

# РЕШЕНИЕ

№ 1250

гр. Пловдив, 18.10.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛОВДИВ, IX СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и първи септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Николинка Г. Цветкова

Членове: Фаня Т. Рабчева Калчишкова  
Руска Ат. Андреева

при участието на секретаря Пенка В. Георгиева  
като разгледа докладваното от Николинка Г. Цветкова Въззивно гражданско дело № 20235300501544 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 258 от ГПК.

Образувано е по въззивна жалба вх. № 18052/06.06.2023г. на П. В. В., ЕГН \*\*\*\*\* против решение № 772 от 23.03.2023г., постановено по гр. д. № 12689 по описа на 2021г. на Пловдивски районен съд, XVII гр. с., с което се отхвърля предявения от И. Я. Д., ЕГН \*\*\*\*\* иск с правна квалификация по чл. 26, ал. 1, пр. 1 от ЗЗД, за прогласяване нищожността на решенията на общото събрание на Етажна собственост в сграда с административен адрес: \*\*\*, представлявана от управителя „Вход Мениджър“ ЕООД, ЕИК \*\*\* с управител Е.Н., със съдебен адрес: \*\*\*, проведено на 01.07.2021г., като неоснователен и недоказан. Отменя всички решения, взети на проведеното на 01.07.2021г. общо събрание на Етажна собственост в сграда с административен адрес: \*\*\*, представлявана от управителя „Вход Мениджър“ ЕООД с ЕИК \*\*\* с управител Е.Н. със съдебен адрес: \*\*\*, като незаконосъобразни. Осъжда Етажна собственост в сграда с административен адрес: \*\*\*, представлявана от управителя „Вход Мениджър“ ЕООД, с ЕИК \*\*\*, да заплати в полза на И. Я. Д., ЕГН \*\*\*\*\* сумата от 1 431 лева разноски за първоинстанционното производство.

С въззивната жалба решението се оспорва като недопустимо и се иска да бъде обезсилено, поради недопустимост на иска по чл. 40 от ЗУЕС, като преждевременно предявен. Твърди се и липса на правен интерес за ищеца от установителния главен иск, тъй

като в ЗУЕС бил предвиден специален ред за отмяна на незаконосъобразни решения на общото събрание на етажната собственост, като с конститутивния иск ще се разреши правния спор със сила на присъдено нещо, респ. ще се постигнат присъщите на тези искове изпълнителна сила и конститутивно действие. Доколкото протеклото първоинстанционно производство по главния иск било недопустимо, то и производството по евентуалния конститутивен иск също било недопустимо, тъй като предпоставка за разглеждане на евентуалния иск била неоснователността на главния такъв. Освен това за ищеца не бил налице правен интерес от воденето на този иск, доколкото срещу него не се претендирало принудително изпълнение на оспорените решения. Прави се и оплакване, че жалбоподателят недопустимо е бил лишен от участие в първоинстанционното производство. По същество се развиват доводи, че взетите решения по т. т. 1 – 8 на проведеното на 01.07.2021г. общо събрание, не са нищожни. Отделно от това в исковата молба не били изложени основанията за нищожност на решенията по т. 1, 2, 3 и 4. Във въззивната жалба са развити доводи за законосъобразност на всяко от оспорваните решения – относно съдържанието на поканата и липсата на кворум. Акцентираща се, че пропускането на преклузивния срок по чл. 16, ал. 9 от ЗУЕС преклудира правото за оспорване съдържанието на протокола от проведеното общо събрание. Същият доказвал с обвързваща материална доказателствена сила вписаните в него решения, отчетения кворум, мнозинството, с което са приети решенията, присъстващите лица, направените предложения и гласувания, процентите от идеалните части, с които са приети решенията и всички други обстоятелства, вписани в него. Моли се първоинстанционното решение да бъде обезсилено, а производството по делото да бъде прекратено, а ако съдът намери евентуалния иск за допустим, да отмени решението по този иск като неправилно и да постанови решение, с което да го отхвърли. Претендират се разноски. С допълнителна молба вх. № 35652/18.04.2023г., постъпила в срока за обжалване, жалбоподателят развива и допълнителни аргументи във връзка с допустимостта на жалбата и легитимираните страни за участие в производството по делото.

