

РЕШЕНИЕ

№ 201

гр. Бургас, 26.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, IV ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на пети февруари през две хиляди двадесет и
четвърта година в следния състав:

Председател: Недялка П. Пенева

Членове: Нася Ив. Япаджиева
Тихомир Р. Рачев

при участието на секретаря Мария Н. Тошева
като разгледа докладваното от Недялка П. Пенева Въззивно гражданско дело
№ 20242100500009 по описа за 2024 година
за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по въззивна жалба на Р. Р., роден на ***г., гражданин на ***, ищец в първоинстанционното производство, срещу Решение №446/25.10.23г., постановено от Районен съд Несебър по гр.д.№667/22г., с което е отхвърлен иска на въззивника, с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, за отмяна на всички решения от 23.05.2023г., взети от общото събрание на Етажната собственост на комплекс „Сан Сити 3“ – сграда с идентификатор 51500.507.575.2 и въззивникът е осъден на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, да заплати на собствениците от Етажната собственост на комплекс „Сан Сити 3“ – сграда с идентификатор 51500.507.575.2, представлявана от управителя Вадим Липин, сумата от 1084 лв., представляваща направени по делото разноски, от които 1000 лв. – платено адвокатско възнаграждение, 54 лв. – за нотариална заверка на протоколи за регистрация и 30 лв. – платено възнаграждение за превод на пълномощно.

Въззивникът намира първоинстанционното решение за неправилно и необосновано и пунктуално излага подробни съображения за това. Оспорва изводите на съда, досежно законосъобразното свикване на (ОСЕС). Като излага подробни аргументи, че обявеният по-ранен час за регистрация на участващите в събранието не е предвиден и противоречи на закона, поради което е оспорил протокола и списъците именно поради часа, който е отразен в същите. В тази връзка излага съображения, че списъците с регистрираните собственици и пълномощници не е представен в Община Несебър. Според въззивника, при отлагане на ОСЕС за 10.30 часа не е предвиден един час за регистрация. При отлагането за следващия ден – 23.05.23г., отново е предвиден един час за регистрация. Намира че тези действия за незаконосъобразни до степен, в която водят до незаконосъобразно проведено общо събрание.

Според въззивника протоколът от проведеното ОСЕС противоречи на чл.16, ал.3 ЗУЕС, т.к. от него не става ясно всеки от присъстващите как е гласувал - "за", "против" или "въздържал се", липсва и подпис на лицата. Начинът на гласуване не е отразен в протокола, а регистрационните списъци не удостоверяват това обстоятелство. Намира че е налице и друг порок - протоколът съставен като един документ отразява събития, в два отделни дни 22.05 и 23.05.23г., а не отделните дни в отделни документи, които да удостоверяват началото и края на събитията, които се протоколират. Самият протокол не съдържа датата, на която е изготвен и кога и как е съобщено на етажните собственици, че същият е изготвен. При анализ на съдържанието на протокола, въззивникът обосновава извод, че не е ясно какво предложение за решение се поставя на гласуване, а след гласуването, се обявява какво се е гласувало и етажните собственици не са запознати какъв въпрос се обсъжда и гласува.

Въззивникът оспорва изводите на съда, досежно кворума, оспорен с исковата молба. Намира, че не е доказано отразените проценти идеални части да отговарят на притежаваните идеални части от общите части на сградата към всеки обект. Обявеният кворум в протокола на ОС е 29,515% ид.ч. от общите части на сградата, който не е приравнен на 100%, а от там и процентите при гласуване на всяко едно от решенията не е отразен правилно. Според въззивника при справка в кадастралната карта има множество несъответствия на записаните в протокола проценти идеални части, които са съответстващи към отделните самостоятелни обекти. Счита, че приложеният от ответника списък с разпределение на проценти ид. части към всеки обект, не е част от преписка по надлежно свикано и проведено общо събрание, което да е приело квотите с необходимото мнозинство 2/3 от всички обекти. Намира, че не са представени доказателства за влязло в сила решение на ОСЕС в тази връзка.

Въззивникът не твърди, че има грешка в запис в ид.ч. в протокола от проведеното ОСЕС, а че процентите не отговарят на притежаваните от всеки от етажните собственици идеални части от общите части. Оспорва извода на съда, че по делото били представени доказателства за проведено на 23.07.2018г. общо събрание, на което било прието решение за площообразуване на сградата, като списъците от настоящото събрание се основавали на прието решение за площообразуване на сградата. В тази връзка излага съображения.

