

# РЕШЕНИЕ

№ 210

гр. Бургас , 16.07.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, V ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ** в  
публично заседание на дванадесети октомври, през две хиляди и двадесета  
година в следния състав:

Председател: Вяра Ив. Камбурова  
Членове: Галя В. Белева  
Александър Д. Муртев

при участието на секретаря Таня Н. Михова  
като разгледа докладваното от Галя В. Белева Въззивно гражданско дело №  
20202100502255 по описа за 2020 година

Производството е по реда на чл.258 и следващите от ГПК.

Образувано е по въззивна жалба вх.№260598 от 14.08.2020г. по описа на РС- Бургас,  
подадена от адв. Стефан Стефанов - пълномощник на АНР. ЮР. К., гражданин на \*\*\*,  
срещу решение №1912 от 4.08.2020г. по гр.д.№ 7698/16г. на РС- Бургас, с което същият е  
осъден да заплати на Етажната собственост на комплекс „МАПИ ХОЛИДЕЙЗ“- гр. Созопол,  
представлявана от управителя К. В. сумата от 2673,82 лв., представляваща разходи за  
поддържане на общите части на комплекса, дължими за периода от 1.06.2014г. до  
30.05.2016г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от 1.12.2016г. до  
окончателното изплащане, както и сумата от 352,16 лв.- част от направените от ищеца  
съдебно- деловодни разноски.

Искът е отхвърлен в частта за разликата между уважения размер на иска и  
претендирания от 7912,31 лв.

Етажната собственост е осъдена да заплати на ответника разноски по делото в размер  
на 19,86 лв., разноски съразмерно на отхвърлената част от иска.

С въззивната жалба решението на районния съд е обжалвано в частта, с която  
исковете против ответника К. са уважени. Изложени са оплаквания, че в тази му част то е  
недопустимо, неправилно и незаконосъобразно. Първоинстанционният съд не извършил  
проверка по възражението на въззивника за липса на годин правен субект, който да е  
надлежна страна в процеса. Поддържа становище, че предвидения уведомителен режим по

чл.45б ЗУЕС и по Наредба №РД-02-20-8 от 11.05.2012г. за създаване и поддържане на публичен регистър на сдруженията на собствениците в сгради в режим на етажна собственост, в сила от 29.05.2012г., издадена от министъра на РРБ, не представлява същинска регистрация, направена след извършена проверка на законността и редовността на представените документи, а представлява уведомяване от лице в качеството му на представляващ етажната собственост. В протокола от ОСЕС, проведено на 29.05.2014г., не ставало ясно коя е сградата от вилното селище „Мапи холидейз“ в гр.Созопол, за която се отнасяло събранието. В имота били изградени шест сгради, за всяка от които следвало да бъде проведено отделно общо събрание, съобразно ЗС и ЗУЕС. В случая не била налице и някоя от хипотезите на чл.18 от ЗУЕС или чл.2 от ЗУЕС. Акцентираще се на това, че ЗС и ЗУЕС не допускат учредяване на етажна собственост, а същата възниква по силата на закона. Единствената възможност за учредяване на ЕС била предвидена в чл.25 и сл. от ЗУЕС. В останалите случаи, съгласно ЗУЕС следвало да се проведе първо общо събрание /чл.12, ал.6 ЗУЕС/ или общо събрание /включително и в неотложни случаи/. В случая, в разрез с нормативната уредба едно лице „учредило“ етажна собственост за поземлен имот, вместо за точно определена сграда, като подало документи за определена територия и се самопровъзгласило за неин управител. От това следвало, че липсва годин субект със съответната процесуална правоспособност и дееспособност. Изтъква се, че съдът следи служебно за наличието на процесуална правоспособност и дееспособност, тъй като същите са абсолютни процесуални предпоставки, като въпросът за липсата им може да бъде повдиган по всяко време на делото. Наличието на процесуална правоспособност и дееспособност представляват не само условия за допустимост на процеса, но са и условия за валидност на извършените от или спрямо страната действия. Ако, въпреки тяхната липса, съдът не прекрати делото или основе решението си на непотвърдени действия, извършени от или срещу страна без процесуална правоспособност или дееспособност, неговото решение ще бъде порочно, като порокът му следва да бъде отстранен по реда на обжалването. Моли, решението на БРС да бъде обезсилено като недопустимо в обжалваната част, а производството по делото да бъде прекратено. Претендират се разноси за всички инстанции.

