

РЕШЕНИЕ

№ 33

гр. Бургас, 12.01.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, VI ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в закрито заседание на дванадесети януари през две хиляди
двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Веселка Г. Узунова

Членове: Таня Д. Евтимова
Димитър П. Стоянов

като разгледа докладваното от Таня Д. Евтимова Въззивно гражданско дело
№ 20212100501711 по описа за 2021 година

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

Предмет на въззивна проверка е решение № 260182/20.07.2021г., постановено от Районен съд– Поморие по гр. д. № 629/2020г. С това решение съдът е отхвърлил иска на М. ДЖ. К., гражданин на Република Ирландия, роден на *****г. в Ирландия с адрес: 21 Л. р., К., К. Д., п. к. *****, Ирландия против Етажната собственост на сграда с идентификатор 57491.509.24.1 по КККР на гр. Поморие, сграда Е („Ета“) в комплекс „Сънсет Ризорт“ с адрес в гр. Поморие, ул. „Княз Борис I“ № 219 за отмяна на всички решения на общото събрание на етажната собственост, проведено на 10/11.09.2020г. С това решение, съдът е осъдил К. да заплати на етажната собственост съдебни разноски в размер на 800 лева.

Подадена е въззивна жалба от М. ДЖ. К. против решение № 260182/20.07.2021г., постановено от Районен съд– Поморие по гр. д. № 629/2020г. Жалбоподателят акцентира върху релевантните за спора факти и въвежда оплакване за неправилно и необосновано съдебно решение. К. излага подробни и аргументирани доводи за неправилно формирани правни изводи и иска от въззивната инстанция да отмени обжалваното решение със следващото от това уважаване на отменителния иск.

В съдебно заседание жалбоподателят не се явява и не се представлява от пълномощник.

Ответната страна – Етажна собственост на сграда с идентификатор 57491.509.24.1 по КККР на гр. Поморие, сграда Е („Ета“) в комплекс „Сънсет Ризорт“ представя писмен отговор, в който изразява становище за неоснователност на жалбата по отделните ѝ пунктове и цитира съдебна практика, която ползва защитната ѝ теза.

В съдебно заседание въззиваемата страна се представлява от адвокат Г. и адвокат Николова, които пледират за отхвърляне на жалбата и за потвърждаване на съдебното решение.

Като взе предвид твърденията на страните и събраните по делото доказателства,

Бургаският окръжен съд приема за установено следното:

ФАКТИ:

М. ДЖ. К. притежава право на собственост върху ателие № 23, находящо се на четвърти етаж в сграда „Е“ в комплекс „Сънсет Ризорт“ със застроена площ от 42,89 кв. м., ведно с 11,42 кв. м. идеални части от общите части на сградата.

На 10/11.09.2020г. е проведено общо събрание на ЕС при следния дневния ред: 1. Избор на протоколчик за провеждане на общо събрание; 2. Одобряване на годишен отчет за дейността на управителя на етажната собственост за 2020г.; 3. Приемане на годишен бюджет за сграда Е (Ета) за 2020г. и за 2021г. На първата дата, на събраниято са представени 0,76506% идеални части от общите части на сградата, които не са достатъчни за формиране на кворум. Поради това, събраниято е отложено с един по-късно, а след това, за следващия ден. На 11.09.2020г. на събраниято присъстват единадесет собственика, които съставят 9,89051 % идеални части от общите части на сградата и на основание чл.15, ал.3 от ЗУЕС могат да вземат решения.

Общото събрание взема следните решения:

По точка първа от дневния ред общото събрание избира за протоколист Елена Ставрева Кирякова с 95,64689 % идеални части „за“ и 4, 35311 % идеални части „против“.

По точка втора от дневния ред събраниято приема и одобрява годишния отчет за дейността на управителя за 2020г. с 69,17611 % идеални части „за“ и 30,82389 % идеални части „против“.

По точка трета от дневния ред събраниято приема годишен бюджет за приходите и разходите за сграда Е (Ета) за 2020г. и 2021г. с 69,17611 % идеални части „за“ и 30,82389 % идеални части „против“.

За проведеното събрание е съставен протокол, към който е приложен списък на собствениците, ведно с притежавания от тях процент идеални части от общите части на сградата и пълномощни на лицата, които са упълномощени да представляват собствениците. Протоколът от събраниято е обявен на входната врата на сградата.

