

РЕШЕНИЕ

№ 694

гр. Бургас, 12.07.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, I ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,
в публично заседание на шести юли през две хиляди двадесет и втора година
в следния състав:

Председател: Мариана Г. Карастанчева

Членове: РАДОСТИНА П. ПЕТКОВА
Кристиян Ант. Попов

при участието на секретаря Ани Р. Цветанова
като разгледа докладваното от Мариана Г. Карастанчева Въззивно
гражданско дело № 20222100500810 по описа за 2022 година

Производството е по чл. 258 и сл. ГПК и е образувано по повод въззивната жалба на процесуалния представител на етажната собственост на вход И в жилищната сграда с идентификатор 57491.509.36.10 ,с адрес – гр.*** ул.*** № ** –ответник по гр.д. № 603 /2021 год. по описа на Поморийския районен съд против решение № 40/11.03.2022 год. постановено по същото дело ,с което са отменени решенията ,приети на проведеното на 21.07.2021 г. Общо събрание на собствениците в етажната собственост ,представявана от председателя Г.Л. ,обективирани в протокол от ОСЕС и ЕС е осъдена да заплати на ищцата 640 лв. – разноски по делото .

Въззивникът изразява недоволство от решението ,като счита същото за неправилно ,незаконосъобразно и необосновано,постановено при грубо нарушаване на съдопроизводствените правила и неправилно тълкуване на факти и доказателства.

Сочи се на първо място ,че по делото било установено ,че е спазена процедурата по свикване и провеждане на ОСЕС от 21.07.2021 г.,но районният съд счита ,че няма как да се проведе събрание на жилищна сграда 57491.509.10 ,тъй като имало регистрирана „единна ЕС на дванадесет

сгради“.Приема ,че с решения от 14.07.2016 г. била учредена единна ЕС и били избрани органи на управление и тези решения били влезли в сила и били задължителни за всички

Счита се ,че решението противоречи на чл. 19 ЗУЕС-според която УС има мандат две години , а всички решения се вземат за една година .Няма как УС да е избран на ОД от 14.07.2016 г. и да управлява през 2021 г. ,още повече ,че през 2018 и 2019 г. също са проведени събрания,които са избрали друг състав на УС.Всички решения на събранията за 2017 г.,2018 и 2019 г. са отменени ,а през 2020 г. не е проведено ОС.

През 2015 г. също е направен опит да се регистрира единна ЕС на 7 сгради ,от общо 12 в комплекса и решенията това събрание са отменени от съда ,като в мотивите си съдът е посочил,че се касае до множество самостоятелни обекти ,всеки от които в режим на етажна собственост ,или за жилищен комплекс от затворен тип /решението на РС е потвърдено от БОС по в. гр.д.1026/2016 г. /,т.е. налице са влезли в сила решения от 2016 г. ,с които е прието ,че в комплекса има 12 самостоятелни сгради ,всяка от които образува отделна етажна собственост и преди да се проведе съвместно съблание по реда на чл. 18 ЗУЕС трябва да се учредят 12 отделни етажни собствености.Съдът е пренебрегнал факта ,че всеки етажнен собственик има права само в една от 12-те жил. сгради ,налице са 12 самостоятелни сгради и конструктивно отделена сграда-паркинг,пренебрегнал е разрешение за строеж,удостоверение за въвеждане в експлоатация,сгравка от Общината ,кадастрална скица и др. документи ,както и предходни съдебни решения с изводи за възникване на отделни етажни собствености от входовете /сградите / и е приел решения на ОС от2016 г. за законни,въпреки наличие и на съдебна практика ,приемаща за законова невъзможност отделни сгради да образуват единна етажна собственост – в какъвто смисъл е реш.№ 67/11.06.2015 г. на ВКС по гр.д. № 528/2015 г. на второ г.о. ВКС и реш.№ 335/2011 г. по гр.д. № 285/2011 г. на второ г.о. ВКС.

