

РЕШЕНИЕ

№ 288

гр. Бургас, 25.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, I ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,
в публично заседание на тринадесети март през две хиляди двадесет и
четвърта година в следния състав:

Председател: Мариана Г. Карастанчева

Членове: Пламена К. Георгиева Върбанова
Тихомир Р. Рачев

при участието на секретаря Ани Р. Цветанова
като разгледа докладваното от Мариана Г. Карастанчева Въззивно
гражданско дело № 20242100500186 по описа за 2024 година

Производството е по чл. 258 и сл. ГПК и е образувано по повод на въззивната жалба на процесуалния представител на И. С. –К.,Г. В. С. и Л. К. М. -ищи по гр.д. № 550/2022 г. по описа на Поморийския районен съд против решение № 221/21.11.2023 год. ,с което е отхвърлен иска на въззивниците против етажната собственост „Хелиос „ ,с адрес – гр.*** ул.*** №**,представявана от председателя на УС на ЕС-Д. П. ,за отмяна като незаконосъобразни на решенията от проведеното на 04.08.2022 г. ОСЕС,обективирани в съставения протокол да проведено общо събрание от същата дата.

Въззивниците изразяват недоволство от решението , като считат същото за незаконосъобразно ,неправилно и необосновано,постановено при съществени процесуални нарушения.

На първо място се сочи ,че неправилно съдът ,смествайки понятието „комплекс“ и сграда с 12 секции /което не съществува в правния мир /,е приел ,че става дума за една жилищна сграда с дванадесет секции ,докато ,видно от представените доказателства /удостоверения за въвеждане в експлоатация в поземления имот са изградени 12 жилищни сгради ,всяка с отделен

кадастрален номер и отделно-паркинг-гараж с кадастрален номер.Подчертава се ,че решението в тази връзка противоречи на множество решения на БОС ,в които се приема ,че единна ЕС е нелегитимен орган,като част от решенията са цитирани.

На второ място се счита ,че въведеното понятие „учредена етажна собственост „ не намира основание и аргументи в закона,като се излагат подробни доводи за това .Сочи се ,че до момента не се посочва правна норма ,на базата на която тази идинна етажна собственост е учредена .Още повече ,доколкото е заявена като единна собственост на жилищна сграда с 12 секции ,то такава сграда не фигурира в кадастъра и в строителната документация ,поради което въззивната страна счита ,че не съществува в правния мир.Затова се счита ,че решението на съда ,че е учредена „единна етажна собственост на комплекса „ е неправилно /като също се цитира съдебна практика /.

Обосновава се тезата и че събранието е свикано от нелегитимен УС,респ. председател ,избран на проведеното на 09.07.2019 г. събрание ,всички решения на което събрание са отменени с влязло в сила решение на ПРС.Затова лицето П. не е активно легитимирано да свиква и насрочва ОСЕС,доколкото е избран като председател с решение ,което е ило отменено ,тъй като са отменени всички решения на ОС за 2018 и 2019 г.

Неправилно съдът приема ,че било правилно свикването на ОС ,респ. гласуването и провеждането му ,да се извършва на основание преизчисляване на ид.части ,което е в разрез със закона –чл. 17 ЗУЕС,като придадените и притежавани ид.части от общите части са изрично посочени в нотариалните актове на отделните етажни собственици в съответствие и с таблици за ценообразуване.Затова и след като няма дори и воля на етажните собственици таблицата с идеалните части да бъде приета по реда на закона ,следва да се приеме ,че е основателно възражението ,че не е спазен кворумът на събранието ,още повече ,че в случая ид.части от общите части са посочени в документите за собственост на етажните собственици и не е било необходимо прилагане на чл. 17 ал. 4 ЗУЕС

Изцяло извън компетенциите на ЕС е било да се взема решение бюджета на ЕС да се формира от събиране на финансови средства за парка и басуйна ,т.е. за чужда собственост,както и разходи за услуги –счетоводни , ахрани

„юридически ,тъй като ЕС не е юридическо лице .Сам сградите – суперфициарни постройки са в режим на етажна собственост ,но не и теренът и обслужващите съоръжения /които са частна собственост /.В тази насока подробно се анализира съдебна практика ,постановени решения ,касаещи ответната ЕС,като се обоснова становището на страната ,че в закона не е въведено понятие и възможност за наличие на „единна ЕС „, за нялокло сграда ,каквото се приеме с атакуваното съдебно решение /и редица други /.