Въззивникът оспорва извода на съда, че са налични доказателства за представителната власт на лицата, включително и изрично оспореното пълномощно дадено на лицето Я. П. - само с две имена, от които не е ясно какво качество има упълномощеното лице - на етажнен собственик иди на трето лице, което трябва да бъде упълномощено с нотариално заверено пълномощно. Намира, че посочените пълномощници в протокола не са отразени надлежно. Намира че от представените пълномощни не е ясно съдържанието на пълномощното, пълномощникът за кой собственик ще гласува, как участва в гласуването на проведеното събрание и с какви права е упълномощен. В тази връзка сочи че са представени копия на пълномощни, едно от които изготвено на английски език със зачертаванията същото от лицето А. В.. Намира, че пълномощно на чужд език води до нередовно представителство в Общото събрание, а от там и до различен от изчисления кворум.

Оспорва изводите на съда, че приетите решения на Общото събрание, по т. от 1 до 4, както и т.5 от дневния ред са оспорени по целесъобразност и не подлежа на съдебен контрол, като излага подробни съображения по всяка една от тях. Намира, че оспорването на разходите е с твърдението, че не са реално направени, ако са направени, не са били в неотложен и спешен порядък и не е трябвало да се извършват, още повече, че не е имало бюджет за тях. Намира, че Т. Л. всъщност представлява контрольора и представя неговия доклад, за което няма правомощия. Оспорва решението за компенсация на разходите на сем.Л., както с аргументи че не са направени, така и с аргументи, че редът за възстановяването им е различен. Оспорва и определеното възнаграждение на управителя и контрольора, предвид липсата на приходи и нецелесъобразното разходване на бюджета. Оспорва и взетото решение за разходната част от бюджета, като счита, че сумата от 254 800 ще се разходва не само

нецелесъобразно, но и незаконосъобразно по усмотрение на управителя, доколкото ЗУЕС не предвижда да се разходват средства, особено от фонд „Ремонт и обновяване“ по усмотрение на управителя, ако не е в изрично предвидените хипотези на закона, както изрично приемане на направените конкретни доказани разходи по реда на ЗУЕС.

Въззивникът излага подробни и пунктуални съображения, че всички решения по точки 5 са изцяло формални, с разпределени по тях суми за ремонти /необходим, неотложен/ и поддръжка, в които няма никаква конкретика за това какви дейности точно ще се извършват, за да се прецени дали те са точно такива - спешни или неотложни. Няма мотивиране на съответната необходимост от разходване на тези суми. Не е посочен нито един такъв конкретен ремонт с представени доказателства за неговата необходимост, със събрани оферти, за който да има изрично взето решение, което води до незаконосъобразност на взетите решения. Излага подробни съображения, че не са обсъдени какви ремонти са нужни, на какви стойности са, не са събрани оферти за ремонти, не са и обсъдени конкретни ремонти със стойности. При липса на данни е проведено гласуване освен за сумата и за упълномощаване на управителя на ЕС да разходва средствата от фонда, незнайно как. Според въззивника това противоречи на разпоредбата на чл.50 ЗУЕС, чл.48, ал.5, ал.8, чл.49 относно планираните необходими ремонти, неотложни ремонти и разходи по поддържане на общите части, за оборудване и други, като излага съображения, че част от разходите не следва да се заплащат от фонд „Ремонт и обновяване“. Според въззивника решенията свързани с разходването на фонд „Ремонт и обновяване“, не отговарят на императивните норми на ЗУЕС - не е спазен реда за разходването им, както и реда за извършване на спешен и неотложен ремонт. Тези ремонтни дейности не се предполагат предварително и за тях могат само да се събират средства, но не и да се разходват по „усмотрение на управителя“.

Оспорва решението, касаещо разходите за поддържане и управление, с аргумент че и тук липсва конкретика на вида и размера на всеки един от тях по см. на пар.1, т.11 ЗУЕС. Оспорва и решението, касаещо доходната част, както и това, касаещо бюджета, доколкото разходването трябва да става само на база изрични решения на ОС на ЕС с конкретно посочени дейности, оферти, суми, срокове за изпълнение и плащане. Намира, че предложеният бюджет не е конкретен и не почива на конкретни оферти с конкретни суми. Всички заложи в бюджета разходи са ориентировъчни и необосновано предложени суми. Предвидено е се да се правят бъдещи ремонти, без никакви конкретни суми, никакви оферти и конкретни документи - протоколи от установени проблеми и необходимост от ремонти. Бюджет като проект, който да се гласува не е представен.

