

РЕШЕНИЕ

№ 400

гр. гр.Несебър, 29.09.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, VI-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на осемнадесети септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Валери Вл. Събев

при участието на секретаря Мая Р. Деянова
като разгледа докладваното от Валери Вл. Събев Гражданско дело № 20222150101153 по описа за 2022 година

Предявен е иск с правно основание чл. 26, ал. 1 от ЗЗД, а в условията на евентуалност – иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС.

От ищеца „*****“ ЕАД срещу ответника собствениците от Етажната собственост на сграда с идентификатор *****, е предявен иск главен иск с правно основание чл. 26, ал. 1 от ЗЗД – за прогласяване нищожността на решенията на общото събрание на етажната собственост, проведено на 04.10.2022г., поради това, че са взети извън компетентността на общото събрание – в отклонение от чл. 2 от ЗУЕС, а в условията на евентуалност - иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на решенията, взети от общото събрание на етажната собственост, проведено на 04.10.2022г. Ищецът твърди, че жилищна сграда ***** с идентификатор *****, заедно с жилищни сгради с идентификатор 3, 4 и 5, представляват комплекс от „затворен тип“, който се управлява по реда на чл. 2 от ЗУЕС. Твърди, че е станал собственик на самостоятелни обекти в сграда (с идентификатори, завършващи на 1, 7, 9, 52, 53, 54, 55 и 51) по силата на приращение върху собствения на дружеството поземлен имот, придобит с нотариален акт от 2004г. Намира за доказано, че комплексът е от „затворен тип“, като счита, че след като са взети решения от ОС на ЕС от 14.10.2022г. може да се стигне до събиране на двойни такси от собствениците. Намира, че решенията се отклоняват от установения ред за управление в чл. 2 от ЗУЕС, поради което са нищожни, респ. подлежат на отмяна. Намира, че събранието е свикано нередовно, тъй като Наталия Морозова не е била собственик към момента на свикването. Развива съображения за нарушения на всички разпоредби на ЗУЕС при свикването, тъй като липсва свикване от легитимирано лице и покана в срока по чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС. Счита за неприложими разпоредбите на чл. 13, ал. 2 и ал. 4 от ЗУЕС. Сочи, че времето и начинът на провеждане на събранието са подбрани в хипотеза на злоупотреба с право. Развива съображения в тази насока. Излага, че при спиране изпълнението на предходни решения, управителят няма право да свиква ново събрание със сходен дневен ред, нито да дава отчет. Навежда, че са допуснати процесуални

нарушения при провеждане на събранието. Твърди се, че посочените като присъствали лица не са присъствали, а присъствалите са без представителна власт. Акцентираща се върху неяснота при формиране на кворума. Сочи се, че събранието се е ръководело на руски език, а не на български език. Твърди се, че събранието се е ръководело от лице, което не го е свикало, няма качеството собственик и ползвател – В. Н., който правел проекти за решения и не позволил да се правят други предложения. Сочи се, че секретар-протоколчик на събранието не бил собственик, а адв. А.. Твърдят се нарушения на чл. 14 от ЗУЕС, като се оспорва представителната власт на участвалите в събранието лица. Излага се, че не е бил налице кворум за провеждане на събранието, както и мнозинства за вземане на решенията. Обръща се внимание, че сборът от идеалните части на собствениците във входа не е равен на 100, поради което събранието не би могло да бъде проведено без спазване на процедурата по чл. 17, ал. 4, ал. 5 и ал. 6 от ЗУЕС. В тази връзка се сочи, че на събранието не е било прието площобразуване с необходимото мнозинство – 2/3 от самостоятелните обекти в сградата. Сочи се, че не са избрани мандатна комисия и комисия по гласуването. Оспорват се изчисленията на идеалните части при гласуването като грешни. Излага се, че решения по т. 4 и т. 9 от дневния ред не са взети. Оспорва се съдържанието на протокола по реда на чл. 16, ал. 9 от ЗУЕС и достоверността на посочените в него решения. Оспорват се подписите на посочените като управител и секретар-протоколчик. Твърди се, че към датата на събранието не е имало пълномощни. Излага се, че Ю.Г., в нарушение на ЗУЕС, без пълномощно, или при нарушена форма на пълномощното, представлява освен себе си и още 5 лица, а К.Г. – още 4 лица. Оспорва се надлежната представителна власт на А.К. по отношение на 3 лица, на Е.К. – за две лица, на К.П. за 4 лица, на И.М. за 2 лица, на адв. Л.К. – за 4 лица, на А.Б. – за 5 лица, на А.С. за 1 лице, на Т.А. за 1 лице, на А.К. за 2 лица, на И.Н. за 2 лица, на адв. А. – за 2 лица, на Д.В. и М.М., за които се твърди, че не са собственици, а са представлявали по 1 лице. Развива подробни съображения за липса на представителна власт. Твърди се, че вписаният в протокол преводач – Н., не се легитимира като лицензиран такъв. Сочи се нарушение на чл. 16, ал. 5 ЗУЕС, като се твърди, че са налице изявления, които не са записани. Сочи се, че изборът на А.Б. за председател е бил опорочен, както и изборът на секретар-протоколист – адв. А.. По решението за приет отчет се сочи, че не е представен доклад, а управителят не е присъствал на събранието. Сочи се, че било отказано да се представят доказателства за определени разходи. Твърди за невярно отразено в протокола, че кандидатурите за управител и контролен съвет са предложени от ОС, като се сочи, че били изчетени от Н.. Акцентираща се върху обстоятелството, че не се конкретизира какво решение е прието, като се обръща внимание на разминавания за решението по т. 4 от дневния ред – за откриване на банкова сметка. Като нищожни се оспорват решенията за бюджет за 2022/2023г., като се развиват подробни доводи за това и се твърдят нарушения на чл. 50 и чл. 51 от ЗУЕС. Обръща се внимание за разминаване между решението за бюджета, прието само за 2023г. и заложеното в поканата – да се обсъжда бюджет за 2022/2023г. Във връзка с оспорването на бюджета се оспорва и решението за приемане на разходите по т. 6. Изложените доводи се поддържат и във връзка с решенията за определяне на финансова година и срок за подаване на информация за недобросъвестните собственици. Решението по т. 9 се оспорва като взето без направено предложение, а се сочи още, че не може да бъде взето в период, в който изпълнението на бюджета и реда за управление, е спряно от съда. От съда се иска да прогласи всички решения от 04.10.2022г. за нищожни, в условията на евентуалност - да ги отмени. Претендират се разноски.