Моли се за отмяна на атакуваното решение и постановяване на ново ,с което се уважат изцяло искове по чл. 40 ЗУЕС за отмяна на решенията на ОСЕС от 04.08.2022 г. Не се сочат нови доказателства и нови обстоятелства по делото .

В отговор на въззивната жалба по реда на чл. 263 ГПК представителят на въззиваемия – ответник - етажната собственост „Хелиос „-гр. Поморие ,я оспорва и счита ,че при постановяване на решението не са допуснати визираните нарушения.Сочи се ,че по повод искова молба по реда на чл. 40 ЗУЕС против същите решения на ЕС ,взети на същото ОС ,е постановено вече влязло в сила решение по гр.д. №544/2022 г. на РС-Поморие /потвърдено с решение на БОС по в.гр.д. № 1392/2023 г. /,с което съдът също е приел ,че взетите решения са законосъобразни .Подчертава се също ,че относно статута на комплекса и начина на учредяване на ЕС всички етажни собственици са се ръководили от задължителната съдебна практика – постановена с решението по в.гр.д. № 1026/2016 г. и в.гр.д. № 765/2016 г. по описа на БОС,с които съдът се е произнесъл по законосъобразността на предходни решения на етажната собственост от събрания от 2015 г. в седем секции в комплекса ,когато са били учредени самостоятелни ЕС и с цитираните решения съдът е приел ,че се касае за една етажна собственост ,състояща се от множество секции /в този смисъл се цитират и други постановени съдебни решения /.

Оспорва се твърдението на въззивниците ,че според кадастралната карта всеки вход /блок имал самостоятелен кадастрален номер ,поради което не можело да има единна етажна собственост,тъй като същата нямала номер и не била отразена в кадастралната карта .Подробно се изтъква съображения в тази насока ,като се сочи ,че в случая става дума за наличие на функционална връзка между всички секции ,която се осигурява от покрития

паркинг,към който имат достъп от всяка секция и затова е налице една етажна собственост ,съставена от отделни ,функционално свързани секции .Изброяват и се и други общи са всички сгради инсталации ,обекти ,шахти и т.н. ,като се подчертава ,че в строителната документация комплексът е описан като един „обект ,представляващ единно архитектурно и конструктивно решение на неразделно свързани структури с жилищно и обществено предназначение „/В който смисъл съдът многократно се е произнасял с различни решения /.Затова и изводите на първоинстанционния съд са подкрепени от множество влезли в сила решения ,които са задължителни за страните,като в крайна сметка се посочва ,че относно спорните за страните въпроси в настоящото производство е формирана такава задължителна съдебна практика .

Оспорва се твърдението ,че събранието е свикано от нелегитимен УС,както и че е проведено при неправилно изчисляване на ид.части от общите части на собствениците на самостоятелни обекти ,като се излагат доводи .По отношение на последното възражение се сочи ,че е било извършено преизчисление на ид.части по реда на чл. 17 ал. 6 ЗУЕС,доколкото е налице хипотезата на чл. 17 ал. 5 т. 1 ЗУЕС,за което също има влязло в сила решение.

Моли се за потвърждаване на решението и присъждане на разноски .Също не се сочат нови доказателства .

Бургаският окръжен съд, след преценка на събраните по делото доказателства и като прецени доводите на страните , намира за установено от фактическа страна следното:

Първоинстанционното производство пред Районен съд – Поморие е образувано по предявен от ищците И. С. –К.,Г. В. С. и Л. М. срещу Етажната собственост "Хелиос", с адрес в гр.*** , ул.*** № ** иск с правно основание чл. 40 от ЗУЕС за отмяна на решенията на ОС на ЕС, проведено на 04.08.2022 г., обективирани в съставения протокол за проведеното събрание, като незаконосъобразни.

