

РЕШЕНИЕ

№ 107

гр. Поморие, 27.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПОМОРИЕ, III СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и седми май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Димитър М. Димитров

при участието на секретаря Йовка Т. Тодорова
като разгледа докладваното от Димитър М. Димитров Гражданско дело № 20212160100556 по описа за 2021 година

взе предвид следното.

Производството е образувано по искова молба от А.. В., гражданин на Г., чрез пълномощника и съдебен адресат адв.Н.Г., против Етажната собственост на сграда с идентификатор 57491.509.24.4 по КК и КР на гр.Поморие, сграда „Б“ (Бета), комплекс „Сънсет ризорт“ гр. Поморие.

Ищецът твърди, че е собственик на самостоятелен обект на собственост (СОС) с идентификатор 57491.509.24.4.7, находящ се в процесната сграда „Б“ (Бета), с площ 107.88 кв.м., ведно с 16.89 кв.м. от общите части на сградата.

Сочи, че на 22/23.06.2021 г., е проведено общо събрание (ОС) на собствениците на СОС в сграда Бета, за което е съставен протокол.

Застъпва становище, че ОС е проведено незаконосъобразно, поради което незаконосъобразни са и всички взети решения, обективирани в протокола.

Твърди, че в ОС е участвало „Сънсет Къмършъл“ ЕООД, като носител на 28.68664 % ид.ч. от общите части на сградата, в качеството му на собственик на подробно посочени в исковата молба СОС, 16 на брой, 12 от които представляват обслужващи, несамостоятелни обекти, като такива общи по предназначението си части, съответно посоченият за техен собственик субект не е могъл да участва в събранието в това си качество, респ. ОС е проведено при неизяснен/неправилно изчислен кворум.

Счита, че ОС не е изпълнило правилно законовото си задължение за определяне на съдържанието на правото на глас за всеки собственик на отделен обект по механизма на

чл.17, ал.4 ЗУЕС, вр.с чл.17, ал.5, т.2 и чл.17, ал.1 от ЗУЕС.

Твърди, че в титулите за собственост идеалните части от общите на сградата са посочени в квадратни метри, а не в проценти, поради което за ОС на ЕС е невъзможно да определи дали сборът от процентите на идеалните части е равен или не на 100%, поради което ОС е задължено да определи обема на правото на глас на всеки един собственик по механизма на чл.17, ал.4 ЗУЕС, съгласно която разпоредба идеалните части за всеки самостоятелен обект се определят като съотношение между сбора на площта на самостоятелния обект и складовите помещения, придадени към обекта, разделен на сбора от площта на всички самостоятелни обекти и придадените складови помещения, като така полученото число се преобразува в проценти.

Твърди, че неразделна част от протокола от ОС е списък на собствениците, присъствали на ОС, в който списък е посочена площта на обектите в квадратни метри и площта на идеалните части в квадратни метри, както е отразено в актовете за собственост и е посочена общата площ на всички обекти, а именно: 8 613.70 кв.м., но при изчислението на идеалните части от общите части на сградата в проценти не е спазена формулата на чл. 17, ал. 4 от ЗУЕС, съответно кворумът е неправилно определен, както и неправилно е определено и съдържанието на правото на глас на всеки собственик, което води до порочност на решенията.

Ищецът оспорва посочения в протокола кворум на ОС от 58.57647 % идеални части от общите части на сградата.

Твърди допуснато нарушение на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС, съгласно която норма протоколът от ОС следва да съдържа датата и мястото на провеждането на общото събрание, дневният ред, явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, номера на самостоятелния обект, начина, по който са гласували лицата – „за“, „против“ или „въздържал се“, техен подпис, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения, което нарушение се изразява в посочване в протокола от ОС само на процента при гласуване на решенията, а не кой и как е гласувал.

Като основание за незаконосъобразност на оспорените решения на ОС, предвид съображенията за неправилно изчислено съдържание на правото на глас на всеки един собственик, заявява становище, че решенията на ОС не са взети с предвиденото в ЗУЕС мнозинство.

Освен изложените съображения за незаконосъобразност на всички решения, взети на процесното ОС, сочи и такива за незаконосъобразност на конкретно посочени решения – тези по т.3, т.4 и т.5 от дневния ред на събранието.