Направено е искане да се разреши на страната да представи документ от Община Созопол, който е свързан с твърдяната регистрация на ЕС на комплекс „Мапи Холидейз“ гр.Созопол.

В законоустановения срок е постъпил отговор на въззивната жалба от страна на въззиваемата Етажна собственост, представлявана от пълномощника адв.Малиава Тлифонова. С него жалбата се оспорва като неоснователна. Сочи се, че пред първата инстанция са събрани писмени доказателства за наличието на годно правно основание за претендиране на търсените разноси. Налице било валидно проведено общо събрание, при съблюдаване изискванията на ЗУЕС, на което били взети валидни и законосъобразни решения, измежду които и такова за събирането на такси за всеки самостоятелен обект в комплекса, съгласно утвърдена от ОСЕС методика. Било взето и решение за образуване на съдебни дела, посредством които да бъдат събрани неплатените такси от длъжниците за

период от три години назад. Горните решения били обективирани в протоколите от Общите събрания на етажната собственост. Приложени били и многобройни доказателства, установяващи извършените от ЕС разходи за поддръжката и управлението на комплекса. Същевременно, въззивникът не платил дължимите от него пропорционални разходи. Неплащането от страна на въззивника, като собственик на обект в етажната собственост на определените разходи за поддръжка на общите части било и поводът за образуване на производството пред БРС. Намира за недопустимо твърдението на въззивника, че искът е недопустим. Сочи, че етажната собственост възниква по силата на закона, представлява неперсонифициран правен субект и се идентифицира само и единствено в лицето на своя управител, който я представлява. Неоснователно било и твърдението за липса на етажна собственост. В случая се касаело за т.нар. „хоризонтална“ етажна собственост, за наличието на каквато следвало да са налице няколко предпоставки: общ поземлен имот, в който са изградени повече от една самостоятелни сгради, както и съгласие на собствениците на самостоятелни обекти в сградите, да бъде учредена именно такъв вид етажна собственост, като за целта се провеждало общо събрание, обхващащо всички построени в имота сгради. С проведеното общо събрание собствениците са дали необходимото съгласие. Етажна собственост била налице и когато били проведени и законосъобразни общи събрания, на които били взети законосъобразни решения, влезли в законна сила и подлежащи на изпълнение. Неоснователно било становището на въззивника, че общите събрания следвало да бъдат проведени за всяка сграда поотделно, както и че не било възможно да се изберат общи органи на управление. Когато сградата била с няколко входа, било възможно тя да функционира и като единна етажна собственост- чл.7, ал.1 ЗУЕС. В конкретния случай формираната етажна собственост между отделните блокове имала единна форма на управление и единни органи, поради което докато не настъпи отделяне на един от блоковете в самостоятелна етажна собственост, то не можело да се приеме, че само на това основание проведеното общо събрание на формираната етажна собственост е незаконосъобразно. Намира за недопустимо твърдението на въззивника, че направената регистрация не е същинска такава. Сочи, че регистрацията на ЕС се прави в съответната община по местонахождението на ЕС, като общината няма право да проверява документите, а служебно вписва подаденото заявление по чл.4б от ЗУЕС. От момента на вписването на заявлението за регистрация, за управител се считало лицето, посочено в него.

Моли, решението да бъде оставено в сила. Претендира разноски за въззивната инстанция.

По допустимостта на жалбата Бургаският окръжен съд приема следното.