Ищците твърдят, че са собственици на самостоятелни обекти /подробно описани в исковата молба/ в сградата „Л“ от сградата в режим на ЕС, находяща се в комплекс "Хелиос Бийч Апартамент" - гр. Поморие. Твърдят, че на 04.08.2022 г. е проведено ОС на ЕС в процесния комплекс, чиято

законосъобразност оспорва, като иска отмяна на всички взети решения. Оспорват процедурата по свикване и провеждане на процесното ОС, като сочи, че извършените действия по свикване, провеждане, в т. ч. гласуване, кворум и т. н., които счита, че противоречат на императивни правни норми. Сочи, че ЕС Хелиос в жилищна сграда, състояща се от 12 секции, разположение в ПИ 57491.509.36 по КKKP на гр. Поморие не съществува, а представлява съвкупност от 12 отделни жилищни сгради, паркинг-обикновена съсобственост /записан в документите за собственост, че се управлява по чл.32 ЗС/ и терен –паркова зона и басейн, собственост на дружество „Хелиос Бийч Мениджмънт“ ЕООД. Навеждат се доводи, че всички въпроси относно управлението на комплекса са уредени в нормата на чл. 2 от ЗУЕС, която сочи, че единственият субект, който може да го управлява е собственика на терена и съоръженията в него. Излага се , че общо събрание на няколко сгради е регламентирано в чл. 18 от ЗУЕС. Сочи, че единна сграда в комплекса, образувана от сградите А, Б, В, Г, Д, Е, Ж, З, И, К, Л, М, не съществува, а отделните сгради в комплекса са многофамилни и всяка от тях е със самостоятелен кадастрален идентификатор, представляваща отделна ЕС. Твърди, че наличието на отделни ЕС пречатства кворума на свиканото събрание да включва собствениците в посочените сгради, като наред с това заявява, че "покрит паркинг-гараж" не представлява обща част към ЕС Хелиос, а отделен самостоятелен обект.По тези съображения въззивникът счита, че Хелиос е комплекс от затворен тип /като в подкрепа на тезата си цитира съдебна практика/, който включва 12 самостоятелни жилищни сгради, паркинг- обикновена съсобственост и терен – частна собственост на дружествата, собственици на съоръженията в него, като никой от етажните собственици не притежава ид. ч. от терена, поради което и същият не се счита за обща част.

На следващо място се твърди нарушение на разпоредбата на чл. 12 от ЗУЕС, по съображения, че е незаконосъобразно свикване на ОС на ЕС, включващо 12 отделни самостоятелни сгради, че събранието е свикано от нелегитимен УС, избран на събрание, проведено на 09.07.2019 г., което е отменено от съда с влязло в законна сила на 14.02.2020 г. съдебно решение по гр. д. № 538/2019 г. на ПРС. Сочи също, че всички предходни решение на ОС на ЕС от 2017 г., 2018 г. и 2019 г. са отменени с влезли в законна сила съдебни решения, поради което счита, че Д. П. не е имал правомощията да

свиква общо събрание. Твърди се също, че събранието е проведено в частна собственост, извън общите части на ЕС. Излагат се и съображения за неспазване на реда за свикване по чл. 13 ЗУЕС, нарушение на правилата за кворума по чл. 14 и чл. 15 от ЗУЕС, без ид. ч. да са приети с решение на ОС на ЕС, като наред с това се твърди, че в ид. ч. неправомерно е включен и паркинг –гаража. Твърди се неправилно изчисляване на притежаваните от собствениците проценти идеални части от общите части на сградата съгласно чл. 17 от ЗУЕС.

Ответникът е изложил съображения за неоснователност на исковата претенция, позовавайки се е на задължителна съдебна практика, която е цитирал в писмения си отговор. Излага несъгласие с твърденията в исковата молба, че единна етажна собственост в процесния комплекс не съществува, тъй като в ЗУЕС нямало такова понятие и предвид обстоятелството, че комплекса има характеристиките на такъв от затворен тип. Сочи, че съгласно постановената до момента съдебна практика /решения по в. гр. д. № 1026/2016 г., по в. гр. д. № 765/2016 г. и в. гр. д. № 627/2020 г. на БОС/ в комплекс Хелиос е налице единна етажна собственост, състояща се от множество секции, учредена на 14.07.2016 г., а не отделни етажни собственоности. Оспорени са твърденията за неправилно определен кворум при провеждане на събранието, позовавайки се отново на съдебната практика на БОС и посоченото в нея, че в случая след като ид. ч. на всеки собственик от общите части на съответната секция са посочени в документа му за собственост, при провеждане на общо събрание на собствениците на СОС във всички сгради в комплекса правилно и законосъобразно техните ид. ч. от общите части са преизчислени в хипотезата на чл. 17, ал. 5 вр. с ал. 4 от ЗУЕС, като така се гарантира еднаква тежест на гласа на всеки собственик по въпросите относно управлението на целия комплекс, а не само на съответната сграда.

