

РЕШЕНИЕ

№ 1196

гр. Бургас, 29.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, IV ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на седми ноември през две хиляди двадесет
и втора година в следния състав:

Председател: Недялка П. Пенева
Членове: Даниела Д. Михова
Кристиян Ант. Попов

при участието на секретаря Ваня Ст. Димитрова
като разгледа докладваното от Даниела Д. Михова Въззивно гражданско дело
№ 20222100501518 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.258 и сл.ГПК и е образувано по въззивната жалба на А. В. гражданин на ***, БУЛСТАТ: *****, чрез процесуалния му представител адв.Нели Гюмова, против Решение № 107/27.06.2022 г. по гр.д.556/2021 г. по описа на РС Поморие, с което е отхвърлен искът на въззивника против Етажната собственост в сграда с идентификатор №57491.509.24.4 по КККР на гр.Поморие, с адрес: гр.Поморие, общ.Поморие, обл.Бургас, ул."Княз Борис I" № 219, к-с "Сънсет Ризорт", сграда "Бета", представлявана от Управителя на ЕС - "ПОМОРИЕ МЕНИДЖМЪНТ 2" ЕООД с ЕИК 203400119, със седалище и адрес на управление: гр.Поморие, ул."Чайка" №1, за отмяна като незаконосъобразни на всички решения, взети на проведеното на 22/23.06.2021 г. ОС на ЕС, и с което решение въззивникът е осъден да заплати на ЕС сума в размер на 1300 лв за съдебно-деловодни разноски.

Твърди се, че обжалваното Решение е неправилно. Оспорват се като неправилни изводите на съда, че нарушението на чл.16, ал.5 от ЗУЕС (тъй като в протокола не е спазено изискването за посочване на гласували лицата - "за", "против" или "въздържал се", а е посочен само процентът при гласуване на решенията от дневния ред) не води до незаконосъобразност на взетите решения на проведеното на 22/23.06.2021 г. ОС на ЕС в сграда "Бета" с идентификатор 57491.509.24.4. Твърди се, че посочването на гласували лицата - "за", "против" или "въздържал се" представлява задължителен реквизит на протокола от ОС на ЕС и неизпълнението на това изискване представлява нарушена императивна разпоредба на ЗУЕС, която влече незаконосъобразност на провеждане на процедурата при вземане на решения.

По отношение на решението по т.3 от дневния ред се твърди, че са неправилни изводите на съда, че то не е незаконосъобразно, тъй като са нарушени 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, тъй като всички посочени разпоредби предвиждат бюджетът на ЕС да касае време от 1 година. Твърди се, че 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. На следващо място се оспорват като неправилни изводите на съда по отношение на решението по т.3 от дневния ред и във връзка със структурата на бюджета. Сочи се, че в изявленията свързани с приемането на бюджета се твърди, че всички разходи са 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 етаж, на който живеят, а в приходната част ОС възприема едно предположение за брой ползватели на отделните самостоятелни обекти в сградата, съответстващо на вида на самостоятелния обект. Твърди се, че това решение на ОС изцяло противоречи на императивните норми на закона - приходната част е формирана, не от вноските на конкретен, действителен брой ползватели, а от предполагаем такъв. Твърди се, че по този начин 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.

Твърди се, че липсата на правна възможност в производството по чл.40 от ЗУЕС съдът да проконтролира бюджета по целесъобразност, не изключва правото и задължението му в това производство да проконтролира структурата на бюджета за съответствие със закона и по-специално с чл.50, вр.чл.48 и чл.49 и чл.51 от ЗУЕС.