Въззивната жалба е подадена в законния срок от страна, която има правен интерес от обжалване на решението в атакуваната от нея част. Жалбата отговаря на изискванията на чл.261 и 262 ГПК. Ето защо съдът я намира за допустима и следва да я разгледа по същество.

След преценка на твърденията на страните въз основа на закона и събраните по делото доказателства, Бургаският окръжен съд приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Пред районният съд е предявен иск за осъждане на въззивника да плати на етажната собственост сумата от 7912,31 лв. /левовата равностойност на 4045,50 евро/, представляваща неплатени задължения за извършените от ЕС разходи за поддръжка и управление на общите части на ЕС на комплекс „МАПИ ХОЛИДЕЙЗ“ с идентификатор 67800.10.542, УПИ П-10542,10234, находящ се в гр.Созопол, местността „Мапи“ за периода 30.05.2010г.-30.05.2016г., ведно със законната лихва върху главниците /уточнение на л.37- 38 от делото, както и на л.43 от делото на РС/.

Сочи се, че ответникът е собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 67800.10.542.1.6 с адрес: гр. Созопол, „Каваците“, м.“Мапи“, Сграда А-1, вх.2, ет.3, ап.23, с площ 69,75 кв.м., находяща се във вилно селище „МАПИ ХОЛИДЕЙЗ“. В комплекса била регистрирана етажна собственост, видно от приложеното писмо от Община Созопол.

На Общо събрание на собствениците на жилищна сграда и обекти в нея, проведено на 29.05.2014г., било взето решение разходите по т.17.2.3 да бъдат в размер на 9.60 евро на квадратен метър жилищна площ. На 6.06.2014г. било проведено друго Общо събрание, на което било прието да се търсят по съдебен ред разносните за три години назад, а управителя бил оправомощен да води съдебни дела за това. С решение на Общото събрание, проведено на 1.06.2015г. била приета промяна на сумата за поддръжка на 10 евро на квадратен метър.

Ответникът обитавал целогодишно апартамента от момента на придобиването му, като в качеството му на собственик на имота и в изпълнение на решенията на ОС на ЕС, същият следвало да заплаща на етажната собственост съответните суми за разходи по поддръжката на общите части в комплекса, в това число осветление, вода, поливане, хигиенистки, поддръжка на басейн, охрана, препарати и озеленяване, годишно до м.май на всяка година. Въпреки, че исковите суми били изискуеми, ответникът отказвал да ги заплаща, поради което за етажната собственост възникнал правен интерес да събере дължимите суми по съдебен ред.

Представени са доказателства.

Ответникът А.К. е представил своевременно отговор на исковата молба, с който е оспорил иска като недопустим, неоснователен и недоказан.

Сочи, че е собственик на апартамент в комплекс „МАПИ ХОЛИДЕЙЗ“ в сграда А-1, вх.2, ет.3 със застроена площ от 69,75 кв.м., съгласно нотариален акт от 2010г., като апартаментът е придобит в режим на съпружеска имуществена общност. Затова намира за изключено от него да се претендира цялата сума.

На второ място сочи, че апартамента му се намира в комплекс, построен в имот с идентификатор 67800.10.542, който се състои от повече от една сгради- общо 7 на брой. Това били сгради с идентификатори 67800.10.542.1 /сграда А-1/; 67800.10.542.2 /сграда В-1/; 67800.10.542.3 /сграда А-2/; 67800.10.542.4 /сграда В-2/; 67800.10.542.5 /сграда С/;67800.10.542.6 /сграда за обществено хранене/ и 67800.10.542.1.7 /сграда за енергопроизводство/. От приложените протоколи за проведени общи събрания било видно, че те касаят всички сгради в комплекса, което според ответника противоречи на правилата на ЗУЕС. Същият счита, че между две или повече сгради, разположени в едно дворно място