Твърди, че решението по т.3 от дневния ред, с което е приет предложения годишен бюджет за приходите и разходите на сграда Бета за 2021 г. и 2022 г., който бюджет е неразделна част от протокола, е незаконосъобразно, тъй като еднозначното тълкуване на разпоредбите на чл.11, ал.1, т.4 от ЗУЕС, чл.12, ал.1 от ЗУЕС, чл.23, ал.2 от ЗУЕС и чл.24, ал.5 от ЗУЕС, води до извод, че бюджетът на ЕС следва да касае време от 1 година, поради което всяка година

следва да се провежда ОС, да се приема бюджет на ЕС, всяка година следва да се определят разходите за управление и поддръжка, както и вноските за фонд „Ремонт и обновяване“, чийто размер следва да бъде съобразен с размера на МРЗ за страната, която подлежи на ежегодна актуализация, докато в случая с приемане на бюджет за 2 години ОС е нахвърлило своята компетентност и е упражнило правомощие, каквото не произтича от разпоредбата на чл.11 от ЗУЕС.

Оспорва приетия бюджета в неговата приходна и разходна част, като твърди, че изявленията свързани с приемането на бюджета са били, че всички разходи за управление и поддръжка на общите части, съответно съгласно чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етажа, на който живеят, но приетото в приходната част е различно от тези изявления.

Твърди, че ОС на ЕС е възприело предположение за броя ползватели на отделните СОС в сградата, съответстващо на вида на самостоятелния обект, като е прието, че всяко студио в сградата се ползва от двама души, апартамент с една спалня от трима, апартамент с 2 спални от четирима и т.н., като дори е определен и брой ползватели на обслужващи помещения, магазин, ресторант, рецепция и т.н., при ставка за такса ползвател от 700 лв.

Счита, че това решение на ОС е незаконосъобразно, тъй като приходната част на бюджета и формирана, не от вноските на конкретен, действителен, реален брой ползватели, а от предполагаем такъв, с което е заобиколена законовата забрана за определяне на годишната вноска за разходите за управление и поддръжка на общите части на сграда да зависи от площта на самостоятелния обект.

При тези съображения е оспорено като незаконосъобразно решението по т. 4 от дневния ред, с което е прието годишната парична вноска за управление и поддръжка за 2021 г. и 2022 г., поотделно за всеки самостоятелен обект в сградата, да е сумата посочена в приходната част на бюджета, като вноските за всеки обект са изготвени в табличен вид и са неразделна част от този протокол.

Заявява становище, че това решение е в противоречие с императивната норма на чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС, тъй като се определя дължима такса за управление и поддръжка поотделно за всеки самостоятелен обект, а не се разпределя поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите, като счита и че с формиране на вноската по този начин се препятства възможността лицата по чл.51, ал.2, респ. ал.3 ЗУЕС, да бъдат освободени от такса.

Решението по т. 5 от дневния ред, за определяне на срокове за плащане на паричната вноска за поддържане на общите части за 2021 г. и 2022 г. е оспорено с аргумент, че при липса на доказателства за действителния реален брой ползватели на обектите в сградата и наличието на предположение за ползватели, съответстващо на площта и вида на обекта, решението е взето в нарушение на императивните норми на ЗУЕС и като такова е незаконосъобразно.

Предявен е иск с правно основание чл. 40, ал.1 от ЗУЕС, за отмяна на всички решения на ОС

на ЕС, проведено на 22/23.06.2021 г., като незаконосъобразни, при условията на евентуалност за отмяна на решенията по т.3, т.4 и т.5 от дневния ред на ОС.

Исковата молба е приета за разглеждане от съда и препис от нея е връчен на ответната ЕС, която в законоустановения срок е подала отговор, с който оспорва предявената претенция като неоснователна, като излага подробни съображения в подкрепа на застъпеното становище.

В съдебно заседание ищецът се представлява от редовно упълномощен процесуален представител – адвокат, който поддържа исковата претенция на заявените в исковата молба основания.

Ответната ЕС също се представлява от редовно упълномощени представители – адвокати, който поддържа изразеното с отговора становище за неоснователност на предявения иск.

За да разреши така поставения спор съдът се запозна подробно със становищата и исканията на страните, както и със събраните по делото доказателства, и като съобрази относимите законови разпоредби, прие от фактическа и правна страна следното:

По делото не се спори, а и се установява от представения заверен препис от нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 77/09.10.2017 г., нот.дело № 783/2017 г. на нотариус Гергана Недина, че ищецът А.. В. е собственик на посочения в исковата молба СОС с идентификатор 57491.509.24.4.7, находящ се в процесната сграда Б (Бета), с площ по нотариален акт 107.88 кв.м., ведно с 16.89 кв.м. от общите части на сградата.