Оспорва решението по т.6, като излага подробни аргументи, че от него не става ясно как се определя броя на собствениците, ползвателите и обитателите, кой следи за това и кой ги определя; на каква база се определят - на месечна или на годишна. Счита, че срокът за таксата е определен така, че тя трябва да се заплаща веднъж годишно и авансово - крайният срок за плащане на таксата от етажните собственици е 30.06.2023г., като за една финансова година се приема периода 01.06.2023г.-31.05.2024г., тоест таксата се заплаща в срок до 1 месец след започване на новия отчетен период- финансовата година, поради което неясно остава как тогава се определят броя на собствениците, ползвателите и обитателите за годината – не е приложен списък на всички обекти и прилежащия им процент идеални части от общите части на сградата, а в частност – за ищеца, този процент не е посочен в документите за собственост. С аналогични аргументи за липса на яснота за броя на лицата, които следва да заплащат таксата, оспорва и решението по т.7.

Решението по т.8 се оспорва с аргументи, че уведомяването на етажните собственици за точните размери на таксите не става със залепване на уведомления на входните врати на апатаментите; Лицата трябва да се уведомят, че е изготвен протокола от проведеното събрание, по надлежния ред, предвиден в ЗУЕС и да се предостави протокола, на желаещите, като от него трябва да става ясно всеки собственик каква точно сума дължи, без да са необходими други документи и пресмятания.

Намира, че с решение на ОСЕС не може да се ограничават правата на собствениците и длъжниците да влизат само през задната врата, както и да се задължат собствениците да отдават обектите си под наем и то чрез управителя на комплекса.

Оспорва решението по т.9 и 10, относно избор на управител и по т.11 – относно право на управителя да разходва до 5 000 лева на месец за необходими и неотложни ремонти или 60 000 лева годишно, което е немотивирано, необосновано и незаконосъобразно.

Оспорва решението по т.12, като намира, че договорите, които са с периодично изпълнение и за по-дълъг срок следва да бъдат изрично представени, обсъдени и гласувани в тяхната цялост на общото събрание, т.к. обвързват етажната собственост и по тях се правят ежегодни или ежемесечни плащания. Намира, че контрагентите по договорите следва да бъдат избрани след представяне на оферти и обсъдени по няколко оферти за определената дейност.

Въззиваемият – ответник Етажната собственост на комплекс „Сан Сити 3“ – сграда с идентификатор 51500.507.575.2 на 19.12.23г., чрез адв. Ч. представя в срока по чл.263, ал.2 ГПК писмен отговор на въззивната жалба. В него излага подробни съображения за потвърждаване на решението.

При анализ на съдържанието на поканата за свикване на ОСЕС и на протокола за провеждането му, в контекста на оплакванията на въззивника, въззиваемият излага съображения, че макар ЗУЕС да не предвижда процедура по регистрация, то провеждането на такава е необходимо, с оглед изчисляване на кворума и преценка дали ще се проведе събрание, или ще има отлагане с 1 час или отлагане за следващия работен ден или не. Намира че с това не са ограничени правата на етажните собственици за участие в ОС. Излага хронологията, довела до отлагане на ОС за следващия работен ден - 23.05.2023г., на който отново от 8:30 часа е започнала регистрация на присъстващите, която е приключила до 9:30 часа и е било установено представителство на 29,515% ид.ч. от общите части на сградата и на основание чл.15, ал.3 ЗУЕС, ОС е било проведено законно и е взело законосъобразни решения. Според въззиваемия, подобни възражения и оспорвания не са били направени в исковата молба, а се навеждат за първи път с въззивната жалба, поради което са преклудирани.

Въззиваемият заявява, че представените по делото списъци са неразделна част от протокола, а непредставянето им в общината не води до извода, че те не са съществували и/или не са били част от протокола от ОС – излага съображения. С позоваване на съдебна практика, оспорва оплакванията, досежно съдържанието на протокола от ОСЕС. Намира, че направените оспорвания са такива по съдържанието на протокола от ОС, които не са заявени по реда на чл.16, ал.9 ЗУЕС, поради което оспорването им в съдебно заседание е недопустимо. Заявява, че след изтичане на срока за оспорване на съдържанието му, протоколът от ОС се е стабилизирал и има обвързваща доказателствена сила етажните собственици, третите лица и съда.

Счита, че когато всички са гласували по един и същи начин, не е било необходимо поименното им посочване. Намира, че в закона няма изискване за подписване на всяко решение от присъстващите, а след подписване на протоколите за регистрация, не е било възможно да се подписва на всяко гласуване. Според въззиваемия, в ЗУЕС няма и изискване за съставяне на различни протоколи при отлагане при условията на чл.15, ал.3. Счита, че това възражение за първи път е въведено във въззивната жалба и е преклудирано.

