м.12.2020г., които средства да бъдат използвани за пълен ремонт на
фасадата на сградата, в това число укрепване на улуците, смяна на тръбите на климатиците
и препокриване на покрива.

Отхвърлен е иска с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, предявен от Л. Н. Б., за

отмяна на решението по т.6 от протокола от общото събрание, проведено на 22.08.2020г. на Етажната собственост на адрес в гр.Несебър, к. к. „Слънчев бряг – Запад”, кв. „Чайка” № 183, комплекс „Амадеус” и решението по т. 7 от същия протокол в частта му, в която е прието „Ремонтът на басейна и монтирането на душ до басейна да бъде извършено със спестените 2000 лв. Да се извърши ремонт на асансьора и монтиране на механизъм за ползването му с чип. Потвърждава и одобрява извършените вече дейности, а именно – инсталиране на интернет услуга“, като посочените решения са оставени в сила на основание чл.42, ал.2 от ЗУЕС.

На основание чл. 78, ал. 1 от ГПК собствениците от Етажната собственост на адрес в гр. Несебър, к. к. „Слънчев бряг – Запад”, кв. „Чайка” № 183, комплекс „Амадеус”, представлявани от управителя Д. В. Л., са осъдени да заплатят на Л. В. Й., сумата от 600 лв., представляваща направени по делото разноски – платено възнаграждение за един адвокат, както и да заплатят на Л. Н. Б., сумата от 570 лв., представляваща направени по делото разноски, съразмерно на уважената част от иска. На основание чл. 78, ал. 3 от ГПК Л. Н. Б., е осъден да заплати на собствениците от Етажната собственост на адрес в гр. Несебър, к. к. „Слънчев бряг – Запад”, кв. „Чайка” № 183, комплекс „Амадеус”, сумата 125 лева, представляваща направени по делото разноски – платено възнаграждение за един адвокат, съразмерно на отхвърлената част от исковете.

С жалбата, етажните собственици са атакували съдебното решение единствено в частта, в която са отменени решенията по т. 8, 9 и 11 на ОСЕС, проведено на 22.08.2020г.

Изложени са оплаквания, че в тази му част решението на РС е неправилно, тъй като съдът погрешно е квалифицирал решенията като такива, свързани с увеличение стойността на сградата, респ.като полезни, както и че същите попадат в хипотезата на чл.17, ал.2, т.3 ЗУЕС.

Сочи се, че сградата на ЕС е изградена в урегулиран поземлен имот, като сградата и прилежащия към нея терен са обособени като самостоятелен комплекс, наименуван „Амадеус“. Налице била ограда с портална врата, чрез която се осъществява достъпа до комплекса единствено за собствениците, ползвателите и гостите на комплекса.

Твърди се, че Общото събрание на ЕС не е приело решение за извършване на разход, който би могъл да се приеме за полезен по смисъла на т.12 от §1 от ДР на ЗУЕС, изразяващ се в изграждане на елемент, който е в повече от така извършеното по проект ограждане на терена, което пък логически било свързано с поставянето на порталната врата. Соци се, че сградата е въведена в експлоатация през 2004г. и е напълно нормално и в правомощията на ОС след толкова години да се приеме решение за подмяна на вече остарялата и амортизирана портална врата. Понеже в комплекса се влизало с автомобили, напълно адекватно било същата да е с автоматично затваряне, а с оглед безопасността и охрана на интересите на всички собственици- да има чип, за да не могат да влизат безконтролно чужди на етажната собственост лица. Изложени са съображения, че приетото по т.9 решение е с оглед „нормалното ползване“ на сградата, което е един от критериите при тълкуване на разхода като „необходим“ по смисъла на §1, т.8 от ДР на ЗУЕС.

