

РЕШЕНИЕ

№ 324

гр. Бургас, 15.04.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, V ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и първи февруари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Вяра Ив. Камбурова

Членове: Галя В. Белева

Димитър П. Стоянов

при участието на секретаря Тания Н. Михова
като разгледа докладваното от Вяра Ив. Камбурова Въззивно гражданско дело № 20222100500035 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.258 и сл. от ГПК и е образувано по повод въззивна жалба вх. №262505/04.10.2021г., подадена от Г.Н.Д., ЕГН *****, гражданка на Руска Федерация, в качеството на управител на ЕС на вх. F(E) в жилищна сграда с идентификатор 57491.509.36.5 с адрес: ***, ответник в първоинстанционното производство, чрез адв. Митко Комитов-БАК, със съдебен адрес: гр.Бургас, ул.,Трайко Китанчев“ №8, ет.3, офис.8, срещу Решение №260195/07.09.2021г., постановено по гр.д.№627/2021г. по описа на Районен съд-Поморие.

С посоченото решение, Поморийският районен съд е прекратил като недопустимо производството по предявения от СТ. М. СТ., ЕГН *****, с адрес: ***, чрез адв. Иванка Кирязова, със съдебен адрес: гр.Бургас, ул.,Христо Фотев“ №22, ет.1, офис-адвокатска кантора, против Етажна собственост на вх. E/F в жилищна сграда с идентификатор 57491.509.36.5 с адрес: ***, представлявана от председателя Гулнара Даминова, иск за прогласяване нищожността на решенията на проведеното на 25.09.2020г. ОС на собствениците в ЕС, обективирани в протокол от същата дата.

Съдът е отменил решенията, приети на проведеното на 25.09.2020г. ОС на ЕС на вх. E/ F в жилищна сграда с идентификатор 57491.509.36.5 с адрес: ***, представлявана от председателя Гулнара Даминова, обективирани в Протокол от ОС на вх. F/E в жилищна сграда с идентификатор 57491.509.36.5, с адрес: гр.Поморие, ул.,Морска“ №52.

Със същото решение, съдът е осъдил ЕС на вход Е/ F в жилищна сграда с идентификатор 57491.509.36.5 с адрес:***, представлявана от председателя Гулнара Даминова, да заплати на СТ. М. СТ. сумата от 348.43 лева ($\frac{1}{2}$ от направените разноски от 696,85 лева).

Съдът е осъдил СТ. М. СТ., да заплати на ЕС на вх.Е/Ф в жилищна сграда с идентификатор 57491.509.36.5 с адрес:***, представлявана от председателя Гулнара Даминова, сумата от 777.50 лева- $\frac{1}{2}$ от направените разноски от 1555 лева.

С жалбата се изразява недоволство от обжалваното решение в частта, с която са отменени решенията на ОС на ЕС. В частта, с която производството е прекратено жалба не е подадено, поради което е влязло в законна сила.

Жалбоподателят счита, че същото е неправилно и необосновано.

На първо място се посочва, че ОСЕС било свикано по инициатива на собственик (М.Н.) на самостоятелен обект във вход Е/Ф, находящ се в сграда с идентификатор 57491.509.36.5, с адрес: ***.

Изтъкват се факти и обстоятелства, установени чрез разпит на свидетели, както и чрез извършената по делото съдебно- техническа експертиза.

Развиват се съображения във връзка с приложение разпоредбата на чл.8, ал.2 от ЗУЕС. Изразява се несъгласие с извода на районния съд за основателност на предявения иск по чл.40 от ЗУЕС и незаконосъобразност на взетите решения, поради нарушения при свикване на ОС, проведено на 25.09.2020г. Навеждат се доводи в тази насока.

Жалбоподателят намира за неправилен и извода на съда, че поради регистриране на „единна етажна собственост“, не можело да се приеме, че съществува самостоятелна такава за вход Е/Ф. Подчертава, че от учредяването на ЕС на комплекс „Хелиос“, не било проведено нито едно редовно ОСЕС. Пояснява, че в производство по реда на чл.40 от ЗУЕС, били отменени като незаконосъобразни решенията, взети на ОС от 2017, 2018 и 2019г., като цитира съответните съдебни актове на Районен съд –Поморие и БОС.