Представен е заверен препис от поканата за свикване на годишно ОС на собствениците в ЕС на процесната сграда, изходяща от управителя на ЕС – „Поморие Мениджмънт 2” ЕООД, подписана от представителя на дружеството-управител Вл. Д., с която собствениците са уведомени, че управителят свиква годишно общо събрание на собствениците при дневен ред както следва: т.1. Избор на протоколчик за провеждане на ОС; т.2. Избиране на Управител на сградата за срок от две години – 2022 г. и 2023 г.; т.3. Приемане на годишен бюджет за 2021 г. и 2022 г. за приходите и разходите на ЕС; т.4. Определяне размера на паричната вноска за разходите за управление и поддържане на общите части на сградата за 2021 г. и 2022 г. и т.5. Определяне на сроковете и начина за плащане на годишната парична вноска за разходите за управление и поддържане на общите части на сградата за 2021 г. и 2022 г.

В поканата е посочено, че ОС ще се проведе на 22.06.2021 г., от 11.00 ч., в конферентна зала „Емералд”, разположена в сутерена на сграда „Делта” в комплекса, като регистрацията на участниците ще започне от 10.30 ч. до 11.00 ч. на същия ден.

Като дата на поставяне на поканата е посочената датата 21.05.2021 г., а като час – 11.35 ч.

Поканата е изготвена и на английски и руски език.

Представен е препис от протокол за залепяне на горепосочената покана на входната врата на сградата на 21.05.2021 г., 11.35 ч., който протокол е подписан от законния представител на управителя и от собственик на СОС в сградата.

Не се спори, а и се установява от представените по делото доказателства, че поканата за

свикване на ОС е изпратена на собствениците в ЕС по електронен път.

По делото е представен заверен препис от списък на собствениците, присъстващи на ОС на ЕС в процесната сграда, насрочено за 22.06.2021 г., в заглавната страница на който е посочено, че същият е неразделна от протокола за проведеното ОС, както и приложение 1 – списък на собствениците на апартамент В4-9.

В списъка са посочени 82 СОС в сграда Б (Бета), индивидуализирани с номер и площ (със и без идеални части), с посочени собственици на СОС, идеални части от общите части на сградата в квадратни метри, процент на идеалните части към всички идеални части и подписи на присъствалите на ОС собственици, респ.пълномощници.

Не се спори, а и се установява от представените по делото титули за собственост – нотариални актове и справки от Търговския регистър, че СОС в процесната сграда са собственост на лицата, посочени в списъка.

Представен е заверен препис от протокол от започналото в 11.00 ч., ОС на собствениците на СОС в сграда Б (Бета) в комплекс „Сънсет ризорт” гр.Поморие, в който са посочени с идентификатор представените на събранието СОС, техните собственици и притежаваните от същите идеални части от общите на сградата в проценти.

В протокола е отразено обстоятелството, че председателят на събранието, същият пълномощник на управителя, е констатирал, че към обявения час за провеждане на ОС последното не може да е проведе поради липса на необходимия кворум по чл.15, ал.1 ЗУЕС – най-малко 67 на сто идеални части от общите части на ЕС, поради което събранието се отлага с един час.

Съгласно протокола в 12.00 ч. председателят на събранието е констатирал, че присъстващите на събранието представляват 18.68592 % идеални части от общите части, който кворум не е необходимия такъв по чл.15, ал.2 ЗУЕС – не по-малко от 33 на сто идеални части от общите части, поради което и на основание чл.15, ал.2 ЗУЕС, събранието е отложено за 23.06.2021 г., от 11.30 ч., на която дата и час са присъствали представители на 58.57647 % идеални части от общите части.

Съгласно протокола идеалните части от общите части, притежавани от всеки присъстващ на събранието собственик, са били прекалкулирани към кворум от 100 %.

