

РЕШЕНИЕ

№ 62

гр. Бургас, 20.01.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: Веселка Г. Узунова

Членове: Таня Д. Евтимова
Димитър П. Стоянов

при участието на секретаря Тодорка Ст. Каракерезова
като разгледа докладваното от Веселка Г. Узунова Въззивно гражданско дело
№ 20212100501317 по описа за 2021 година

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

Образувано е по повод въззивна жалба на Д. М. Г.,гражданин на Република И.,подадена чрез процесуалния му представител адв.Нели Гюмова. против съдебно решение № 260102 от 04.06.2021г.,постановено по гр.д.№623/2020г.по описа на ПРС,с което районният съд е ОТХВЪРЛИЛ иска на въззивника против ЕС на сграда с идентификатор №57491.509.24.5 по КККР на гр.Поморие- сграда „А“/Алфа/,комплекс „Сънсет Ризорт“,с адрес: гр.Поморие,ул.“Княз Борис I“№219 за отмяна като незаконосъобразни на всички решения на проведеното на 08/09.09.2020г.Общо събрание на етажната собственост.

Във въззивната жалба са изложени подробни оплаквания за неправилността и незаконосъобразността на постановеното решение.Твърди,че при провеждане на ОС е участвал собственик на самостоятелни обекти – „Сънсет Къмършъл“ЕООД,като носител на 20.40588% ид.части от общите части на сградата и като собственик на обекти с идентификатори завършващи на 90,93,88,89,94,95,96,97,98,99 и 100,които обаче са обслужващи,несамостоятелни по предназначението си- стопански обекти,обслужващи помещения. Твърди също така,че при провеждане на ОС е участвал собственик на самостоятелен обект с идентификатор,завършващ на 102 -дружеството „Сънсет Къмършъл“АД,с процент идеални части от общите части- 0.92101%,който обект е с предназначение обслужващо помещение на седмия етаж.Твърди,че сградата не може да функционира без тези обслужващи помещения,следователно те се явяват общи и не следва да бъдат приписвани като собственост само на тези две дружества и съответно дружествата да участват в ОС в качеството им на собственици. В този смисъл се прави довод,че събранието е проведено при неизяснен /неправилно изчислен кворум,тъй като неправилно е изчислен процента на идеалните части от общите части на сградата,които са представени ,съответно неправилно е изчислен процентът на мнозинството при вземането на

решенията. По отношение на правата върху идеални части от общите части на сградата се позовава на съдебна практика на БОС. Счита, че при спор относно притежаваните идеални части на сградата, този спор следва да бъде разрешен в рамките на производството по чл. 40 ЗУЕС, като в случая, предвид участието на горепосочените две дружества, които не са собственици на самостоятелни обекти, а на обслужващи помещения, кворумът на ОС не е бил 24.0083%, както е било отразено в протокола, а е различен. Събранието е било проведено при неправилно изчислен кворум, поради което взетите от него решения следва да бъдат отменени като незаконосъобразни само на това основание. Оспорени са изводите на ПРС досежно наличието на кворум, дори ако се приеме, че тези обекти не са самостоятелни, като в тази връзка се прави довод, че кворумът е неизяснен, което е основание за отмяна на взетите решения. Изложени са доводи за неправилност на решението на ПРС конкретно по т. 3 на проведеното ОС, с което е приет годишен процент на приходите и разходите за 2020 г. и 2021 г. Въззивникът счита, че ОС е надхвърлило своята компетентност, като е приело бюджет за две години напред, в нарушение на разпоредбата на чл. 11 ал. 1 т. 4 ЗУЕС. Освен това, приетият бюджет не касае само сграда „А“/Алфа“/ а и останалите сгради в комплекса, незаконосъобразно в бюджета са включени разходи за двора, басейни, застраховка, тоалетна хартия, телефонни разговори, софтуерен лиценз, канцеларски материали и др., които нямат никаква връзка с ЕС. Незаконосъобразно е включен и „Наем на к-с за рекреация и отдих“, неясно е каква е връзката му със сградата, но е безспорно, че този комплекс не е обща част и етажните собственици не би следвало да имат задължение да плащат наем за такъв комплекс. Оспорени са и други части от приетия бюджет, които въззивникът счита, че са незаконосъобразни, в това число и такса за имот - 15 евро на кв. м. от общата застроена площ на сградата, която посочва, че е изчислена в нарушение на императивната разпоредба на чл. 51 ал. 1 ЗУЕС. Моли за отмяна на решението на ПРС и постановяване на решение от въззивния съд, с което искът да бъде уважен. Претендира разноски. При условията на чл. 266 ал. 3 ГПК прави доказателствено искане за назначаване на СТЕ, което искане районният съд е оставил без уважение.