По отношение на решението по т. 4 от дневния ред, с което е прието „годишна парична вноска за управление и поддръжка за 2021 г. и 2022 г. поотделно за всеки самостоятелен обект в сграда Бета, да е сумата посочена в приходната част на бюджета, се твърди, че е незаконосъобразно, тъй като съгласно Параграф 1, т.11 от ДР към ЗУЕС, разходите за управление и поддръжка са разходите за консумативни материали, свързани с управлението, за възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи и за касиера, както и за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноски, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата, т.е.целта на разпоредбата на чл. 51, ал.1 от ЗУЕС е еднакво уреждане на разпределянето на разходите за управление и поддръжка на сгради в режим на етажна собственост, съобразно реалното ползване на обектите, а в случая 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. Твърди се, че по този начин освен, че се нарушава разпоредбата на чл.51, ал.1 от ЗУЕС, се препятства и възможността децата - ползватели да бъдат освободени от такса или от такава да бъдат освободени собственици, които са подали уведомление по 51, ал.2 или ал.3 от ЗУЕС. В този смисъл се твърди, че са неправилни изводите на съда, че взетото решение отговаря на изискванията на чл.51, ал.1 от ЗУЕС.

Твърди се, че неправилно съдът е приел, че съществува възможност някой да възрази срещу посочената в таблицата сума. Такова решение не е взето на проведеното ОС и не е предоставен механизъм, по който ползвателите да заявяват че са по-малко или повече от предварително определения брой, или че ползвателите са деца, или че фактическото ползване ще е по-кратко от 30 дни.

Твърди се, че съдът на практика не се е произнесъл по конкретните решения, а по-скоро по изявленията на отделните страни по време на обсъждане на бюджета.

Претендира се въззивният съд да отмени изцяло обжалваното решение и вместо него да постанови решение, с което да бъде уважен изцяло предявения иск с правно основание чл.40, ал.1 от ЗУЕС. Претендират се съдебно-деловодни разноски. Не са

ангажирани нови доказателства.

В срока по чл.263 ГПК против въззивната жалба е подаден писмен отговор от въззиваемия - етажните собственици на сграда Бета с идентификатор 57491.509.24.4 по КККР на гр.Поморие, с адрес: гр.Поморие, ул.,„Княз Борис I” № 219, к-с „Сънсет ризорт”, представлявани от управителя на Етажната собственост „Кондо Мениджмънт” ЕООД с ЕИК 206315706. Въззивната жалба се оспорва като неоснователна. Твърди се, че обжалваното решение е правилно, мотивирано и обосновано. Оспорва се като неоснователно е възражението на ищеца за нарушение на чл.16, ал.5 от ЗУЕС. Твърди се, че съгласно чл.16 от ЗУЕС, протоколът от проведеното ОС е бил изготвен в посочения в закона 7-мо дневен срок от провеждането му, с посоченото в закона съдържание и съответно обявен по реда на чл.16, ал.7 от ЗУЕС. Твърди се, че протоколът съдържа всички изискуеми съгласно чл.16, ал.5 от ЗУЕС реквизити. Твърди се, че законът не поставя изискване нито в самия протокол, нито в отделен документ да се съдържа изброяване както на етажните собственици, които са били съгласни с предложените решения и съответно са ги подкрепили с гласа си, така и на етажните собственици, гласували против решенията, удостоверени с протокола, а въззивникът нито е ангажирал доказателства, нито твърди, че решенията не са взети с мнозинство, още повече, че в случая за нито едно от решенията на ОС на ЕС не се изисква квалифицирано мнозинство за приемането им.

Оспорва се възражението, че приетият бюджет бил незаконосъобразен поради нарушения на материално- правни норми в ЗУЕС. Твърди се, че единственото законово изискване при приемане на бюджета на ЕС, съгласно чл.11, ал.1, т.4 от ЗУЕС е същият да включва приходна и разходна част, което в случая е налице. Твърди се, че разходите по пера са детайлно изброени и са съобразени със спецификите на комплекса, а именно, че същият е със сезонен характер, че същият се използва за почивка и отдих, а не само за живеене, че комплекса и в частност голяма част от апартаментите се отдават под наем на туристи с ваканционна цел. Сочи се, че въз основа на така заложените разходи са определени и приходите в годишния бюджет.

