

РЕШЕНИЕ

№ 993

гр. Бургас, 24.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, VI ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и девети септември през две
хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Албена Янч. Зъбова Кочовска

Членове: Веселка Г. Узунова
Таня Д. Евтимова

при участието на секретаря Мария Н. Тошева
като разгледа докладваното от Албена Янч. Зъбова Кочовска Въззивно
гражданско дело № 20222100501036 по описа за 2022 година

Производството е по чл.258 и сл. от ГПК, образувано по въззивната жалба на
ответника по гр.д.№4991/21г. по описа на Бургаски районен съд- Етажната собственост на
комплекс “Мапи холидейз“ гр. Созопол, представлявана от управителя Кирчо Вардев, чрез
процесуален представител Адвокатско дружество „Трифенова и Йорданова“-гр.Бургас-
БАК, чрез адв. М. Трифенова, със съдебен адрес: гр.Бургас, ул.“Сливница“ №2а, ет.3, против
Решение №901/11.05.22г., постановено по горното дело, с което заявената против това
дружество от ищеца А. Ю. К. претенция по чл.124,ал.1 от ГПК, е уважена.

Страната сочи съдебния акт за неправилен и намира претенцията за недоказана, поради
което моли за отмяната му и ново произнасяне по същество, с което тя да бъде отхвърлена като
неоснователна.

Счита, че ищецът, носещ доказателствената тежест, не е успял да проведе пълно и главно
доказване на твърдението-липсата на възникнали правоотношения между него и ответната етажна
собственост, произхождащи от взети решения от свикани и проведени общи събрания на Етажната
собственост на 29.05.2014г., 08.06.2015г., 06.06.2016г. и 28.06.2017г. Съображенията му за
сочената липса на решения се свеждали единствено до твърденията, че поради наличието на
няколко отделни сгради в комплекс „Мапи холидейз“, за всяка от тях е следвало да се свика и
проведе отделно общо събрание. Поддържа, че това би могло да е основание за отмяна на взетите
процесни решения, но не и да обоснове извод за изначалната им липса, защото касае
законосъобразното свикване и провеждане на общо събрание, както и обявяване на взетите
решения.

Счита(в противовес на твърденията на ищеца), че е налице константна съдебна практика на
Върховния касационен съд, съгласно която едномесечният срок по чл. 40 ЗУЕС е преклузивен,
поради което и за спазването му съдът следи служебно, а пропускането му води до недопустимост

на исковата молба и оттам- до прекратяване на производството.

По своя характер искът с правно основание чл. 40 от ЗУЕС е конститутивен и защитава правната сфера на несъгласните с решенията на общото събрание(ОС) на етажната собственост (ЕС)собственици. Изхождайки от принципа, че решенията на ОС засягат и тяхната правна сфера, ЗУЕС уреждал строго формална процедура по свикване и провеждане на общо събрание на собствениците в ЕС, а също и преклузивен срок за тяхното оспорване. Затова всеки подаден извън него иск е недопустим. С оглед това поддържа, че предявеният от ответника установителен иск е именно такъв. Счита за неотнормисима към спора цитираната от ищеца съдебна практика, касаеща друга хипотеза за решения, взети от ОС на ЕС извън компетенциите му, какъвто настоящият случай не е, а и предявеният иск не се основава на това. Твърди, че оспорените решения на ОС на ЕС са законосъобразни и излага подробни съображения в тази насока. Цитира съдебна практика в подкрепа на тезата, че нищожност не може да се установява без срок. Поддържа, че доколкото в ЗС и в ЗУЕС не са регламентирани специални основания за нищожност на решенията на ОСЕС, защитата срещу порочните решения, включително нищожните, може да бъде осъществена само по специалния ред, предвиден в чл. 40, ал. 1 ЗУЕС - чрез иск, предявен в 30-дневен срок от получаване на решението, активно легитимирани за който са само лицата, имащи качеството на собственици в ЕС.