На следващо място се излагат съображения за неоснователност на твърденията на ищеца за нарушение на чл. 12 и чл. 13 от ЗУЕС, като сочи, че поканата за свикване на процесното ОС на ЕС съдържа изискуемите законови реквизити. Възразява против доводите на ищеца за 5 липса на представителна власт на лицето, свикало общото събрание, поради което счита за неоснователни твърденията, че събранието е свикано от нелегитимен орган. Относно съставения протокол излага, че същият отговаря на изискванията за

съдържание по чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС, като сочи, че същият се подписва само от председателстващия събранието и от протоколчика. Досежно представителството на събранието заявява, че законът не изисква пълномощните да съдържат нотариална заверка на подписите на упълномощителите. На последно място излага съображения във връзка с възражението, че в бюджета били включени разходи за ползване на чужда собственост-басейн и паркова зона, като се посочва, че това възражение е по целесъобразност, а не по законосъобразност на решението, поради което не следва да се разглежда.

При тези позиции на страните настоящият съдебен състав счита ,че трябва да се изложи следното :

Предмет на въззивно обжалване е първоинстанционното решение, с което е отхвърлен иска по чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС .

За да постанови обжалваното решение районният съд , след анализ на доказателствата по делото и основавайки се на относима по спора съдебна практика е счел, че процесният комплекс не е такъв от затворен тип по смисъла на чл.2 ЗУЕС, тъй като не са представени доказателства за договори по чл.2 ЗУЕС, сключени между инвеститора и собствениците на СОС, както и че не може да се приеме, че се касае за 12 отделни многофамилни сгради и сграда-паркинг. Следователно налице е една етажна собственост, поради наличие на функционална връзка между отделните секции, която се осъществява чрез покрития паркинг, към който достъп има всяка секция. Приел е, че от данните по делото не са налице допуснати сочените нарушения при свикването и провеждането на процесното ОС на ЕС, които да водят до незаконосъобразност на взетите решения. Решението е мотивирано с крайния извод, че всяко от атакуваните решение е прието в рамките на компетентността на ОС на ЕС, при спазване на изискуемия кворум, след направено преизчисление и определяне на съответния процент от ид. ч. от общите части за всеки обект съобразно посочените в документа за собственост кв. м. ид. ч.

При извършена на основание чл. 269 от ГПК служебна проверка на първоинстанционното решение, въззивният съд не установи съществуването на основания за нищожност или недопустимост, поради което намира, че то е валидно и допустимо.

С оглед доводите на страните и данните по делото и след като съобрази закона, въззивният съд напълно възприема установената от районния съд фактическа обстановка, тъй като същата се базира на релевантните по спора факти, като споделя и изложените в първоинстанционното решение изводи, към които препраща на основание чл. 272 от ГПК, като в рамките на наведените във въззивната жалба оплаквания и при съобразяване на императивните законови норми, от правна страна намира следното:

По делото е безспорно установено, че ищите са собственици на посочените в исковата молба самостоятелни обекти в комплекс Хелиос – гр. Поморие, поради което същите се явяват активно легитимирани да предявят иска по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС/вж. и представените по делото документи за собственост – нот. актове / . Наред с това няма спор и, че искът е предявен в рамките на законовия срок по чл. 40, ал. 2 вр. с чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС, поради което същият е допустим и следва да се разгледа по същество.