В срока по чл. 131 ГПК от ответника – собствениците от Етажната собственост на сграда с идентификатор *****, е депозиран отговор, с който предявеният иск се оспорва

като неоснователен. Твърди се, че не са представени доказателства за твърдяното от ищеца право на собственост върху самостоятелни обекти. Сочи се, че взетите решения не са нищожни. Извършва се анализа на правната природа на решенията на ОС на ЕС. Сочи се, че не са налице предпоставките за наличие на особен режим за управление по смисъла на чл. 2 от ЗУЕС. Излага се, че без договор по чл. 2 от ЗУЕС не възникват договорни задължения. Акцентираща се, че при липсата на договори, или при неспазена форма, се прилагат общите правила на ЗУЕС. Обръща се внимание, че за приложимост на чл. 2 от ЗУЕС, следвало да се представят договори с 69 собственици на самостоятелни обекти, а към исковата молба са приложени два. Освен това се сочи, че имотът, в който се намира сградата, не притежава белезите на комплекс от „затворен тип“ по смисъла на пар. 1, т. 3 от ДР на ЗУЕС. Излага се, че поземленият имот не е за „жилищно застрояване“, а застрояването не е и комплексно. Твърди се, че в имота е построена само една сграда със смесено, вкл. жилищно предназначение, като другите са с предназначение „Друг вид сграда за обитаване“. Развиват се съображения за неосигурен контролиран достъп до имота. Сочи се, че комплексът не е от „затворен тип“, тъй като ищецът осъществява дейност по отдаване на обектите си под наем, като стопанска такава. Твърди се, че събранието е свикано законосъобразно от управителя Н.М., като разпореждането със собствеността ѝ не е прекратило функциите ѝ като управител. Сочи се, че са спазени чл. 12 и чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС. Излагат се доводи, че събранието е проведено законосъобразно. Навежда се, че съобразно протокол за регистрация е имало нужния кворум по чл. 15, ал. 1 ЗУЕС за провеждане на общото събрание. Сочи се, че протоколът отговаря на изискванията и се развиват съображения за това. Представят се заверени пълномощни на участвалите в събранието лица, като се излага, че представителната власт е била учредена надлежно. Излага се, че протоколът от събранието е обявен по надлежния ред. Оспорват се, с излагане на конкретни доводи, възраженията за нарушения на чл. 12, чл. 13, чл. 14 и чл. 17 от ЗУЕС. Твърди се, че дори при наличие на обезпечителна заповед управителят е продължавал да изпълнява функциите си на основание чл. 21, ал. 2 от ЗУЕС. Сочи се, че в протокола е отразено достоверно съдържанието на изявлението и същият е подписан от посочените в него лица. Излага се, че не противоречи на чл. 24 от ЗУЕС преизбиране на контролен съвет. Сочи се, че не са налице нарушения при приемане на бюджета и определяне на вноските. От съда се иска да отхвърли претенциите. Претендират се разноси.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства и съобразно чл. 12 ГПК намира, че се установява следното от фактическа и правна страна:

По предявения иск с правно основание чл. 26, ал. 1 от ЗЗД :

Предявен е иск за прогласяване нищожността на решенията на общото събрание на етажната собственост, проведено на 04.10.2022г., поради това, че са взети извън компетентността на общото събрание – в отклонение от чл. 2 от ЗУЕС. В доказателствена тежест на ищеца е да докаже, че е собственик на самостоятелни обекти в сградата, че решенията са взети, както и, че комплексът е от затворен тип и се управлява по реда на чл. 2 от ЗУЕС.