На второ място , в протокола от събранието на жил.сграда И е обективизирано ,че сграда се е намирала в нефункциониращо състояние:налице е била спешна и неотложна нужда да се уреди въпросът с осветлението в общите части и с поправката на капандурата на покрива/и др. обстоятелства ,подробно описани /.Липсва логика собствениците на апартаментите в тази

сграда да да не могат да вземат решения сами ,а да са зависими от собствениците на останалите 11 сгради .От представените доказателства става ясно ,че ищецът притежава вещни права в обема само на жилищна сграда И.Законът не урежда понятие „единна етажна собственост „Тя няма как да замести необходимостта от провеждане на ОСЕС в отделните сгради ,като изझे тяхната компетентност и превърне в практически нефункциониращи органи на ЕС/като в случая в продължение на шест години в сградата не са извършвани дейности по поддръжка на общите части /собствениците на сградата ,за да могат да си ползват асансьора и стълбищното осветление трябва да се допитат до собствениците на обекти в другите сгради /.Събранието е проведено за събиране на средства за самата сграда ,в която собствениците са закупили апартаменти .

Счита се ,че се прави опит една измислена и нерегламентира от ЗС и ЗУЕС организация –„единна етажна собственост“да се противопостави на законовата етажна собственост ,която представлява императивен и принудителен режим за обща и неделима собственост .При това ,чл. 18 ЗУЕС описва възможност за приемане на общи решения между различни сгради ,обаче не предполага общ орган на управление на тези сгради,а само инцидентно разрешаване на общи въпроси .Както в закона ,така и в практиката ясно е посочено ,че етажна собственост възниква само в обема на една сграда ,между съпритежателите на междуетажното пространство .Отсъствие на приети ид.части в „единна етажна собственост „ я прави незаконна /законова възможност за преизчисляване на ид.части между различни сгради липсва/.

Изхождайки от всички тези ,безспорно в сграда И никога не е учредявана етажна собственост ,поради което тя се явява новоучредена и затова именно това основание е посочено в поканата ,а и повече от година не е провеждано никакво ОС.Друго основание е извънредната ситуация-повече от 8 месеца в сградата няма ток ,дупка в капандурата и не работи асансьора .Недоразумението се счита за отстранено с последното решение по в.гр-д.№ 207/2021 г. на БОС,което потвърждава факта ,че всеки етажнен собственик има права и задължения само в обема на притежаваните от него ид.части и във всяка сграда има отделна етажна собственост.Подробно се изтъква тезата ,че ЕС не възниква при функционална връзка на различни сгради ,не възниква и между сгради-близнаци /цитира се съдебна практика /,както и се застъпва

тезата ,че земята,върху която е построена, не е обща.

Моли се за отмяна на решението и постановяване на ново ,с което се отхвърлят изцяло исковите претенции за отмяна на атакуваните решения на ОСЕС.

Въззивната жалба е допустима, подадена в законовия срок и отговарящи на изискванията на чл.260-261 от ГПК .

Въззиваемият ответник в писмения си отговор по чл. 263 от ГПК оспорва въззивната жалба и счита ,че при постановяване на съдебното решение в атакуваната част не са допуснати сочените в нея нарушения .Счита се на първо място ,че съдът правилно е приел ,че не са налице предпоставките по чл. 12 ал. 6 ЗУЕС и не се касае до нововъзникнала ЕС и тази норма е неприложима.

Счита се за правилен изводът на съда,че по силата на влезли в сила съдебни решения в комплекса е налице една етажна собственост ,състояща се от няколко секции ,тъй като е налице функционална връзка между всички секции /осъществяваща се от покрит паркинг,към който има достъп всяка секция.Вход/секция И е част от жилищна сграда и е част от вече съществуваща ЕС в жилищната сграда ,състояща се от 12 секции ,обозначени с буквите от А до М,за която на 14.07.2016 г. било проведено общо събрание ,на което били избрани органи на управление .Затова съдът правилно бил приел ,че не са налице предпоставките на чл. 12 ал. 5,респ.ал. 6 ЗУЕС,поради което и всички процесни решения на ОС били незаконосъобразни .От показанията на свид. Д. се установявало ,че вх. И не бил самостоятелен .От цитираните предходни решения на БОС се установявало ,че била налице функционална връзка между всички секции ,която се осигурява от покрития паркинг,към който имат достъп от всяка от секциите ,поради което била налице една етажна собственост ,съставена от отделни функционално свързани секции .В строителните документи на комплекса сградите са описани като един обект ,представляващ единно архитектурно и конструктивно решение на неразделно свързани структури с жилищно и обществено предназначение /в какъвто смисъл са и цитирани редица решения на БОС/.

