

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 1243

гр. Варна, 29.03.2022 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, III СЪСТАВ, в закрито заседание на двадесет и девети март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Юлия Р. Бажлекова

Членове: Невин Р. Шакирова
мл.с. Александър В. Цветков

като разгледа докладваното от Невин Р. Шакирова Въззивно частно гражданско дело № 20223100500657 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 274, ал. 1, т. 2 вр. чл. 396, ал. 1 от ГПК.

Образувано е по повод частна жалба на В.Й С., лично и като законен представител на „Сий гардън плейс“ ЕООД, ЕИК 103983795, „Силвър рейн“ ЕООД, ЕИК *****, Р. ГР. Н., В. ЛЮБ. Д., В. Т. Д., СТ. В. Д., Г. М. К. и Н. ИВ. С. срещу Определение № 963 от 26.01.2022г. по гр.д. № 16947/2021г. по описа на ВРС, 46-ти състав, в частта му, с която **на основание чл. 389, ал. 1 вр. чл. 391, ал. 1 вр. чл. 397, ал. 1, т. 3 от ГПК** е постановено спиране изпълнението на решенията на Общото събрание на Етажна собственост в сграда, находяща се в гр. Варна, Приморски полк, м. Салтанат 536 № 418, комплекс Сий Гардън Хоум, проведено на 18.10.2021г. **по т. 1** – за приемане на промени в приложения към протокол № 21 План Бюджет за 2021-2022г.; **по т. 6** – за изготвяне на отделна сметка за ф. „РиО“ и за плащане на такса за поддръжка и управление на четири равни вноски /на всяко тримесечие по 456 лева/, като се направи и съответно изменение в правилника за вътрешния ред“ и **по т. 10** – собственик, който предоставя /отдава под наем/ собствения си имот за срок по-кратък от 6 месеца, дължи двойна вноска за поддръжка и управление на ЕС за годината, за която извършва отдаването.

Частната жалба е основана на оплаквания за неправилност и незаконосъобразност на определението, като постановено при неправилна преценка за допустимостта на предявените искове. Съдържа доводи, че предявеният иск срещу отделни собственици в ЕС, с който се оспорват решенията на ОСЕС е недопустим. При противоречие в интересите на ищеца – Председател на УС и ответника, съдът следва да конституира надлежния ответник, а именно ОСЕС и да му назначи особен представител за сметка на ищеца. В този смисъл съдът е сезиран с един иск от няколко ищци, всеки от които дължи държавна такса и за което съдът следи служебно. Ето защо с обжалваното определение е разгледано искане за обезпечение по недопустим иск, респ. по нередовна искова молба, поради което оспореното

определение е незаконосъобразно. Освен това в случая не са налице предпоставките на чл. 391 от ГПК – съдът не е изложил съображения за вероятната основателност на иска и въпреки това допуснал обезпечение, без внасяне на гаранция. Отправили искане поради изложеното определението на ВРС да се отмени.

В отговор на жалбата В. М. Н., АЛ. ВЛ. К., А.В С., ОКС. ВЛ. С., М. П. Т., СТ. АТ. Т., СВ. В. П., А.Р П., В. Н. Б. и Л. ПЛ. ОВЧ. оспорват доводите в нея. Поддържат, че предявеният иск е един, същият е допустим, а допуснатата мярка не е обусловена от характера на допуснатите нарушения по свикването и провеждането на ОС, т.е. вероятната основателност на иска, а дали същите са от такова естество, че да предпоставят евентуални вреди за отделните етажни собственици в хода на процеса. Отправили искане поради това частната жалба да се остави без уважение като неоснователна.

При служебна проверка, съдът констатира, че частната жалба е подадена в срока по чл. 396, ал. 1 от ГПК срещу обжалваем акт – определение, което попада в хипотезата на чл. 274, ал. 1, т. 2 от ГПК, от страна с правен интерес от обжалване и удовлетворява изискванията за съдържание по чл. 275, ал. 2 от ГПК, поради което е процесуално допустима. Разгледана по същество е неоснователна по следните съображения:

Производството пред ВРС е образувано по повод предявен от ОКС. ВЛ. С., заедно с част от други етажни собственици в бизнес сграда в режим на ЕС, находяща се в гр. Варна, Приморски полк, м. Салтанат 536 № 418, комплекс Сий Гардън Хоум срещу останалите етажни собственици в същата конститутивен иск **с правно основание чл. 40 от ЗУЕС** за отмяна на взети решения от ОСЕС проведено на 18.10.2021г., обективирани в Протокол № 22.