За неправилно намира твърдението на ищеца за изначална липса на взети валидни решения от ОС на процесната етажна собственост, което е бланкетно формулирано и не сочи конкретно в какво се състои това. Сочи, че процесната сграда е с два входа, а стената между двата входа е обща, както и покривът. Поддържа, че тази сграда и всички останали представляват част от една етажна собственост, т.к. целият комплекс, поради своята обособеност и функционална цялост, действа като едно цяло. Затова именно общите събрания се провеждали за целия комплекс. Извлича от чл. 7, ал. 1 от ЗУЕС и чл. 8, ал. 2 от ЗУЕС, че всеки вход може да образува отделна етажна собственост, но това е само една възможност, която в случая не е използвана. Когато сградата е с няколко отделни входа,тя можела да функционира и като единна етажна собственост, ако бъде избрана единна форма на управлението ѝ, има единни органи, общ правилник за вътрешния ред и обща книга по чл. 7, ал. 1 от ЗУЕС.

След като в процеса е безспорно, че формираната етажна собственост между отделните блокове има единна форма на управление и единни органи, би следвало да се приеме, че е налице единна етажна собственост до момента, в който не настъпи отделяне на единия от блоковете в самостоятелна такава. Поддържа се, че проведените ОСЕС не може да се приемат за опорочени само на това основание, касаейки комплекс от закрит тип. В тази връзка се цитира и съдебна практика на НРС и БОС. Страната счита, че първоинстанционното съдебно решение е постановено в противоречие с цитиран акт на Окръжен съд - Бургас, който в мотивите си сочи, че к-с „Мапи холидейз“ има характер на комплекс от закрит тип.Това се потвърждавало и от приетите по делото два договора за управление и поддръжка, сключени на 10.01.2022г. с нотариална заверка на подписите, в съответствие с разпоредбата на чл. 2 от ЗУЕС, между собственик на апартамент в комплекс „Мапи холидейз“ и поддържащо комплекса дружество.

Дири разноски за производството и не ангажира нови доказателства.

В срок е постъпил отговор на въззивната жалба от А. Ю. К., гражданин на *****, роден на **** г. в ****, подаден чрез Адвокатско съдружие „Стефанови“, със седалище и адрес на кантората: гр.Бургас, ул. „Трайко Китанчев“№ 57, представлявано от адвокат Стефан Стефанов-АК- Бургас. В отговора се сочи, че всички изводи за неправилност на първоинстанционния съдебен акт са необосновани и неправилни. Поддържа се, че е безспорно и по делото има доказателства, установяващи наличието на поземлен имот, в който са разположени шест сгради и в тях има множество собственици, притежаващи различни самостоятелни обекти. Счита, че съгласно чл. 37 от Закона за собствеността(ЗС), всяка сграда поотделно представлява етажна собственост, т.к. различни лица притежават индивидуално право на собственост върху обособени обекти в съответната сграда. Сочи, че законът предвижда възможност за провеждането на съвместно общо събрание на собствениците на обекти във всички сгради, когато имат общност на площи и съоръжения, засягащи всички. Посочените в чл. 18 или чл.2 от ЗУЕС варианти не били налице в процесния случай. Намира, че спорният по делото въпрос е изцяло правен, като данните

установявали, че е проведено учредително събрание, каквото ЗУЕС или ЗС не предвиждат, защото етажната собственост възниква по силата на закона, а единствената възможност за учредяването ѝ според чл.25 и следващите от ЗУЕС има предвид персонифицирането на етажната собственост чрез създаването на сдружение на собствениците.

Поддържа, че няма правна възможност етажната собственост да обхваща множество сгради, така че подаването на документи от едно лице, самопровъзгласило се за неин управител, за учредяването ѝ върху определена територия, е в разрез със закона и съдебната практика на ВКС и Конституционния съд на Р България, изискващи обектите в режим на етажна собственост да формират единно в строително и архитектурно отношение цяло, да са жилищни или други имоти в една сграда, съединени от обща основа и общи покрив, външни стени, плочи и други посочени в член 38 ЗС елементи. Намира, че посочените във въззивната жалба договори за управление и поддръжка, сключени след образуване на първоинстанционното дело, подкрепят тази теза и основателността на исковата претенция, както и правилността на обжалваното съдебно решение. Излага допълнителни съображения в тази насока.

Моли за потвърждаване на обжалваното първоинстанционно решение. Дири съдебно-деловодните разноси, сторени по делото. Не ангажира нови доказателства.

Проверката на въззивния съд по чл.267 от ГПК, съобразно с Определение №1650/12.07.22г., сочи жалбата за редовна и допустима, а служебната проверка по чл.269 от ГПК, определя атакуваното решение като валидно и допустимо.

Съдът не споделя изнесените доводи за недопустимост на заявления по делото установителен иск, намиращ основанията си в чл.124, ал.1 от ГПК.