не може да възникне етажна собственост. Когато в едно дворно място има хоризонтално разположени две или повече сгради, които са собственост на отделни лица, какъвто бил случая, нямало етажна собственост. Етажна собственост възниквала за всяка сграда поотделно, когато в нея различни лица притежават индивидуално право на собственост върху обособени обекти в сградата. В тази хипотеза всяка от ЕС следва да се управлява самостоятелно по правилата на ЗУЕС, включително да бъдат избрани собствени органи на управление. При наличие на общи части между отделни сгради в режим на ЕС, те следвало да проведат съвместно общо събрание по реда на чл.18, ал.1 ЗУЕС относно решаването на въпрос, свързан с тези общи части. В комплекс „МАПИ ХОЛИДЕЙЗ“, в несъответствие с предвидения в ЗУЕС режим на режим на управление били формирани общи органи на управление за всички сгради в режим на ЕС, без да има отделни органи на управление за всяка отделна ЕС. Затова счита, че решенията на ОС, които не били формирани съобразно изискванията на закона не могат да създадат целените правни последици. Това, че решенията не били обжалвани от ответника не означавало, че са станали задължителни и той не може да противопоставя възражения относно тяхната незаконосъобразност. Сочи, че решенията от ОС, проведени след 29.05.2014г. са му станали известни през 2017г. Затова намира позоваването на ищеца на разпоредбите на ЗУЕС като основание на вземането за неоснователно и моли исковете да бъдат отхвърлени.

По-нататък са изложени допълнителни оплаквания за неспазване изискванията на ЗУЕС: несъздаване на задължителен по чл.50 Фонд „Ремонт и обновяване“, грубо нарушение на императивните разпоредби на закона относно начина на определяне на таксите по чл.51, ал.1 и ал.3 от ЗУЕС; неспазване на императивните разпоредби на ЗУЕС по свикване и провеждане на ОС, след първото, на които присъствали единствено К. В. и съпругата му, които вземали решенията еднолично.

Етажната собственост в комплекса била „учредена“ едва на 29.05.2014г., при грубо нарушение на императивните норми на ЗУЕС. Преди тази дата нямало учредена ЕС, а според ответника такава не съществува и към момента, поради което не било възможно да се придаде обратна сила на учредената през 2014г. ЕС за целия комплекс и да се счита, че такава е съществувала и в по-ранен етап. Уведомлението по чл.46б от ЗУЕС било подадено през 2015г., поради което неясно за него било на какво основание се претендират суми за управление и поддръжка от 2010г. до 2013г., на кого ще бъдат платени и как ще бъдат осчетоводени евентуално платените такси. Изтъква още, че върху сумите не се дължи ДДС, понеже ЕС не е лице, което може да начислява ДДС. Сочи още, че през 2011г. не е живял в комплекса, който до 2012г. е бил в режим на строителство. Сочи, че за сумите за 2010-2013г. е изтекла погасителна давност, тъй като тези задължения представляват периодични плащания и за тях е приложима кратката погасителна давност по чл.111, б. „в“ ЗЗД. Оспорена е и представителната власт на Кирчо Вардев, поради това, че на 29.05.2016г. е изтекъл 2-годишният му мандат като управител на ЕС. Затова намира, че исквата молба е подадена от ненадлежна страна и производството по делото следва да бъде прекратено. Развити са подробни съображения. Ангажирани са доказателства. Претендират се разноси.

С обжалваното решение районният съд е приел, че ответникът е собственик на

описания в исковата молба и уточненията към нея имот, в режим на СИО със съпругата на последния- Надежда К.а. Приел е, че етажната собственост е регистрирана в Община Созопол по чл.46б от ЗУЕС през 2015г., а за неин управител е бил избран К. В.. Вилното селище и по конкретно група вили „А“- две вили с общ калканен зид, било въведено в експлоатация през 2012г.

