

РЕШЕНИЕ

№ 780

гр. Бургас, 22.07.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, V ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и трети май през две хиляди
двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Вяра Ив. Камбурова

Членове: Галя В. Белева
Димитър П. Стоянов

при участието на секретаря Тания Н. Михова
като разгледа докладваното от Вяра Ив. Камбурова Въззивно гражданско
дело № 20222100500406 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.258 и сл. от ГПК и е образувано по повод въззивна жалба
вх.№606/16.02.2022г., подадена от Етажната собственост (ЕС) на секция D/Г в жилищна
сграда с идентификатор 57491.509.36.4, с адрес: гр.Поморие, обл. Бургас, ул.,„Морска“№52,
представлявана от управителя Марина Мутафян, чрез адв. Петя Шивачева-БАК, със съдебен
адрес: гр..Бургас, ул.,„Сердика“№2Б, срещу Решение №10/25.01.2022г., постановено по гр.д.
№447/2021г. по описа на Районен съд- Поморие.

С посоченото решение, Поморийският районен съд е **отменил** като **незаконосъобразни**
решенията на проведеното на 26.05.2021г. Общо събрание на собствениците на Етажната
собственост на секция D/Г в жилищна сграда с идентификатор 57491.509.36.4, с адрес:
гр.Поморие, обл. Бургас, ул.,„Морска“ №52, представлявана от управителяМарина Мутафян,
обективирани в протокол от 27.05.2021г.

Съдът е **осъдил** Етажната собственост на секция D/Г в жилищна сграда с идентификатор
57491.509.36.4 с адрес: гр.Поморие, обл. Бургас, ул.,„Морска“№52, представлявана от
управителя Марина Мутафян, да заплати на Е. А. У., БУЛСТАТ *****, с адрес: ***,
чрез пълномощника адв.Кирязова- Кожухарова- БАК, сума в размер на 697.60 лева ,
представляваща разноси по делото.

Със същото решение, съдът е оставил **без уважение** искането на Етажната собственост (ЕС)
на секция D/Г в жилищна сграда с идентификатор 57491.509.36.4, с адрес: гр.Поморие, обл.

Бургас, ул., Морска“ №52, представлявана от управителя Марина Мутафян, за присъждане на разноси по делото.

Съдът е оставил **без разглеждане** иска, предявен от Е. А. У. против Етажната собственост на секция D/Г в жилищна сграда с идентификатор 57491.509.36.4, представлявана от управителя Марина Мутафян за отмяна на решенията на общото събрание (ОС) на ЕС, проведено на 26.05.2021г., обективирани в протокол от 27.05.2021г. като нищожни и е **прекратил** производството по делото в тази му част.

С жалбата се изразява недоволство от обжалваното решение.

Жалбоподателят излага съображения за неправилност на атакувания съдебен акт, развивайки съображения в тази насока.

Посочва се, че ОСЕС от 26.05.2021г. се провело при спазване предвидената законова процедура по свикване и провеждане, както и при наличие на необходимия кворум(43.972%ид.части от общите части на сградата). Твърди се, че протоколът от ОС бил изготвен съгласно изискванията на чл.16, ал.7 от ЗУЕС.

Жалбоподателят намира за неправилен извода на съда, че поради регистриране на „единна етажна собственост“, не можело да се приеме, че съществува самостоятелна такава за вход D/Г. Подчертава, че от учредяването на ЕС на комплекс „Хелиос“ не било проведено нито едно редовно ОСЕС. Твърди, че в производство по реда на чл.40 от ЗУЕС, били отменени като незаконосъобразни решенията, взети на ОС от 2017, 2018 и 2019г., като цитира съответните съдебни актове на Районен съд –Поморие и БОС.