Исковата молба е основана на фактически твърдения, че ищцата ОКС. ВЛ. С. е избрана за Председател на УС на ЕС с решение на ОС от 23.08.2021г., поради което искът е насочен към останалите етажни собственици. Взетите решения от ОС, проведено на 18.10.2021г. са незаконосъобразни, необосновани и нецелесъобразни, както и са изложени твърдения за допуснати нарушения в процедурата по свикване и провеждане на ОС, в представителството на етажните собственици, ревизирани са влезли в сила решения, взети от предходно ОСЕС, а по същество част от тях са ограничаващи правото на собственост на етажните собственици.

С молба от 26.01.2022г. ищците сезирали съда с искане за допускане на обезпечение на предявения иск с доводи, че изпълнението на взетите решения осуетява и пречатства, както работата на управителния орган, така и текущата поддръжка на общите части на сградата и обслужващия я терен и уврежда интересите на етажните собственици, посредством налагане на мярка „спиране на изпълнението на описаните решения на ОСЕС до окончателното произнасяне по предявените искове.

В обжалваното определение ВРС приел, че изпълнението на взетите финансови решения относно бюджета на ЕС и размера на вноските за поддръжка и управление вероятно би накърнило съществено интересите на етажните собственици, както и да им

причини вреди, поради което постановил спиране изпълнението на решенията по т. 1, т. 6 и т. 10.

ВОС, за да се произнесе съобрази следното:

Доводите за недопустимост на иска насочен срещу етажните собственици, които не са ищци по делото е неоснователен. Ако не е създадено сдружение на етажните собственици по чл. 25 от ЗУЕС /какъвто е и настоящия случай/, етажната собственост не е персонифицирана. Ответници в производството по иск с правно основание чл. 40 от ЗУЕС за отмяна на решение на ОС са етажните собственици, които не са предявили иска. Съгласно чл. 41 вр. чл. 23, т. 5 от ЗУЕС, те се представляват от председателя на управителния съвет на ЕС, респ. от управителя, или от упълномощено от него лице. Това процесуално представителство е изрично предвидено в закона, с цел улесняване на процедурата по движение на делата, за да не бъде призоваван всеки един етажнен собственик поотделно. Поради това и законът не изисква иска за отмяна на решение на ОС да бъде насочен срещу всеки от етажните собственици, поради което непосочването на техните имена и адреси в исковата молба поначало не представлява нередовност на същата. Съгласно чл. 23, ал. 5 от ЗУЕС от друга страна, участието на всеки един от етажните собственици в съдебното производство, в което те се представляват от управителя, е предоставено на тяхната лична преценка и желание, което следва да бъде изрично заявено пред съда за всеки конкретен случай. Упражняването на правото по този ред чрез изрично волеизявление до съда само им дава възможност да извършват самостоятелно всички съдопроизводствени действия.

Това специално представителство няма как да се осъществи, когато етажният собственик, избран за управител на ЕС е ищец по делото. Ето защо в този случай лицето, което е подало молбата за отмяна, има качеството на ищец, а ответници са всички останали собственици на самостоятелни обекти в сградата – етажна собственост. Неподалите молба за отмяна на решението на общото събрание на етажната собственост собственици придобиват процесуалното качество на ответници независимо от тяхната воля и от това дали са изявили желание съгласно чл. 23, ал. 5 от ЗУЕС да участват в делото.

Исковата молба е редовна и не е налице соченият в жалбата порок, касаещ приложенията към нея.

От друга страна обезпечаването на иска не е част от исковия процес, а самостоятелно уредено в процесуалния закон производство, което осигурява реализирането на правните последици от решението. Обезпечение на иск съгласно чл. 391, ал. 1 от ГПК, се допуска от съда, когато обезпечаваният иск е допустим и са налице визираните в тази норма процесуални предпоставки – искът е подкрепен с убедителни писмени доказателства или с гаранция по чл. 180-181 от ЗЗД /т. 1/ и без обезпечението за ищеца ще бъде невъзможно или ще се затрудни осъществяването на правата по съдебното решение /т. 2/. Допускането на обезпечение е обусловено освен от посочените предпоставки на чл. 391, ал. 1 от ГПК, също и от съответствието между обезпечителната мярка и търсената чрез иска правна защита.