С писмения отговор на въззиваемия по чл. 263 от ГПК се изразява становище, че въззивната жалба е недопустима, респ. неоснователна, поради което се иска да бъде оставена без разглеждане, евентуално без уважение, а решението на районния съд като правилно и обосновано да бъде потвърдено.

В срок е постъпила въззивна жалба и от Етажна собственост с административен адрес: \*\*\*, представлявана от „Вход мениджър“ ООД, ЕИК \*\*\*, с която на първо място се изразява становище за недопустимост на предявените установителни искове в първоинстанционното производство, поради липса на правен интерес, обуславяща ненадлежно упражняване на правото на иск. И доколкото главните искове били недопустими и производството по тях подлежало на прекратяване, нямало да се осъществи и вътрешно-процесуалното условие за разглеждане на предявените евентуални искове по чл. 40 от ЗУЕС. Освен това ищецът нямал правен интерес и от предявяването на конститутивните искове, тъй като нито едно от оспорваните решения на общото събрание на етажната собственост, не рефлектирало по неблагоприятен начин в правната му сфера, не

накърнявало негови права и законни интереси, а обект на оспорване с иска по чл. 40 от ЗУЕС можели да бъдат само позитивни решения, които създават правни последици занапред – създават задължения за етажните собственици и подлежат на изпълнение. На следващо място се сочи, че твърдението в исковата молба за нарушаване изискванията на чл. 15 от ЗУЕС, не е доказано от ищеца, както и твърдението, че на общото събрание не са присъствали собственици, формиращи необходимия кворум. Моли се решението на районния съд да бъде обезсилено, като постановено по недопустими искове, евентуално да бъде отменено като неправилно и вместо него да се постанови друго решение, с което исковете да бъдат отхвърлени. Претендират се разноски за двете съдебни инстанции.

С писмения отговор на въззиваемия по жалбата се изразява становище, че същата е неоснователна и се моли да бъде оставена без уважение, а оспорваното решение като допустимо, правилно и обосновано, да бъде потвърдено. Претендират се разноски.

Пловдивският окръжен съд след като провери обжалваното решение съобразно правомощията си по чл. 269 от ГПК, прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и обсъди възраженията, доводите и исканията на страните, намери за установено от фактическа и правна страна следното:

Въззивните жалби са подадени в законоустановения срок, изхождат от легитимирани страни, с правен интерес от обжалване на първоинстанционното решение, откъм съдържание са редовни, поради което и се явяват допустими и следва да бъдат разгледани по същество.

Съгласно разпоредбата на чл. 269 от ГПК въззивният съд се произнася служебно само по въпроса относно валидността и допустимостта в обжалваната част на постановеното решение. Правилността на решението се проверява с оглед наведените доводи във въззивната жалба.

Относно валидността на обжалваното решение съдът намира, че същото е постановено от родово и местно компетентен съд, по искове, които са му подсъдни, произнесъл се е в законен състав. С решението по главния иск обаче, първоинстанционният съд не се е произнесъл на предявеното от ищеца основание и поради това решението му се явява недопустимо.

Пред първоинстанционния съд е предявен главен иск по чл. 26, ал. 1, пр. 1 от ЗЗД за прогласяване нищожността на решенията на общото събрание на Етажна собственост в сграда с административен адрес: \*\*\*, представлявана от „Вход Мениджър“ ЕООД, проведено на 01.07.2021г. и евентуален иск по чл. 40 от ЗУЕС за отмяна на решенията по т. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 и 8 от проведеното общо събрание на етажната собственост на вх. 1 и вх. 2 от секция Д на сграда с административен адрес: \*\*\* от 01.07.2021г.

Твърденията на ищеца в обстоятелствената част на исковата молба са, че е собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост, нахождаща се на адрес в \*\*\*. Жилищната сграда била проектирана и изпълнена с обекти за обществено обслужване и гаражи на партера с общ поземлен гараж с две двупосочни входно-изходни рампи и