Според въззиваемия, процедурата по чл.16, ал.7 ЗУЕС е била стриктно спазена, което се установява от представените по делото съобщения за изготвен протокол от ОС и протокола за поставянето му – в тази връзка посочва съдебна практика.

По оплакванията, касаещи отразеното в протокола относно начина на гласуване и обявяване на решенията, въззиваемият намира, че те са по съдържанието на протокола от ОС. Заявява, че по всяка точка от дневния ред е имало предложение, което е било подложено на гласуване. Пунктуално посочва всяко от решенията, предмет на оспорване и изразява несъгласие с аргументите на въззивника, като намира, че приемането на решенията не е незаконно, т.к. са подложени на гласуване и приети.

Въззиваемият оспорва оплакванията в жалбата, касаещи определяне на кворума. Заявява, че събранието е проведено при условията на чл.15, ал.3, поради което и колкото и ид.ч. да са били представени на ОС, последното законно. Намира че законът не изисква извършване на приравняване - процентите на гласувалите на ОС лица са били посочени по ясен и надвусмислен начин, така че не представлява трудност да се заключи кой участник как е гласувал по точките от дневния ред. Според въззиваемия, никъде в протокола от ОСЕС не се посочва, че решенията са били приети с мнозинство от 29,515% ид.ч. При гласуването е било посочено, че „ЗА“ са гласували 29,515% ид.ч. от общите части на ЕС, поради което не е вярно твърдението на въззивника, че не е ставало ясно тези проценти от всички ид.ч. ли са били или от присъстващите. Когато „ЗА“ приемането на съответното решение са гласували всички присъстващи, в протокола е било посочено, че решението е било взето с единодушие, а не с мнозинство от 29,515% ид.ч.

Позовавайки се на решение на ОСЕС от 2018г. за площообразуването, което е било предмет на съдебен контрол и е било потвърдено, въззиваемият оспорва оплакванията на въззивника в тази връзка и излага съображения защо цялата преписка по въпроса не е приложена по делото.

По оплакванията на въззивника за пороци във връзка с упълномощаването на участвалите в ОСЕС пълномощници, въззиваемият намира, че те са неоснователни, поради факта, че ОС е било проведено при т.нар. „спадащ кворум“, а в закона няма изискване в протокола от ОС да се посочи видът на пълномощното - обикновено или нот.заверено. Намира, че от представените пълномощни е видно, че пълномощниците са били упълномощени за представителство пред ОСЕС по ясен и разбираем начин. Пълномощното от А. Б., е представено в превод на български език и от него се установява волята на упълномощителя, както и обема на представителната власт. Същото се установява и от пълномощните за Я. П.. Намира, че индивидуализирането на упълномощителя с име, с посочване, че е собственик на СОС в сградата и полагане на подпис от същия е достатъчно, за да се приеме, че с пълномощните в обикновена писмена форма е учредена представителна власт съгласно съдържанието на пълномощното. Излага съображения, че правен интерес от оспорване на представителната власт има упълномощителя.

По оспорванията на въззивника по т.1 от дневния ред, касаеща отчета за дейността на управителя, приходи и разходи за период 01.06.2022г. - 22.05.2023г., въззиваемата страна излага подробни съображения, с които оспорва оплакванията, че отчета на управителя следва да включва само дейности, които са били неотложни и спешни – извършва подробен опис на дейностите. Намира, че правомощия за това са били възложени с влязло в сила решение по т.9 от ОСЕС, проведено на 01/02.06.2022г. Според въззиваемия, отчетът на управителя на ЕС е бил гласуван, след като присъствалите са били информирани с предварително представяне на надлежни отчетни документи и доказване на извършените разходи, а отчетът за дейността е бил прочетен на глас пред всички присъстващи. Намира, че възраженията на въззивника, касателно отчета на управителя на ЕС, са такива по съдържанието на протокола от ОС на ЕС. Излага подробни аргументи, че присъствалите на събранието не са въвели оплаквания, че не разбират това какво се обсъжда, предлага и подлага на гласуване, следователно са имали възможност при гласуването да се запознаят със съдържанието на отчетите и да формират волята си - дали и по какъв начин да гласуват. Гласуването на всички присъстващи „ЗА“ приемане отчета, е основание да се счита, че са разбирали смисъла и значението на тази точка от дневния ред и са изразили съгласие с нейното съдържание.