По отношение на решението по т.8 от протокола, касаещо видеонаблюдението, са

изложени също аргументи, че последното също е свързано с нормалното ползване на сградата, тъй като сградата се ползва преимуществено през лятото, няма назначена жива охрана, много от собствениците са чужденци и са в невъзможност да посещават и наглеждат имотите си през уикендите. Затова, полагайки грижата на добър стопанин, същите са взели решението за осигуряване на видеонаблюдение, както и на метална врата с чип за достъп, което би могло да възпрепятства извършването на неправомерни/ взломни действия върху сградата, респективно- имотите на етажните собственици. Ето защо, въззивната страна изразява несъгласие с извода на съда, че въпросните разходи, приети с решенията по т.8 и т.9 увеличават стойността на сградата, както и че за приемането им е необходим кворум от 75 % от ид.ч. от общите части.

По отношение решението за поставяне на табела с името на комплекса, също са изложени доводи, че съдът неправилно е приел, че това е разход, който ще увеличи стойността на сградата. Цитирана е нормата на чл.17, ал.2, т.6 от ЗУЕС, която предвижда обикновено мнозинство за приемане на решение за поставяне на реклами и съоръжения, като е посочено, че след като за поставяне на рекламни или технически съоръжения върху сградата, ЕС приема решения с мнозинство повече от 50 % от общите части на сградата, то няма как да се изисква квалифицирано мнозинство за решение, свързано с поставяне на табела с името на комплекса, която да обозначава комплекса по ясен и недвусмислен начин.

На последно място се сочи, че решенията за поставяне на метална врата, видеокамери и табела с името на комплекса са взети още през 2019г., поради което същите вече са били реализирани, но предвид обстоятелството, че тези три решения са били отменени от РС Несебър, на следващото ОСЕС, проведено на 22.08.2020г. етажните собственици с мнозинство 67.673 % ид.ч. от общите части са одобрили и потвърдили извършените преди действия в тази връзка по смисъла на чл.48, ал.5 ЗУЕС.

С оглед горното, въззивната страна намира, че присъдени в полза на ищците разноски следва да се намалят.

Моли решението да бъде отменено в обжалваната част. Претендира разноски за двете инстанции.

Извън срока по чл.263, ал.1 от ГПК е постъпил отговор на въззивната жалба от въззиваемите Л. Н. Б. и Л. В. Й., представлявани от адв. Станислав Колев, съдебен адрес: гр.София, бул.“Витоша“ № 1а, кантора 223.

С него жалбата се оспорва като неоснователна. Според въззиваемите, в обжалваната част решението на РС е правилно и законосъобразно.

Изразяват несъгласие с доводите в жалбата, че подмяната на входната портална врата с нова, притежаваща механизъм за автоматично затваряне и чип за достъп, е била необходима и задължителна с оглед осъществяването на ограничен достъп до комплекса. Заявяват, че порталната врата е била в отлично функционално състояние към датата на вземане на решение за смяната ѝ и е изпълнявала безпроблемно функцията си да ограничава достъпа в комплекса на лица, които не са собственици или допуснати от последните, а масивната ключалка ограничавала достъпа до лицата, държащи ключ от нея в същата степен, както, ако заключването ставало с чип. Автоматичното отваряне и затваряне на

вратата не допринасяло с нищо. Дори старият портал да бил остарял за времето от 2004г. до момента, ако е имало повреди в целостта или функционалността му, същите следвало да бъдат отстранени чрез поправка, а не чрез подмяната му.

По отношение на решението за закупуване и монтиране в комплекса на камери за видеонаблюдение се посочва, че неговата липса не пречи по никакъв начин на нормалното ползване на сградата, нито би създавало повишен риск от неправомерни действия върху сградата.