Твърди, че ЕС на комплекс „Хелиос“ не функционирала и не изпълнявала задълженията си по поддръжка на сградата (осветление, почистване, изправност на асансьора).

Заявява, че самата етажна собственост на вход Е/Ф не се учредявала от етажните собственици специално, а възниквала по силата на закона. Посочва, че когато се касаело за сграда с повече от едни вход, управлението можело да се осъществява във всеки отделен такъв. Твърди, че вход Е/Ф бил абсолютно отделен и самостоятелен, находящ се а в част от секция „Е“ . Подчертава, че достъпът към този вход се осъществявал само откъм страната на улицата, като липсвала каквато и да е друга връзка с останалите входове, секции, гаражи и други помещения в сградата.

Излага становище относно правната природа на етажната собственост.

Посочва, че на общото събрание от 14.07.2016г не било взето решение за разпределение на общите части по смисъла на чл.17, ал.6 от ЗУЕС, поради което не ставало ясно дали съответните проценти за всеки собственик са такива от отделните входове, секции или на

целия комплекс.

Жалбоподателят счита, че не следвало да бъде прието, че събранието от 14.07.2016г. е първото проведено от учредяване на ЕС и да се ограничава правото на отделно управление на собствениците на вход Е/Г.

Навежда доводи, че в настоящия случай, хипотезите, визирани в нормата на чл.12, ал.1-ал.5 от ЗУЕС за свикване на ОС, се явявали неприложими.

Изразява несъгласие с изложеното в мотивите на решението, че проведеното общо събрание от 25.09.2021 било с неясен кворум. Твърди, че приложеният списък с участници удостоверявал правилното изчисляване и отразяване в процентно съотношение, притежаваните от всеки собственик общи части. С посочените квоти се провело и гласуването по всяка от точките от дневния ред на събранието.

Заявява, че след като ищцата с исковата молба не въвела доводи за незаконосъобразност на взетите решения поради липса на кворум, съдът нямал основание да ги отмени (Решение №58 ОТ 25.03.2014г. по гр.д.№5704/2013г., I-во г.о. на ВКС; Решение №37 от 20.04.2016г. на ВКС по гр.д.№4432/2015г. I-во г.о. на ВКС).

Посочва, че протоколът от проведеното ОС не бил оспорен по реда на чл.16, ал.9 от ЗУЕС, поради което, вече стабилизиран, същият доказвал, че отразените в него действия и взети решения били извършени съобразно посоченото в него.

Иска се атакуваното решение да бъде отменено и съдът да постанови ново, а предявените искове-отхвърлени като неоснователни и недоказани. Претендират се направените по делото разноси.

В срока по чл.263, ал.1 от ГПК е депозиран отговор от въззиваемата страна, чрез процесуалния представител адв Киязова- Кожухарова, БАК, с който се оспорва въззивната жалба изцяло.

Въззиваемата страна намира атакуваният съдебен акт за правилен и законосъобразен, постановен в съответствие със събраните по делото доказателства. Счита подадената въззивна жалба за неоснователна, като се моли за нейното отхвърляне.

Оспорва наведените в жалбата твърдения, че ОС от 25.09..2021г, свикано по инициатива на собственик на недвижим имот в процесната сграда, се явявало първото проведено такова от възникване на ЕС.

Намира за правилни изводите на районния съд, че не се касаело за нововъзникнала ЕС, поради което нормата на чл.12, ал.6 от ЗУЕС била неприложима. Навежда доводи, цитира практика –Определение №233 от 14.04.2014г. на ВКС по гр.д.№1047/2014г., I-во г.о.на ВКС. Направен е анализ на събраните по делото гласни доказателства.

Излага становище във връзка с наведените от въззивника съображения, че не съществувала единна етажна собственост. Пзовава се на практика на Бургаския окръжен съд (в.гр.д. №1026/2016г.; в.гр.д.№765/2016г. по описа на БОС; Решение №I-116/03.01.2018г. по в.гр.д. №1594/2017г. по описа на БОС; Решене №IV-102/18.12.2017г. по в.гр.д.№1430/2017г. по

описа на БОС; Решение №V-126/05.12.2017г. по в.гр.д.№1559/2017г. по описа на БОС; Решение №III-115/04.12.2017г. по гр.д.№1429/2017г. по описа на БОС).