Според въззивника, в рамките на производството по чл.40 от ЗУЕС, съдът не може да осъществява контрол върху дейността на Управителя, приходите и изразходването на сумите, поради което всякакви несъгласия на етапните собственици с въпросния отчет не могат да доведат до отмяна на решението по съдебен ред.

По възраженията в жалбата, касаещи отчета за дейността на контролора за период 01.06.2022г. - 22.05.2023г., въззиваемият намира, че за първи път във въззивната жалба навежда ново твърдение, досежно правото на Т. Л. да го представи,

поради което то е преклудирано. Заявява, че тук приложение намира казаното по отношение отчета на управителя. Счита, че в рамките на производството по чл.40 от ЗУЕС. съдът не може да осъществява контрол върху дейността на Контрольора, приходите и изразходването на сумите, поради което всякакви несъгласия на етажните собственици с въпросния отчет не могат да доведат до отмяна на решението по съдебен ред.

По оспорванията по т.3 от решенията – за компенсацията на натрупаните дългове и направените разходи излага съображения, че тази компенсация на натрупани дългове се изразява в претендиране на суми от неплатилите ги своевременно собственици, което е нормално, поради което взетото решение не е незаконосъобразно и не подлежи на отмяна. Задълженията на собствениците да заплащат разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата и вноските във Фонд „Ремонт и обновяване“ произтичат на първо място от закона и от решенията на Общото събрание на етажната собственост. Следователно изпълнението на решенията на ОСЕС не е в зависимост от това дали са направени разходи от ЕС, ако са направени, то в какъв размер са същите, дали са в рамките на приетия бюджет, дали увеличават стойността на сградата и т.н. Според въззиваемия, погрешно е да се отъждестви задължението за изпълнение на решенията на ОСЕС със задължението за изпълнение по договори за управление и поддръжка.

По оплакванията, касаещи решението по т.4 от дневния ред, досежно възнаграждението на управителя и контрольора, въззиваемият намира, че то е в рамките на закона, поради което следва да бъде оставено в сила. Нормите на чл.19, ал.7 ЗУЕС и чл.24, ал.6 предвиждат, възможност за заплащането на възнаграждения, а въпросът за размерите им е по целесъобразност и не подлежи на съдебен контрол. Те съставляват разходи за управление и поддръжка по смисъла на пар. 1, т.11 от ДР към ЗУЕС и са включени в разходната част на бюджета, но ще се дължат от сем.Л., предвид обстоятелството, че са собственици на повече от един имот в комплекса.

По оспорванията на решенията по т.5, въззиваемият намира, че същите са въпрос на целесъобразност и не подлежат а съдебен контрол, съобразно посочена практика на ВКС. В приетия от ОС бюджет на ЕС е налице и разходна и приходна част и става ясно какво ще бъде разходвано, както и от къде ще дойдат приходите, поради което възраженията за незаконосъобразност се явяват неоснователни. В тази връзка въззиваемата страна извършва подробен анализ на нормативната уредба и излага подробни аргументи по оплакванията, досежно вноските във фонд “Ремонт и обновяване“, таксите за поддържане и управление и техните компоненти - разходите по чл.48. ал.5, ал.8, чл.51 ЗУЕС, като изследва характеристиките и разликите между отделните вземания и задължения. Също подробно, въззиваемият аргументира и решението, касаещо обсъждане и приемане на бюджет на ЕС за сезон 2023/24г. и обосновава извод, че изготвянето на бюджет във вида, предложен на процесното общо събрание, е достатъчно за приемането му.

Намира, че в закона няма разпоредба, която да поставя изискване за размера на сумите по чл.50 и чл.51 ЗУЕС - този въпрос е изцяло в правомощията на ОС на ЕС и е по целесъобразност. Излага съображения относно начина, по който следва да се формира бюджета - прогнозиране на очакваните разходи и на тази база - определяне размера на приходите – вноските, които ще дължат собствениците, ползвателите и/или обитателите на самостоятелни обекти в сградата. Счита, че по този начин е бил съставен бюджета на ЕС, инкорпориран в протокола.

Въззиваемият намира възраженията на ищеца, касателно решението по т.6 от дневния ред, отново са неоснователни и излага подробни съображения, анализирайки текста на взетото решение, на база обсъжданията по т.8. Обосновава извод, че е решено първо да се определи броя на собствениците, ползвателите и обитателите в комплекса и едва тогава - точния размер на сумите по чл.51 ЗУЕС като излага подробни съображения в тази връзка.