Представена е покана за свикване на общо събрание на собствениците в етажната собственост "Хелиос" в жилищната сграда, състояща се от 12 секции от "А" до "М" и покрит паркинг – гараж на 04.08.2022 г. от 16. 00ч. в пространството на вътрешния двор на комплекса, като събранието е свикано по решение на УС на ЕС "Хелиос" от 08.07.2022 г. Поканата е изготвена на български и руски език, като е посочен следния дневен ред за провеждане на събранието, а именно: т. 1. Утвърждаване на председател на ОС на ЕС; 2. Доклад на комисията по регистрацията, 3. Утвърждаване на секретар на ОСЕС, 4. Избор на комисия по преброяване; т. 5. Утвърждаване на преводачи, т.6. Отчет на контролния съвет(КС) на ЕС; т. 7. Приемане на бюджета за 2022/2023г. Определяне на срока за плащане таксите за поддръжка и формиране на фонд „Ремонт“, т.8. Упълномощаване на УС/председателя на УС на основание решение №175/18.12.2019 на ВКС и чл.32, ал.9, т.2 от Наредба №4 за условията за присъединяване на потребителите и за ползване на водоснабдителните и канализационни системи да сключи договор с ВиК Бургас за отчитане чрез подотчетен водомер на водоснабдяването на басейна в комплекса, т.9. Упълномощаване на УС/председателя на УС да предприеме действия чрез адвокат, с който да се предявят пред компетентния съд искове срещу собственици и трети лица за нанесени материални щети върху общи части и /или имущество за общо ползване, т.10. Други.

С протокол от 25.07.2022 г. от 18.00 часа, подписан от председателя на УС и двама свидетели е удостоверено поставяне на поканата за свикване на процесното ОС на ЕС на видно място до главния вход на жилищната сграда, във фойейто на всички секции и при охраната на входа към покрития паркинг-гараж.

Съставени са два протокола на комисията за регистрация № 1 и № 2 от 04.08.2022 г., като от първият от тях се установява, че в обявения част за провеждане на общото събрание до 16.00ч. са се явили собственици или техни представители, равняващи се на 34, 62 % ид. ч. от общите части в комплекса, поради което събранието е отложено с един час, като във втория протокол е посочено, че събранието е започнало в 17. 00ч. при кворум 37,96% ид. ч. от общите части в комплекса.

Представен е и списък за регистрация на собствениците в табличен вид, в който са посочени имената на всеки от собствениците, притежавания от него обект с кадастрален номер и ид. ч. и подпис на съответните лица, които са присъствали на събранието—лично или чрез пълномощник, както и протокол на комисията по преброяване, в който е отразено как е гласувано всяко от решения от лицата, които са присъствали на събранието.

Видно от съдържанието на протокола на проведеното на 04.08.2022 г. ОС на собствениците на ЕС "Хелиос" в жилищна сграда, състояща се от 12 отделни секции, са взети следните решения: по т. 1. Утвърден е за председател на ОС Т.П. и М.З. , по т.3. Избран за секретар на събранието е Д.П., по т.4. Избор на комисия по преброяване в състав Т.П., М.С. и А.И., по т.5. Приет е 7 отчета на Контролната комисия; по т.7. Приет и утвърден е бюджет за следващия отчетен период; 8. Упълномощаване на УС/председателя на УС на основание решение №175/18.12.2019 на ВКС и чл.32,ал.9, т.2 от Наредба №4 за условията за присъединяване на потребителите и за ползване на водоснабдителните и канализационни системи да сключи договор с ВиК Бургас за отчитане чрез подотчетен водомер на водоснабдяването на басейна в комплекса, по т.9 Упълномощен е УС/Председателя на УС да предприеме действия чрез адвокат, с който да се предявят пред компетентния съд искове срещу собственици или трети лица за нанесени щети върху общите части и /или имущество за общо ползване, по т. 10- Други- не са приети решения.

Видно от съдържанието на протокола, същият е подписан от съпредседателите на ОС М.З., Т.П. и секретаря Д.П.. В него са отбелязани процентите, с които са гласувани и взети горепосочените решения, с отразяване на съответните проценти на гласувалите "за", "против" и "въздържал се".

Представен е протокол от 10.08.2022 г. от 09.30 часа за поставяне на съобщение за изготвен протокол на процесното ОС, в което е посочено, че съобщението е поставено на място до главния вход и на видно място на входовете на всички секции на жилищната сграда, като протокола е подписан от председателя на УС - Д. П. и двама свидетели.

На първо място в жалбата се твърди неправилност на изводите на съда, че дванадесетте сгради, находящи се в комплекса представляват една единна етажна собственост.