Моли се за оставяне без уважение на въззивната жалба и потвърждаване на решението .

И двете страни не сочат нови доказателства .Претендират присъждане на направени разноски .

След преценка на събраните по делото доказателства и като обсъди съображенията на страните ,Бургаският окръжен съд прие за установено следното :

Предявеният иск пред районния съд е с правно основание чл.40 ЗУЕС. Против решението, имащо характер на определение, в частта, с която е оставен без разглеждане и прекратено производството по делото по иска на въззиваемия против етажната собственост-въззивник прогласяване нищожността на решенията, взети на проведеното на 21.07.2021г. Общо събрание на собствениците на Етажната собственост на вход И/ I / на жилищна сграда с идентификатор № 57491.509.36.10 с административен адрес в гр.*** у.*** № **, които решения са обективирани в протокол от 26.07.2021г. , жалба не е постъпила и в тази част то е влязло в сила и не е предмет на настоящото производство.

При извършване на служебна проверка по реда на чл. 269 от ГПК настоящата инстанция констатира, че обжалваното съдебно решение е валидно, и с оглед обхвата на обжалването – и допустимо. Съдебният акт не страда от пороци, водещи до неговата нищожност – постановен е от законен състав, в пределите на правораздавателната власт на съда, изготвен е в писмена форма, подписан е и е разбираем. Не са налице и процесуални нарушения, обуславящи неговата недопустимост.

При извършване на въззивния контрол за законосъобразност и правилност върху първоинстанционното решение, в рамките, поставени от въззивната жалба, настоящата инстанция, след преценка на събраните пред РС доказателства и тези пред настоящата инстанция, намира, че обжалваното решение е правилно, поради което следва да бъде потвърдено. Настоящият съд изцяло споделя мотивите на първата инстанция ,към които препраща на осн.чл. 272 от ГПК ,като в допълнение счита и следното :

Делото е било образувано по искова молба И.В.В. ,гражданин на *** ***, в качеството ѝ на собственик на посочения в исковата молба СОС в процесната секция И/ I / в жилищна сграда с идентификатор 57491.509.36.10., за което е представен нотариален акт № **/20** г. на нотариус Ройдев и за което обстоятелство не се спори между страните по делото. Предявена е

претенция за отмяна на решенията на ОС на ЕС, проведено на 21.07.2021 г., обективирани в протокол от 26.07.2021 г. като нищожни, а при условията на евентуалност се иска отмяна на решенията на ОС като незаконосъобразни.

По делото е представена в препис поканата за свикване на общо събрание на собствениците на етажната собственост(ЕС) изходяща от М.М., подписана от нея на 13.07.2021 г. ,в качеството ѝ на собственик на самостоятелен обект 57491.509.36.10.16, в която е посочено, че на основание чл.12,ал.5, ал.6 от ЗУЕС се свиква ОС на ЕС в жил.сграда „И“ с идентификатор обект 57491.509.36.10 . В поканата е посочен следния дневен ред за провеждане на събранието, а именно:т.1. Избор на председател на ОС на ЕС; 2. Избор на секретар на ОС;т.3. Избор на комисия по преброяване; т.4. Избор на управител на ЕС; т.5. Избор на контролор на ЕС; т. 6. Избор на касиер на ЕС; т.7.Приемане на правилник за вътрешния ред на ЕС; т.8.Приемане на бюджета на ЕС за 08.2021 г. -07.2022 г. и фонд „Ремонти“;9. Упълномощаване на управителя за представляване интересите на ЕС в съда и други официални органи за решаване на въпроси свързани с общи части на ЕСи покриване на всички свързани разходи; откриване на банкова сметка; извършване на неотложни ремонти; съиране на средства от неизрядни собственици по съдебен начин; 10. Упълномощаване на управителя за сключване на договор с фирма обслужваща асансьора, регистриране на ИТН(електроснабдяване); т. 11. Други въпроси.Посочено е ,че регистрацията на участниците започва в 11,30 часа,като събранието е насрочено за 21.07.2021 г.