Според въззивния състав, заявленията в обстоятелствената част на исковата молба твърдения за правния спор не предполагат приложението на чл.40 от ЗУЕС, даващ възможност на недоволния от решение на ОСЕС собственик на самостоятелен обект в режим на етажна собственост да се защити от него, позовавайки се на незаконосъобразността му.

Така посочената норма урежда защита чрез конститутивен иск, целящ отмяната на положително решение на ОСЕС, което засяга правната сфера на всички етажни собственици, защото е незаконосъобразно, поради неспазване на закона при формиране на решението като юридически факт, т.е. поради допускане на т. нар. „процедурни нарушения“ или поради несъобразяване със закона на съдържанието на решението, т.е. поради наличие на т. нар. „материална незаконосъобразност“.

Твърденията от исковата молба по делото не могат да бъдат отнесени към никоя от посочените хипотези.

Съображенията на ищеца са за липса на обвързващи го решения на ОС, проведени от ответната ЕС, защото те са взети не от ОСЕС на сградата, в която се намира имотът му, а от етажна собственост, чието възникване законът не предвижда и каквато не може да бъде учредена от собствениците на самостоятелни обекти в шест сгради и терен, находящи се в един поземлен имот. Затова и поради липсата на компетентност на такъв орган да взема решения, моли съда да приеме за установено, че не съществуват възникнали между него и ЕС правоотношения, произхождащи от решенията, взети от свикани и проведени на 29.05.14г., 08.06.15г., 06.06.16г. и 28.06.17г. на ОСЕС.

Заявената по делото претенция не е конститутивна, а отрицателна установителна такава и намира основанията си в чл.124, ал.1 от ГПК.

Действително, в съдебната практика е налице спор за това дали такава може да се заяви независимо от възможността за защита, предвидена в чл.40 от ЗУЕС и извън преклузивния срок, визиран в същата разпоредба, но този съд споделя становището на първоинстанционния, позоваващ се на актове на ВКС в насока, че предметът на двата иска (конститутивен и установителен) е различен и предявяването на установителния не е ограничен във времето. В този смисъл са: Определение №151/05.03.20г. на ВКС по гр.д.№4443/2019г. на IV г.о.ГК, Определение №98/15.03.22г. на ВКС по ч.гр.д.№479/2022г., IV, г.о. ГК, с което е отменен акт на БОС; Определение №89/22.05.17г. по ч.гр.д.№1464/2017г. на състав на I г.о. на ГК на ВКС и др.

Посочената практика застъпва тезата, че по аргумент за аналогично приложение на ТР №1/06.12.2002г. по тълк.д.№1/2002г. на ВКС, касаещо възможността да се установи нищожност на решение на ОС на дружество, с дадени няколко хипотези на такава нищожност(липсващо (невзето)решение, отразено обаче като съществуващо или решение, взето извън пределите на компетентността на органа, определена му със закона и/или учредителния акт), би следвало да се счита, че това е възможно и за решенията на ОСЕС, тъй като те също могат да страдат от такива пороци, срещу които засегнатите правни субекти трябва да имат път за защита. Решенията на ОСЕС са приети за сделки и се преценяват откъм валидност като такива.

На следващо място предявяването на отрицателните установителни иски за нищожност не следва да се счита ограничено във времето, т.к. няма норма, която да предвижда това.

А от процесуална гледна точка нищожността на решенията на ОСЕС може да бъде въведена със самостоятелен, инцидентен или насрещен иск, както и чрез защитно възражение на ответника в насочено срещу него съдебно производство.

В случая не е налице и ненадлежна страна, срещу която да се води настоящият иск, т.к. очертаният от ищеца спор е между него и образуваната ЕС с управител Вардев, ОС на която е взела решенията, чиято обвързваща за себе си сила К. оспорва. Всъщност ответник по делото са всички собственици на самостоятелни обекти в комплекса. Поначало ЕС е неперсонифициран субект на правото, представляващ общност от отделните правни субекти, собственици на самостоятелни обекти, която възниква от общността на примерно описаните в чл.38 от ЗС елементи от сградите, етажите или частите от етажи, в които се помещават притежаваните самостоятелни обекти. Трайна е съдебната практика, че когато се касае до спорове за общите части на ЕС, не е нужно всички етажни собственици да бъдат конституирани в делата. Разбира се, при желание, те могат да участват и лично в тях. Когато се осъществява контрол върху актовете на ОСЕС(вж. чл.41 от ЗУЕС)и по иски, касаещи общите части, предявени срещу тях, съгласно чл.23, ал.4 от ЗУЕС, етажните собственици се представляват пред съда от председателя на управителния съвет или от управителя. Съдът счита, че тази възможност е приложима и в настоящия случай, т.к. макар извън хипотезата на чл.40 от ЗУЕС, спорът по делото касае съществуването, респективно валидността на решенията на ОСЕС, чиято компетентност да волеобразува, се оспорва тук.