Видно от протокола на ОС са взети решения както следва:

- по т.1. от дневния ред за протоколчик на ОС е избрана В.М.И..;
- по т.2. от дневния ред за управител на сграда Бета за срок от две години – 2022 г. и 2023 г., е избрано „Кондо Мениджмънт“ ООД.;
- по т.3. от дневния ред е приет предложения годишен бюджет за 2021 г. и 2022 г. за приходите и разходите на ЕС, който бюджет е неразделна част от протокола от ОС.;
- по т.4. от дневния ред е прието решение годишната парична вноса за управление и поддръжка за 2021 г. и 2022 г., поотделно, за всеки един СОС в сграда Бета, да е сумата, посочена в приходната част на приетия бюджет, като приетите годишни вноски са изготвени

в табличен вид и са неразделна част от протокола.

– по т.5. от дневния ред е прието решение годишната парична вноска за разходите за управление и поддръжка на общите части на сградата за 2021 г. да се заплати до 31.07.2021 г., по банков път, по банкова сметка, за която ще бъдат уведомени собствениците на предоставените от тях електронни пощи, както и е прието решение годишната парична вноска за разходите за управление и поддръжка на общите части на сградата за 2022 г. да се заплати до 30.11.2021 г., по банков път, по банкова сметка, за която ще бъдат уведомени собствениците на предоставените от тях електронни пощи.

Представен е препис от Бюджет за управление и поддръжка на общи площи в сграда Бета и прилежащите и площи за период 2021 г. и 2022 г., изготвен в табличен вид, съдържащ приходна и разходна част.

Представен е и препис от списък на годишната парична вноска за управление и поддръжка за 2021 г. и 2022 г., поотделно, за всеки един СОС в сграда Бета, изготвен в табличен вид, съдържащ посочване на № на СОС, вид на СОС и размер на годишната такса. В списъка е посочено, че същият е неразделна част от протокола от ОС.

Ищецът сочи като основание за незаконосъобразност на решенията на ОС участието в същото на „Сънсет Къмършъл“ ЕООД, в качеството му на собственик на 16 СОС, 12 от които представляват обслужващи, несамостоятелни обекти, като такива общи части по предназначение.

По този спорен въпрос настоящият съдебен състав изцяло споделя становището, изразено в решение № I-11/19.02.2020 г., по в.гр.дело № 954/2019 г. по описа на ОС – Бургас, съгласно което, когато в представените по делото документи за собственост са посочени идеалните части от общите части на сградата и доколкото правото на собственика не е отречено по предвидения за това ред, документът за собственост не е оспорен, поради което и общите части следва да се приемат за такива, каквито следват от него, както е и в случая, поради което това възражение на ищеца е неоснователно.

На следващо място ищецът въвежда като основание за незаконосъобразност на решенията определянето на съдържанието на правото на глас за всеки собственик на отделен обект в нарушение на чл.17, ал.4 ЗУЕС, вр.с чл.17, ал.5, т.2 и чл.17, ал.1 от ЗУЕС, с твърдение, че в актовете за собственост идеалните части от общите на сградата са посочени в квадратни метри, а не в проценти, поради което за ОС на ЕС е невъзможно да определи дали сборът от процентите на идеалните части е равен или не на 100%, поради което ОС е задължено да определи обема на правото на глас на всеки един собственик по механизма на чл.17, ал.4 ЗУЕС, съгласно която разпоредба идеалните части за всеки самостоятелен обект се определят като съотношение между сбора на площта на самостоятелния обект и складовите помещения, придадени към обекта, разделен на сбора от площта на всички самостоятелни обекти и придадените складови помещения, като така полученото число се преобразува в проценти.

Механизмът за определяне на идеалните части за всеки СОС в ЕС, посочен в разпоредбата

на чл.17, ал.4 ЗУЕС, е приложим когато в документите за собственост на СОС не са посочени съответните идеални части от общите части на сградата, по този механизъм се определят идеалните части и в хипотезите на 17, ал.5 ЗУЕС, когато сборът от процентите на идеалните части на собствениците в общите части на сградата/входа не е равен на 100.

В случая в титулите за собственост на СОС в сградата са посочени съответните идеални части от общите части на сградата, съответно сборът от процентите на идеалните части е равен на сто, поради което механизмът по чл.17, ал.4 ЗУЕС е неприложим и възражението на ищеца в тази насока е неоснователно, като преобразуването на посочените в актовете за собственост идеални части от общите части от квадратни метри в проценти, съответно определянето на относителната тежест на идеалните части, притежавани от представен на ОС собственик, с оглед участието му във вземането на решения – процента идеални части, притежавани от представен на ОС собственик, отнесен към общо представените на събранието идеални части, изразени като 100 %, е математическа операция, за която не е въведено изискване да се осъществява по определен ред или от определено лице.