Твърди се, че на 25.08.2015г. се провело ОСЕС, като взетите решения били отменени от ПРС и потвърдени от БОС (Решение №40 от 26.02.2016г. по гр.д.№484/2015г. на ПРС; Решение №41 от 26.02.2016г. по гр.д.№.476/2015г. на ПРС; Решение №714 от 12.07.2016г. по в.гр.д. №765/2016г. по описа на БОС; Решение №722 от 14.07.2016г. по в.гр.д.№1026/2016г. по описа на БОС).

Изтъкват се факти и обстоятелства, установени чрез извършената по гр.дело №444/2016г.на ПРС съдебно- техническа експертиза.

Развиват се съображения във връзка с приложение разпоредбата на чл.8, ал.1 от ЗУЕС. Изразява се несъгласие с извода на районния съд за основателност на предявения иск по чл.40 от ЗУЕС и незаконосъобразност на взетите решения. Навеждат се доводи. Направен е анализ на представените по делото писмени доказателства (разрешение за строеж, кадастрална скица, удостоверение за въвеждане в експлоатация). Посочва се, че в приложените документи били отразени дванадесет жилищни сгради, всяка с отделен идентификатор по кадастър. Твърди се, че ЕС на комплекс „Хелиос“ не функционирала и не изпълнявала задълженията си по поддръжка на сградата (осветление, почистване, изправност на асансьора).

Заявява се, че самата етажна собственост на вход D/Г не се учредявала от етажните собственици специално, а възниквала по силата на закона. Посочва, че когато се касаело за сграда с повече от едни вход, управлението можело да се осъществява във всеки отделен

такъв.

Жалбоподателят счита, че приемането на съществуване на единна ЕС, водело до накърняване правото на собственост на етажните собственици, които се оказвали изключени от процеса на вземане текущи решения за управление и поддръжка на сградата. Развива подробни съображения. Цитира съдебна практика (Решение №67 от 11.06.2015г. на ВКС по гр.д.№528/2015г., на ВКС, II-ро г.о.; Решение №335/12.01.2012г. по гр.д.№285/2011г.).

Излага становище относно правната природа на етажната собственост.

Подчертава се, че съгласно архитектурния проект, самостоятелните обекти в сграда „Г“ с кадастрален номер 57491.509.36.4 притежавали 100% идеални части, разпределени съгласно чл.40 от ЗС.

Твърди се, че на проведеното общо събрание от 26.05.2021г., всички собственици гласували според притежаваните идеални части, отразени в нотариалните актове(чл.17, ал.1 от ЗУЕС).

Навеждат се доводи, че в конкретния случай се касаело за затворен комплекс, поради което следвало да бъде сключен договор по чл.2 от ЗУЕС (Решение №I-38/09.04.2021г., постановено по в.гр.д.№207/2021г. по описа на БОС).

Иска се, атакуваното решение да бъде отменено и съдът да постанови ново, а предявените искове- отхвърлени като неоснователни и недоказани. Претендират се направените по делото разноси.

В срока по чл.263, ал.1 от ГПК е депозиран отговор от въззиваемия Евгений Альбертович Уманский, чрез процесуалния представител- адв.Кирязова- Кожухарова- БАК, с който се оспорва въззивната жалба изцяло.

Въззиваемата страна намира атакуваният съдебен акт за правилен и законосъобразен, постановен в съответствие със събраните по делото доказателства. Счита подадената въззивна жалба за неоснователна, като излага аргументи за нейното отхвърляне.

Оспорва наведените в жалбата твърдения за законосъобразно свикване и провеждане на общото събрание от 26.05.2021г.

Намира за правилни изводите на районния съд, че не се касаело за нововъзникнала етажна собственост, поради което нормата на чл.12, ал.6 от ЗУЕС била неприложима.

Излага становище във връзка с доводите на въззивника, че не съществувала единна етажна собственост. Позовава се на практика на Бургаския окръжен съд. Направен е анализ на събраните по делото доказателства.

Посочва, че по категоричен начин по делото се установило, че в комплекс „Хелиос“ съществувала една етажна собственост, учредена на 14.07.2016г , състояща се от няколко секции. Заявява, че в конкретния случай, функционалната връзка между всички секции се осигурявала от покрития паркинг, към който същите имали достъп.