С оглед горното, съдът приема производството по делото за допустимо.Налице са изискуемите от закона положителни процесуални предпоставки и липсват процесуални пречки за разглеждането на настоящия спор.Председателят на управителния съвет (управителят) представлява пред съда собствениците в етажната собственост по исковете, предявени срещу тях във връзка с общите части, и по исковете, предявени срещу собственик, ползвател или обитател, който не изпълнява решение на общото събрание или задълженията си по този закон. По иски срещу трети лица, във връзка с общите части, председателят на управителния съвет (управителят) представлява собствениците, ако бъде упълномощен от общото събрание.

По същество, с оглед въведените от въззивника възражения за неправилност на първоинстанционното съдебно решение, след съвкупна преценка на събраните по делото доказателства и в приложение на действащото право, съдът приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Делото е образувано по исковата молба на А. Ю. К. против Етажната собственост на комплекс "Мапи холидейз" гр. Созопол за приемане за установено, че не съществуват възникнали правоотношения между страните, произхождащи от взети решения от свикани и проведени на 29.05.2014г., 08.06.2015г., 06.06.2016г. и 28.06.2017г. събрания на етажната собственост, представлявана от управител Кирчо Вардев. Ищецът е твърдял, че притежава самостоятелен обект с идентификатор 67800.10.542.1.6, представляващ апартамент № 23, в сграда А-1, вх.2, ет.3, находяща се посочения комплекс в гр.Созопол и, че в същия имот са разположени още пет други сгради.

Затова и предвид уредбата на ЗУЕС, поддържа, че ЕС не може да бъде учредена, а възниква

по силата на закона и не за всичко построено върху терена, а за всяка сграда поотделно. Поддържа, че според чл.18 ЗУЕС е възможно провеждането на общо събрание на всички ЕС, но в хипотези, в каквито конкретният случай не попада. Нямамо предпоставки и за прилагане на чл.2 от ЗУЕС.

С оглед горното намира, че протоколът от ОСЕС на 29.05.14г. неправилно отразява, че е проведено учредително събрание на етажните собственици. В случая едно лице е учредило етажна собственост в разрез с нормативната уредба, без да уточнява за коя сграда се отнася и се е самопровъзгласило за неин управител, а регистрирането на такава ЕС за целия имот с идентификатор 67800.10.542- УПИ II-1042,10234 в Община Созопол по чл.46б от ЗУЕС има само уведомително, декларативно значение, т.е. не я създава. Пзовава се и на Решение №7/20.05.2003г. на КС на РБ по конституционно дело №4/2003г., досежно определянето на ЕС „като специфична групов организациа на множество отделни собственици на жилищни имоти в една сграда, обединени от обща основа и общ покрив“ и на съдебна практика, която цитира в подкрепа на довода, че липсват решения, взети от ответника по делото, които да породят правоотношения между него и ищеца. Сочи, че изобщо липсва и взето решение на ЕС, в която се намира неговият имот.

В законоустановения едномесечен срок ответникът е представил отговор, с който оспорва иска. Счита го за недопустим, тъй като е погасена възможността за предявяване на иск. Срокът по чл.40 ЗУЕС е изтекъл и правото да се иска отмяна на решения на ОС е преклудирано. Намира, че основанието, че всяка от отделните сгради е следвало да проведе отделно ОС, а това не е сторено, не води до липса на взети решения. То би могло да доведе само до отмяна на решенията като незаконосъобразни. След като срокът по чл.40 ЗУЕС не е спазен, всеки предявен иск, включително настоящият установителен иск, се явява недопустим.

По същество поддържа, че взетите решения на ОС са законосъобразни, т.к. комплекс „Мапи холидейз“ е функционално обособен като едно цяло, действа като такова и общите събрания на етажните собственици се провеждат за целия комплекс. В случая формираната етажна собственост между отделните блокове има единна форма на управление и единни органи. Налице е единна ЕС с обща форма на управление и общи органи. С тези мотиви моли за отхвърляне на иска.