Изразяват несъгласие с доводите в жалбата, касаещи поставянето на табела с името на комплекса със светещи букви. Заявяват, че няма законово задължение за собствениците да обозначат обекта на своята собственост чрез табели или надписи върху имотите. Намират, че хипотезата на чл.17, ал.2, т.6 от ЗУЕС е относима към поставянето на рекламни съоръжения от трети лица, с цел набавяне на доходи и средства за поддържане на общите части, но не и към поставянето на табела с името на комплекса от етажните собственици. Считат, че закупуването и монтирането на такава няма да доведе до получаването на допълнителни средства в полза на етажната собственост, а напротив- би довело до допълнителни разходи за нея. В заключение сочат, че и трите, оспорени решения не били взети с изискуемото по закон мнозинство от 75% идеални части от общите части на сградата, поради което считат, че решението на районния съд за тяхната отмяна е правилно.

Искат от съда обжалваното решение да бъде потвърдено. Претендират разноски.

В съдебно заседание процесуалният представител на въззивната етажна собственост- адв. Гочева, поддържа жалбата и моли за отмяна на решението на НРС в обжалваните части. Също така моли на въззиваемите да бъде указано да предоставят данни за банковата си сметка, по която да бъдат преведени присъдените разноски, тъй като същите отказвали доброволно да сторят това.

По допустимостта на производството.

Въззивната жалба е подадена против подлежащ на обжалване съдебен акт, в законоустановения срок, от страна, която има правен интерес да го обжалва в атакуваната част. Жалбата отговоря на изискванията на чл.260 и чл.261 ГПК и е допустима, поради което делото следва да се разгледа по същество.

Въззиваемият Л. Н. Б. е предявил иск с правно основание чл.40, ал.1 от ЗУЕС за отмяна на решенията по точки 6, 7, 8, 9 и 11, взети от Общото събрание на Етажната собственост на адрес гр.Несебър, КК „Слънчев бряг- запад”, кв. „Чайка” №183, к-с „Амадеус“, проведено на 22.08.2020г. Твърди се, че решенията са незаконосъобразни, тъй като е допуснато нарушение на чл.17, ал.2, т.3 от ЗУЕС- приети са решения за извършване на полезни разходи /тези по т.7, 8, 9 и 11/, за което било необходимо мнозинство от 75% от общите части, а гласувалите „за“ приемането им притежавали 67,673% от общите части.

Ответната Етажна собственост, представлявана от управителя Д. Л., е представила своевременно писмен отговор, с който е оспорила иска като неоснователен.

Сочи се, че процесното общо събрание е свикано законно и е проведено при наличие на изискуемия кворум. Присъствали лично или чрез пълномощници собственици, представляващи 79,323% ид.ч. от общите части на етажната собственост. Решенията по т.7,

8, 9 и 11, били приети с мнозинство от 67,673% ид.ч. от общите части Същите касаели дейности, за които не е необходимо мнозинство от 75% ид.ч. от общите части на сградата.

Моли искът да бъде отхвърлен. Претендират се разноски.

По този иск е било образувано гр.д.№775/2020г. по описа на РС- Несебър.

Към него е присъединено за съвместно разглеждане производството по гр.д.№ 813/2020г., образувано също по иск с правно основание чл.40, ал.1 от ЗУЕС, който е предявен от Л. Н. Б. и Л. В. Й., с искане за отмяна на решенията по т.1 и т.7 от същото общо събрание.

Понеже въззивната жалба не съдържа оплаквания, касаещи решението на РС- Несебър досежно т.1 и т.7, приети на ОСЕС на 22.08.2020г., нито искане за отмяната му в тази част, то следва да се приеме, че в тези му части решението на НРС е влязло в сила.