Твърди, че в строителната документация на комплекса, сградите били описани като един обект, представляващ единно архитектурно и конструктивно решение на неразделно

свързани структури с жилищно и обществено предназначение (в.гр.д.№1026/2016г.; в.гр.д. №765/2016г. по описа на БОС; Решение №I-116/03.01.2018г. по в.гр.д.№1594/2017г. по описа на БОС; Решение №IV-102/18.12.2017г. по в.гр.д.№1430/2017г. по описа на БОС; Решение №V-126/05.12.2017г. по в.гр.д.№1559/2017г. по описа на БОС; Решение №III-115/04.12.2017г. по гр.д.№1429/2017г. по описа на БОС; Определение №1264/29.09.2021г. по в.ч.гр.д.№1653/21г. по описа на БОС).

Изразява се несъгласие с наведените от въззивника доводи, че в случая се касаело за затворен комплекс и обектите в него следвало да се управляват с договор, сключен с инвеститора по реда на чл.2 от ЗУЕС. Твърди се, че понастоящем пред ПРС били образувани пет дела по искове, предявени от управителя на ЕС Марина Мутафян, за учредени в комплекса нови ЕС за различни сгради.

Излагат се аргументи, че съдът постановил атакуваното решение въз основа на всички доказателства по делото, поради което и изложените в жалбата съображения в тази насока, се явявали неоснователни.

Страните, редовно и своевременно уведомени не се явяват в с.з.

Чрез процесуалните си представител поддържат въззивната жалба, респ. отговора на въззивната жалба.

Въззивната жалба е процесуално допустима-подадена е от надлежна страна, в преклузивния срок по чл.259 от ГПК, насочена срещу съдебен акт, който подлежи на въззивно обжалване и отговаря на изискванията на чл.260 ГПК.

Бургаският окръжен съд, при служебната проверка на обжалваното решение, извършена на основание чл.269 от ГПК, не установи съществуването на основания за нищожност или недопустимост на същото, поради което намира, че то е валидно и допустимо. След като прецени твърденията на страните, с оглед събраните по делото доказателства и разпоредби на закона, съдът намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Предявени са два обективно съединени иска в условията на евентуалност-чл.26 ЗЗД вр. чл.8,ал.2 ЗУЕС за нищожност на решенията приети на ОС на ЕС, проведено на 26.05.2021г., поради противоречие със закона и чл.40,ал.1 ЗУЕС за отмяна на същите решения като незаконосъобразни. Ищецът твърди, че е собственик на имот във вх.Д/Г в жилищна сграда с идентификатор 57491.509.36.4 и в това си качество оспорва взетите на проведеното на 26.05.2021г. ОС на ЕС решения като нищожни, тъй като в комплекс „Хелиос“ съществува единна ЕС, учредена на 14.07.2016г. и не може да съществува самостоятелна такава в отделна секция. Сочи, че не се касае за хипотезата на чл.12, ал.5 и ал.6 ЗУЕС, тъй като в комплекса има учредена ЕС и че събранието е проведено при нарушение на разпоредбите на чл.13, чл.14, чл.15, ал.1, чл.16 и чл.17 ЗУЕС. Претендира прогласяването на оспорените решения за нищожност, а в случай, че съдът прецени, че не са, да ги отмени като незаконосъобразни.

В срока за отговор е представен отговор на исковата молба, с който същата се оспорва изцяло с твърдение, че ОС на ЕС е законосъобразно проведено.

Страните ангажират доказателства в подкрепа на твърденията си.

Съдът е прекратил производството по иска за прогласяване на нищожността на решенията на проведеното на 26.05.2021г. ОС на собствениците в ЕС, обективирани в протокол от същата дата. Решението в тази част е влязло в законна сила.

Производството е висящо в частта, с която съдът е отменил решенията приети на проведеното на същата дата ОСЕС на вход D/Г в жилищна сграда с идентификатор 57491.509.36.4.

