

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 393

гр. Смолян, 24.09.2021 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – СМОЛЯН, ВТОРИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ  
СЪСТАВ** в закрито заседание на двадесет и четвърти септември, през две  
хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Росица Н. Кокудева  
Членове: Петранка Р. Прахова  
Зоя Ст. Шопова

като разгледа докладваното от Зоя Ст. Шопова Въззивно частно гражданско  
дело № 20215400500332 по описа за 2021 година

Производството е по чл.274-279 във вр. с чл.396, ал.2 ГПК.

С определение № 94/16.06.2021 г. по ч.гр.дело № 93/2021 г. Чепеларският  
районен съд допуска обезпечение на иска, предявен от В. Д. АЛ., срещу Етажната  
собственост на апартаментен комплекс „С.Х. 3“, представляващ сграда с идентификатор  
80371.173.30.1 по кадастралната карта на к.к.Пампорово, общ.Чепеларе, представлявана от  
управителя „Неро 1“ ООД-гр.Бургас, за отмяна по реда на чл.40, ал.1 ЗУЕС на решение,  
прието на 13.05.2021 г. на Общо събрание на етажната собственост на посочената страда,  
чрез спиране изпълнението на това решение по т.7 от протокол от 13.05.2021 г. на ОС на ЕС,  
според която „Възлага и упълномощава избрания управител да сключи договор с „Неро 1“  
ООД за строително-ремонтни дейности и дейности по въвеждане на обекта в експлоатация и  
възлага на управителя на ЕС да бъде сключен договор от етажната собственост с „Д.“ ЕООД  
за осъществяване на строителен надзор“.

Срещу това определение е постъпила допустима частна жалба ОТ  
ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ на комплекс „С.Х. 3“ в к.к. Пампорово, с идентификатор  
80371.173.30.1, представлявана от управителя „Неро 1“ ООД, чрез управителя Росен Генов  
Ефтимов, с искане да бъде отменено и молбата на В.А. – отхвърлена.

Ответникът по частната жалба В. Д. АЛ., чрез пълномощника адв.П.Д., я  
оспорва с отговор по чл.276, ал.1 ГПК и моли определението да бъде потвърдено.

Съдът установява следното:

Определението е правилно и следва да се потвърди.

Гр.дело № 93/2021 г. на Чепеларския районен съд е образувано по искове на В. Д. АЛ. по чл.40, ал.1 ЗУЕС за отмяна на решение № 7, взето на Общо събрание на Етажната собственост на „С.Х. 3“, с идентификатор 80371.173.30.1, намиращ се в к.к. Пампорово. В исковата молба се твърди, че решението е взето в нарушение на чл.17, ал.2, т.3 и т.5 ЗУЕС – прието е с мнозинство от 54,93 % от притежаваните ид.части от общите части, а не колкото изисква чл.17, ал.1, т.7 ЗУЕС – повече от 67 на сто ид.части от общите части на сградата; и на чл.17, ал.2, т.3 и т.5 ЗУЕС, тъй като е взето решение за извършване на полезни разходи и за основно обновяване и основен ремонт с мнозинство, което е по-малко съответно от 75 на сто и от 67 на сто идеални части от общите части на сградата.

Изтъква се в исковата молба и порочност на

решението в частта, с която се възлага на управителя на ЕС да сключи договор между нея и „Д.“ ЕООД за строителен надзор, тъй като в поканата за свикване на общо събрание в т.7 липсва подобен текст.

Като самостоятелно основание за отмяна на решението е изведено и това, че на общото събрание не е имало посочения в списъка-приложение 55,53 % кворум.

Също така се сочи, че А. получава покана да плати доброволно в срок до 01.07.2021 г. разходи за СМР /2 598,29 евро за единия си апартамент и 1 646,20 евро за другия си апартамент/, за които СМР се отнася решението по т.7, без обаче ОС да е взело решение какви да бъдат конкретните размери на разходите, чийто сбор е 360 787,20 евро; и е налице договаряне сам със себе си: управителят на ЕС „Неро 1“ ООД в качеството на такъв, сключва договор с „Неро 1“ ООД да извърши тези СМР.

От т.7 на представения протокол е видно, че на 13.05.2021 г. ОС на ЕС приема решение, с което възлага и упълномощава управителя на ЕС, който е дружеството „Неро 1“ ООД-гр.Бургас да сключи договор сам със себе си – с „Неро 1“ ООД за строително-ремонтни дейности и дейности по въвеждане на обекта в експлоатация; както и възлага на управителя на ЕС да бъде сключен договор от ЕС с „Д.“ ЕООД.