По делото се установява (от 3 бр. нотариални актове на л. 124 – л. 131 и разрешение за строеж от 20.09.2006г. на л. 132), че ищецът придобил собствеността върху недвижими имоти в УПИ *****, **, **, кв. 6 по плана на гр. Обзор – „****“, община Несебър, като му било дадено разрешение да изгради при условията на чл. 148, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ „Жилищна група“. На 18.08.2008г. било разрешено ползването на строежите в „Жилищна група“, находящи се в цитираното УПИ (разрешение за ползване *****г. на л. 133 от делото). Съобразно технически

паспорт (на л. 137 – л. 146 от делото) „Жилищната група“ включвала сграда А, с града А1, сграда В, сграда В1, сграда С, сграда С1, сграда D, сграда D1, сграда D2, СПА, фитнес зала и салон за красота, ресторант на две нива, зали за тихи игри в сграда D, магазин за хранителни стоки в сграда D1, кафе бар и офис в сграда D2. По делото не се спори и от представените към исковата молба писмени доказателства, вкл. скици (на л. 164 – л. 169) се установява, че ищецът притежава право на собственост върху самостоятелни обекти в сграда с идентификатор *****, а именно: с идентификатор *****.1, *****.7 (прехвърлен в хода на процеса на друго лице), *****.9 (прехвърлен в хода на процеса на друго лице), *****.51, *****.52 (прехвърлен в хода на процеса на друго лице), *****.53, *****.54, *****.55 (посочените обекти са отразени като собственост на ищеца и в изготвената таблица на присъствалите собственици, инкорпорирана в протокола от 04.10.2022г. на л. 39 – л. 41 от делото). Наред с това се установява, че на 04.10.2022г. е проведено общо събрание на етажната собственост на собствениците на самостоятелни обекти в сграда с идентификатор ***** по кадастралните регистри на гр. Обзор, местност *****, ПИ № *****, бл. ***** (протокол на л. 39 – л. 93 от делото).

Видно е, че събранието се провело при определен дневен ред по точки от 1 до 9, включващ отчет на управителя на ЕС, избор на управител, контролор, приемане на решение за откриване на разплащателна сметка, обсъждане и приемане на бюджет на ЕС за сезон 2022/2023г., определяне реда за разпределение на разходите, определяне на финансова година, подаване на информация и предприемане на мерки срещу длъжници за 2021-2022г. Т.е. взети са решения, които принципно са от компетентност на общо събрание на етажна собственост по смисъла на чл. 11, ал. 1, т. 2, т. 3, т. 4, т. 5, т. 7 от ЗУЕС.

При горните факти първият спорен по делото въпрос е дали за съществува компетентност на общото събрание на процесната сграда да извършва управление на етажната собственост, респ. да взема решения от кръга на чл. 11 от ЗУЕС. Както е прието с Решение № 50024 от 27.03.2023г. по гр.д. № 978/2022г. по описа на II гр. о. на ВКС, нищожност на решение на общо събрание на етажна собственост може да се установява, само ако са наведени твърдения, че формално е създадена привидност за взето решение. Такива биха били случаите, в които е взето решение на общо събрание по реда на ЗУЕС, независимо, че той е неприложим, тъй като е налице изключението по чл. 2 ЗУЕС. Извън хипотезата на привидност за взето решение на общото събрание, пороци на същото, независимо дали водят до нищожност (включително и поради противоречие с императивни правни норми) или до незаконосъобразност на решението, могат да се установяват само чрез иска по чл. 40 ЗУЕС, но не и чрез иск за нищожност на решението на ОС. В случая твърденията в исковата молба са именно за нищожност на решенията поради наличието на изключението по чл. 2 ЗУЕС. Това е и причината да се приеме, че са предявени главен иск – по чл. 26, ал. 1 от ЗЗД и евентуален иск – по чл. 40 от ЗУЕС (с оглед другите, наведени с исковата молба пороци на проведено събрание).

Следователно от съществено значение за възникналия правен спор е дали процесният комплекс е от „затворен тип“ и дали е налице изключението на чл. 2 от ЗУЕС във връзка с управлението на процесната етажна собственост.