Не се спори между страните, а и видно от представените писмени доказателства, ищецът е собственик самостоятелен обект в сграда с идентификатор 57491.509.36.4.

По делото е представена покана за свикване на ОС на собствениците на ЕС във вход „Г“ /D/ по инициатива на П. Ю. П., собственик на СО с идентификатор 57491.509.36.4.14 на основание чл.12, ал.5 и ал.6 ЗУЕС със следния дневен ред:1.Избор на председател на ОС; 2. Избор на секретар на ОС;3.Избор на комисия по преброяване;4.Избор на Управител на ЕС;5.Избор на контролер;6.Избор на касиер;7.Приемане на правилник за вътрешния ред на ЕС;8. Приемане на бюджета на ЕС за 05.2021г.-04.2022г. и „фонд ремонт“;9.Упълномощаване на управителя за представяне на интересите на ЕС в съда и други официални органи при разрешаване на спорни въпроси по общите части в ЕС и покриване на всички свързани разходи, извършване на неотложни ремонти, събиране на средства от неизрядни собственици по съдебен начин;10. Упълномощаване на управителя за сключване на договори с фирма обслужваща асансьора, регистриране на ИТН;11.Други въпроси. Представен е протокол от 18.05.2021г. за поставена покана.

По делото е представен протокол от 27.05.2021г. от ОС на ЕС, проведено на 26.05.2021г. в 11,30ч. при регистрирани собственици и посочване на участвалите чрез пълномощник, взетите решения. Същият е подписан от председателя и секретаря, отбелязани са процентите, с които са взети решенията-гласували „за“ и „против“ .

Представени са доказателства за съобщаване на изготвения протокол от проведеното ОС на ЕС, таблица за площообразуване, удостоверение за въвеждане в експлоатация, скица на поземления имот.

По делото е представен протокол за проведено на 14.07.2016г. учредително събрание на собствениците на СО в ЕС в жилищна сграда, състояща се от 12 секции: „А“, „Б“, „В“, „Г“, „Д“, „Е“, „Ж“, „З“, „И“, „К“, „Л“, „М“, разположена в ПИ с идентификатор 57491.509.36 по КККР на гр.Поморие с адрес гр.Поморие, ул.“Морска“ №52. Взетите на това събрание решения на ОС на ЕС са влезли в сила, след като е оспорена тяхната законосъобразност пред съда от етажен собственик по реда на чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС и искът е бил отхвърлен с решение № 120/11.08.2017 г. по гр. д. № 410/2016 г. на РС Поморие, потвърдено с решение № 1-116/03.01.2018 г. по в. гр. д. № 1594/2017 г. по описа на ОС Бургас, които решения са представени по делото. В посочените решения съдът е приел, че законосъобразно е проведено общо събрание на етажна собственост в жилищна сграда състояща се от 12 секции означени с букви -А, Б, В, Г, Д, Е, Ж, З, И, К, Л, М, предвид наличието на

функционална свързаност помежду им, която не позволява управлението на всяка от тях като отделна етажна собственост. По този въпрос е формирана трайна практика на ОС-Бургас и РС-Поморие, както е видно и от останалите представените по делото съдебни решения.

В настоящия случай е проведено ОС ЕС на една от тези секции – „Г“ и очевидно не се касае за нововъзникнала ЕС и свикване на първо ОС, тъй като същата е вече учредена на 14.07.2016 г. и посочената хипотеза е неприложима. Следователно етажните собственици не са имали право да свикват ОС на посоченото основание. Действително в мотивите към решението по в. гр. д. № 821/2018 образувано по вещен спор между други страни/но пак за същия комплекс "Хелиос"/, е прието, че е налице един ансамбъл от сгради, зони за отдих и незастроени части в УПИ, с изграден басейн, складове, търговски обекти, с контролиран достъп на външни лица, който отговаря изцяло на дефиницията на "жилищен комплекс от затворен тип" по смисъла на § 1, т. 3 ДР ЗУЕС. Решението е отменено с Решение № 175 от 18.12.2019 г. по гр. д. № 4660/2018 г. на ВКС, I Г. О., като независимо от отмяната на друго основание в решението си върховната инстанция е стигнала до същия извод за качеството комплекс от затворен тип на "Хелиос". Това обаче не променя извода, че дори и да се касае до комплекс от затворен тип, при липса на договори по чл. 2 ЗУЕС, няма пречка този комплекс да се управлява от една етажна собственост и в случая такава етажна собственост е била учредена още през 2016 г., поради което не може да става дума за наличие на хипотезата на чл. 12, ал. 6 ЗУЕС.