Посочва, че по категоричен начин по делото се установило, че в комплекс „Хелиос“ съществувала една етажна собственост, учредена на 14.07.2016г., състояща се от няколко секции. Заявява, че в конкретния случай, функционалната връзка между всички секции се осигурявала от покрития паркинг, към който същите имали достъп.

Твърди, че в строителната документация на комплекса, сградите били описани като един обект, представляващ единно архитектурно и конструктивно решение на неразделно свързани структури с жилищно и обществено предназначение. Излагат се аргументи, че съдът постановил атакуваното решение въз основа на всички доказателства по делото, като подробно обсъдил както заключението на вещото лице, така и свидетелските показания. Посочва се, че съществувало несъответствие между представените в съдебно заседание оригинали на пълномощни на етажните собственици и приложените копия. Навеждат се доводи за липса на изискуемия кворум при провеждане на ОС от 25.09.2020г., неправилно изчисляване идеалните части на собствениците, както и за неспазване предвидената в разпоредбата на чл.15, ал.3 от ЗУЕС процедура.

Иска се от съда, атакуваното решение да бъде потвърдено като правилно и законосъобразно. Претендира се присъждане на сторените по делото разноски.

Страните, редовно и своевременно уведомени не се явяват в с.з. Чрез процесуалните си представител поддържат въззивната жалба, респ. отговора на въззивната жалба.

Въззивната жалба е процесуално допустима-подадена е от надлежна страна, в преклузивния срок по чл.259 от ГПК и е насочена срещу съдебен акт, който подлежи на въззивно обжалване.

Бургаският окръжен съд, при служебната проверка на обжалваното решение, извършена на основание чл.269 от ГПК, не установи съществуването на основания за нищожност или недопустимост на същото, поради което намира, че то е валидно и допустимо. След като прецени твърденията на страните, с оглед събраните по делото доказателства и разпоредби на закона, съдът намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Предявени са два обективно съединени иска в условията на евентуалност-чл.26 ЗЗД вр. чл.8, ал.2 ЗУЕС за нищожност на решенията приети на ОС на ЕС, проведено на 25.09.2020г., поради противоречие със закона и чл.40, ал.1 ЗУЕС за отмяна на същите решения като незаконосъобразни. Ищцата твърди, че е собственик на имот във вх. F/E в жилищна сграда с идентификатор 57491.509.36.5 и в това си качество оспорва взетите на проведеното на 25.09.2020г. ОС на ЕС решения като нищожни, тъй като в комплекс „Хелиос“ съществува единна ЕС, учредена на 14.07.2016г. и не може да съществува самостоятелна такава в отделна секция. Сочи, че не се касае за хипотезата на чл.12, ал.5 и ал.6 ЗУЕС, тъй като в комплекса има учредена ЕС и че събранието е проведено при нарушение на разпоредбите на чл.13, чл.14, чл.15, ал.1, чл.16 и чл.17 ЗУЕС. Претендира прогласяването на оспорените решения за нищожност, а в случай, че съдът прецени, че не

са, да ги отмени като незаконосъобразни.

В срока за отговор е представен отговор на исковата молба, с който същата се оспорва изцяло с твърдение, че ОС на ЕС е законосъобразно проведено.

Страните ангажират доказателства в подкрепа на твърденията си.

Съдът е прекратил производството по иска за прогласяване на нищожността на решенията на проведеното на 25.09.2020г. ОС на собствениците в ЕС, обективирани в протокол от същата дата. Решението в тази част е влязло в законна сила.

Производството е висящо в частта, с която съдът е отменил решенията приети на проведеното на 25.09.2020г. ОС на ЕС на вход Е/Ф в жилищна сграда с идентификатор 57491.509.36.5.

Не се спори между страните, а и видно от представените писмени доказателства, ищецът е собственик самостоятелен обект в сграда с идентификатор 57491.509.36.5.