В чл. 2, ал. 1 ЗУЕС (в сила от 01.05.2009г.) е предвидено, че управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, построени в жилищен комплекс от затворен тип, се урежда с писмен договор с нотариална заверка на подписите между инвеститора и собствениците

на самостоятелни обекти. Според легалното определение в пар. 1, т. 3 от ДР на ЗУЕС „жилищен комплекс от затворен тип” е комплекс, обособен като отделен урегулиран поземлен имот, в който са построени сгради в режим на етажна собственост и други обекти, обслужващи собствениците и обитателите, при спазване на изисквания на контролиран достъп за външни лица. Легалното определение е доразвито и в практиката на върховната инстанция, в която е прието, че т. нар. „жилищен комплекс от затворен тип” е съставен от поне четири самостоятелни обекта в режим на етажна съсобственост и други обекти, обслужващи собствениците и обитателите, всички изградени върху комплекс, обособен в урегулиран поземлен имот, при спазване на изисквания на контролиран достъп за външни лица. Само при наличието на тези условия, изборът на собствениците за управление на общите части следва да е обективиран в договор, сключен с инвеститора, при спазване на формата за действителност - писмена с нотариална заверка на подписите (Определение № 165 от 5.03.2014 г. на ВКС по ч. гр. д. № 47/2014 г., IV г. о., ГК).

Във връзка със статута на процесния комплекс по делото е изслушана и приета съдебно-техническа експертиза (на л. 536 – л. 575). От заключението на вещото лице се установява, че сгради А, В, С и D са изградени в отделен урегулиран поземлен имот (с актуален идентификатор ***** по ККР на гр. Обзор – видно и от скица на поземления имот на л. 178 от делото, в която също са отразени четири самостоятелни сгради с отделни идентификатори). От заключението на вещото лице и от скицата на имота се установява, че УПИ – ПИ с идентификатор ***** е с площ от 15 294 кв. м. е идентичен с УПИ XI-*****, *****, ***** в кв. 6, по номерацията на предходния план, върху който е изградена посочената „жилищна група“. Установява се (вкл. от 3 бр. удостоверения за въвеждане в експлоатация на л. 134 – л. 136 от делото), че в поземления имот са изградени „резервоар“, басейн с обем 214,90 куб. м. – между жилищна сграда А, регулационна линия и помпена станция и басейн с обем 111,72 куб. м. – между жилищна сграда В и сграда А. При оглед от страна на вещото лице, същото е констатирано, че изграденият басейн с обем 214,90 куб. м. видимо не попада в УПИ XI-1153, *****, ***** в кв. 6 и този басейн не е включен в инвестиционния проект за изграждане на строежа, посочен в разрешението за ползване. Вещото лице е констатирано, че и за двата басейна е налице отделно проектиране, разрешения за строеж и удостоверения за въвеждане в експлоатация. При оглед на място експертът е установил, че кабинката за охрана е поставена извън процесния имот, на място от където може безпрепятствено да се наблюдава изцяло пътят пред процесния имот, както и пешеходната пътека, преминаваща по северната граница на имота и водеща към пясъчната ивица. Процесният УПИ е изграден с огради по регулационната линия – каменни зидове с различна височина, зелени огради от ТУЯ и оградна мрежа. Вещото лице е установило и видеонаблюдение в обекта, като единственото място, от което може да се влиза, е от пешеходната алея от северната част на имота, свързваща процесния имот с пътя от запад и пясъчната ивица на морето. Констатирано е, че са изградени 5 броя портали – метален порктал, заключен с катинар – за обслужване нуждите на басейна с обем 214,90 куб. м., вход с карти – с ролетна врата, ограничаваща достъпа до вътрешността на комплекса, подход с бариера към подземен паркинг, подход – рампа за пожарни коли, портал – метален с катинар – за обслужване на три басейни между блок А и бл. В, основен портал с бариера и карта за място за пешеходци с видео наблюдение и жива охрана. Вещото лице е установило и предназначението на сградите – жилищни апартаменти и апартаменти със сезонен характер. Констатирано е свободно разположение на сградите, а за три от тях - в „гребеновидна форма“, без функционална връзка между отделните сгради.

Съдът намира, че от посочените доказателства се установява, че в случая става въпрос за

четири отделни сгради, които са разположени в общ поземлен имот, в тях са налични множество самостоятелни обекти на правото на собственост, в поземления имот са налични други обекти, обслужващи собствениците и обитателите, вкл. басейн от 111 куб. м., подземен паркинг, пешеходни алеи и стълби. Съдът намира за доказано, че в комплекса е въведен контролиран достъп за външни лица – чрез монтирана кабинка за охрана, видеонаблюдение, поставяне на огради, като единствен възможен достъп може да се осъществи от пешеходна алея от северната част на имота, свързваща процесния имот с пътя от запад и пясъчната ивица на морето, но в тази част имотът има естествен денивелация, която служи като естествена бариера. Друга достъпна част е стълбище, водещо от дворната част на имота до пясъка на плажната ивица пред сградата, която се контролира от видеонаблюдение и жива охрана. Т.е. установените по делото факти сочат, че комплексът има всички белези по смисъла на ЗУЕС (посочени по-горе) на такъв от „затворен тип“ по смисъла на пар. 1, т. 3 от ДР на ЗУЕС.

