

РЕШЕНИЕ

№ 1315

гр. Бургас, 14.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: Албена Янч. Зъбова Кочовска

Членове: Веселка Г. Узунова
Таня Д. Евтимова

при участието на секретаря Мария Н. Тошева
като разгледа докладваното от Таня Д. Евтимова Въззивно гражданско дело
№ 20222100501517 по описа за 2022 година

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

Предмет на въззивна проверка е решение № 108/27.06.2022г., постановено от Районен съд– Поморие по гр. д. № 562/2021г. С това решение съдът е отхвърлил иска на Я.А.Б., гражданин на *****, родена на *****, БУЛСТАТ: ***** с адрес в ***** против Етажната собственост на сграда с идентификатор 57491.509.24.2 по КККР на гр. Поморие, сграда Д („Делта“) в комплекс „Сънсет Ризорт“ с адрес в гр. Поморие, ул. „Княз Борис І“ № 219 за отмяна на всички решения на общото събрание на етажната собственост, проведено на 24/25.06.2021г. и е осъдил Б. да заплати съдебни разноси в размер на 1 300 лева.

Подадена е въззивна жалба от Я.А.Б. против решение № 108/27.06.2022г. Жалбоподателката акцентира върху релевантните за спора факти и въвежда оплакване за неправилно и необосновано съдебно решение. Б. 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.

Жалбоподателката не се представлява в съдебно заседание. Процесуалният представител на Б. депозира писмена молба, в която заявява, че поддържа основанията за отмяна на първоинстанционното решение, въведени в жалбата.

Ответната страна – Етажна собственост на сграда с идентификатор 57491.509.24.2 по КККР на гр. Поморие, сграда Д („Делта“) 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.

Въззиваемата страна се представлява в съдебно заседание от адвокат Гагашева и адвокат Николова, който пледират за отхвърляне на жалбата и за потвърждаване на първоинстанционното решение.

ФАКТИ:

Я.А.Б. притежава право на собственост върху $\frac{1}{4}$ идеална част от апартамент № 8, находящ се на втори етаж в сграда „Д“ в комплекс „Сънсет Ризорт“ със застроена площ от 100,53 кв. м., ведно с 14,40 кв. м. идеални части от общите части на сградата.

На 24.06.2021г. е проведено общо събрание на ЕС при следния дневния ред: 1. Избор на протоколчик за провеждане на общо събрание; 2. Избор на управител за сграда „Д“ за срок от две години – 2022г. и 2023г.; 3. Приемане на годишен бюджет за сграда „Д“ (Делта) за 202г. и за 2022г. за приходите и разходите на етажната собственост; 4. Определяне на размера на паричната вноса за разходите за управление и поддържане на общите части на сграда „Д“ за 2021г. и 2022г.; 5. Определяне на сроковете и начина на плащане на годишната парична вноса за разходите за управление и поддържане на общите части на сграда „Д“ за 2021г. и 2022г. На първата дата на събранието са представени 3,35286% идеални части от общите части на сградата, които не са достатъчни за формиране на кворум. Поради това, събранието е отложено за следващия ден. На 25.09.2020г. на събранието присъстват 29 собственика, които съставят 46,78962 % идеални части от общите части на сградата и на основание чл.15, ал.3 от ЗУЕС могат да вземат решения. Притежаваните от присъстващите собственици идеални части са преизчислени към кворум 100%.

Общото събрание взема следните решения:

По точка първа от дневния ред общото събрание избира за протоколист В.М.И. с 92,69463 % идеални части „за“, 5,00145 % идеални части „против“ и 2,30388% идеални части „въздържал се“.

По точка втора от дневния ред събранието избира за управител на сграда „Д“ „Кондо Мениджмънт“ ЕООД – собственик на апартамент ДЗ – 23 с 92,69463 % идеални части „за“ и 7,30537 % идеални части „против“.

По точка трета от дневния ред събранието приема годишен бюджет за приходите и разходите за сграда Д (Делта) за 2021г. и 2022г. с 92,69463 % идеални части „за“, 5,98399 % идеални части „против“ и 1,32138 % „въздържал се“.

По точка четвърта от дневния ред събранието приема годишната парична вноса за управление и поддръжка за 2021г. и 2022г. поотделно да бъде сумата, посочена в приходната част на приетия бюджет с 92,69463% идеални части „за“, 5,98399% идеални части „против“ и 1,32138% идеални части „въздържал се“.

По точка пета от дневния ред събранието взема решение годишната парична вноса за 2021г. да се заплати до 31.07.2021г., а тази за 2022г. да се заплати до 30.11.2022г. Решението е прието с 92,69463% идеални части „за“, 4,68957 % идеални части „против“ и 1,32138% идеални части „въздържал се“.

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 събранието е обявен на входната врата на сградата.