В писмения отговор въззиваемата ЕС, представлявана от адв. Николова и адв. Гюмова е оспорила въззивната жалба като неоснователна. Направен е анализ на събраните по делото доказателства, въз основа на който въззиваемата страна счита, че не са допуснати нарушения при свикването и провеждането на ОС. Счита, че от представения списък на присъстващите собственици към 09.00 часа на 09.09.2020 г. е видно, че е бил сформиран достатъчен кворум за провеждане на ОС съгласно разпоредбата на чл. 15 ал. 3 ЗУЕС и оплакванията на въззивника са неоснователни. Възражението за участие в ОС на двете дружества, които не са собственици на самостоятелни обекти, а на обслужващи помещения, намира за неоснователни. За всеки от самостоятелните обекти, притежавани от отделните собственици, са представени документи за собственост, от които е видно, че тези обекти представляват самостоятелни обекти в сграда, притежават идентификатор и са били предмет на сделка. Ако въззивникът има възражения относно законосъобразността на официални документи за собственост, то би следвало да предяви претенцията си в конкретика в отделно исково производство, а не в настоящото. При свикване и провеждане на ОС управителят е длъжен да съобрази и да се позове единствено и само на официални документи и информацията в тях, като извършва калкулациите съобразно тях. Позицията се на съдебни решения на БОС досежно споровете относно идеални части, като намира възраженията на въззивника за неясен/неправилно изчислен кворум за неоснователни. Изложени са подробни аргументи относно неоснователността на оплакванията за незаконосъобразност на решението по т. 3 от проведеното ОС. Посочва се, че в дневния ред на това ОС ЕС вобще не е включвана точка за определяне на парични вноски – такса от 15 евро на кв. м. Отправеното до БОС искане е да се потвърди решението на ПРС като правилно, законосъобразно и обосновано от доказателствата по делото, а въззивната жалба да се остави без уважение като неоснователна. Няма доказателствени искания, претендира разноски.

В съдебно заседание въззивникът, редовно уведомен, не се явява. Представлява се от адв. Гюмова, която поддържа въззивната жалба и моли за уважаването и.

В съдебно заседание въззиваемата Етажна собственост,редовно уведомена,се представлява от адв.Николова и адв.Гюмова,които оспорват въззивната жалба.

Във въззивното производство е допуснато извършването на съдебно-техническа експертиза по искане на въззивника,към което се е присъединила и въззиваемата етажна собственост. Заключение на СТЕ е представено и прието от съда в съдебно заседание на 16.12.2021г.,като страните не са заявили оспорване на заключението.

При служебната проверка по реда на чл.269 ГПК въззивният съд намери обжалваното решение за валиден и допустим съдебен акт.

По съществуващото на спора и основателността на въззивната жалба БОС намери следното:

Не е спорно между страните,че ищецът Д. М. Г. притежава право на собственост върху апартамент №3 , находящ се на втория етаж в сграда „А“ в комплекс „Сънсет Ризорт“ със застроена площ от 94.95 кв. м., ведно с 17.87 кв. м. идеални части от общите части на сградата.