Не могат да се приемат доводите на ответника за липса на фактическите елементи на комплекс от „затворен тип“ по смисъла на ЗУЕС. Част от тях се свеждат до твърдения, че в комплекса не е въведен „контролиран достъп“. Липсва легална дефиниция на понятието „контролиран достъп“, но за целите на пар. 1, т. 3 от ДР на ЗУЕС следва да се има предвид, че се има предвид осигуряване на контрол върху достъпа до поземления имот, в който са построени съответните обекти. В конкретния случай наличието на контролиран достъп се установява от съдебно-техническата експертиза, вещото лице по която е установило, че в имота е налична както „жива охрана“, разположена в съответна кабинка, така и „видеонаблюдение“, а почти целият имот е ограден, вкл. и чрез използване на растителност и естествена денивелация. Установява се наличието на съответни входи и портали, през които достъпът не е свободен. Тези факти са достатъчни, за да бъде определен достъпът до поземления имот като „контролиран“ по смисъла на пар. 1, т. 3 от ДР на ЗУЕС. Не може да се приеме, че наличието на достъп до имота по пешеходната алея от северната част, свързваща процесния имот с пътя от запад и пясъчната ивица на морето, изключва наличието на контролиран достъп, тъй като става въпрос за пешеходна пътека със стъпала, предназначена (очевидно) за осигуряване на достъп до плажната ивица за жителите в комплекса, а от друга страна е налице видеонаблюдение, което покрива и този периметър (т.е. осигурен е контрол и върху него). Без значение е доколкото ефективен е подобен контрол (с оглед броя на собствениците в комплекса), тъй като изискването на пар. 1, т. 3 от ДР на ЗУЕС е да осигурен контролиран достъп (както е в случая), а фактическото изпълнение на контрола е въпрос, свързан с изпълнението на договорите, който не е предмет на разглеждане в настоящото производство. Още повече, че по делото няма конкретни данни за неизпълнение на задължението за охрана на имота, т.е. няма данни живущи в комплекса да са сигнализирали ищеца за проблеми с охраната и достъпа до комплекса, които да бъдат отстранени.

Няма как да се приеме за основателно и възражението, че комплексът не е разположен в един УПИ, поради което не е от „затворен тип“. Наличието на определени обекти (в случая резервоар и част от басейна с обем 214,90 куб. м.), разположени в друго УПИ, а не в процесното, в което са разположени сградите, по никакъв начин не може да промени предназначението на комплекса, разположен в поземлен имот с идентификатор ***** по ККР на гр. Обзор. Очевидно е, че дори тези обекти да не се вземат предвид, разположените в поземления имот обекти са достатъчни, за да отговарят на фактическите изисквания, въведени от пар. 1, т. 3 от ДР на ЗУЕС. Ето защо при всички положения комплексът, обособен като УПИ (ПИ с идентификатор ***** по ККР на гр. Обзор), с разположените в него отделни сгради (всяка в режим на етажна

собственост) и други обекти (вкл. друг басейн), обслужващи собствениците и обитателите, при въведен „контролиран достъп“ в имота, представлява такъв от „затворен тип“. Въпрос на вътрешна организация и конкретни уговорки в договорите е дали собствениците и обитателите в този комплекс ще могат да ползват и определени обслужващи обекти, разположени в друг поземлен имот. Няма пречка такъв достъп да им бъде осигурен, но това не променя извода, че в конкретния поземлен имот е обособен комплекс от „затворен тип“.

След като съдът намира за доказано, че комплексът има всички фактически елементи на такъв от „затворен тип“ по смисъла на чл. 2 вр. пар. 1, т. 3 от ДР на ЗУЕС, следващият спорен по делото въпрос е дали за този комплекс е въведено управление по специфичния ред на чл. 2 от ЗУЕС. Тук е моментът да се посочи, че задължителното сключване на договор в хипотези като настоящата (при жилищен комплекс от затворен тип) е императивно условие за осигуряване управление на комплекса (по смисъла на чл. 2 от ЗУЕС). Както е прието в практиката на ВКС – Определение № 553 от 28.03.2023г. по гр.д. № 3659/2022г. по описа на III гр. о. на ВКС, управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, построени в жилищен комплекс от затворен тип, се урежда с писмен договор с нотариална заверка на подписите между собствениците на самостоятелни обекти и инвеститора, който установява особен режим на управление, дерогиращ общите правила на ЗУЕС. Договорите с всички собственици трябва да имат еднакво съдържание и в тях детайлно и подробно да е уредено управлението на общите части на етажната собственост.