Съгласно чл. 40, ал. 3 от ЗУЕС, исковата молба за отмяна на решение на ОС, включително когато то е за избор на управител, не спира изпълнението му, освен ако съдът не постанови друго. По своя характер спирането на изпълнението на решението на общото събрание на етажната собственост е вид обезпечителна мярка, която се предприема, за да се ограничат евентуалните вреди, които биха настъпили от изпълнението му докато трае исковия процес.

В конкретния случай с решението по т. 1 на Протокол № 22 е прието да се направят корекции в бюджет 2021-2022г., като е определено плащане на 1825 лв. за обект. С решението по т. 6 е прието да се направи отделна сметка за фонд РиО, съгласно чл. 50, ал. 3 от ЗУЕС в срок до 1 месец, като таксата поддръжка и управление да се плаща на четири равни вноски по 456 лв. на тримесечие, а с решението по т. 10 е прието собственик, който предоставя собствения си имот под наем за срок по-кратък от 6 месеца да дължи двойна вноска за поддръжка и управление на ЕС, за годината, през която извършва тази дейност.

Видно от протокол № 21, обективирац проведено на 20.08.2021г. предходно ОСЕС, с решение по т. 6 е приет бюджет за приходи и разходи на ЕС за 2021-2022г., представляващ неразделна част от протокола и предвиждащ събиране на по 2300 лв. на обект. С решение по т. 3 от същия протокол е прието всеки от 16-те обекта в сградата да плати годишна парична вноска в размер на 1050 лв. за фонд „РиО“ за 2021-2022г.

Доколкото изпълнението на решенията касаещи приетата по-висока такса поддръжка и управление на ЕС от всеки етажнен собственик и предвидената двойна вноска за собственик отдаващ обекта си под наем може да увреди интереса на отделните собственици, то съдът приема, че в конкретния случай нуждата от обезпечаване посредством спиране изпълнението на посочените решения до окончателното решаване на спора е налице. Мярката е подходяща и призвана да защитава легитимния интерес на молителите – етажни собственици да не претърпят материалноправно незаконосъобразно принудително изпълнение или да не се приема за настъпило правното състояние, следващо от решението на общото събрание. С оглед наведените в исковата молба доводи за незаконосъобразност на решенията и доказателствата по делото в конкретния етап на развитие на производството може да се приеме и вероятна основателност на иска. Следователно, обезпечението следва да се допусне при условията на чл. 391, ал. 1, т. 1 от ГПК. Не са налице предпоставките на чл. 391, ал. 2 от ГПК и доводите за неопределяне на гаранция са необосновани.

Ето защо, обжалваното определение е законосъобразно постановено и не страда от визираните в частната жалба пороци. Жалбата като неоснователна следва да се остави без уважение.

Мотивиран от така изложените съображения, Варненски окръжен съд

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ частна жалба на В.Й С., лично и като законен

представител на „Сий гардън плейс“ ЕООД, ЕИК 103983795, „Силвър рейн“ ЕООД, ЕИК ******, Р. ГР. Н., В. ЛЮБ. Д., В. Т. Д., СТ. В. Д., Г. М. К. и Н. ИВ. С. срещу Определение № 963 от 26.01.2022г. по гр.д. № 16947/2021г. по описа на ВРС, 46-ти състав, в частта му, с която **на основание чл. 389, ал. 1 вр. чл. 391, ал. 1 вр. чл. 397, ал. 1, т. 3 от ГПК** е постановено спиране изпълнението на решенията на Общото събрание на Етажна собственост в сграда, находяща се в гр. Варна, Приморски полк, м. Салтанат 536 № 418, комплекс Сий Гардън Хоум, проведено на 18.10.2021г. **по т. 1** – за приемане на промени в приложения към протокол № 21 План Бюджет за 2021-2022г.; **по т. 6** – за изготвяне на отделна сметка за фонд „РиО“ и за плащане на такса за поддръжка и управление на четири равни вноски /на всяко тримесечие по 456 лева/, като се направи и съответно изменение в правилника за вътрешния ред“ и **по т. 10** – собственик, който предоставя /отдава под наем/ собствения си имот за срок по-кратък от 6 месеца да дължи двойна вноска за поддръжка и управление на ЕС за годината, за която извършва отдаването.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО не подлежи на обжалване по арг. от т. I на ТР № 5 от 12.07.2018г. по т.д. 5/2015г. на ОСГТК на ВКС.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____