С обжалваните части от съдебното решение Несебърският районен съд е приел, че искът за отмяна на решенията на ОСЕС по т. 8, 9 и 11 е основателен, поради което го е уважил. Приел е, че разходите за монтиране на видеонаблюдение, врата с автоматично отваряне и чип за преминаване, и за табела, са „полезни“ по смисъла на §1, т.12 от ДР на ЗУЕС, тъй като са свързани с ремонт на общи части /монтиране на камери врата и табела/, не са нормативно предвидени, не представляват необходим и неотложен ремонт /няма данни да съществува изискване за видеонаблюдение в комплекса, за въвеждане на ограничен достъп до него и обозначаването му с табела/, нито основно обновяване по смисъла на §5, т.66 от ДР на ЗУТ, вр. §1, т.10 от ДР на ЗУЕС. Приел е, че безспорно с тези ремонти ще се увеличи стойността на сградата, а с видеонаблюдението и ограниченият достъп ще се повиши сигурността в комплекса, а с табелата ще бъде обозначен по ясен и недвусмислен начин. Ето защо е приел, че тези решения е следвало да бъдат взети с мнозинство над 75 % от общите части на сградата. Понеже били приети с по-ниско от изискуемото мнозинство-67,673%, същите следвало да бъдат отменени.

В съответствие с правомощията си по чл.269 ГПК въззивната инстанция намира, че обжалваното решение е валидно и допустимо. Ето защо спорът следва да се разгледа по същество, в рамките на оплакванията, изложени в жалбата- така чл.269, изр.2 от ГПК.

Безспорно е, че на 22.08.2020г. е проведено Общо събрание на етажната собственост на комплекс „Амадуес“. Не се спори, а и видно от протокола, на събранията са присъствали лично и чрез представители собственици, представляващи 79,323% идеални части от общите части на етажната собственост, съгласно приложен списък с подписи.

С мнозинство от 67,673% от общите части на етажната собственост, общото събрание е приело множество решения, като процесните три, предмет на въззивната проверка са следните:

1. По т.8 от дневния ред е прието, че общото събрание одобрява и потвърждава закупуването и монтирането на камери за видеонаблюдение на сградата и прилежащия ѝ терен.
2. По т.9 от дневният ред е прието, че общото събрание одобрява и потвърждава закупуването и монтирането на нова врата, с механизъм за автоматично затваряне и чип за преминаване през вратата, с оглед осигуряване на пропускателно- контролен

режим на достъп до комплекса и входа на етажната собственост.

3. По т.11 от дневният ред е прието, че общото събрание одобрява и потвърждава закупуването и монтирането на табела /надпис/ с името на комплекса „АМАДЕУС“, като в случай, че останат свободни средства, ще бъдат поставени диоди, за да бъдат осветени буквите от надписа.

Видно от разясненията, извършени от управителя на ЕС преди гласуването на тези точки, подобни решения вече са били взети на предходно общо събрание, но са били включени в точка „Разни“ от дневния ред, поради което са били отменени от съда при предходното им обжалване. Установява се също, че разходите за видеокамери, портална врата на оградата с механизъм за автоматично затваряне и чип за преминаване, както и за табела /надпис/ вече са били направени, като част от камерите, вратата и табелата са били монтирани.

Спорът по делото е правен и се свежда до естеството на описаните по-горе разходи и съответно- необходимия кворум за приемането на тези решения.

Съгласно §1, т.12 от ДР на ЗУЕС, полезни разходи са тези разходи, с които се увеличава стойността на сградата при преустройство и ремонт на общите части, не са нормативно предвидени и са извън разходите за необходим и неотложен ремонт и за основно обновяване.

От дефиницията може да се направи извод, че за да се квалифицират като полезни разходи, касаещи общите части, те следва да са: 1/ извършени по повод преустройство и ремонт на общите части; 2/ да не са нормативно предвидени и да са извън разходите за необходим и неотложен ремонт и за основно обновяване; 3/ като с тях следва да се увеличава стойността на сградата. Тези предпоставки следва да са налице кумулативно.

Настоящият съдебен състав намира, че разходите, извършени от ЕС са закупуване на видеокамери, както и за обозначителна табела на покрива на сградата не отговарят на горепосочените критерии. Видеокамерите и табелата представляват съответно технически съоръжения и рекламно съоръжение по смисъла на чл.17, ал.2, т.6 от ЗУЕС, поради което за приемане на решение за закупуването и монтирането им е необходимо мнозинство повече от представляващите 50 % ид.ч. от общите части на сградата. Монтирането им не включва преустройство и ремонт на общи части, нито с това се увеличава стойността на сградата. Тези съоръжения не представляват технически съоръжения по смисъла на №1, т.32 от ДР на ЗУТ вр. чл.64 от ЗУТ.