Представен е заверен препис от протокол, датиран от 13.07.2021 г., относно поставяне на поканата на датата на съставяне на протокола на всеки жилищен етаж на сградата. Протоколът е подписан от М.М. и К.С.- посочен като лице, в чието присъствие е поставена поканата.

Представен е и заверен препис от съставен на 26.07.2021 г. протокол от започналото на 21.07.2021 г., в 11,30 ч., ОС на собствениците на СОС в сграда „И“/по арх.проект/ с идентификатор 57491.509.36.10 ,с адрес – гр.*** ул.*** № **. Отражено е , че от началото на регистрацията в 11 ч. до началния час на събранието – 11,30 ч. са се явили лица представляващи 54,923 % ид.части от общите части на процесната сграда и поради липса на необходимия кворум по чл.15, ал.1 ЗУЕС събранието се отлага за 13.00 ч. на

същата дата, в който час е констатирано, че присъстващите формират същия кворум, при който кворум събранието е започнало работата си по обявеният дневен ред.

Видно от протокола по т.1 от дневния ред ОС е избрало за председател на събранието М.М.- ползвател на самостоятелен обект; по т.2 за секретар на събранието е избрана В.Л.а; по т.3 е избрана комисия по преброяването в състав М.М., С.П. и В.Л.а; по т.4. за управител на ЕС е избран Г.Л. по т.5 за контролор на ЕС е избрана С. П. ; по т.6. е прието решение за избор на касиер –М.М.; по т.7 е приет правилник за вътрешния ред; по т.8 е приет бюджет на ЕС за 08.2021 г. - 07.2022 г.- 1548 лв. за режийни разходи и фонд „Ремонти“- 490лв.; по т.9 е прието решение за упълномощаване на управителя да представлява интересите на ЕС в съда и други официални органи за решаване на въпроси свързани с общите части на ЕС и покриване на всички свързани разходи; откриване на банкова сметка; извършване на неотложни ремонти; събиране на средства от неизрядни собственици по съдебен ред; по т.10 е прието решение за Упълномощаване на управителя за сключване на договор с фирма обслужваща асансьора, регистриране на ИТН(електроснабдяване) . В протокола са отразени резултатите от гласуването за всяко взето решение с посочване на гласувалите „за”, „против” и въздържал се” в проценти идеални части от общите части. Поради изчерпване на дневния ред заседанието на ОС на ЕС е закрито

Представен е заверен препис от съобщение, датирано от 26.07.2021 г., подписано от управителя на ЕС Г.Л. , с което са уведомени собствениците, че протоколът от ОС, проведено на 21.07.2021 г., е изготвен, както и за възможността собствениците да се запознаят с него и да получат копие. Представен е заверен препис от протокол за поставяне на съобщението за изготвения протокол от ОС, подписан от управителя на ЕС и свид.М.М., датиран от 26.07.2021 г., в който е посочено, че съобщението е поставено на партерния етаж на сградата . на датата на изготвяне на протокола. Наред с протокола от проведеното общо събрание е представен и заверен препис от протокол на преброителната комисия на ОС на собствениците на процесната жилищна сграда, в който е посочено ,че за участие в събранието са регистрирани 54,923 %ид.ч. от общите части на сградата, като е извършено преобразуване на присъстващите общи части към 100 % отразено в протокола

в табличен вид.

Представен е и протокол от учредително общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в 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 проведено на 14.07.2016 г. . Вземите на това събрание решения на ОС на ЕС са влезли в сила в сила, след като е оспорена тяхната законосъобразност пред съда от етажнен 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[1]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.