Твърди се, че са неоснователни аргументите, че бюджетът е незаконосъобразен, защото е приет за две години. Сочи се, че така предложеният бюджет е годишен бюджет, включва предвидени приходи и разходи за една календарна година, а посочването, че същият се отнася за 2021 г. и 2022 г. е но аналогия на нормата на чл.34, ал.1 от ЗУЕС, според която управителят може да се избира до две години и е прието предвид извънредната обстановка в цял свят, наложена поради световната пандемия. Сочи се, че дори да се приеме, че бюджетът следва да касае една календарна година, то това не рефлектира върху неговата незаконосъобразност.

Твърди се, че размерът на бюджета в приходната и разходната му част, неговото разпределение по пера, целевото предназначение на разходите и пр., е въпрос по целесъобразност, и тази преценка е от компетентността на Общото събрание. Сочи се, че преценката за законосъобразност по чл.11, ал.1, т.4 от ЗУЕС е във връзка с правомощието на ОС да приема бюджет, чиято съставна част е както разходната част, така и приходната част.

На следващо място се твърди, че е неоснователно възражението, че решението на ОС касаещо приемане на годишната парична вноска за управление и поддръжка за всеки един самостоятелен обект е незаконосъобразно, защото противоречало на чл.51 от ЗУЕС. Твърди се, че ОС на ЕС е приело, че вноската за всеки собственик/обитател в сграда Бета е в размер на 700 лв, и само в приходната част на бюджета в табличен вид, е посочено, че таксата е за един ползвател - 700 лв, и е посочен е броя ползватели за съответния тип апартамент, съобразно опита и практиката в сградата и в комплекса, които установяват, че обикновено едно студио има 2-ма обитатели, апартамент с 1 спалня има 3-ма обитатели, апартамент с 2 спални има 4-ма обитатели, апартамент с 3 спални има 5-ма обитатели и апартамент с 4 спални има 6-ма обитатели.

Посочено е, че в случай, че някои от имотите се обитава от по-малко „ползватели“, то собственикът може да заяви изрично това обстоятелство на управителя за да се редуцира годишната му парична такса за поддръжка и управление.

Твърди се, че решението определяне на разходите за управление и поддръжка по отношение на обектите, които са свързани с достъп на външни лица в етажната собственост /ресторант, магазин, спа център, др./, е съобразено с нормата на чл.51, ал.5 от ЗУЕС и е прието с мнозинства от Общото събрание.

Сочи се, че при установяване законосъобразността на взетите решения на ОС на ЕС следва да се съобрази и спецификата на функционалното предназначение на сградата и комплекса - сградата се използват предимно с ваканционна цел - за отдих и туризъм, през летния сезон и е част от курортен комплекс, което води до редица особености във връзка с ползването на обектите в тях, броя на лицата, които обитават и ползват имотите, времето през годината и продължителността на ползване на обектите, които трябва да бъдат съобразени. Твърди се, че тези специфики на подобни сгради и комплекси не са съобразени от ЗУЕС и предвид тази непълнота в закона не само няма пречка, но и на основание чл.11, ал.1, т.4 и т.5 от ЗУЕС, общото събрание е длъжно да вземе решение за размера на паричните вноски и да приеме годишния бюджет.

Твърди се, че мотивите на първоинстанционния съд са правилни, обосновани и съобразени със закона. Претендира се съдът да потвърди обжалваното решение и да присъди на въззиваемия направените по делото разноски. Също няма искания по доказателствата.

Въззивната жалба е подадена от легитимирано лице, против акт на съда, подлежащ на обжалване, в законовия срок, поради което съдът я намира за допустима.