На 15.10.2020г. М. ДЖ. К. подава искова молба срещу Етажната собственост на сграда Е (Ета) в комплекс „Сънсет ризорт“ – гр. Поморие с идентификатор № 57491.509.24.1 с правно основание чл.40 от ЗУЕС за отмяна на решенията, взети на общото събрание от 10/11.09.2020г. В молбата ищецът твърди, че при вземането на решенията са допуснати следните нарушения: 1) общото събрание е проведено при неправилно изчислен кворум, тъй като процентът на идеалните части от общите части на сградата, който е представен на събраниято е определен неправилно; 2) нарушена е разпоредбата на чл.16, ал.5 от ЗУЕС, тъй като протоколът не съдържа данни за начина, по който са гласували лицата – „за“, „против“ или „въздържали се“; 3) решението по т.3 от дневния ред е в противоречие с разпоредбата на чл.11, ал.1, т.4 от ЗУЕС, с разпоредбата на чл.12, ал.1 от ЗУЕС, с разпоредбата на чл.23, ал.2 от ЗУЕС и с разпоредбата на чл.24, ал.5 от ЗУЕС.

В отговор на исковата молба, Етажната собственост на сграда Е (Ета) в комплекс „Сънсет ризорт“ – гр. Поморие с идентификатор № 57491.509.24.1 оспорва основателността на иска.

В хода на първоинстанционното производство са приети нотариални актове, от които се установяват процентите идеални части от общите части на сградата. Прието е и заключение на съдебно-техническа експертиза, от което се установява, че при определяне на идеалните части от общите части на сградата за всеки собственик, общото събрание е допуснало отклонение от 0,00008 %, а при определяне на същите за обект с идентификатор 57491.509.24.1.193 разликата е над 0,37%. Според експертизата, общият процент на собствениците, присъствали на общото събрание, е 28,01294 % идеални части от общите части на сградата, а не както е приело общото събрание – 27,39470%. Идеалните части на собствениците, участвали в събраниято на 11.09.2020г. не е калкулиран правилно към 100 %, а към 98,99998 %.

Въз основа на събраните доказателства, съдът е формулирал следните правни изводи: Идеалните части от общите части на сградата са посочени в документите за собственост и тъй като правото на собственост не е отречено по съответния ред, общите части трябва да се приемат за такива, каквито са посочени в нотариалните актове. Дори и да се приеме обратното на това разбиране, общото събрание е проведено по реда на чл.15, ал.3, изр.ІІ от ЗУЕС и кворум е наличен независимо от това, колко идеални части от общите части на сградата са представени. Възражението за нарушение на чл.16, ал.5 от ЗУЕС е неоснователно, тъй като липсва твърдение, че решенията не са взети с мнозинство. Решението на общото събрание по т.3 от дневния ред не противоречи на чл.11, ал.1, т.4 от ЗУЕС, тъй като в закона няма забрана да се приема бюджет за следващата година, а включването на разходите за обект за рекреация и отдих в бюджета, е въпрос по целесъобразност.

Въз основа на изложените факти, Бургаският окръжен съд достигна до следните
ПРАВНИ ИЗВОДИ:

Жалбата е подадена в законоустановения срок по чл.259, ал.1 от ГПК от надлежна страна, за която първоинстанционното решение поражда неблагоприятни правни последици. Поради това, жалбата е процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Предметният обхват на въззивното произнасяне е очертан с разпоредбата на чл.269 от ГПК. Според правилото на цитираната норма въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част. По останалите въпроси той е ограничен от посоченото в жалбата.

При извършената проверка по реда на чл.269 от ГПК, съдът констатира, че обжалваното решение е валидно - постановено е от законен състав в пределите на правораздавателната му власт и в предвидената от ГПК писмена форма. Подписано е и е разбираемо.

Решението е допустимо – произнесено е при наличие на правен интерес от търсената защита за всяка от страните и при определен съобразно с принципа на диспозитивно начало предмет на спора.

Решение № 260182/20.07.2021г е правилно. Този извод се налага по следните съображения:

Съгласно разпоредбата на чл.28, ал.1 от ЗУЕС решенията на общото събрание се изпълняват в определените в тях срокове. Когато срокът не е определен, решенията се изпълняват в 14-дневен срок от оповестяването им по реда на чл.16, ал.7.