В тази връзка следва да се подчертае ,че този въпрос е бил спорен между страните и предмет на обсъждане по множество дела на различни съдебни инстанции/включително и на настоящия съдебен състав / ,с постановени окончателни съдебни актове ,от анализа на които трябва да се изтъкне следното:

По делото е безспорно установено, че процесният комплекс се състои от 12 броя секции, построени на калкан с общ партерен етаж с предназначение за общественообслужващи функции и покрит общ гараж за 151 автомобила, към който имат достъп всички секции с общ паркинг-гараж на покрива, като терена, върху който построен комплекса е в съсобственост на две дружества, без собствениците на отделните обекти в комплекса не притежават ид. ч. от него. Затова и с оглед конкретните характеристики на комплекса и изградените върху терена съоръжения, в т. ч. и предвид данните в решението по гр. д. № 821/2018 г. по описа на БОС и тези по гр. д. № 4660/2018 г. на ВКС следва да се приеме, че комплексът е такъв от затворен тип по смисъла на пар. 1, т 3 от ДР на ЗУЕС. Независимо от това обаче, тъй като липсват както твърдения, така и данни собствениците на отделни обекти в комплекса да са сключили договори по чл. 2 от ЗУЕС, няма предвидена в закона пречка комплекса да се управлява от една единна етажна собственост по общите правила на ЗУЕС. В случая такава е учредена с решение на ОС на ЕС от 14.07.2016 г., като при учредяването ѝ са участвали собствениците на

самостоятелни обекти в жилищната сграда. Наред с това независимо, че всяка сграда има отделен кадастрален идентификатор, вход, покрив и асансьор само по себе си това не води до извод за нейната самостоятелност, тъй като всички сгради са обединени под един покрив и функционално са свързани помежду им в един единен ансамбъл и функционална връзка. Следва да се отбележи, че в случая няма как етажната собственост, която представлява обединение от свързани помежду си сгради да има отделен идентификатор, тъй тя не представлява една сграда, а множество свързани помежду си сгради. Обстоятелството, че всяка секция има отделен кадастрален номер не обосновава противното. В случая е неприложима разпоредбата на чл. 8, ал. 2 от ЗУЕС, тъй като отделните секции в сградата не са отделени една от друга, така, че да нямат зависимост помежду си, а тъкмо напротив същите имат общи части, които обслужват не само отделните секции, респ. входовете им, а служат на етажните собственици в целия комплекс, т. е. в случая секциите и входовете нямат изискуемата в посочената норма самостоятелност и относителна независимост. Не е налице и твърдяното противоречие с цитираните в жалбата решение № 7 от 20.05.2003 г. по к. д. № 4/2003 г. на КС, както и на ТР № 2 от 25.05.2017 г. по тълк. д. № 2/2016 г. на ВКС, тъй като същите касаят обществени отношения, които не са свързани с предмета на настоящия спор.

Тук е мястото да се посочи, че при решение на ЕС Хелиос няма пречка да се премине към управление на всяка секция поотделно, каквото очевидно претендира ищеца. Но към настоящия момент такова решение няма, поради което остава решението от 14.07.2016г за управление на ЕС.

По горните съображения настоящата инстанция споделя извода на районния съд, подкрепен от множество влезли в законна сила съдебни решения, че в комплекса представлява една етажна собственост, състояща се от множество секции, които са функционално и конструктивно свързани помежду си и като такива се подчиняват на единен режим за ползването на общите части, предполагащ провеждането на общо събрание на етажните собственици за целия комплекс/ в т. см. /решение № 53 от 11.03.2016 г. по гр. д. № 4753/2015 на ВКС, 3-то г. о. /, решение № 99/27.05.2016 г. по гр. дело № 483/2015 г. по описа на ПРС, решение № 120/11.08.2017 г. по гр. дело № 410/2016 г. по описа на ПРС, решение № 175/18.1.2019 г. на ВКС по гр. дело № 4660/2018 г., решение № VI- 52/12.07.2016 г. по в. гр. дело № 765/2016 г.

решение № III -115/04.12.2017 г. по в. гр. дело № 1429/2017 г. по описа на БОС, решение № I-116/03.01.2018 г. по в. гр. дело № 1594/2017 г. по описа на БОС, решение № IV-102/18.12.2017 г. по в. гр. дело № 1430/2017 г. по описа на БОС, решение № I-38/09.04.2021 г. по в. гр. дело № 207/2021 г. по описа на БОС/.