Посочил е, че по делото е представено копие на протокол от проведено на 29.05.2014г. учредително общо събрание на собствениците на жилищна сграда и обекти в нея - гр. Созопол, м. „Мапи“, в.с. „Мапи Холидейз“, съгласно който за управител на ЕС бил избран К. В., за касиер- П. В., а за контролър на ЕС – ответника; приет бил правилник за вътрешния ред и ползване на ЕС; взето било решение собствениците да заплащат такса в размер на 9,60 евро с ДДС на кв.м. жилищна площ - за разходи за управление и поддържане на общите части на ЕС; възложено било на управителя на ЕС да сключи договор за управление на ЕС с „Вардев 57“ ЕООД, като ежегодната вноска за ползване и поддръжка на общите части била определена в размер 9,60 евро на кв.м.

Посочил е, че е представен и Протокол от проведено на 06.06.2014 г. общо събрание на собствениците в същата етажна собственост, на което за домоуправител на етажната собственост е избран К. В., предвид невъзможността да бъде сключен договор с „Вардев 57“ ЕООД, взето било решение той да събере дължимите от собствениците годишни такси за три години назад, считано от 06.06.2014 г., както и същият бил оправомощен да води за в бъдеще съдебни дела срещу некоректните платци.

Посочил е и това, че на 08.06.2015 г. било проведено общо събрание на собствениците на същата етажна собственост, на което бил приет отчета на управителя на ЕС и било взето решение сумите за поддръжка на общите части на комплекса да се заплащат в срок до 01.06 всяка година, както и годишната такса за поддръжка на общите части да стане 10 евро с ДДС на кв.м. Приложен бил и протокол от проведено на 06.06.2016 г. общо събрание на собствениците в същата етажна собственост, на което бил приет отчета на управителя на ЕС – К. В., а същият бил оправомощен да води съдебни дела срещу некоректните платци.

Съдът е приел, че от приложените съобщения за изготвени протоколи от горепосочените общи събрания на етажната собственост /л. 8, л. 18, л. 23 и л. 28 от делото/ се установява, че при поставянето на тези съобщения били спазени срока и изисквания по чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС, поради което на осн. чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС е счел, че към датата на подаване на отговора сроковете за атакуване валидността и законосъобразността на приетите на тези общи събрания решения са изтекли предвид трайната съдебна практика, че защитата срещу порочни решения на общото събрание, включително и нищожните такива, може да бъде осъществена само по специалния ред и в срока по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС - в 30-дневен срок от получаване на решението по реда на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС, който срок започва да тече от момента на обявяване на протокола от общото събрание по реда на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС, без значение дали етажният собственик е присъствал на общото събрание или не, както и дали фактически е получил препис от протокола.

Посочено е още, че производството по делото било спряно поради установено

наличие на преюдициален спор по гр.д. №7696/2016 г. по описа на БРС.

С Решение № 1076/ 28.05.2018 г., постановено по гр.д. № 7696/2016 г. по описа на БРС, били прогласени за нищожни решенията, приети на Общите събрания на етажна собственост на к-с „Мапи Холидейз“ – гр. Созопол, проведени на 29.05.2014 г., 06.06.2014 г., 08.06.2014 г. и 06.06.2015 г., като е прекратил производството по предявените от етажната собственост осъдителни иски. С Решение № III-129/16.11.2018 г., постановено по в.гр.д. № 1413/2018 г. по описа на БОС, въззивният съд обезсилил решението на БРС в частта, с която решенията на общите събрания на ЕС от 29.05.2014 г., 06.06.2014 г., 08.06.2014 г. и 06.06.2015 г., били прогласени за нищожни, като прекратил производството по делото в тази му част, както и в частта относно предявен иск за отмяна на тези решения. Въззивното производство било прекратено по отношение на подадената въззивна жалба против решението на БРС в прекратяващата производството част. С Определение № 70/13.02.2020 г., постановено по гр.д. № 2992/2019 г. на II ГО на ВКС подадената касационна жалба против гореописаното въззивно решение на БОС била оставена без разглеждане.