Първоинстанционният съд е счел претенцията за основателна и е приел за установено по иска на А.К., че не съществуват възникнали правоотношения между страните, произхождащи от взетите с горепосочените четири ОСЕС решения. В мотивите на акта си съдът е посочил, че ЗУЕС не позволява възникването на „единна“ ЕС, която да обхваща всички сгради в комплекса, следователно процесните решения са взети от некомпетентен орган- общо събрание на ЕС, обхващаща всички сгради в поземления имот и решенията му са нищожни, не са породили правно действие, съответно не съществуват възникнали правоотношения между страните, произтичащи от тези решения, приети на събрания, проведени на 29.05.2014г., 08.06.2015г., 06.06.2016г. и 28.06.2017г.

Въззивният състав споделя този краен правен извод на първата инстанция, с оглед което излага следните съображения: Пред въззивната инстанция не е пренесен спор по фактите, релевантни за делото. Те са установени от РС, съобразно представените доказателства и сочат, че ищецът действително е собственик на самостоятелен обект с идентификатор 67800.10.542.1. в сграда А-1, наоходяща се в комплекс „Мапи холидейз“- гр.Созопол. Видно от представените по делото скици на СГКК, тази сграда е една от общо шестте, наоходящи се в поземлен имот с идентификатор 67800.10.542, като всички те са самостоятелно построени и съществуващи върху терена и не са свързани помежду си с никаква физическа връзка.

Няма спор и са налични доказателства, че процесните по делото решения от 29.05.2014г., 08.06.2015г., 06.06.2016г. и 28.06.2017г., са приети от общото събрание на всички собственици на самостоятелни обекти в комплекс „Мапи холидейз“, наоходящ се в гр.Созопол, местност Мапи, а не от етажните собственици на една конкретна сграда върху терена и в частност от ОСЕС на сграда А-1, в която притежава самостоятелен жилищен обект ищецът.

С ОСЕС на 29.05.2014г. е учредена една единна етажна собственост, регистрирана в Община Созопол по чл.46б от ЗУЕС от управител Вардев. В останалите протоколи от проведени ОС на същата ЕС са взети решения за заплащане на суми за поддръжка на общи части на

комплекса, посочен като жилищен такъв от „затворен тип“ и други организационни решения.

Няма спор, че договори по чл.2 от ЗУЕС за поддръжката на общи части от комплекса са сключени от собственици на обекти в комплекса с инвеститор и изпълнител, но едва през 2022г. Налице са и доказателства за това, представени в първа инстанция. Твърдения и данни за сключването на договори за поддръжка на общи части на комплекса по реда на чл.2 от ЗУЕС за периода, в който са провеждани оспорваните по делото ОСЕС, няма.

Конкретно за сградата, в която е ситуиран собственият на въззиваемия ищец обект, няма спор, че се състои от над три самостоятелни обекта, принадлежащи на различни собственици, като в процеса няма никакви твърдения, нито данни в Община Созопол за нея да е регистрирана ЕС. Такава е регистрирана само за целия комплекс „Мапи холидейз“ от управителя Кирчо Вардев, след проведеното на 29.05.2014г. събрание.

При тези данни въззивният съд намира въведените в жалбата доводи, че въззивната ЕС е образувана съобразно закона, за неоснователни.

От обстоятелството, че в сградата, в която се намира апартаментът на въззиваемия ищец има и други собственици на самостоятелни обекти и последните са безспорно над три следва, че постройката е в режим на етажна собственост, за която са приложими разпоредбите на ЗУЕС(вж. чл.3 от Закона).

За останалите сгради в имота няма данни дали поотделно са в режим на етажна собственост, но за целите на делото и с оглед твърденията на въззивника ответник е нужно да се изследва дали общо могат да образуват такава, в която да се включи и теренът на комплекса.

Въззивният съд счита, че такъв неперсонифициран субект на правото, като ответната ЕС, не може да възникне по силата на закона, т.к. това е в разрез с нормативните предпоставки и цели, изразени в разпоредбите на чл.8 от ЗУЕС, чл.38 от ЗС и в съдебната практика по приложението на института „етажна собственост“.