Пред ПРС ищецът е предявил искиове с правно основание чл.40 ЗУЕС,като е оспорил решенията,взети от Общото събрание на ответната Етажна собственост на сграда „А“/Алфа/ проведено на 08/09.09.2020г.Поискал от съда отмяната им,с твърдения за допуснати нарушения на закона при свикването и провеждането на ОС, а именно,че кворумът е бил неизяснен/неправилно изчислен,както и че са били допуснати нарушения на чл.16 ал.5 ЗУЕС. По отношение взетото решение по т.3 от дневния ред ищецът е изложил оплаквания за допуснати нарушения на други разпоредби от ЗУЕС,като при условията на евентуалност е отправил искане до съда за отмяна на това решение.

Исковите са оспорени от ответната Етажна собственост,която е изложила насрещни твърдения и е ангажирала доказателства в подкрепа на становището си,че не са били допуснати твърденията от ищеца нарушения.

С обжалваното съдебно решение ПРС е отхвърлил предявените искиви претенции,намирайки ги за неоснователни.

От фактическата страна на спора,въззивният съд намери следното:

Не е било спорно между страните,че на 08/09.09.2020г.е било проведено ОС на ЕС на сграда А/Алфа/ в комплекс „Сънсет Ризорт“,със следния дневен 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 А/Алфа/ за 2020г. и за 2021г.

Видно от съдържанието на протокола от проведеното ОС,на 08.09.2020г. на събранието са представени 3.33195% идеални части от общите части на сградата, които не са били достатъчни за формиране на кворум,като ищецът е присъствал лично. Поради това, събранието е отложено с един час по-късно, а след това, за следващия ден. На 09.09.2020г. на събранието са присъствали общо шест собственика-лично или чрез пълномощници,включително е присъствал отново лично и ищецът. В протокола е посочено,че е бил формиран кворум от 24.00833 % идеални части от общите части на сградата и на основание чл.15, ал.3 от ЗУЕС могат да вземат решения. Идеалните части на явилите се етажни собственици са били прекалкулирани към кворум 100%, като идеалната част на ищеца е прекалкулирана като 4.17728%, а на останалите двама етажни собственици-физически лица идеалните части са прекалкулирани както следва:Пърл Куигли-6.78370% и Роман Шваба-2.91732%. Най-голям процент идеални части е посочен за „Сънсет къмършъл“ЕООД- 84.99497%, което е представило документи,че притежава правото на собственост върху 12 самостоятелни обекта.

Общото събрание е взело следните решения:

По точка първа от дневния ред общото събрание избира за протоколист Елена Ставрева Кирякова с 95,82272 % идеални части „за“ и 4.17728 % идеални части „въздържал се“.

По точка втора от дневния ред събранието приема и одобрява годишния отчет за

дейността на управителя за 2020г. с 86.1217 % идеални части „за“ ,9.70102% идеални части „против“ и 4.17728 % „въздържал се“.

По точка трета от дневния ред събранието приема годишен бюджет за приходите и разходите за сграда А/Алфа/ за 2020г. и 2021г. с 86.1217 % идеални части „за“ , 9.70102% идеални части „против“ и 4.17728 % „въздържал се“.

Към протокола от проведеното ОС 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.

В хода на първоинстанционното производство са приети като доказателства нотариални актове, от които се установяват процентите идеални части от общите части на сградата, както и учредителните актове на дружествата етажни собственици. Ищецът е твърдял, че обектите с идентификатори, завършващи на цифрите - 93,94,95,96,97,98,99,100, включени в капитала на „Сънсет къмършъл“ ЕООД, както и обект с идентификатор, завършващ с цифрата 102, собственост на „Сънсет къмършъл“ АД са обслужващи сградата помещения, следователно тези обекти се явяват общи части и не следва да бъдат считани за собственост на тези две дружества, съответно дружествата не е следвало да участват в ОСЕС в качеството им на техен собственик, със съответни идеални части.