Затова, като е констатирал, че по делото не било установено решенията на ОС на ЕС, от които произтичат процесните задължения на ответника, да са били отменени или прогласени за нищожни по съдебен ред, нито ответникът да ги е атакувал в срока по чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС, първоинстанционният съд е намерил, че тези решения са се стабилизирали и подлежат на изпълнение. По тази причина районният съд е приел за неоснователни всички възражения на ответника по допустимостта на иска, тъй като тези възражения се основавали на твърдения за незаконосъобразност на приетите от Общото събрание на ЕС решения, за които било недопустимо да бъдат повдигани в настоящото производство, предвид изтичането на срока по чл.40, ал.2 от ЗУЕС.

Съдът е счел за неоснователно възражението на ответника за приспадане от исковата сума на платени през 2013г. 700 евро, като е счел за недостоверни показанията на св. Ш., както поради това, че същата има имуществени спорове с ищеца, но най-вече с оглед на това, че свидетелката няма лични впечатления за тези обстоятелства, които е възприела единствено от казаното ѝ от ответника.

Като краен резултат е приел е за частично основателни претенциите за периода от 1.06.2014г. до 30.05.2016г. на обща стойност 2673,82 лв., а за тези за периода от 2011-2013г.- за неоснователни.

Съгласно чл.269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта- в обжалваната част. По останалите въпроси той е ограничен от посоченото в жалбата.

Предявеният осъдителен иск за реално изпълнение на задълженията, установени с решения на ОСЕС, проведени на 25.05.2014г., 6.06.2014г., 8.06.2015г., е с правно основание чл.38, ал.1 от ЗУЕС. Претенцията за обезщетение за забавено плащане в размер на законната лихва върху главницата, считано от предявяването на исковата молба е с правно основание чл.86, ал.1 от ЗЗД.

Пред въззивната инстанция не съществува спор относно съдържанието на приетите

на 25.05.2014г., 6.06.2014г., 8.06.2015г. решения, касаещи определянето на таксите за поддръжка и управление на общите части в процесния комплекс „МАПИ ХОЛИДЕЙЗ“, като същите съответстват на изложеното в исковата молба и са установени правилно от районния съд. Не съществува спор и за това, че ответникът не е платил сумите, за които е осъден с обжалваното съдебно решение.

Спорният въпрос, който е изцяло правен и е свързан преди всичко с допустимостта на производството е за това, дали представляваната от Кирчо Вардев етажна собственост е надлежна страна, т.е. дали притежава активна процесуална легитимация да води делото срещу ответника.

На основание чл.130, ал.1 от ГПК, съдът е задължен да извърши преценка дали искът е предявен от легитимирана страна, още повече, че в случая основното защитно възразение на ответника срещу предявения иск е, че изобщо не е налице етажна собственост в комплекса.

Съгласно чл.26, ал.1 от ГПК страни по граждански дела са лицата, от чието име и срещу които се води делото. Алинея 2 от същата разпоредба гласи: освен в предвидените от закон случаи никой не може да предявява от свое име чужди права пред съд.

Формалната преценка за това кой е легитимиран да бъде ищец и кой- ответник, следва от твърденията в исковата молба. Но, съдът е длъжен да извърши преценка дали лицето, което е посочено в нея като носител на правото на иск за разрешаване на конкретния правен спор, притежава процесуална правоспособност- призната от закона възможност да бъде субект на процесуални правоотношения като страна.

Процесуална правоспособност притежават физическите лица, юридическите лица и държавните учреждения- чл.27 ГПК.

С термина „Етажна собственост“ обичайно се обозначава сграда, която е в режим на етажна собственост по смисъла на чл.38, ал.1 ЗС, т.е. сграда, в която етажи или части от етажи принадлежат на отделни собственици, а общите части на сградата принадлежат на всички собственици при дялове, определени съобразно чл.40, ал.1 ЗС.