В случая няма спор, че ищецът е „инвеститор“ по смисъла на ЗУТ, като са представени достатъчно доказателства, вкл. обсъдените по-горе, от които е видно, че той е собственик на земята и разрешението за строеж е издадено именно в негова полза. С протоколно определение от 16.06.2023г. по делото са приети като писмени доказателства и обособени в самостоятелни папки с отделна номерация (от 1 до 3452) всички представени от него договори, касаещи процесната сграда. Въз основа на тях е изготвено и прието заключение на съдебно-техническа експертиза (на л. 742 – л. 749 от делото), вещото лице по която е извършило съпоставка на договорите с наличните самостоятелни обекти в сграда с идентификатор ***** (общо 69) и след справка за извършени вписвания е достигнало до извод, че за всички самостоятелни обекти (извън собствените на инвеститора „Бляй сий инвстмънт тръст“ ЕАД) са сключени договори, като са посочени съответните белези на договорите.

От заключението на вещото лице, а и от приложените по делото договори в отделни приложения (общо 3452 листа) може да се направи извод, че сключените договори могат да бъдат обособени в няколко групи: 1. Такива, които са изготвени в необходимите форма и са вписани – общо 30 броя (за обекти в сградата с идентификатори: *****.2, *****.3, *****.4, *****.7 – след като в хода на процеса, на 25.07.2023г. ищецът се е разпоредил с обекта, *****.9 – след като в хода на процеса – на 06.02.2023г. е вписан договор с нов собственик, *****.10, *****.11, *****.2.12, *****.16, *****.17, *****.18, *****.19, *****.20, *****.21, *****.24, *****.25, *****.29, *****.30, *****.35, *****.37, *****.40, *****.41, *****.43, *****.49, *****.52 – след като в хода на процеса ищецът се е разпоредил с него – на 14.07.2023г., *****.56, *****.60, *****.61, *****.65, *****.68); 2. Договори, сключени в писмена форма, които не са вписани – общо 21 броя (за обекти в сграда с идентификатори: *****.6 – от 22.07.2009г., *****.8 – от 21.11.2008г., *****.15 – от 30.05.2008г., *****.26 – от 05.12.2008г., *****.27 – от 30.10.2008г., *****.28 –

от 22.07.2009г., *****.32 – от 31.08.2009г., *****.34 – от 23.09.2008г., *****.36 – от 30.10.2008г., *****.38 – от 14.11.2008г., *****.39 – от 30.10.2008г., *****.42 – от 14.11.2008г., *****.44 – от 24.04.2008г., *****.45 – от 14.11.2008г., *****.46 – от 22.07.2009г., *****.50, *****.57 – от 05.12.2008г., *****.58 – от 22.10.2008г., *****.59 – от 13.02.2008г., *****.62 – от 19.12.2008г., *****.64 – от 17.12.2008г.); 3. Договори, инкорпорирани в предварителни договори за покупко-продажба на недвижим имот – общо 12 броя (за обекти с идентификатори: *****.5, *****.13 – от 04.04.2008г., *****.14 – от 04.04.2008г., *****.22 – от 13.11.2007г., *****.23 – от 29.05.2009г., *****.31 – от 18.12.2007г., *****.33 – от 30.08.2007г. на л. 2093 – л. 2134 от приложенията, *****.47 – за този обект е налице предварителен договор, с договор за поддръжка и управление – приложение 2 към него на основание чл. 2.2 от предварителния договор от 18.10.2007г. – на л. 3157 – л. 3193 от приложенията, поради което се опровергава изложеното от вещото лице, че за този обект липсва договор, ап. В505 *****.48 – от 05.01.2007г., *****.63 – 30.08.2007г., *****.66 – от 31.10.2007г., *****.67 – от 26.03.2008г., *****.69 – от 14.12.2007г.); 4. Обекти без договори – общо 5 броя, както следва: с идентификатор *****.1, *****.51, *****.53, *****.54, *****.55, собственост на ищеца.