С оглед твърденията на страните и ангажираните по делото доказателства, съдът приема от фактическа и правна страна, следното:

Производството пред първоинстанционния Районен съд Поморие е образувано по исковата молба на въззивника А. В. срещу ЕС на сграда „Б“ /Бета/, комплекс „Сънсет Ризорт“ гр.Поморие, представлявана от управителя на ЕС „Поморие мениджмънт 2“ ЕООД, за отмяна като незаконосъобразни на решенията на ОС на ЕС, проведено на 22/23.06.2021 г. Твърди се, че ищецът е собственик на самостоятелен обект в сграда Бета - в режим на ЕС, находяща се в комплекс „Сънсет ризорт“. Сочи, че на 22 и 23.06.2021 г. е проведено ОС на ЕС на сграда „Б“ в процесния комплекс, решенията на което са незаконосъобразни поради допуснати нарушения при изчисление на процента на представените идеални части по механизма на чл.17, ал.4, вр.чл.17, ал.5, т.2 и ал.1 от ЗУЕС; ОС е проведено при неизяснен/неправилно изчислен кворум, тъй като „Сънсет Къмършъл“ ЕООД е участвало в ОС с ид.части от обекти в сградата, които според ищеца не представляват самостоятелни обекти, а общи части на сградата; допуснати нарушения на чл.16, ал.5 от ЗУЕС, тъй като в протокола са посочен единствено процента при гласуване на решенията на дневния ред, без посочване на лицата и начина, по който те са гласували; размерът на разходите за поддръжка и управление на ОС на сградата е определен по брой на стаи на апартамент и по методика, несъвместима с императивната разпоредбата на чл.51, ал.1-6 от ЗУЕС; приетият на същото ОС бюджет е незаконосъобразен, тъй като е приет бюджет за две години; незаконосъобразно приети срокове за плащане на годишните парични вноски, по съображения, че броят обитатели във всеки СОС е прогнозен. Претендира се отмяна на всички решения на ОС на ЕС, взети на 22/23.06.2021 г., а при условията на евентуалност - само на решенията по т.3, т.4 и т.5.

Предявеният иск е с правно основание чл.40, ал.1 от ЗУЕС.

Ответникът е оспорил исковете, като в срока по чл.131 от ГПК е представил писмен отговор. Изложени са твърдения, че процесното ОС е свикано при спазване на разпоредбата на чл.13 ЗУЕС, проведено е при спазване на разпоредбата на чл.15 ЗУЕС,

процентът от идеалните части от общите части на ЕС, представлявани от присъстващите и представляваните на ОС етажни собственици, които са приети при установяване на кворума и при гласуването, са съобразени с чл.17 ЗУЕС и с представените документи за собственост, а взетите решения са съобразени с изискването на закона.

С обжалваното решение, първоинстанционният съд е отхвърлил изцяло иска, като е приел, че не са налице допуснати съществени нарушения при свикването и провеждането на процесното ОС на ЕС, които да водят до незаконосъобразност на взетите решения. Що се касае до решението по т. 3 от дневния ред, съдът е приел, че подлежи на съдебна проверка само по отношение наличието или липсата на приходна и разходна част на бюджета, а преценката какви видове приходи и разходи за включени в него е въпрос на целесъобразност, който не подлежи на съдебен контрол. По отношение на решението по т.4 е прието, че определянето на размера на таксата за управление и поддръжка според броя на обитателите не е в нарушение на императивната разпоредба на чл.51, ал.1 от ЗУЕС предвид сезонния характер на сградата в ЕС и правото на всеки собственик да възрази пред управителя с оглед обитателите в имота му и да иска корекция на вноската. Досежно решението по т.5 съдът е приел, че то е в съответствие с разпоредбата на чл.38, ал.1 от ЗУЕС.

При извършена проверка по чл.269 от ГПК съдът констатира, че обжалваното решение е валидно и допустимо.

По наведените с въззивната жалба оплаквания за неправилност на решението, по които въззивният съд дължи произнасяне, съдът намира следното:

На първо място въззивният съд напълно възприема установената от районния съд фактическа обстановка, тъй като същата се базира на релевантните по спора факти, като споделя и изложените в първоинстанционното решение изводи, към които препраща на основание чл.272 от ГПК.

По делото не е спорно, че ищецът е собственик на самостоятелен обект в сграда „Б“ /Бета/, находяща се в комплекс „Сънсет Ризорт“ гр. Поморие, която е в режим на етажна собственост.