Съгласно разпоредбата на чл.15, ал.1 и ал.2 от ЗУЕС общото събрание се провежда, ако присъстват лично или чрез пълномощник собственици на най-малко 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост. Ако липсва посоченият кворум, събраниято се отлага с един час, провежда се по предварително обявения дневен ред и се смята за законно, ако на него са представени не по-малко от 33 на сто идеални части от общите части на етажната собственост. Изключенията от това правило са разписани в ал.3 на цитираната правна норма. Според текста, когато изискуемият кворум от 33 на сто липсва, събраниято се провежда на следващия работен ден в часа и на мястото, посочени в поканата. Ако липсва кворум от 67 на сто, събраниято се провежда по предварително обявения дневен ред и се смята за законно, колкото и идеални части от общите части на етажната собственост да са представени. Анализът на цитираните разпоредби обосновава извод, че в хипотезата на чл.15, ал.3, изр.ІІ от ЗУЕС, общото събрание може да се проведе, независимо от представените идеални части от общите части на етажната собственост. При това положение, общото събрание, проведено на 11.09.2020г. се явява законно. Като е достигнал до този извод, районният съд е постановил правилно решение. Правилно е и изводът на съда, досежно определените от общото събрание идеални части от общите части на сградата, които са представени при вземането на решения. Действително, заключението на съдебно-техническата експертиза установява отклонения от идеалните части, изчислени от

общото събрание, но тези отклонения са несъществени и не влияят върху вземането на решенията. Първото и второто решение са взети с мнозинство от 95,64689 % идеални части, а третото с мнозинство от 69,17611 % идеални части. „за“ и 30,82389 % идеални части „против“. Мотивите на първоинстанционното решение в тази част са задълбочени и добре аргументирани и настоящият съдебен състав препраща към тях на основание чл.272 от ГПК, без да ги преповтаря и доразвива допълнително.

Възражението на въззивната страна, че решенията са незаконосъобразни, тъй като в протокола не е посочен начина, по който са гласували собствениците, е неоснователно. Действително, начинът на гласуване не е отразен в протокола, но това не е съществено нарушение, което може да опорочи волята на собствениците, изразена чрез гласуване.

Правилен и обоснован е и изводът на районния съд, касателно решението по т.3 от дневния ред.

Съгласно разпоредбата на чл.11, ал.1, т.4 от ЗУЕС общото събрание приема годишен бюджет за приходите и разходите и одобрява годишните отчети на управителния съвет (управителя), както и на контролния съвет (контрольора). Действително, цитираната норма регламентира приемането на един годишен бюджет, но логическото и граматическото тълкуване на същата води до извод, че не съществува забрана да се приеме повече от един годишен бюджет, както е сторено в случая. Този извод не се променя от изискването на чл.12, ал.1 от ЗУЕС да се свика общо събрание веднъж годишно, тъй като периодичността на провеждането му не е обвързана с одобряването на бюджета на етажната собственост. Изводът остава непроменен, дори да се съобразят нормите на чл.23, ал.2 от ЗУЕС и чл.24, ал.5 от ЗУЕС, цитирани от жалбоподателя. Първата норма изисква от управителния съвет да се отчита пред общото събрание веднъж годишно и в края на мандата си, а втората норма въвежда същото изискване за контролния съвет. Отчетите на тези органи не са обвързани с приемането на бюджета / бюджетите, поради което позоваването на тях с твърдение за незаконосъобразност на взетите решения, е несъстоятелно.

Изводът на районния съд, че посочените в бюджета приходи и разходи са индивидуализирани за всички сгради в комплекса, между които е и процесната сграда „Ета“, е правилен и обоснован. Районният съд правилно е преценил, че бюджетът е съставен и разграничим за всяка една сграда и размерът на вноската за всеки съсобственик се определя с отделно решение, а не чрез извеждане от данните в бюджета. Настоящият съдебен състав споделя напълно изводите на районния съд в тази част, поради което препраща към тях на основание чл.272 от ГПК.

По изложените съображения, жалбата на М. ДЖ. К. е неоснователна и трябва да се отхвърли със следващото от това потвърждаване на първоинстанционното решение.

По делото е направено искане за присъждане на съдебни разноски от двете страни в процеса. След като съобрази с разпоредбата на чл.78, вр. чл.81 от ГПК и с изхода на спора пред настоящата инстанция, съдът намира, че трябва да присъди в полза на въззиваемата страна извършените от нея разходи за водене на делото пред Окръжен съд – Бургас в размер на 250 лева, представляващи възнаграждение по договор за правна помощ за един адвокат.

Мотивиран от горното, Бургаският окръжен съд, VI въззивен състав

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 260182/20.07.2021г., постановено от Районен съд – Поморие по гр. д. № 629/2020г.

ОСЪЖДА М. ДЖ. К., гражданин на Република Ирландия, роден на *****г. в Ирландия с адрес: 21 Л. р., К., К. Д., п. к. *****, Ирландия ДА ЗАПЛАТИ НА Етажната собственост на сграда с идентификатор 57491.509.24.1 по КKKP на гр. Поморие, сграда Е („Ета“) в комплекс „Сънсет Ризорт“ с адрес в гр. Поморие, ул. „Княз Борис I“ № 219 съдебни разноски в размер на 250 лева.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____