Ищецът оспорва кворума на ОС от 58.57647 % идеални части от общите части на сградата.

Съгласно приетото от съда като доказателство заключение на вещото лице по извършената съдебно-техническа експертиза, което съдът кредитира изцяло като пълно, ясно и обосновано, кворумът на ОС е правилно изчислен, поради което възражението на ищеца относно кворума е неоснователно.

На следващо място ищецът сочи като основание за незаконосъобразност на оспорените решения на ОС допуснато нарушение на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС, изразяващо се в посочване в протокола от ОС само на процента при гласуване на решенията, а не кой и как е гласувал.

Видно от протокола от процесното ОС, в същия са посочени общо процентите гласували „за”, „против” и „въздържал се”, като според съда непосочването на конкретните /за все представен на събранието/ проценти не е основание, само по себе си, за незаконосъобразност на взетите решения, при положение, че не са ангажирани доказателства, а и не се твърди, че решенията не са взети с мнозинство. Несъмнено също така протоколът от ОС не е подписан от всички лица, които са участвали в събранието, но подписи на същите се съдържат в списък на собствениците, присъстващи на ОС, неразделна част от протокола, поради което съдът приема, че не е допуснато нарушение на чл.16, ал.5 ЗУЕС.

В съвкупност от изложеното съдът намира, че при свикването, провеждането и вземането на решения на процесното ОС не са допуснати нарушения на ЗУЕС, водещи до незаконосъобразност на всички решения, взети на ОС, поради което следва да се разгледат твърденията на ищеца за незаконосъобразност на отделните решения.

Ищеца оспорва като незаконосъобразно взетото по т.3 от дневния ред решение на ОС, с което е приет предложения годишен бюджет за приходите и разходите на сграда Бета за 2021 г. и 2022 г., с твърдението, че еднозначното тълкуване на разпоредбите на чл.11, ал.1, т.4 от ЗУЕС, чл.12, ал.1 от ЗУЕС, чл.23, ал.2 от ЗУЕС и чл.24, ал.5 от ЗУЕС, води до извод,

че бюджетът на ЕС следва да касае време от 1 година, поради което всяка година следва да се провежда ОС, да се приема бюджет на ЕС, всяка година следва да се определят разходите за управление и поддръжка, както и вноските за фонд „Ремонт и обновяване“, чийто размер следва да бъде съобразен с размера на МРЗ за страната, която подлежи на ежегодна актуализация, докато в случая с приемане на бюджет за 2 години ОС е нахвърлило своята компетентност и е упражнило правомощие, каквото не произтича от разпоредбата на чл.11 от ЗУЕС.

Настоящият съдебен състав намира, че тълкуването на посочените от ищеца разпоредби, нито поотделно, нито в съвкупност, води до извод за наличието на соченото от ищеца и уредено от ЗУЕС ограничение в правомощията на ОС, а именно ОС да приема бюджет единствено за текущата година, тъй като приемането на бюджет за две години не отменя необходимостта от одобряване на годишните отчети на управителя и на контролора, свикването на ОС най-малко един път годишно, ежегодната отчетност на управителя, както и ежегодната проверка на касата на ЕС. Приетият бюджет съдържа приходна и разходна част, с което е спазено изискването на чл.11, ал.1, т.4 от ЗУЕС.

Решението по т.3 т дневния ред е оспорено като незаконосъобразно и с аргумент, че е взето в нарушение на императивна разпоредба на чл.51, ал.1 от ЗУЕС.

Решението за приемане на бюджет по чл.11, ал.1, т.4 от ЗУЕС, само по себе си не създава задължения за етажните собственици, в т. ч. и относно размера на дължимата от тях парична вноска за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата. Относно решенията по чл.11, ал.1, т.4 от ЗУЕС, съдебната проверка за законосъобразност се ограничава само формално до обстоятелството дали приетия бюджет съдържа изискуемата приходна и разходна част, като преценката какви по вид и размер приходи и разходи са включени в него е по целесъобразност и съдът няма правомощия за контрол по законосъобразност.

Предвид посоченото съдът намира, че оспореното решение на ОС по т.3 от дневния ред е законосъобразно.