При тези данни настоящият съдебен състав намира, че в процесната сграда са били налице сключени договори с всички собственици на самостоятелни обекти (с изключение на обектите, собственост на ищеца, което е логично, тъй като той е възложител по смисъла на чл. 2 от ЗУЕС). В случаите, в които договорите са сключени като приложения към предварителните договори за покупко-продажба на имот, те също са породили действие, тъй като в чл. 2.2 от предварителните договори изрично е посочено, че договорите за поддръжка и управление (неразделна част от тях) пораждат действие с прехвърляне на имота с нотариален акт. Следователно налице са 30 обекта, за които са сключени вписани договори, при спазване на чл. 2 от ЗУЕС и с вписването (на основание чл. 2, ал. 2 от ЗУЕС) същи са противопоставяеми на последващи приобретатели. Налице са и 5 обекта – собственост към момента на възложителя, поради което за 35 обекта (от общо 69, т.е. повече от половината) са спазени всички изисквания на чл. 2 от ЗУЕС. Следва да се отбележи, че всички договори са приети като приложения към делото и имат идентично съдържание (независимо дали са вписани, дали са отделни писмени договори, или приложения към предварителните договори за покупко-продажба). С тях ищецът, в качеството си на възложител, се е задължил да: извършва поддръжка и управление, включваща организация на вътрешния ред в комплекса и по отношение на общите части и оборудването в комплекса, оказване на всякакъв вид съдействие на собствениците с оглед тяхното спокойно и необезпокоявано пребиваване и упражняване на защита на техните собственически права в помещенията и комплекса като цяло, техническа поддръжка и почистване на общите части в сградата, съоръженията, паркинга, тревните площи, алеите и настилките в комплекса, всички услуги, предвидени във фитнес центъра, залата, сауната и джаззи, външно и вътрешно оформление на растителността, организация на вътрешна охрана, организация на санитарно-хигиеничните и екологични мерки, заплащане на коснумативни разходи, подготовка на сградата за зимния сезон. Т.е. договорите са с обхват, който изцяло съответства на съдържанието на чл. 2, ал. 1 от ЗУЕС, а именно: управление и поддръжка както на общите части на сградите в комплекса от затворен тип, така и на всички останали съоръжения и обекти в целия комплекс, находящ се в конкретния поземлен имот. Следва да се отбележи, че дори и договорите за обектите, които не са вписани (инкорпорирани в

предварителен договор, или отделено сключени) следва да се вземат предвид, тъй като са сключени в периода 2007г. – 2009г., а ЗУЕС, в който са предвидени изискванията на чл. 2, е в сила от 1.05.2009 г. Т.е. договорите са били сключени при действието на предходен режим, преди възникването на изискване за специална форма и противопоставимост.

С оглед горното следва да се направи извод, че управлението в комплекса е въведено чрез специалния режим по чл. 2 от ЗУЕС, като преди 01.05.2009г. са сключени договори по общите правила на ЗЗД, а след тази дата – договори, които са вписани по надлежния ред. Фактът, че част от имотите са прехвърлени на други лица в хода на процеса няма отношение към вече въведеното управление в комплекса, тъй като вписаните договори са противопоставими и на приобретателите. Освен това няма как да се приеме тезата, че след прехвърлянето на собствеността върху определени имоти вече въведено управление по чл. 2 от ЗУЕС се „трансформира“ в друг вид управление. В случая е констатирано изпълнение и на договорите, касаещи прехвърлени имоти, като тук следва да се отбележи, че самото изпълнение няма отношение към спорните въпроси по делото. Това е така, тъй като изпълнението няма отношение към начина, по който се управлява комплексът, а е въпрос на вътрешни отношения между инвеститора и собствениците, с които са сключени договори.

Крайният извод е, че в комплекса е въведен начин на управление по чл. 2 от ЗУЕС, който касае целия комплекс, с всички включени в него сгради, а самият комплекс притежава всички белези на такъв от „затворен тип“. Както се посочи – възраженията на ответника, касаещи формата на договорите и изпълнението им, са неоснователни, но дори и да се приеме, че следва да се ценят само част от договорите, това няма да промени извода, че комплексът се управлява като такъв от „затворен тип“, тъй като само за процесната сграда от инвеститора са сключени множество договори (в случая 30), които отговарят на всички изисквания за форма и оповестително действие по смисъла на чл. 2 от ЗУЕС. При това положение единственият възможен извод е, че в комплекса е въведено управление по смисъла на чл. 2 от ЗУЕС, като хипотеза на свикване на общо събрание би била мислима (респ. такова събрание би имало компетентност да взема решения по смисъла на чл. 11 от ЗУЕС) само ако се проведе за целия комплекс, между собствениците във всички сгради, на което събрание всички лица, сключили надлежни договори с „*****“ ЕАД, следва да се представляват от дружеството, а лицата без договори - да участват на самостоятелно основание – в качеството си на собственици на самостоятелни обекти в сградата.