На следващо място се прави оплакване, че събранието е свикано от нелегитимен УС – Д. П., респ. Председател на УС на ЕС, който е избран с решение на ОС на ЕС от 09.07.2019 г., което е отменено с влязло в законна сила съдебно решение от 12.07.2021 г. по в. гр. д. № 775/2021 г. на БОС, с което е потвърдено решение от 14.02.2020 г. по гр. д. № 538/2019 г. на РС-Поморие.

Сочи се, че ако П. е избран с управителния съвет от 2016 г., то единият от членовете му Г.Д. е напуснала УС през 2018 г., поради което УС е станал с нечетен брой членове, което е незаконно. По делото е установено, че решението на ОС на ЕС от 14.07.2016 г., на което е избран УС на ЕС е потвърдено от съда като законосъобразно, като през 2018 г. единият от членовете му Г.Д. е подал заявление за напускането му, поради което на основание чл.19, ал.4 ЗУЕС членовете на УС са избрали за председател Д. П.. Независимо, че в нарушение на чл. 19, ал. 3 от ЗУЕС членовете на УС след напускането на единия от тях са останали четен брой, съдът намира, че взетото от тях решение за избор на П. като временен управител не е нелегитимно, тъй като съгласно 21, ал. 2 от ЗУЕС членовете на управителния съвет следва да продължат да изпълняват функциите си до избор на нов/и член/ове на УС.

По тези съобщения, настоящата инстанция намира, че П. в качеството си на действащ към този момент председател на УС /чл. 12, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС/ легитимно е свикал процесното ОС на ЕС, поради което съдът намира за неоснователни доводите в обратния смисъл, изложени в жалбата.

Що се касае до възражението, че събранието не е било проведено на първоначално посоченото в поканата за свикването му място, както и, че е проведено в дворът на комплекса, което не е място, което е обща част на ЕС:

Съгласно чл. 16, ал. 1 от ЗУЕС общото събрание се провежда на подходящо място в етажната собственост, прилежащата ѝ площ или на друго място в близост до нея. От съдържанието на посочената норма се налага

извода, че няма пречка общото събрание да се проведе освен на място, което да е обща част и прилежаща към нея площ, но и на друго място, близко до нея. Такъв именно е процесния случай.

Досежно доводите за неспазване на кворума за свикване на провеждане на събранията, поради възражения за неправилно изчисляване на ид. ч. на собствениците на самостоятелни обекти:

Съгласно чл. 17, ал. 1 от ЗУЕС в общото събрание собствениците имат право на глас, съответстващ на притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата. Доколкото в случая в представените по делото нотариални актове за собственост върху отделните обекти в етажната собственост са отразени идеалните части, прилежащи към самостоятелните обекти, но от отделните секции, а не от общата етажна собственост, правилно районният съд е приел, че действително за процесната етажна собственост е необходимо преизчисление на основание чл. 17, ал. 4 вр. с ал. 5, т. 1 от ЗУЕС. Вярно е също така, че извършеното преизчисление е прието от ОСЕС на проведеното на 04.07.2018г. по т.5 от дневния ред на същото и впоследствие е отменено заедно с всички решение от тази дата с Решение №I-38 от 09.04.2021г. по в.гр.д.№207/2021 по описа на БОС,но е налице влязло в сила решение по гр.д. № 410/2016 г.,по което е прието ,че при необходимост от провеждане на ОС на собствениците на СОС във всички сгради на комплекса ,правилно и законосъобразно е извършено преизчисление на ид.части от общите части в хипотезата на чл. 17 ал. 5 т.1вр.чл. 4 ЗУЕС,приравнявайки идеални части към 100% на 12-те секции и покрития паркинг . Следователно като се има предвид, че събранията е проведено при спадащ кворум-чл.15,ал.2 ЗУЕС. В тази хипотеза следва да присъстват 33% от ид.ч. от общите части на ЕС. В този смисъл предвидения в закона кворум е спазен /37,96%/ видно от извършеното изчисление . Въпреки че на практика няма взето решение по чл.17,ал.6 ЗУЕС, настоящата съдебна инстанция счита, че следва да бъде зачетен кворума. Приемането на решение за одобряване на преизчислението на ид.ч. има за цел окончателно да разреши проблема с идеалните части, но липсата на такова решение не означава, че това съставлява пречка за провеждане на ОС с кворум по чл.15, ал.2 ЗУЕС. Що се касае до възраженията, че паркинг-гаража не е следвало да се включва в таблицата за преизчисление по чл. 17, ал. 4 от ЗУЕС, следва да се отбележи, че съгласно чл. 38, ал. 1 ЗС в сгради-етажна собственост покривът