Изцяло в този смисъл Решение № 545/22.11.2021 г. по в. гр. д. № 1320/2021 г. на ОС – Бургас.

Решението по т. 4 от дневния ред, с което е прието годишната парична вноска за управление и поддръжка за 2021 г. и 2022 г., поотделно, за всеки самостоятелен обект в сградата, да е сумата посочена в приходната част на бюджета, като вноските за всеки обект са изготвени в табличен вид и са неразделна част от този протокол, е оспорено като незаконосъобразно, с аргумент, че същото е взето в противоречие с императивната норма на чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС, тъй като се определя дължима такса за управление и поддръжка поотделно за всеки самостоятелен обект, а не се разпределя поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите, а така също и с аргумента, че с формиране на вноската по този начин се препятства възможността лицата по чл.51, ал.2, респ. ал.3 ЗУЕС, да бъдат освободени от такса.

Съгласно чл.51, ал.1 ЗУЕС, разходите за управление и поддържане на общите части на ЕС се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етажа, на който живеят.

Видно от протокола от проведеното ОС, приходната част на бюджета на сградата е определен на база размер на годишната вноска за поддръжка и управление на сградата от 700 лв., за всеки обитател, като е прието, че едно студио в сградата има двама обитатели, апартамент с една спалня има трима обитатели, апартамент с две спални има четирима обитатели, апартамент с три спални има петима обитатели и апартамент с четири спални има шестима обитатели.

При размер на годишната вноска от 700 лв., за собственик/ползвател/обитател, е определен и посочен в табличен вид размерът на дължимата за всеки СОС вноска, съобразно вида на обекта.

Според съда така взетото решение е съобразено с предписанието на чл.51, ал.1 ЗУЕС, тъй като с решението разходите за управление и поддържане на общите части на ЕС са разпределени поравно, по 700 лв., за всеки собственик, ползвател и обитател и членовете на техните домакинства независимо от етажа, на който живеят.

Решението не е незаконосъобразно поради аргумента, че същото не е взето на база действителния брой собственици, ползватели и обитатели на отделните СОС, а е основано на презюмиране на броя им, съобразно вида на обекта, съответно с приемането на същото се заобикаля разпоредбата на чл.51, ал.1 ЗУЕС, както твърди ищцата.

ЗУЕС не поставя изискване при определяне на вноската за поддържане за управление и поддържане на общите части да е точно установен и конкретно посочен броят на собствениците/ползватели/обитатели на отделните СОС в ЕС, а предписва единствено разходите за управление и поддържане на общите части на ЕС да са разпределени поравно между тях, т.е. всеки да дължи една и съща сума.

Конкретният брой собственици/ползватели/обитатели на отделен СОС в ЕС не може да се извлече от титулите за собственост, тъй като обектът може да е собственост на едно лице, но да се ползва от повече субекти, както и обратно, СОС да е собственост на повече лица, но да се ползва от по-малко.

Броят на собствениците/ползватели/обитатели на СОС е динамична величина, той може да се променя в периода на действие на решението за определяне на разходите за управление и поддържане на общите части, съответно въпросът за конкретния размер на задължението за всеки конкретен СОС подлежи на индивидуална преценка.

Ако с решението е определена като дължима сума X за обект Y , определена на базата на Z бр. обитатели на обекта, при действителен брой на собственици/ползватели/обитатели, който е по-малък от Z , при възражение от собствениците/ползватели/обитатели, в тежест на ЕС е да установи дължимостта на претендираната сума, на база на твърдените от ЕС Z бр. обитатели.

Обратно, при определена с решението като дължима сума X за обект Y , определена на

базата на Z бр. обитатели на обекта, но действителен брой на собственици/ползватели/обитатели, който е по-голям от Z, ЕС не е ограничена в претенцията си за заплащане на задължението на разходите за поддръжка и управление до размера на задължението, определен с решението/таблица, а може да претендира размер на разходите и в по-голям размер.

Примерно, ако апартамент с една спалня в процесната сграда има двама собственици/ползватели/обитатели, те могат да възразят, че дължат на ЕС разходи за поддръжка и управление в размер по 700 лв. за всеки от двамата, т.е. 1 400 лв., съобразно решението на ОС, като в тежест на ЕС е да установи, че за обекта се дължат разходи в посочения в решението/таблица към протокола от ОС, размер за трима собственици/ползватели/обитатели, т.е. 2 100 лв., съответно ако съгласно решението/таблица, за апартамента с една спалня се дължат разходи в размер 2 100 лв., определен за трима собственици/ползватели/обитатели, но броят на последните е по-голям, то размерът на дължимите разходи не е ограничен до посочения в решението/таблица, а ЕС може да претендира и по-голям размер на разходи за поддръжка, при съответно доказаване на действителния брой на собствениците/ползватели/обитатели на обекта.