паркоместа. Поради спазване на конструктивните правила и норми за проектиране били обособени шест отделни секции, разположени по правилата и с отстоянията, изискуеми при комплексно застрояване в 6 секции. На 01.07.2021г. било проведено общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в етажната собственост на секция D, състояща се от два входа, на посочения административен адрес, по предварително обявен дневен ред: 1. Вземане на решение за разделяне на етажните собственици на входове 1 и 2 на сградата; 2. Вземане на решение за одобряване на определените по реда на чл. 17, ал. 4 и ал. 5 от ЗУЕС идеални части; 3. Вземане на решение за прекратяване по взаимно съгласие на сключения на 24.07.2019г. между „Ариете Хоум“ ЕООД и общото събрание на етажната собственост на вх. 2 на сградата, договор за възлагане на услуга „Професионален домоуправител“; 4. Вземане на решение за упълномощаване на лице, което да подпише споразумението за прекратяване по взаимно съгласие на сключения на 24.07.2021г. договор между „Ариете Хоум“ ЕООД и общото събрание на етажната собственост; 5. Вземане на решение по чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС правомощията на управителния съвет /управителя/ да бъдат възложени на юридическо лице, което не е собственик на самостоятелен обект в етажната собственост; 6. Вземане на решение по чл. 19, ал. 8 ЗУЕС за одобрение съдържанието на договора за възлагане, който ще бъде сключен с юридическо лице по чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС; 7. Вземане на решение за избор на лице, което да сключи договора с избраното по чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС юридическо лице; 8. Други. Ищецът твърди, че взетите от общото събрание решения по т. 1, т. 2, т. 3, т. 4, т. 6, т. 7 и т. 8 са нищожни, незаконосъобразни и противоречат изцяло на нормите на ЗУЕС, взети са при липса на необходимия кворум за провеждане на общо събрание на ЕС, както и от орган и формирование, извън неговата компетентност. Твърди, че подземния паркинг в сградата е общ за всички секции, като същият представлява едно функционално цяло, липсват прегради, които да обособяват отделни заградени пространства, които да обслужват само отделна секция. Към всяка от секциите от страна на паркинга имало вход от стълбище, което позволявало неограничен достъп до цялата сграда, което изключвало автономността на входовете и секциите в жилищната сграда. Поради това, независимо от отделно обособените секции и входове, самата сграда била свързана в едно конструктивно цяло. Съгласно таблицата за площиобразуване на секция „Д“ двата входа представлявали една етажна собственост. Поради това с т. 1 било взето решение за обособяване на отделна ЕС, като бил създаден правен субект, който не отговарял на законовите изисквания за това. Поради това и предпоставките за приемане на други стойности на идеалните части от общите части на ЕС не били налице. Освен това нямало данни дали при вземане на това решение присъстващите собственици от входа са представлявали най-малко 2/3 съгласно чл. 17, ал. 6 от ЗУЕС. Липсата на легитимен орган на управление обуславяло недействителност и на всички приети от него решения. Освен това не била спазена процедурата по свикване и провеждане на общото събрание. Не било установено поне седем дни преди провеждането му да е поставена покана, подписана от управителя или лицата по чл. 12, ал. 1 и ал. 2 от ЗУЕС, съдържаща изискуемите реквизити. Ищецът твърди, че към момента на провеждане на събранията на 01.07.2021г. присъстващите етажни собственици не са формирали необходимия кворум от минимум 33 %

ид. части от общите части на Етажната собственост на секция Д – вход 1 и вход 2, като на същото не са присъствали собственици на самостоятелни обекти /гаражи или апартаменти/, чиято принадлежност е към вх. 1 на сградата, както било отбелязано в самия протокол. Оспорва се и представителната власт на присъстващите пълномощници на събранията. Няма и данни, че присъстващите собственици на самостоятелни обекти притежавали валиден титул за собственост. Решенията по т. 5 и т. 6 били незаконосъобразни, тъй като били взети при липса на изискуемия кворум съгласно чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС. Относно решенията по т. 8.1, т. 8.2, т. 8.3, т. 8.6 ищецът твърди, че са взети извън обявения дневен ред и като такива се явяват незаконосъобразни. Решението по т. 8.1 касало прекратяване и оттегляне на функциите на управител на ЕС на „Ариете Хоум 2“ ЕООД. Решението по т. 8.2 засягало предаването на наличните и държани от управителя „Ариете Хоум 2“ ЕООД касови наличности и документи. Решението по т. 8.3 пряко засягало имуществената сфера на ЕС, тъй като касало размера на вноските, които правели етажните собственици за поддържане на общите части. Решението по т. 8.6 също засягало имуществени интереси на собствениците и конкретно на ищеца, на който било предоставено право на ползване на общи части срещу заплащане на обезщетение, което било платено изцяло и еднократно на етажната собственост. Премахването на изградения строеж пред входната врата на неговия апартамент освен това не било от компетентността на ОС в този му състав. Това решение било достатъчно съществено, за да бъде обявено и гласувано като отделно решение, а не в т. „Други“. Предвид възмездния характер на предоставеното му право на ползване ОС на ЕС следвало да обсъди и вземе решение за възстановяване на платената от него сума, поради което решението се явявало незаконосъобразно и като такова следвало да бъде отменено.