В Решение №7/20.05.03г. по к.д. №4/2003г. на Конституционния съд на РБ, етажната собственост е определена като „специфична груповая организация на множество отделни собственици на жилищни имоти в една сграда, обединени от обща основа и общ покрив“, поради естеството и особеностите ѝ, предмет на специфична правна уредба.

От нормата на чл.38 от ЗС, описваща неизчерпателно кои части законът сочи за общи на етажните собственици е видно, че институтът на ЕС се свързва отново и само със съпритежание на елементи от сгради, а когато собствениците на отделни обекти в тях притежават и терена, върху който е ситуирана сградата, той се прибавя като елемент към общите им части.

В целия ЗУЕС, в частност в чл.8 от него, се уреждат отношения, свързани с ЕС в сграда, в която собствениците на отделни обекти притежават и общи части, като от съдържанието на чл.8, ал.2 ЗУЕС може да се заключи, че принципно всяка сграда представлява самостоятелна ЕС. Изключението на разпоредбата признава такъв статут на всеки вход от сграда, ако в нея има повече от един вход. Тогава управлението обхваща общите части на сградата, прилежащи към самостоятелните обекти на съответния вход.

Понастоящем понятието „сграда“ или „постройка“, намира легалното си определение в ДР на ЗУТ, §1, т. 1б. и то я сочи като самостоятелен строеж на основното или на допълващото застрояване по Закона за устройство на територията, трайно прикрепен към земята, с отделени от външната среда организирани вътрешни пространства и с функционално предназначение съгласно класификатора, определен с наредбата по чл. 31.

Съвкупната преценка на всички цитирани по-горе правни норми обосновава извод, че понятието „етажна собственост“, създадено с цел определяне обема на правата и уреждане на отношенията на етажните собственици при разпореждането с общите части и управлението им, е приложимо само към отделна сграда, а не към общност от сгради, още по-малко към общност от няколко сгради и терена, върху който са построени. Самото изброяване на елементите на ЕС в чл.38 от ЗС я обяснява като единство от всичко, „което по естеството си или по предназначение служи за общо ползване“, но само в конкретна постройка.

Разбира се законът обслужва и възникналите в реалността специфични нужди на етажните собственици, извън общността на елементи в обитаваната от тях сграда, респективно вход.

Когато са налице обекти или елементи от инфраструктурата, принадлежащи на две и повече

етажни собственисти, ЗУЕС предвижда въпросите, свързани с тях да се разрешават според чл.18, от ОС на всички ЕС, но такива ОС са инцидентни и имат определена от закона цел и функция, а възникването на обща ЕС на всички етажни собственисти, не се предвижда нормативно. В рамките на настоящия казус дори няма въведено твърдение, че процесните четири общи събрания на етажните собственисти са били свикани при условията на чл.18 от ЗУЕС, т.е. за разрешаване на въпроси, свързани с части, общи за две или повече етажни собственисти в комплекса, поради което цитираната норма не намира приложение.

Също така чл.2 от ЗУЕС предвижда специфична уредба за управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, построени в жилищен комплекс от затворен тип- то се урежда с писмен договор с нотариална заверка на подписите между инвеститора и собствениците на самостоятелни обекти, но в конкретния случай не се обсъждат отношения, произтичащи от такъв договор, поради което и съдът не счита за нужно да изразява становище по това дали комплексът е от затворен тип или не, това е ирелевантно за поставения за разрешаване спор.

За процесния период няма твърдения, нито данни за сключени управленски договори по чл.2 от ЗУЕС. В тази връзка съдът отбелязва, че наличието им би било обсъждано само в контекста на трайната съдебна практика, приемаща, че управленски договор в комплекс от „затворен тип“ (по смисъла на §1, т.3 от ДР на ЗУЕС) лишава ОСЕС от компетентността да взема решения по определяне на правилата за поддръжка на общите части. Т.е. ако в процесния период бе имало сключен договор по чл.2 от ЗУЕС за горното, решенията на ОСЕС по такива въпроси биха били недействителни, поради вземането им извън компетентността му.