По изложените аргументи не се споделя от съда и твърдението на ищеца, че с така взетото решение по т.4 от дневния ред на ОС се препятства възможността лицата по чл.51, ал.2, респ. ал.3 ЗУЕС, да бъдат освободени от такса.

Както бе посочено, конкретният размер на задължението за заплащане на разходи за поддръжка и управление за всеки отделен СОС в ЕС е въпрос на индивидуална преценка, на база на определената с решението вноска в размер 700 лв., за всеки собственик, ползвател и обитател и членовете на техните домакинства, като ако сред посочените лица са налице деца, ненавършили 6-годишна възраст, както и от собственик, ползвател и обитател, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година, то при съответното възражение пред ЕС, в тежест на последната е да установи дължимостта на разходите в претендираните от ЕС размери, в това число и в съответен исков процес, различен от производството по чл.40, ал.1 ЗУЕС.

В съвкупност от изложеното съдът намира, че оспореното решение на ОС по т.4 от дневния ред е законосъобразно.

Съгласно чл.38, ал.1 ЗУЕС, решенията на ОС се изпълняват в определените в тях срокове, а когато срокът не е определен, решенията се изпълняват в 14-дневен срок от оповестяването им по реда на чл.16, ал.7 от ЗУЕС.

В случая в съответствие с разпоредбата на чл.38, ал.1 ЗУЕС, с оспореното решение по т.5. от дневния ред на ОС са приети срокове за изпълнение на решението на ОС по т.4 от дневния ред, поради което решението е законосъобразно.

В съвкупност от изложеното съдът приема, че всички оспорени решения на процесното ОС са законосъобразни, поради което искът е изцяло неоснователен и като такъв следва да бъде отхвърлен.

Предвид неоснователност на претенцията на ищеца на същия не се дължат разноси.

Съгласно чл.78, ал.3 ГПК, ответникът също има право да иска заплащане на направените от него разноси съразмерно с отхвърлената част от иска, поради което и с оглед изхода от спора в полза на ответната ЕС следва да бъдат присъдени направените от нея разноси в общ размер 1 300 лв., от които 500 лв., разноси за възнаграждение на вещо лице и 800 лв., адвокатски хонорар, размерът на който не е прекомерен съобразно действителната правна и фактическа сложност на делото.

Мотивиран от изложеното Районен съд – Поморие

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ иска на А.. В., гражданин на Г., роден на ***** г., БУЛСТАТ 177221674, с адрес по регистър БУЛСТАТ грП.,ул.К.Б.,№***бл.*,ет.*,ап.*, чрез пълномощника и съдебен адресат в гр.Б.,ул.С.№**,ет.*, адв.Н.Г., против Етажната собственост на сграда с идентификатор 57491.509.24.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Поморие – сграда „Б” (Бета), комплекс „Сънсет Ризорт”, с адрес гр. П.,ул.К.Б.№***, представлявана от управителя на ЕС „Поморие Мениджмънт 2” ЕООД, чрез управителя В.Г. Д., за отмяна на всички решения на Общото събрание на Етажната собственост, проведено на 22/23.06.2021 г., като незаконосъобразни.

ОСЪЖДА А.. В., роден на ***** г., БУЛСТАТ 177221674,, чрез пълномощника и съдебен адресат адв.Н.Г., да заплати на Етажната собственост на сграда с идентификатор 57491.509.24.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Поморие – сграда „Б” (Бета), комплекс „Сънсет Ризорт”, с адрес гр. П.,ул.К.Б.№***, представлявана от управителя на ЕС „Поморие Мениджмънт 2” ЕООД, чрез управителя В.Г. Д., сума в размер 1 300 лв. (хиляда и триста лева), представляваща разноси по делото.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на А.. В., роден на ***** г., БУЛСТАТ 177221674,, чрез пълномощника и съдебен адресат адв.Н.Г., за присъждане на разноси по делото.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред ОС – Бургас в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

Съдия при Районен съд – Поморие: _____