В проведеното съдебно заседание на 12.10.2022г. пред първоинстанционния съд се е явил лично и етажният собственик П. В. В. с упълномощен представител, като е поискал да бъде допуснат до участие в производството на основание чл. 23, ал. 5 от ЗУЕС. Съдът е изложил доводи, че етажният собственик има правен интерес да встъпи като трето лице-помагач на страната на ответника по делото, но не се е произнесъл по направеното искане с надлежен акт. Разглеждането на делото в първоинстанционното производство е продължило и приключило без личното участие на този етажен собственик, въпреки депозираното искане в тази насока пред съда.

При постановяване на решението си по предявените иски районният съд се е позовал на решение № 39 от 19.02.2013г. по гр. д. № 657/2012г., I гр. о. на ВКС, като е приел, че предявеният иск по чл. 26, ал. 1, пр. 1 от ЗЗД следва да бъде отхвърлен, тъй като законосъобразността на оспорените решения се определя от правилата за тях в ЗС и ЗУЕС и по реда на чл. 40 ЗУЕС, а не по реда на ЗЗД. Тези доводи според настоящия състав обуславят недопустимост на предявения главен иск, въпреки което районният се е произнесъл с отхвърлителен диспозитив и е разгледал предявените иски по чл. 40 ЗУЕС при условията на евентуалност, като е отменил оспорените решения на ОС на ЕС с доводи, че по делото не е категорично установено дали кворумът от 34, 58 % ид. ч. от общите части е постигнат, за

да бъде проведено общото събрание на 01.07.2021г. Изразени са съмнения и относно достоверността на отразения кворум в представения частен писмен свидетелстващ документ – протокол от проведеното ОС на 01.07.2021г., който не се ползвал с материална доказателствена сила относно отразените обстоятелства, съотв. ответникът в хода на процеса не отстранил това съмнение чрез ангажирането на съответните доказателствени източници. Неясно било и дали въобще е спазено изискването на чл. 15, ал. 2 ЗУЕС, Етажната собственост да се представлява най-малко с 33 ид. ч., което пък компроментирало валидността и законосъобразността на всички взети решения, тъй като при по-малко от 33 % ид. части от общите части, липсвал изискуемия кворум и се процедирало по реда на чл. 15, ал. 3 ЗУЕС и събранието се отлагало. Поради това искът по чл. 40 ЗУЕС се явявал доказан и следвало да бъде уважен, като всички решения, взети на ОС на ЕС от 01.07.2021г. бъдат отменени като незаконосъобразни.

Дадените разяснения в цитираното от районния съд решение по чл. 290 от ГПК на ВКС се възприемат и от настоящия състав на съда, като в същото решение е казано още, че когато изобщо не е взето решение, ще се установява липсата на възникнало правоотношение между етажната собственост и етажните собственици и обитатели чрез установителен иск самостоятелно, или в производство по чл. 415 ГПК след оспорване на вземането по издадена заповед за изпълнение по реда на чл. 410 от ГПК, а в решение № 50024/27.03.2023г. по гр. д. № 978 по описа за 2022г. на ВКС, II гр. о. са дадени и допълнителни разяснения. Посочено е, че извън срока по чл. 40 от ЗУЕС нищожност на решение на общо събрание на етажна собственост (чрез иск при наличие на правен интерес или преюдициално по друг спор) може да се установява, само ако са наведени твърдения, че формално е създадена привидност за взето решение. Такива биха били случаите, в които е взето решение на общо събрание по реда на ЗУЕС, независимо, че той е неприложим, тъй като е налице изключението по чл. 2 или чл. 3 ЗУЕС или е регистрирано и не е прекратено сдружение на етажните собственици, в което участват всички етажни собственици, ако общото събрание е упражнило правомощие, което не произтича от чл. 11 и чл. 33 ЗУЕС или липсва взето решение, въпреки че такова е отразено в протокола на общото събрание (и ако протоколът е оспорен в срока по чл. 16, ал. 9 ЗУЕС), както и когато не са налице условията на чл. 8 ЗЕУС (наличието на обособеност, при която отделен вход дава достъп само до част от индивидуално притежаваните обекти, които единствено обслужва).