В подкрепа на разсъжденията си, че ЕС на всички етажни собственисти в комплекс „Мапи холидейз“ не може да възникне по силата на закона, този състав съобразява и споделя като относима също цитираната в исковата молба съдебна практика –Решение №67/11.06.15г. по гр.д. №528/15г. на ВКС, позоваващо се на Решение №335/11г. от 12.01.12г. по гр.д.№285/11г. на ВКС, че обща част по смисъла на чл.38 от ЗС може да бъде само обект, разположен в същата, а не в друга сграда, дори да има функционална връзка помежду им, т.к. така се изключват вещните права на етажните собственисти от другата сграда. От така изложения довод следва, че съществуването на „единна“ ЕС, поради налична функционална връзка, би било противно на нормативния смисъл и цел, с която се създава.

В случая връзката между отделните сгради на процесния терен е обяснена именно с построяването им върху него като комплекс, което представлява архитектурно обусловена между постройките функционална връзка в най-общ смисъл.

Освен това съставът приема, че ЕС възниква по силата на закона, при наличните за това предпоставки, а не се учредява от етажните собственисти. Следователно тя не може да бъде нарочно създадена от последните, нито уведомяването на общината за избора на управители на ЕС, дължимо по чл.46Б от ЗУЕС, може да я конституира или да определи управителните й органи-уведомяването има само декларативно правно значение и не създава никакви права.

БОС не споделя и довода, че изборът на единни органи на управление на общите части в комплекса, създаването на общ правилник за вътрешния ред и обща книга по чл.7, ал.1от ЗУЕС, обосновават възникването на една обща ЕС за всички сгради в него. Този извод не почива на закона и не съобразява естеството и спецификата на посочения институт, нито кореспондира с визираното в чл.38 от ЗС, че предпоставка за възникването на ЕС е единството на общите им части в сградата. Следователно волята за образуване на такава общност не е фактор за нейното възникване.

Още по-малко приложима към казуса е и аналогията със случаите, визирани в чл.8, ал.2 от ЗУЕС, когато собствениците на обекти в сграда с няколко входа, макар да образуват обща етажна собственост, могат да решат да я разделят и управляват, съобразно правата си във всеки вход. От посочената разпоредба, визираща ЕС, възникнала на база общи елементи във вход от сграда, не може да се направи извод за легитимност на ЕС за цял комплекс, включващ няколко сгради и терен.

Не на последно място съдът съобразява, че т.к. по делото няма въведени твърдения, нито доказателства за придобита от ищеца собственост върху терена на комплекса, К. следва да се приеме за етажен собственик само в ЕС на сграда А-1 в комплекса, в общите части на която дворното място не се включва като елемент.

Ищецът възвиваем следва да се счете обвързан с влезли в сила положителни решения за

управление на общи части от ОСЕС на сградата, в която живее, но оспорваните по делото решения не са взети от този орган.

От казаното дотук следва, че ЕС за целия комплекс „Мапи холидейз“ – Созопол, макар да е формално съществуваща, да е избрала единни органи за управление, да е създала една книга по чл.7 от закона и да е известила Община Созопол за избора на свои органи, вкл. управител, няма компетентността да провежда общи събрания с участието на всички собственици на самостоятелни обекти в комплекса, като формира валидна воля за управление и поддръжка на общи според твърденията ѝ за всички тях части от този комплекс. Такава компетентност ответната ЕС няма, включително по отношение на ищеца, поради което и обективизираните от процесните общи събрания решения не могат да създадат валидни правоотношения, които да го обвържат със задължение за изпълнение.

С оглед горните разсъждения, поради съвпадение на крайните правни изводи на двете инстанции по спора, решението на БРС следва да бъде потвърдено.

При този изход от делото, на основание чл.78, ал.3 от ГПК, въззиваемият има право на всички сторени в настоящото производство разноси, възлизащи на 600лв., според представен списък по чл.80 от ГПК и доказателства за превода по банков път на сумата, представляваща адвокатско възнаграждение, по сметка на ангажирания процесуален представител.

Мотивиран от горното, Окръжен съд-Бургас

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 901/11.05.2022г. по гр.д.№4991 по описа на БРС за 2021г.

ОСЪЖДА Етажната собственост на комплекс “Мапи холидейз“ гр. Созопол с управител Кирчо Василев Вардев, да заплати на А. Ю. К.- гражданин на ****, р.****г. в **** с адрес: *****, сумата от 600лв. съдебно-деловодни разноси по в.гр.д.№1036/22г. по описа на БОС, представляващи адвокатско възнаграждение, уговорено и заплатено за представителството на страната във въззивното производство.

Решението може да бъде обжалвано в едномесечен срок от връчването му на страните, с касационна жалба пред ВКС на Р България.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____