Във въззивното производство е допуснато извършването на СТЕ с въпроси за изясняване на статута и предназначението на посочените от въззивника обекти. От заключението на вещото лице се установява, че обект с идентификатор № 57491.509.24.5.93 е с предназначение „вентилационно, бойлерно“ помещение, поради което според вещото лице този обект представлява обща част по естество. Останалите обекти са проектирани, изградени и се ползват като камериерски офиси и обслужват собствениците на апартаменти, които са сключили договори за отдаване под наем. Вещото лице пояснява в съдебно заседание, че всички камериерски офиси са функционално свързани помежду си, обслужват се от отделен асансьор, а за всеки офис има отделно ел. табло. Помещенията биха могли да се ползват самостоятелно, ако не се ползва асансьорът. Според вещото лице няма да има промяна в площообразуването и процента идеални части, ако камериерските офиси се запишат като един обект на осем нива, тъй като сега са записани като отделни самостоятелни обекти на всеки от етажите.

От правна страна въззивният съд съобрази, че обемът на общите части се определя към момента на учредяване на етажната собственост по начина, указан в чл. 40 ЗС. Общите части в етажната собственост се делят на две групи – по естеството си и по предназначение. Сградите могат да съществуват без някои от общите части по предназначение като например перални, сушилни, портиерско жилище и др., които са необходими не за пълноценното ползване на отделните жилища, а за удобство на собствениците. Константната съдебна практика приема, че общите части по предназначение могат да преминат в самостоятелна собственост на някои от собствениците или на трети лица, а също и да се придобиват по давност. Настоящият съдебен състав счита, че и обектът с предназначение „вентилационно, бойлерно“ също представлява обща част по

предназначение по смисъла на чл.38 ал.1 ЗС, тъй като това помещение също като камериерските офиси е необходимо за удобство на собствениците, а жилищните обекти в сградата биха могли да се ползват по предназначението си и без това обслужващо помещение. В конкретния случай, от Учредителния акт на „Сънсет кърмършъл“ ЕООД и от Учредителния акт на „Сънсет кърмършъл“ АД е видно, че двете дружества са включили в капитала си самостоятелни обекти, които имат обслужващо сградите в комплекса предназначение, в това число и процесните обекти, със съответните припадащи се идеални части от общите части на сграда А/Алфа/. Дружествата са вписани в списъка на собствениците на обекти в сградата, неразделна част от протокола на проведеното ОС на ЕС със същите идеални части, с тях са участвали във формирането на кворума и вземането на решенията.

Въззивният съд споделя становището на ПРС, че след като в документите за собственост са посочени идеалните части от общите части на сградата и доколкото правото на собственика върху самостоятелните обекти не е отречено по предвидения за това ред и документът за собственост не е оспорен, общите части следва да се приемат за такива, каквито са били посочени в документите за собственост. В случая не се установява в кворума да са включени идеални части към обект, представляващ обща част по естеството си, която не може да премине в индивидуална собственост, нито идеални части към обект, за който да не са представени документи, удостоверяващи правото на собственост.

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 09.09.2020г. 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. 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 начинът, 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.

Правилно 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 „Алфа“, 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 етажен собственик 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 Д. М. Г. 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 300 лева, представляващи направените разноски за възнаграждение на вещото лице по СТЕ,съгласно приложен списък на разноските по чл.80 ГПК.

Мотивиран от горното, Бургаският окръжен съд, VI въззивен състав

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА съдебно решение № 260102 от 04.06.2021г.,постановено по гр.д. №623/2020г.по описа на ПРС.

ОСЪЖДА Д. М. Г.,гражданин на Република И.,роден на **.**.****г.в И.,с адрес: 11 О. Г.,К.,Д. **,представляван от адв.Нели Гюмова. **ДА ЗАПЛАТИ НА** Етажната собственост на сграда с идентификатор 57491.509.24.5 по КККР на гр. Поморие, сграда А/Алфа/ в комплекс „Сънсет Ризорт“ с адрес в гр. Поморие, ул. „Княз Борис I“ № 219 съдебни разноски в размер на 300/триста/ лева.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____