представлява обща част на цялата сграда по естеството си, независимо от това дали тя е разделена на отделни секции, какъвто е процесния случай, щом конструктивно и функционално са теза свързани помежду си /в този смисъл е решение № 75 от 26.02.2010 г. на ВКС по гр. д. № 395/2009 г., II Г. О. /.

В този смисъл настоящата инстанция намира възраженията в тази насока за неоснователни, както и приемането на представеното площообразуване за изходна база.

На последно място по отношение на възражението, че изцяло извън компетентността на ОС на ЕС е да взема решение бюджета на ЕС да се формира от събиране на финансови средства за парка и басейна, по съображения, че те са чужда собственост:

В случая се касае за решение за приемане на бюджет по чл. 11, ал. 1, т. 4 от ЗУЕС. Както правилно е приел районният съд ,относно решенията по чл. 11, ал. 1, т. 4 от ЗУЕС съдебната проверка за законосъобразност се ограничава само формално до обстоятелството дали приетия бюджет съдържа изискуемата приходна и разходна част, като преценката какви по вид и размер приходи и разходи са включени в него е по целесъобразност и съдът няма правомощия за контрол по законосъобразност. Едва ако така планираните приходи от такси за поддръжка и управление са обективират във взето решение по чл. 11, ал. 1, т. 5 от ЗУЕС, чрез създаване на задължение за заплащане на всеки от етажните собственици на така определената вноска, съдът в случай, че е сезиран с иск по чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС може да извърши преценка за спазване на императивната правна норма чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС. Настоящата хипотеза обаче не е такава, поради което съдът намира за неоснователни изложените в тази връзка оплаквания, касаещи процесното решение по чл. 11, ал. 1, т. 4 от ЗУЕС. Още повече, че в конкретния случай като основание за поставяне на тази точка от дневния ред е посочено решение №175 от 18.12.2019г. по гр.д.№4660/2018г ВКС, с което е прието ,че по отношение на покрития паркинг-гараж, съсобствениците с право на реално ползване на реална част, имат право да участват във вземането на решение за ремонта и начина на благоустрояване на зелената площ на покрива на сградата и на алеите“.

По гореизложените съображения, настоящата инстанция счита, че липсват нарушения на ЗУЕС, водещи до незаконосъобразност на процесните решения

на ОС на ЕС, което води до извод за неоснователност на иска по чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС.

Поради съвпадането на крайните изводи на двете инстанции, обжалваното решение в обжалваната част следва да бъде потвърдено като правилно и законосъобразно, в т ч. и по отношение на присъдените разноски.

С оглед изхода на делото на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, в полза на въззиваемата ЕС следва да се присъдят направените пред въззивната инстанция разноски за платено адвокатско възнаграждение в размер на 800 лв. съгласно представения списък по чл. 80 от ГПК.

Мотивиран от горното, Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение №221 от 21.11.2023г., постановено по гр.д. №550/2022г. по описа на РС-Поморие.

ОСЪЖДА И. С. К. ,род. на **.**.19** г.,гражданин на *** , Г. В. С. ,род. на **.**.19** г. ,гражданка на *** *** и Л. К. М. ,ЕГН *****,чрез адв. Петя Шивачева- БАК, със съдебен адрес:гр.Бургас, ул.,Сердика“ №2Б, ет.1, ДА ЗАПЛАТИ на ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ "ХЕЛИОС", с адрес гр.*** , ул.*** № **, представлявана от управителя Д. П., на основание чл.78,ал.3 ГПК и чл.80 ГПК направените пред въззивната инстанция разноски за платено адвокатско възнаграждение в размер на 800/осемстотин / лв.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____