Както е прието в цитираното вече Решение № 50024 от 27.03.2023г. по гр.д. № 978/2022г. по описа на II гр.о. на ВКС формално е създадена привидност за взето решение на общо събрание на етажната собственост в случаите, в които е взето решение на общо събрание по реда на ЗУЕС, независимо, че той е неприложим, тъй като е налице изключението по чл. 2 от ЗУЕС. Настоящият случай е именно такъв, тъй като е налице комплекс, който отговаря на всички изискванията за комплекс от „затворен тип“ и в този комплекс е въведено, чрез сключването на договори, управление по реда на чл. 2 от ЗУЕС, поради което редът за управление чрез орган на управление – общо събрание на етажната собственост и то само за една от сградите в комплекса, е неприложим, респ. решенията на общото събрание на етажната собственост са извън неговата компетентност и като такива са нищожни на основание чл. 26, ал. 1 от ЗУЕС и предявеният иск е изцяло основателен и следва да бъде уважен. Както се посочи – дори да се възприемат всички възражения на ответника срещу формата на договорите и начина на изпълнението им, то липсва компетентност на общото събрание на конкретната сграда да взема отделни решения, като компетентно дори и в такава ситуация би било общо събрание, проведено при съобразяване с чл. 2 от ЗУЕС – с участието на

„*****“ ЕАД – като представител на всички собственици в комплекса, сключили надлежни договори с дружеството и останалите собственици в целия комплекс (а не за отделните сгради). Следователно при всички случаи искът по чл. 26, ал. 1 от ЗУЕС е основателен и следва да бъде уважен изцяло.

При горните изводи следва да се приеме, че не се е сбъднало условието за разглеждане на предявения в условията на евентуалност чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, поради което съдът не следва да се произнася по него.

При този изход на спора в полза на ищеца следва да се присъдят направените разноски. Такива се претендират по списък на л. 750 от делото, като следва да се има предвид, че дължимата държавна такса за неоценяем иск (каквото е разгледаният) е в размер на 80 лв., поради което същата следва да бъде присъдена именно в този размер, а не в пълния претендиран. Следва да се заплатят разноски за експертизи в общ размер на 750 лв. Следва да се заплати в пълнота и претендирания адвокатски хонорар от 6000 лв., а възражението с правно основание чл. 78, ал. 5 от ГПК е неоснователно. Вярно е, че минимума за неоценяеми иски по смисъла на чл. 7, ал. 1, т. 4 от Наредба № 1 от 2004г. е в размер на 1000 лв., но е налице и провеждане на повече от 2 съдебни заседания по смисъла на чл. 7, ал. 9 от Наредбата. При собствена преценка съдебният състав констатира, че уговореното възнаграждение съответства на фактическата и правна сложност на делото. Трайна е практиката на ВКС, че преценка за прекомерността на претендираното адвокатско възнаграждение не зависи от обстоятелството дали същото надвишава минимално предвиденото, тъй като съдът следва да извърши обективна преценка въз основа на данните за естеството на правния спор, неговата практическа и правна сложност, като преценява и извършените от процесуалния представител действия по осъществяване на защитата – Определение № 2241 от 19.07.2023г. по ч.гр.д. № 2792/2023г. по описа на I гр. о. на ВКС. Следва да се има предвид, че настоящото производство е изключително сложно от фактическа страна, като само материалите по делото до момента са от 766 страници, а отделно са приети писмени доказателства, групирани в 7 отделни тома, от общо 3452 страници. По делото са разпитани двама свидетели и са изслушани две отделни съдебно-технически експертизи. Проведени са повече от две открити съдебни заседания. Делото е и със съществена правна сложност, тъй като са поставени множество въпроси от правна страна, включително такива, по които няма трайно установена съдебна практика, касаещи комплекси от „затворен тип“ и същността им, поставени са за анализ множество договори. Ето защо – адвокатско възнаграждение от 6000 лв., макар и над минималното, съответства на фактическата и правна сложност и на положените от адвоката усилия и следва да бъде присъдено изцяло.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА НИЩОЖНИ, по предявения иск с правно основание чл. 26, ал. 1 от ЗЗД от „*****“ ЕАД ЕИК *****, със седалище и адрес на управление в гр. *****, срещу собствениците от Етажната собственост на сграда с идентификатор *****, **взетите решения на общо събрание на Етажната собственост на сграда с идентификатор *****, *****, проведено на 04.10.2022г., поради липсата на компетентност на общото събрание с оглед действие на изключението по чл. 2 от ЗУЕС,**

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК собствениците от Етажната собственост на сграда с идентификатор *****, да заплатят на „*****“ ЕАД ЕИК *****, със седалище и адрес на управление в гр. *****, сумата от 6830 лв., представляваща направени по делото разноси, от които 80 лв. за платена държавна такса, 750 лв. – платени депозити за експертизи и 6000 лв. – адвокатско възнаграждение.

Решението може да бъде обжалвано пред Бургаски окръжен съд в двуседмичен срок от връчване на препис.

Съдия при Районен съд – Несебър: _____