Според въззиваемия, въззивникът погрешно прави извод, че броят на самостоятелните обекти следва да съответства на броя на собствениците – намира за

обичайно броят на собствениците да е по - голям от броя на обектите и по – големият брой на собствениците в комплекса, да доведе до по - малка е сума на разходите по чл.51 ЗУЕС. Счита, че макар в протокола от ОСЕС да не са посочени точните суми, които всеки един собственик следва да плати, то сумите са били напълно определяеми. Гласувана и приета е била обща сума по чл.50 и чл.51 ЗУЕС, начинът на изчисляване е известен, известни са и броя на собствениците и ид.ч. за обектите.

По решението по т.7 излага съображения, че са налице достоверни данни за броя на собствениците в комплекса, съставен е бил списък на същите, който е бил актуален към дата 25.05.2023г., след съставяне на който, в изпълнение решението на ОСЕС по т.8, са били изготвени и залепени и уведомления за дължими към ЕС суми, като посочването на една банкова сметка, по която може да се извърши плащане на дължимите суми, не е незаконосъобразно – излага съображения, като анализира чл. 6, ал. 1, и 2 от Наредба №3 на БНБ от 18 април 2018 г. за условията и реда за откриване на платежни сметки, за изпълнение на платежни операции и за използване на платежни инструменти, платежни сметки, водени от банки, се използват за изпълнение на платежни операции и за съхранение на пари.

По оплакванията срещу решението по т.8, въззиваемият счита, че никъде в протокола от ОСЕС не е поставен знак за равенство между поставянето на уведомления за дължими суми и поставянето на съобщение за изготвен протокол от ОС на ЕС, за да се приеме, че съобщение за изготвен протокол от ОС на ЕС не е било поставено. Намира, че видно от представените съобщение и протокол за поставяне на съобщение, е била спазена предписаната от разпоредбата на чл.16, ал.7 ЗУЕС процедура по оповестяване изготвянето на протокола от ОС на ЕС. Намира, че след като от правомощията на ОСЕС е да вземе решение за извеждане от сградата на собственик, ползвател или обитател по реда на чл.45 ЗС за определен срок, то би могло и да вземе решение собствениците длъжници да влизат в комплекса през задната врата. В тази връзка излага съображения, че това не е ограничаване правото на собственост, и че разпоредбата на чл. 11, ал. 1, т. 10, б. “и” и б. “м” ЗУЕС дава възможност на ОСЕС да взема решения, свързани с използването на общите части на сградата и прилежащата ѝ площ, както и да взема решения по други въпроси, свързани с управлението на общите части.

По оплакването на въззивника намира, че никъде в протокола от ОСЕС не се е взето решение за задължаване на собствениците да отдават обектите си под наем чрез ЕС – цитира взетото решение по т.8 и намира, че то е в интерес на етажните собственици, които могат да възпрепятстват възможността за образуване на съдебни дела срещу тях.

По оплакванията срещу решението по т.8 намира, че с избора на В. Л. за управител на ЕС и на К. К. за контролор на ЕС, не е бил нарушен закона, нито са били налице ограниченията за това, предвидени в разпоредбите на чл.19, ал.5 и 24, ал.7 ЗУЕС.

По оплакванията срещу решението по т.11, с позоваване на нормата на чл.24, ал.1, т.1, т.12 ЗУЕС, въззиваемият намира, че с това решение се поставя ограничение размера на сумата, която управителят може (т.е. не е задължен) всеки месец да изразходи за извършване на ремонти иди за разходи, които не търпят отлагане – излага съображения.

По оплакванията по т.11 от решението въззивникът намира, че управителят на ЕС е бил оправомощен да сключи договори с конкретни изпълнителни на услуги, които да поддържат сградата, общите ѝ части, прилежащите ѝ територии, както и да извършат др. услуги. В случая не се възлага сключването на договор за възлагане на правомощия на управителния съвет или част от тях, а единствено да организира изпълнение на решенията на общото събрание, което би могло да стане чрез сключване на конкретни договори с изпълнителни на дейности по поддръжка и различни услуги.

Производството е по реда на чл.258 и сл.ГПК. Въззивната жалба е подадена в срока по чл.259 ГПК, от лице, за което съществува правен интерес от обжалване на първоинстанционното решение; отговаря на изискванията на чл.260 и чл.261 ГПК,

поради което е допустима.