Етажната собственост възниква по силата на закона, при наличие на предпоставките по чл.38 ЗС. Няма конститутивен ефект свикването и провеждането на ОС по реда на ЗУЕС, приемането на решения за учредяване на такава етажна собственост, респективно подаването на уведомление по чл.46б от ЗУЕС от избрания управител, в случай, че не са налице предпоставките на чл.38, ал.1 от ЗУЕС.

Етажната собственост не притежава процесуална правосубектност, освен в случаите, когато е учредено сдружение на собствениците по чл.9 от ЗУЕС /какъвто не е настоящия случай/. На регистрация в публичния регистър по чл.44 към съответната община подлежи единствено сдружението на собствениците /ако такова е учредено/, като само по отношение на него е предвидена проверка за законосъобразното му учредяване, включително по съдебен ред- чл.45 и сл. ЗУЕС.

Етажната собственост има органи на управление, изброени в чл.10 ЗУЕС- общо събрание и управителен съвет /управител/, чрез които се осъществява нейното функциониране.



Етажната собственост не разполага с процесуална правосубектност и не е страна по граждански дела, свързани със спорове относно общите части на сградата, а такава са всички собственици на самостоятелни обекти в сградата. Съгласно чл.23, ал.4 от ЗУЕС, по исковете, предявени срещу собствениците в етажната собственост, както и по исковете, предявени срещу собственик, ползвател или обитател, който не изпълнява решенията на Общото събрание на етажната собственост, представителството пред съда се осъществява от председателят на управителния съвет /управителя/. В тези случаи обаче всеки съсобственик може да участва в делото, по което управителят представлява собствениците /така чл.23, ал.5 ЗУЕС/

С оглед горните постановки, следва да се извърши проверката за допустимостта на иска по чл.38, ал.1 ЗУЕС във връзка с чл.23, ал.4, изр.1, предл.2 от ЗУЕС.

Неправилно е становището на районния съд, че такава преценка не може да бъде извършена в производството по иск за реално изпълнение на задълженията, произтичащи от решения на общото събрание на ЕС, поради това, че тези решения са били стабилизирани, като необжалвани по реда на чл.40 ЗУЕС, както и поради това, че не са били отменени или прогласени за нищожни по съдебен ред. Действително, налице е трайна съдебна практика, че възражения за незаконосъобразност и/ или нищожност на решения на ОСЕС могат да се правят от собственик на самостоятелен обект в сграда етажна собственост единствено в срока по чл.40, ал.2 от ЗУЕС, поради което и искове по чл.26 от ЗЗД след изтичането на този срок се приемат за недопустими, в каквато насока е и влязлото в сила решение № III-129 от 16.11.2018г. по в.гр.д.№1314/2018г. на БОС, по преюдициалния за настоящото дело спор /с което е прието, че исковете са недопустими и е прекратено производството по делото по инцидентните установителни искове, поради което не е налице формирана СПН по въпроса за допустимостта на настоящото производство/. Тази практика по принцип се споделя и от настоящия съдебен състав, но е неотнормисима към конкретния случай, доколкото преди всичко ответникът е оспорил процесуалната легитимация на ищеца.

Безспорно е, че комплекс „Мапи Холидейз“ включва няколко сгради, изградени в един парцел /така- скици на л.56-63/, като част от сградите са в режим на етажна собственост /бл.А1 с идентификатор 67800.10.542.1- с 6 самостоятелни обекта; бл. В1 с идентификатор 67800.10.542.2- на три етажа; бл.А2 с идентификатор 67800.10.542.3- с 6 самостоятелни обекта; бл. В2 с идентификатор 67800.10.542.4- многофамилна сграда на един етаж; бл. С със идентификатор 67800.10.542.5- с 9 самостоятелни обекта/. Собственият на ответника и съпругата му имот се намира в сграда с идентификатор 67800.10.542.1- така нотариалния акт на л.7 от делото на РС. При тези данни комплексът има белезите на жилищен комплекс от затворен тип по смисъла на §1, т.3 от ДР на ЗУЕС.