Видно от решаващите мотиви, изложени в обжалваното решение, ПРС е приел, че процесната секция „И“ в жилищна сграда с идентификатор 57491.509.36.8. е част от вече съществуваща ЕС в жилищна сграда състояща се от 12 секции означени с букви - А, Б, В, Г, Д, Е, Ж, З, И, К, Л, М, за която е проведено на 14.07.2016 г. ОС, на което са избрани органи на управление на същата ЕС. Това решение е влязло в сила и е задължително за всички собственици и ползватели на СОС, включително за М.М., която е инициирала свикване на процесното ОС само на една секция- И от посочената ЕС състояща се от 12 секции. Тази секция доколкото е част от вече съществуваща ЕС, не може да се счита и за нововъзникнала ЕС. Поради изложеното съдът е приел, че ОС на процесната ЕС само на една секция- К(Л) е свикано от един собственик в лицето на М.М., което няма инициатива за свикването му, доколкото не са налице хипотезите на чл.12, ал.5/6 от ЗУЕС, които предвиждат възможност за ползвател да свика общо събрание на ЕС, поради което и всички приети на това общо събрание решения са незаконосъобразни, поради което и искът за тяхната отмяна се явява основателен и следва да се уважи. Освен горното ПРС е посочил, че по повод

множество предходни производства/влезлите в сила решения по които са приложени по делото/ е формирана трайна практика на ОС-Бургас и РС-Поморие, 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

При така установената фактическа обстановка първоинстанционният съд намира, че в случая се касае за една етажна собственост, състояща се от 12 секции и учредена на 14.07.2016г.. Не е спорно, а е и установявано вече от съда в предходни производства, че к/с „Хелиос“ представлява жилищен комплекс с 12 бр. секции изградени на три групи от 2, 3 и 7 секции на калкан с общ партерен етаж с предназначение за обществено[1]обслужващи функции и покрит общ гараж за 151 автомобили, към който имат достъп всички секции. На партерния етаж са разположени 13 бр. магазини, кафе[1]складкарница, ресторант и гараж, като единия от тези магазини и фитнес залата са частично разположени на партера в секция Е и частично на партера в съседните секции от изток и от запад.

Не се възприема за законосъобразно посочването, че оспореното ОС е свикано, както е посочено в протокола на осн.чл.12, ал.6 ЗУЕС, т.к. тази разпоредба е приложима за свикване и провеждане на ОС при нововъзникнала етажна собственост, когато първото общо събрание се свиква в 6-месечен срок от възникването ѝ от собственици на самостоятелни обекти, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части, а когато общото събрание не е свикано в посочения срок, то може да се свика от всеки собственик или ползвател. В конкретния случай не се касае за нововъзникнала ЕС и свикване на първо ОС, тъй като същата е вече учредена на 14.07.2016г. 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. По-нататък настоящият състав споделя становището на първоинстанционния съд и също намира, че в конкретния случай е неприложима 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/. Целта на посочената норма е да се даде възможност на собствениците на имоти да вземат решение за управлението тогава, когато само те използват съответните общи части. За да бъде приложима тя обаче е необходимо 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 същественото е съответният вход да обслужва и да осигурява достъп само до част от самостоятелните обекти в сградата, като например при жилищните етажни блокове, при които отделните входове са напълно функционално обособени един от друг. 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 Върховен касационен съд, 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. В конкретния случай обаче е видно, че общите части не обслужват единствено и само отделните входи, а и секциите, в които се намират те, поради което не може да се направи извод за относителна самостоятелност на входовете. Тъкмо напротив, предвид конструктивната и функционална свързаност, която е във всякакво съмнение, посочената разпоредба е неприложима. Доколкото няма съвпадение между секция и вход/вж. в този смисъл и заключението на вещото лице по назначената техническа експертиза /, а в нотариалните актове на собствениците ид.части са посочени като част от общите части на цялата сграда/състояща се от 12 секции/, изводът, който се налага е, 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.

Ето защо атакуваното решение следва да бъде потвърдено ,като 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.

Мотивиран от горното Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 40/11.03.2022 г. постановено по гр.д. № 20212160100603 по описа на Поморийския районен съд за 2021 г.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____