Строително-ремонтните дейности, за които е сключен договорът от 01.06.2021 г./л.21 и сл. от въззивното дело/ е на обща стойност 360 787,20 евро с ДДС /или 705 638,43 лв. според таблицата с вноските/. Тези работи за обособени в две точки – т.1 е за СМР в комплекса, съгласно количествено-стойностна сметка към договора; и по т.2 – за дейности по въвеждане в експлоатация на комплекса. От описанието на работите в количествено-стойностната сметка, договорени по т.1, общо за 104 671,69 евро с ДДС, се вижда, че те са такива, за които се правят полезни разходи по смисъла на чл.17, ал.2, т.3 ЗУЕС - по тераси в съответни блокове/ смяна на плочки, премахване на мазилка и на хидро- и топлоизолация, поставяне на битумни подложки, поставяне на топлоизолация, на перила и т.н./, ремонти на стени/премахване на гипсокартон, поставяне на нов и т.н./, на подове, на фасади, ремонт на водопровода и канализацията, отводняване и поставяне на дренажи на

градини, и т.н. Изискваното от ЗУЕС мнозинство в този случай е не по-малко от 75 на сто ид.части от общите части по т.3 на ал.2 от чл.17 ЗУЕС. Видно е от протокола на ОС, че такова мнозинство не е било налице. Дори да се приеме, че някои от работите представляват основно обновяване или основен ремонт по смисъла на т.5 на ал.2 от чл.17 ЗУЕС, отново няма мнозинство от не по-малко от 67 на сто идеални части от общите части, каквото е необходимо по тази разпоредба.

Дори само тези видни сега обстоятелства сочат, че на този етап исковете се явяват вероятно основателни, поради което правилно е спряно изпълнение на решението с атакуваното разпореждане на РС-Чепеларе.

Взетото решение изключително пряко рефлектира върху материалната сфера на ищеца А., тъй като от него се иска да плати, въз основа на същото решение, предвид двата притежавани от него апартамента, сумата от общо 4 244,49 евро или над 8 300 лв. в срок до 01.07.2021 г. с поканата за доброволно плащане. С нея е отправено до А. предупреждение, че, ако не изпълни в определения срок, правата на ЕС за сумата ще се потърсят по съдебен ред.

Законът с повелителни разпоредби определя мнозинството, с което трябва да се вземат съответните решения от ОС и не предвижда никакви изключения, зависещи от това дали съответен договор би донесъл само ползи на собствениците и т.н. Т.е., при оспорване законността на взети решения от гледище на кворума не може да се изхожда от това дали например договорът ще донесе само и единствено ползи на собствениците, както се поддържа в жалбата, или копие от проекта за него и от придружаващите документи е разпратено на собствениците. Ето защо и съдът не следва да обсъжда въпроса, посочен в частната жалба, как спирането на изпълнението на такъв договор щяло да навреди на всички собственици, включително на “ищцата” и как на всички са изпратени проектите на договорите с техните срокове, цена, размер на вноски, права и задължения на страните.

Пряката последица на взетото по т.7 решение е на практика за извършване на никакви полезни разходи като резултат от сключване на договора, но в случая не е спазен редът по чл.10, ал.1, т.10 ЗУЕС, по който трябва да се приеме подобно решение - нито в поканата, нито в решението са посочени естеството на разходите, размерът им и др.белези, които ги очертават. Затова, дори договорът да е сключен, извършването на такива разходи не е приключило, не е изпълнено, докато всички собственици не платят исканите от тях вноски по договора; а дори и да са платили, могат да искат обратно платеното поради невъзникнало или отпаднало основание за това. По тази причина е постановено спиране именно на неизпълнено все още решение, като е защитен „легитимният интерес на молителя да не претърпи материалноправно незаконосъобразно принудително изпълнение“, съобразно мотивите на т.3 на ТР № от ТР № 5 от 24.06.2016 г. по тълк. д. № 5/2014 г. на ОСГК на ВКС. Така се явява неоснователен доводът в жалбата, че определението е незаконосъобразно, защото решението по т.7 вече било изпълнено /договорът бил почти на 100 % изпълнен,

като мнозинството от собствениците, включително чуждестранните граждани, били платили дължимите вноски/.

По изложените съображения Смолянският окръжен съд

## **ОПРЕДЕЛИ:**

ПОТВЪРЖДАВА Определение № 94/16.06.2021 г. по гр.дело № 93/2021 г.  
на Чепеларския районен съд.

Определението не подлежи на обжалване съгласно чл.396, ал.2, изр.посл.  
ГПК.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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