Страните не спорят, а се установява и от представените писмени доказателства, че процесното ОС на ЕС е свикано при спазване на изискванията на чл.13 от ЗУЕС - с покана, подписана от управителя на ЕС, в която са посочени денят и часът на провеждане на ОС, както и дневният ред, като поканата е била залепена на външната врата на сградата на 21.05.2021 г. и е бил състав протокол за поставянето ѝ.

Видно от протокола за процесното събрание на ОС на ЕС, същото е започнало на обявената дата и час - 22.06.2021 г. в 11.00 часа, но поради липса на изискуемия кворум по чл.15, ал.1 от ЗУЕС е отложено на основание чл.15, ал.2 от ЗУЕС с един час - в 12.00 часа, когато отново не е бил налице изискуемият кворум. На основание чл.15, ал.3 ЗУЕС, събранието е проведено на следващия ден - 23.06.2021 г. от 11 часа, когато са присъствали собственици - лично и чрез техни пълномощници, които са формирали кворум от 58,57647% ид.части от общите части на ЕС. Изрично е отразено, че на събранието да присъствали двама преводачи на английски и руски език. В протокола е вписано, че притежаваните от всеки етажнен собственик ид.ч. са прекалкулирани към кворум 100%, след което на всеки присъстващ на събранието е даден лист с посочване на съответния притежаван от него процент, с който да гласува. Тези прекалкулирани проценти са записани в протокола срещу името на всеки от присъствалите собственици с отразяване кои са притежаваните от него СОС в ЕС и кои собственици се представляват от пълномощници, като са приложени и дадените в писмена форма пълномощни.

Видно от съдържанието на протокола на събранието са взети следните решения:
по т.1 от дневния ред е избран за протоколчик Ваня Илиева;

по т.2 за управител на ЕС е избран „Кондо Мениджмънт“ ЕООД, собственик на апартамент Б4-9, с мнозинство - „за“ от 77,00827% ид.ч. от общите части на сградата, с отразяване, че „против“ са били 22.99173% ид.ч. от общите части на сградата, без гласували „въздържал се“;

по т. 3 е приет и одобрен годишният бюджет за приходите и разходите на сграда Бета за 2021 г. и 2022 г. с мнозинство от 77,00827% ид.ч. от общите части на сградата, с отразяване, че „против“ са били 22.99173% ид.ч. от общите части на сградата, без гласували „въздържал се“;

по т. 4 е приета годишна парична вноска на сграда Бета за управление и поддръжка за 2021 г. и 2022 г. поотделно за всеки един самостоятелен обект в сградата, като същата е определена в размера, посочен в приходната част на приетия бюджет, като приетите годишни вноски са изготвени в табличен вид, представляващ неразделна част от протокола, с мнозинство - „за“ от 77,00827% ид.ч. от общите части на сградата, с отразяване, че „против“ са били 22.99173% ид.ч. от общите части на сградата, без гласували „въздържал се“.

по т. 5 е взето решение годишните парични вноски за 2021 г. и 2022 г. да се заплащат съответно до 31.07.2021 г. и до 30.11.2021 г. по банков път по банкова сметка, за която ще бъдат уведомени всички собственици изрично на предоставена от тях електронна поща, като решението е взето с мнозинство - „за“ от 77,00827% ид.ч. от общите части на сградата, с отразяване, че „против“ са били 22.99173% ид.ч. от общите части на сградата, без гласували „въздържал се“.

Взетите решения на процесното ОС са в съответствие с обявления в поканата за свикването му дневен ред.