Неоснователна е тезата на въззиваемия Б., че разпоредбата на чл.17, ал.2, т.6 ЗУЕС се отнася само до случаите, при които се взема решение за поставяне на рекламни и технически съоръжения на трети за етажната собственост лица, тъй като подобно ограничение в закона липсва.

По отношение на монтирането на порталната врата с автоматично затваряне и чип може да се направи обоснован извод, че същото представлява полезен разход по смисъла на §1, т.12 от ДР на ЗУЕС. Извършено е във връзка с текущ ремонт по смисъла на §1, т.43, изр.1 от ДР на ЗУЕС предвид естествената амортизация на порталната врата на комплекса, не е нормативно предвидено и е извън разходите за необходим и неотложен ремонт и за

основно обновяване. Несъмнено с него се увеличава стойността на обектите в етажната собственост.

Несъстоятелна е тезата на въззиваемия Б., че старата врата е имала същите функции, а именно да ограничава достъпа на външни лица до комплекса, както и че при необходимост от ремонт, не е била необходима подмяна на цялата врата, а само на отделни елементи или същите да бъдат поправени. В случая се касае до преценка за целесъобразност на разхода, която не е предмет на съдебен контрол.

Несъстоятелна е и тезата на въззивната страна, че с процесните решения е извършено утвърждаване на разходите по смисъла на чл.48, ал.5 от ЗУЕС, тъй като това е предвидено единствено в случаите на необходим ремонт на общи части, а извършената подмяна на врата /както и тези за видеокамери и табела/ не представлява необходим ремонт, дефиницията за който е дадена в §1, т.8 от ДР на ЗУЕС.

Тъй като правните изводи на въззивния съд съвпадат частично с тези на първоинстанционния, решението на последния следва да бъде отменено в частта, с която е уважен иска по чл.40, ал.1 ЗУЕС относно решенията по т.8 и т.11 от протокола, като вместо него следва да се постанови ново, с което искът бъде отхвърлен в тази му част. В останалата част- досежно т.9 от протокола, решението на НРС е правилно, поради което следва да бъде потвърдено.

С оглед изхода на делото, разноските остават за страните така, както са направени.

Мотивиран от изложеното, Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Решение № 8 от 12.03.2021г., постановено по гр.д.№7 75/2020г. на РС-Несебър **В ЧАСТТА**, с която са отменени решенията по т.8 и т.11 , приети на проведено на 22.08.2020г. Общо събрание на етажната собственост в гр. Несебър, к. к. „Слънчев бряг – Запад”, кв.„Чайка” № 183, комплекс „Амадеус”, като вместо това **ПОСТАНОВЯВА:**

ОТХВЪРЛЯ иска на Л. Н. Б., ЕГН *****, с адрес: гр. София, ул.„Троян“ № 13, за отмяна на решенията по т. 8 и т.11, приети на 22.08.2020г. от Общото събрание на Етажната собственост на адрес в гр. Несебър, к. к. „Слънчев бряг – Запад”, кв.„Чайка” № 183, комплекс „Амадеус”.

ПОТВЪРЖДАВА решение Решение № 8 от 12.03.2021г. по гр.д.№775/2020г. на РС Несебър **В ОСТАНАЛАТА ОБЖАЛВАНА ЧАСТ-** с която е отменено решението по т.9, прието на 22.08.2020г. от Общото събрание на Етажната собственост на адрес в гр. Несебър, к. к. „Слънчев бряг – Запад”, кв.„Чайка” № 183, комплекс „Амадеус”.

УКАЗВА на Л. Н. Б. и Л. В. Й. в едноседмичен срок от съобщението да посочат по делото банкова сметка за превеждане на присъдените им с решението на НРС разноски.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____