В настоящия случай ищецът е изложил твърдения в исковата си молба за липса на необходимите изискуеми законови предпоставки за отделяне на вход 2 като отделна Етажна собственост и липса на легитимен орган на управление на същата, тъй като за обособяването на такава само за този вход, следвало технически, конструктивно и архитектурно да бъде изцяло независим спрямо вх. 1, което предполагало и липсата на какъвто и да е друг достъп до самостоятелните обекти в този вход. Доколкото в случая чрез подземния паркинг на сградата се осигурявал достъп, както до вх. 1, така и до вх. 2, то се изключвала автономността на всеки от тях и възможността за обособяването им в отделна етажна собственост.

Гореизложените твърдения съдържат предпоставките на последната посочена хипотеза в цитираното от настоящия състав решение на ВКС, при която се приема, че е допустим иск за нищожност на решение на ОС на ЕС - когато не са били налице условията на чл. 8 ЗЕУС (наличието на обособеност, при която отделен вход дава достъп само до част от индивидуално притежаваните обекти, които единствено обслужва) и навеждат на извод, че формално е създадена привидност за взето решение. В този см. са дадени разяснения и в други решения на ВКС – напр. решение № 53/11.03.2016г. по гр. № 4753/2015г., III г. о., в което са изложени мотиви в кои случаи са налице предпоставките на императивната разпоредба на чл. 8, ал. 2 ЗУЕС, респ. посочено е, че взето решение за отделяне на отделна етажна собственост в противоречие с тази разпоредба, обуславя нищожност на същото на основание чл. 26, ал. 1, пр. 1 от ЗЗД.

Предвид гореизложеното настоящия състав на съда не споделя крайния извод на районния съд по предявения главен иск по чл. 26, ал. 1, пр. 1 от ЗЗД, като намира, че същият не е разгледал този иск на предявеното основание – установяване нищожност на решенията на общото събрание, поради съществуваща привидност.

Гореизложеното налага обезсилване на първоинстанционното решение и връщане на делото за ново разглеждане от Районен съд Пловдив. При новото разглеждане съдът следва да се произнесе по предявения главен иск за установяване нищожност на процесните решения на общото събрание на предявеното от ищеца основание, като разгледа предвидените в закона предпоставки – наличието на обособеност, при която отделен вход дава достъп само до част от индивидуално притежаваните обекти, които единствено обслужва, доколкото само при липса на такава обособеност би се стигнало до привидност, че е взето решение от общо събрание, докато в действителност не съществува етажна собственост при условията на чл. 8, ал. 2 ЗУЕС. Ако приеме, че искът за нищожност е неоснователен, съдът следва да се произнесе по евентуалния иск по чл. 40 ЗУЕС, при преценка, че е предявен в 30-дн. срок по ал. 2 на чл. 40 ЗУЕС и като съобрази, че законосъобразността на атакуваните решения се преценява с оглед само изрично наведените от ищеца пороци относно процедурата по свикване или провеждане на общото събрание или материалната законосъобразност на решенията, като в производството по чл. 40 ЗУЕС съдът не може служебно да прилага императивни правни норми, освен ако се касае до нарушение на общ принцип или констатира наличие на злоупотреба с право.

Районният съд следва да съобрази също, че ответници по предявените иски в случая са собствениците на обекти в сградата в режим на етажна собственост, вкл. П. В. В., като същите се представляват от управителя. Съгласно изричната разпоредбата на чл. 23, ал. 5 от ЗУЕС обаче, при заявено желание пред съда, на всеки от тях следва да бъдат гарантирани процесуалните права по делото с осигуряване на възможност за лично участие в производство.

При новото разглеждане на делото съдът следва да се произнесе и по претенциите на страните за възстановяване на направените пред настоящата инстанция разноски.

С оглед на изложеното Пловдивският окръжен съд

## **РЕШИ:**

ОБЕЗСИЛВА решение № 772 от 23.02.2023г., постановено по гр. д. № 12689 по описа за 2021г. на Пловдивски районен съд, XVII гр. с.

ВРЪЩА делото за ново разглеждане от друг състав на Районен съд Пловдив.

Решението подлежи на обжалване в едномесечен срок от връчването му на страните пред ВКС.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_