По делото е представена поканата за свикване на ОС на собствениците на ЕС във вход „Е“ по инициатива на М.Н., собственик на СО в същия вход на основание чл.12, ал.6 ЗУЕС със следния дневен ред: 1.Избор на председател на ОС; 2. Избор на секретар на ОС;3.Избор на комисия по преброяване;4.Създаване на ЕС;5.Избор на Управител/касиер;6.Приемане на правилник за вътрешния ред на ЕС;7. Упълномощаване на управителя за представяне на интересите на ЕС в съда и други официални органи при разрешаване на спорни въпроси по общите части в ЕС и покриване на всички свързани разходи;8.Приемане на бюджет за 2020-2021г.;9.Упълномощаване на управителя за прехвърляне на партидите за вода и ел.енергия и за общо ползване на ЕС;10. Упълномощаване на управителя за сключване на договори с фирми, обслужващи асансьори,охрана;11.Вземане на решения за плащане на Фонд за ремонт и обновяване от всеки апартамент по 100 лв. годишно;12.Други въпроси.

По делото е представен протокол от 15.09.2019г. за поставяне на поканата за свикване на ОС на видно място във вход Е.

По делото е представен протокол от 25.09.2020г. от ОС на ЕС, проведено в 13,00ч. при регистрирани собственици и посочване на участниците чрез пълномощник, взетите решения. Същият е подписан от председателя и секретаря, отбелязани са процентите, с които са взети решенията-гласували „за“ и „против“ .

Представени са доказателства за съобщаване на изготвения протокол от проведеното ОС на ЕС.

По делото са допуснати гласни доказателства. Приета е допуснатата СТЕ ВЛ по която е посочило, че във функционално отношение секция Е/Ф е част от целия комплекс със смесени функции, като вход Е/Ф е различен от секцията и заключението е изготвено за вход Е. В секция Е/Ф има вход към жилищните етажи , вход към партер и фитнес, като вход Е към жилищните етажи, а от партера на секцията се влиза към фитнеса и магазин „Корал“, който попада в секция Е и в още две секции.

Представено е по делото удостоверение от „В и К“ ЕАД Бургас, от което е видно, че за

процесния вход няма открита самостоятелна партида за вода.

При така установената фактическа обстановка съдът намира следното:

Комплекс „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-обслужващи функции и гаражи за 151 автомобила. На партерния етаж са разположени 13 бр. магазини, кафе-складкарница, ресторант и гараж. Един от магазините – „Корал“ и фитнеса частично са разположени на партера в секция Е и частично на партера в съседните секции от изток и от запад. Касае се за една етажна собственост, състояща се от 12 секции и учредена на 14.07.2016г.

Съобразно разпоредбата на чл.12, ал.6 ЗУЕС, каквото е твърдяното основание за свикване и провеждане на процесното ОС на ЕС, при нововъзникнала етажна собственост 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. Както бе посочено по-горе в случая не се касае за нововъзникнала ЕС и свикване на първото 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.

Не може да бъде възприета тезата на жалбоподателя, че в случая следва да намери приложена 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 /.

Идеята на тази разпоредба е да се даде възможност на собствениците на имоти да вземат решение за управлението тогава, когато само те използват съответните общи части. Иначе казано, необходимо е 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. 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, фойайета, 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 по делото се установява /от заключението на ВЛ и твърденията на жалбоподателя/, че няма съвпадение между секция и вход, а в нотариалните актове на собствениците ид. части са посочени като част от общите части на цялата сграда, 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. 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.

Обжалваното решение като правилно и законосъобразно следва да бъде потвърдено изцяло.

По разноските:

Съобразно изхода от спора разноски за въззивната инстанция следва да бъдат присъдени в полза на въззиваемата страна, но по делото не са представени доказателства за сторени такива, въпреки че се претендират такива.

На основание чл.280, ал.2, т.2 от ГПК решението е окончателно.

Мотивиран от гореизложеното, Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА в обжалваната частта Решение №260195/07.09.2021г., постановено по гр.д.№627/2021г. по описа на Районен съд- Поморие.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____