Не може да бъде възприета тезата на жалбоподателя, че в случая следва да намери приложена разпоредбата на чл.8, ал.2 ЗУЕС.

Действително, ЗУЕС предвижда възможност за управление на всеки отделен вход в една сграда- съгласно чл.8, ал.2 ЗУЕС, 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 ЗУЕС /.

Идеята на тази разпоредба е да се даде възможност на собствениците на имоти да вземат решение за управлението тогава, когато само те използват съответните общи части. Иначе казано, необходимо е тези отделни входове да се характеризират с определена степен на самостоятелност един спрямо друг. Тази степен може да е различна с оглед различията при изграждането на сградата, но съществено е съответният вход да обслужва и да осигурява достъп само до част от самостоятелните обекти в сградата. Върховният касационен съд се е произнесъл по въпроса каква трябва да е степента на самостоятелност, като в Решение № 53 от 11.03.2016 г. по гр. д. № 4753/2015 на ВКС, 3-то гр. отделение, като е приел, че чл. 8, ал. 2 ЗУЕС не е приложим когато група обекти в сградата не са отделени от останалите обекти на сградата по начин, който ги прави наистина самостоятелни - без никаква свързаност с обектите около останалите входове и като изключва общото ползване - наред с тези други обекти - на съответни общи части /напр. коридори, фойейта, асансьори и др./, различни от

стени, покрив, терен и др. подобни. Цитираната практика е приложима към настоящия случай.

От представения нотариален акт за собственост на ищеца, става ясно, че се касае за жилищна сграда, състояща се от секции, посочена е застроената площ на цялата сграда на собствениците ид. части са посочени като част от общите части на цялата сграда и се налага изводът, че процесното събрание е проведено при неясен кворум /основание заявено в исковата молба противно на твърденията във въззивната жалба/. Последното е самостоятелно и достатъчно основание за отмяна на взетите решения. Правомощията на съда са ясно дефинирани, отмяната на решението на етажната собственост може да се иска при нарушаване на процедурата и при неспазване на императивни норми.

Обжалваното решение като правилно и законосъобразно следва да бъде потвърдено изцяло.

По разноските:

Съобразно изхода от спора разноски за въззивната инстанция следва да бъдат присъдени в полза на въззиваемата страна. Такива са сторени видно от представения договор за правна услуга в размер на 500 лв. и следва да бъдат възложени в тежест на въззивника.

На основание чл.280, ал.2, т.2 от ГПК решението е окончателно.

Така мотивиран, Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА в обжалваната частта Решение №10/25.01.2022г., постановено по гр.д. №447/2021г. по описа на Районен съд- Поморие.

ОСЪЖДА Етажната собственост (ЕС) на секция D/Г в жилищна сграда с идентификатор 57491.509.36.4, с адрес: гр.Поморие, обл. Бургас, ул.,Морска“№52, представлявана от управителяМарина Мутафян, чрез адв. Петя Шивачева-БАК, със съдебен адрес: гр..Бургас, ул.,Сердика“№2 да заплати на Е. А. У., БУЛСТАТ *****, с адрес: ***, чрез пълномощника адв.Киязова- Кожухарова- БАК сумата от 500 лв. /петстотин лв./, представляващи разноски за въззивната инстанция.

Решението е окончателно.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____