Бургаският окръжен съд, след като взе предвид твърденията на страните и обсъди събраните по делото доказателства, намира че първоинстанционният съд е установил относимите към спора факти и обстоятелства, относно качеството на ищеца на собственик на обект в сграда в режим на етажна собственост на комплекс „Сан Сити 3“ – сграда с идентификатор 51500.507.575.2. Установил е, че на 22-23.05.23г. е проведено Общо събрание на собствениците в етажната собственост, на които са взети решения, атакувани с настоящата искова молба. Установил е фактите, касаещи свикване – надлежно оповестяване и провеждане на събранието, както и надлежно обявяване на етажните собственици, че протоколът от събранието е изготвен и е на тяхно разположение. Установил е, че искът за отмяна на решенията е предявен в законния срок. Поради това и на осн. чл.272 ГПК, въззивният съд препраща към мотивите на първоинстанционното решение в тази им част.

Бургаският окръжен съд, при служебната проверка на обжалваното решение, извършена на осн. чл.269 ГПК, не установи съществуването на основания за нищожност или недопустимост на същото, поради което намира, че то е валидно и допустимо. След като взе пред вид становищата на страните, събраните по делото доказателства и като съобрази Закона, въззивният съд намира, че първоинстанционното решение е правилно и законосъобразно. Мотивите и в тази им част въззивният съд споделя на осн.чл.272 ГПК.

В допълнение следва да се каже:

Голяма част от заявените с исковата молба и жалбата твърдения за незаконосъобразност са направени от ищеца, с изявление, че той не се е запознал с поканата за свикване и протокола за поставянето ѝ, както и със съобщението и протокола за него за изготвения протокол от ОСЕС. Аргументите на ищеца са, че тези документи не са се съдържали в преписката, находяща се в Общината, представена по реда на чл.46б ЗУЕС. Посочената разпоредба изисква представяне на уведомление с посочено съдържание и копие на протокол от събранието за избор на управител/управителен съвет, но не и цялата документация във връзка със свикването и провеждането на ОСЕС. Тези документи са представени от ответника по делото и от тях е видно, че при обявяването му са изпълнени всички изисквания на чл.13 и чл.14 ЗУЕС, а при обявяване на протокола са изпълнени изискванията на чл.16, ал.6 и 7 ЗУЕС.

Въззивната инстанция намира, че не е налице нарушение, касаещо кворума, досежно представителство на някои етажни собственици от пълномощници и в частност – Я. П.. Обстоятелството, че този пълномощник е посочен с две имена не опорочава както акта на упълномощаване, така и участието в събранието. Проблем би бил налице, ако така не е установена по несъмнен начин самоличността на пълномощника или ако са налице повече от едно лице с такива имена, когато би се създавало съмнение кое от тях е упълномощено и кое от тях е участвало в събранието. Твърдения за такава неяснота не се излагат, поради което за съда не е налице съмнение, че лисва идентичност на пълномощника.

Оплакванията, касаещи съдържанието на протокола са неоснователни. На първо място, ищецът или друг етажнен собственик не е оспорил съдържането му по реда на чл.16, ал.9 ЗУЕС, поради което с иск по чл.40 ЗУЕС това е недопустимо. На второ място, доколкото тези оплаквания касаят кворума при вземане на решения, следва да се каже: законът изисква да се посочи начина, по който са гласували лицата – „за“, „против“, „въздържал се“. В случая на събранието са присъствали 29.515 %, от които за вземане на повечето решения всички са гласували „за“, а за част от решенията „против“ е гласувала Е. П., която участва с 1.466 % ид.ч. След като е съставен протокол за регистрация на участниците, в който всеки се е подписал, няма съмнения кои лица са гласували „за“ – всички или всички, без Е. П. и кои „против“ – Е. П.. Не е изискване на закона обявеният кворум от 29,515% ид.ч. от общите части на сградата, да се приравнява на 100%. Това е въпрос на целесъобразност – как най-лесно и пригледно ще се направят изчисленията в тази връзка. Твърденията от ищеца

несъответствия между посочените в кадастралната карта и записаните в протокола проценти идеални части, се дължат на предходно решение, касаещо площообразуването, влязло в сила и задължително за всички собственици.

Оплакванията, касаещи предварително обявения час за регистрация на участниците – един час преди началния час на събранието не съставлява порок на провеждането, а още по-малко такъв, който да опорочава взетите решения. На първо място, Законът не въвежда нарочна забрана в тази връзка; на второ място, обявеният по-ранен час за регистрация съставлява подготвително действие за провеждане на събранието. Регистрацията на участниците при етажни собственици с повече обекти и лица изисква много време, поради което е въпрос на целесъобразност да се направи подходяща система, облекчаваща този процес.