На 02.08.2021г. Я.А.Б. подава искова молба срещу Етажната собственост на сграда „Д“ (Делта) в комплекс „Сънсет ризорт“ – гр. Поморие с идентификатор № 57491.509.24.2 с правно основание чл.40 от ЗУЕС за отмяна на решенията, взети на общото събрание от 24/25.06.2021г. В молбата ищцата 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 събранието 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; 4) решението по т.4 от дневния ред е в противоречие с разпоредбата на чл.51, ал.2 от ЗУЕС, тъй като се определя дължимата такса за управление и поддръжка поотделно за всеки самостоятелен обект, а не се разпределя поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните

домакинства, независимо от етаж, на който живеят. Според ищцата, цитираната норма е императивна и не допуска отклонение от предписаното в нея.

Ищцата иска от съда да отмени решенията на Общото събрание, взети на 24/25.06.2021г. като незаконосъобразни. При условията на евентуалност Б. претендира отмяна на решенията на общото събрание по т.3, т.4 и т.5.

В отговор на исковата молба, Етажната собственост на сграда „Д“ (Делта) в комплекс „Сънсет ризорт“ – гр. Поморие с идентификатор № 57491.509.24.2 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 и доказателства за свикване и провеждане на общото събрание. Прието е и заключение на съдебно-техническа експертиза, от което се установява, че процентите идеални части от общите части на сградата за всеки собственик, които са посочени в таблицата на присъстващите собственици на ОС на ЕС, са изчислени правилно до третия знак след десетичната запетая. Според експертизата, процентът на представените идеални части на собствениците, присъствали на събранията на 24.06.2021г. в 9,00 часа са 2,735%, в 10,00 часа – 3,353%, а в 9,00 часа на 25.06.2021г. – 46,790%. Представените на общото събрание идеални части са преизчислени правилно към 100%. Идеалните части от общите части на сградата на всеки един самостоятелен обект в сграда в таблицата на присъстващите собственици са посочени правилно, съобразно представените документи за собственост.

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. Механизмът на чл.17, ал.4 от ЗУЕС за определяне на правото на глас на всеки собственик е неприложим, тъй като идеалните части са посочени в нотариалните актове. Общото събрание е проведено редовно при изискуемия от ЗУЕС кворум. Възражението за липса на кворум е неоснователно, тъй като според съдебно-техническата експертиза кворумът е правилно определен. 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 две години. Решението по т.4 от дневния ред е законосъобразно, тъй като разходите за управление и поддържане на общите части на ЕС са разпределени по равно, по 738 лева, за всеки собственик, ползвател и обитател и членовете на техните домакинства, независимо от етаж, на който живеят.

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 № 108/27.06.2022г. е правилно. Този извод се налага по следните

съображения:

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, събранието 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, събранието се провежда на следващия работен ден в часа и на мястото, посочени в поканата. Ако липсва кворум от 67 на сто, събранието 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.1 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 25.05.2021г. 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. Заключение на съдебно-техническата експертиза не установява отклонения от идеалните части, изчислени от общото събрание, поради което решенията са взети при правилно определен кворум. Всички решения са взети с мнозинство от 92,69463% идеални части. 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.

Правилно и обосновано 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 съдебната проверка за законосъобразност на бюджета се ограничава само до съществуването на приходната и разходна му част, без да се анализират отделните приходи и разходи по дейности, е правилно и обосновано. Настоящият съдебен състав споделя напълно изводите на районния съд в тази част, поради което препраща към тях на основание чл.272 от ГПК.

Решението в частта, в която е отхвърлен иска против решението по т.4 от дневния ред също е правилно. Съгласно разпоредбата на чл.51, ал.1 от ЗУЕС разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства, независимо от етаж, на който живеят. Нормата на чл.51, ал.1 от ЗУЕС е императивна и неспазването ѝ има за последица незаконосъобразност на взетото решение. В конкретния случай, от съдържанието на протокола от общото събрание, се установява, че годишната вноска от 738 лева е определена за всеки обитател на самостоятелен обект в

сградата. Едновременно с това, общото събрание приема, че едно студио се обитава от двама души, апартамент с една спалня от трима души апартамент с две спални от четирима души, апартамент с три спални – петима и апартамент с четири спални – от шест души. Това решение не противоречи на нормата на чл.51, ал.1 от ЗУЕС, тъй като вноската е определена за всеки обитател в обекта. Обстоятелството, че общото събрание взема решение и за критерия, по който да се определи броя на обитателите в съответния обект, не променя този извод, тъй като това решение е съобразено с естеството и предназначението на сградата, в която се намират обектите. По изложените съображения, възражението за нарушаване на чл.51, ал.1 от ЗУЕС е неоснователно и трябва да се отхвърли.

По изложените съображения, жалбата на Яна Б. 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 500 лева, представляващи възнаграждение по договор за правна помощ за един адвокат.

Мотивиран от горното, Бургаският окръжен съд, VI въззивен състав

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 108/27.06.2022г., постановено от Районен съд– Поморие по гр. д. № 562/2021г.

ОСЪЖДА Я.А.Б., гражданин на *****, родена на *****, БУЛСТАТ: ***** с адрес в ***** да заплати на Етажната собственост на сграда с идентификатор 57491.509.24.2 по КККР на гр. Поморие, сграда „Д“ („Делта“) в комплекс „Сънсет Ризорт“ с адрес в гр. Поморие, ул. „Княз Борис I“ № 219 съдебни разноски в размер на 500 лева.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____