Управлението на такъв комплекс се осъществява по реда на чл.2 от ЗУЕС, но в случая не се твърди да е сключен договор за управление на общите части. При това положение, управлението на общите части на отделните сгради, които се намират в режим на етажна собственост /тези, за които има данни да са с отделни собственици на самостоятелните обекти/, следва да се осъществява чрез Общо събрание по реда на ЗУЕС, за всяка отделна сграда. Такава е и сградата, в която се намира апартамента на ответника.

Ответникът твърди, а ищцовата страна не оспорва обстоятелството, че представените по делото решения касаят целия комплекс „Мапи холидейз“, а не конкретно сградата в режим на етажна собственост, в която се намира неговия апартамент. На първото събрание, наречено учредително, са избрани управител и касиер, и е определена такса поддръжка на общите части в размер на 9,60 евро на кв.м. жилищна площ /ОС на 29.05.2014г./; за избор на управител- Кирчо Вардев /ОС на 6.06.2014г.- л.17/ и за отчет на финансовото състояние и вземане решение за упълномощаване на домоуправителя да води съдебни дела срещу некоректните платци /ОС на 6.06.2014г.- л.18/ и др. На следващо събрание таксата е завишена на 10 евро на кв.м.

Въззиваемата страна твърди, че в случая е налице хоризонтална етажна собственост.

В тази връзка следва да се отбележи, че такъв вид етажна собственост не е предвиден в ЗУЕС. Практиката на ВКС приема трайно, че понятието „хоризонтална етажна собственост“ не е легално, а е създадено в практиката за улеснение при обяснения на случаите на недопустимост на делба и неприложимост на чл.33 ЗС в хипотезата на съсобственост върху поземлен имот и индивидуална собственост върху отделни сгради в имота. В този смисъл виж Решение №816/7.07.2011г. по гр.д.№2028/2009г. на I гр. отд. на ВКС, определение № 21/17.01.2014г. по гр.д.№7667/2013г. на ВКС, II гр. отд. Следователно, дори и в случая да е била налице хипотезата на сгради с различни собственици в общ поземлен имот /а тя не е, тъй като част от сградите са с множество различни собственици, т.е. всяка от тези сгради е в режим на етажна собственост/, те не разполагат с компетентност по ЗУЕС да вземат решение за учредяване на Обща етажна собственост за всички сгради, а така взетото решение няма правно действие. Както вече беше посочено, етажната собственост възниква единствено по силата на закона, при наличие предпоставките на чл.38 ЗС, за всяка от сградите, в които няколко лица са собственици на самостоятелни обекти, а не и на основание решение на лицата, собственици на самостоятелни обекти в няколко сгради /част от които в режим на етажна собственост/, находящи се в комплекс от затворен тип. Вписването в общинския регистър на основание чл.46б ЗУЕС също не придава правосубектност на общността от собственици на самостоятелни обекти в комплекс „Мапи Холидейз“.

Налага се извод, че ищцовата страна- Етажната собственост /т.е. собствениците на самостоятелни обекти/ в комплекс „Мапи Холидейз“ не разполага с надлежна процесуална легитимация /право на иск/, поради което предявеният иск е недопустим.

Съответно- решението на БРС, постановено по този иск е недопустимо и следва да бъде обезсилено, а производството по него- прекратено.

На основание чл.280, ал.3, т.1, предл.1 от ГПК, вр. т.8 от ТР № 1 от 9.12.2013г. по тълк.д.№ 1/2013 г., ВКС, ОСГК, решението не подлежи на обжалване.

Мотивиран от изложеното и на основание чл.270, ал.3, изр.1 ГПК, Бургаският окръжен съд

**РЕШИ:**

ОБЕЗСИЛВА решение №1912 от 4.08.2020г. по гр.д.№ 7698/16г. на РС- Бургас и  
ПРЕКРАТЯВА производството по делото като недопустимо.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_