Същото се отнася и по оплакването, че е съставен общ протокол от двете дати – 22.05. и 23.05.23г. Това също е въпрос на удобство или пригледност, но не и на противоречие със закона. Не е реквизит и посочването в него на датата, на която е обявен на етажните собственици. Оплакването, че не е ясно какво предложение за решение се поставя на гласуване, а след гласуването, се обявява какво се е гласувало и етажните собственици не са запознати какъв въпрос се обсъжда и гласува на първо място е недопустимо, доколкото съдържанието на протокола не е атакувано по предвидения ред, а на второ е неоснователно, т.к. такава неяснота не е налице.

Оспорването на приетите решения на Общото събрание, по т. от 1 до 4, както и т.5 от дневния ред е по тяхната целесъобразност, което не подлежи на съдебен контрол. В тази връзка съдът контролира само дали е бил налице изискуемия от закона кворум, както и дали не е изискуемо квалифицирано мнозинство за вземане на някои решения, но не и бюджета като цялост. Следва да се подчертае, че макар да е гласуван бюджета по конкретни общи стойности и да са създадени отделни подраздели на фонд „Ремонт и обновяване“, на ОСЕС не са взети решения по размера на дължимите месечни такси по чл.50 и чл.51 ЗУЕС. Размерът на вноските е по целесъобразност и не се контролира от съда, но може да бъде предмет на проверка дали начина на определяне на тези размери противоречи на закона. И т.к. няма позитивно решение по въпроса как ще се определи размера на всяка вноска, съдът не може да упражни контрол по въпроса.

По многобройните и подробни оплаквания за незаконосъобразност на решенията по т.5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 и 12 въззивният съд намира, че те касаят целесъобразността, а не законосъобразността на решенията. Съдът не контролира начина, по който ще се формира бюджета, а още по-малко – размера на сумите, които той предвижда. На съдебен контрол подлежи дали по въпроса е взето решение с необходимото мнозинство, дали не са включени дейности, които не касаят общите части (напр. ремонт на жилище – частна собственост) и др. В случая, доколкото решенията, взети на тук оспореното ОСЕС попадат в хипотезата на чл.11, т.4 – 10, въззивната инстанция намира, че те са взети в рамките на компетентността на органа. Това е предела на съдебния контрол.

Следва да се каже, че решението по т.6 всъщност приповтаря текста на закона – чл.50, чл.51 ЗУЕС, относно начина, по който ще се определят таксите, но не съдържа размер на тези такси. Така че всъщност няма взето решение по въпроса, което да подлежи на съдебен контрол.

С решението по т.8 касае неизрядните платци и начина, по който сумите, които дължат ще се търсят от тях, като е посочен законовия ред за това – покана и предявяване на искове или заявления по чл.410 ГПК. Това решение не противоречи на закона, поради което не подлежи на отмяна.

Решенията по т.9 и 10, относно избор на управител и контролор не са незаконосъобразни, т.к. са взети с необходимото по закон мнозинство.

Решенията по т.11 – относно право на управителя да разходва до 5000 лева на месец за необходими и неотложни ремонти са по целесъобразност е по целесъобразност и не подлежи на съдебен контрол.

Решението по т.12, са в рамките на компетентността на управителя, предвидена в чл.23, ал.2, т.5 ЗУЕС. Законът не изисква договорите, които са с периодично изпълнение и за по-дълъг срок да бъдат обсъдени и гласувани на общото събрание, нито контрагентите по договорите да бъдат избрани от ОСЕС. Как ще се процедира по тези въпроси касае целесъобразността, но не и законосъобразността на взетите решения.

Поради изложените съображения искът за отмяна на взетите на ОСЕС решения е неоснователен. Първоинстанционното решение, с което е отхвърлен, е правилно и законосъобразно и следва да бъде потвърдено.

В полза на въззиваемата страна следва да се присъдят направените разноси, съставляващи адвокатско възнаграждение, в размер на 800.00 лева.

С оглед на гореизложеното Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение №446/25.10.23г., постановено от Районен съд Несебър по гр.д.№667/22г.

ОСЪЖДА Р. Р., ЛНЧ *****, роден на ***г., гражданин на ***, с адрес в ***, **ДА ЗАПЛАТИ** на собствениците от Етажната собственост на комплекс „Сан Сити 3“ – сграда с идентификатор 51500.507.575.2, представлявана от управителя Вадим Липин, сумата от 800.00 лева, представляваща направени във въззивното производство съдебно – деловодни разноси.

Решението е окончателно.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____