Към протокола са приложени списъци на собствениците в ЕС, на които са отбелязани срещу подпис тези, които са присъствали на общото събрание на 22.06.2021 и на 23.06.2021г., които списъци представляват неразделна част от протокола. Представени са пълномощни за упълномощените лица да представляват етажните собственици на ОС. Представени са и копия от документите за собственост - нотариални актове на всеки самостоятелен обект в процесната етажна собственост, в които са посочени в проценти съответните ид.ч. от общите части на сградата. Идеалните части от правото на собственост на присъствалите собственици в общите части на ЕС са прекалкулирани към 100%, като притежаваните от всеки от тях проценти ид.части са сбороувани и сборът е приет за 100%, като притежавания от всеки съсобственик процент ид.части от общите части на сградата е отнесен към общия сбор и така е определено за целите на събранията как следва да се цени гласът на всеки от присъстващите. От заключението, извършено в първата инстанция е установено, че притежаваните ид.ч. на собствениците, участвали в провеждане на ОС на ЕС са правилно прекалкулирани, като констатираните отделни неточности са незначителни и не променят изчислените така проценти.

По делото е представено и копие от съобщение с дата 02.07.2021 г. от представляващия към този момент управителя на ЕС „Поморие Мениджмънт 2“ ЕООД, съдържащо уведомление до собствениците на ЕС, че протоколът от ОС, проведено на 23.06.2021 г. е изготвен.

По делото не се твърди и не са представени доказателства, в срока по чл.16, ал.9 от ЗУЕС ищецът да е оспорил писмено съдържанието му, респ. достоверността на обективизираните в него решения.

Горната фактическа обстановка е установена правилно от районния съд въз основа на ангажираните по делото доказателства, като същата се възприема напълно и от настоящата инстанция. С оглед доводите на страните и като съобрази закона, въззивният съд напълно споделя изложените в първоинстанционното решение доводи, към които препраща

на основание чл.272 от ГПК, като в рамките на наведените във въззивната жалба оплаквания и при съобразяване на императивните законови норми, от правна страна намира следното:

Ищецът, в качеството си на собственик на самостоятелен обект на собственост в процесната ЕС е легитимиран да обжалва решенията на ОС на ЕС. Искът е предявен в рамките на законовия срок по чл.40, ал.2, вр.чл.16, ал.7 от ЗУЕС, поради което същият е допустим и следва да се разгледа по същество.

Съдът намира за неоснователно първото оплакване на въззивника - за неправилност на изводите на съда по отношение на твърдението в исковата молба за допуснато нарушение на чл.16, ал.5 от ЗУЕС. След като се запозна с протокола от ОС и със заключението по приетата по делото СИЕ, настоящият състав приема, че той отговаря на изискванията на чл.16, ал.5 от ЗУЕС. Съдът намира, че законът не поставя изискване нито в самия протокол, нито в отделен документ да се съдържа изброяване както на етажните собственици, които са били съгласни с предложените решения и съответно са ги подкрепили с гласа си, така и на етажните собственици, гласували против решенията, удостоверени с протокола, в т.ч. и полагане на подпис от всеки гласувал срещу избрания от него начин на гласуване - „за“, „против“ или „въздържал се“. В случая гласуването е надлежно отразено чрез вписване на процентът гласове, гласували „за“, „против“ и „въздържал се“, като самият жалбоподател не оспорва процентът, с който е взето всяко от гласуваните решения, респ. не твърди, нито ангажира доказателства самия протокол да е оспорен от него в срока по чл. 16, ал. 9 от ЗУЕС, което означава, че отразените в него обстоятелства се считат за извършени, така, както са посочени в него.

По гореизложените съображения, тъй като процесният протокол съдържа всички изискуеми съгласно чл.16, ал.5 от ЗУЕС законови реквизити, възражението за нарушение по чл.16, ал.5 от ЗУЕС се явява неоснователно, както правилно е приел районния съд.

По отношение на доводите за незаконосъобразност на решението по т.3 от дневния ред:

В жалбата са изложени съображения, че същото е незаконосъобразно, тъй като касае бюджет за две години в нарушение на чл.11, ал.1, т. 4 от ЗУЕС, която норма сочи, че се приема бюджет за една година. Това възражение въззивникът обосновава с разпоредбата на чл.12, ал.1 от ЗУЕС, която сочи, че ОС се свиква най-малко един път годишно, както и с разпоредбите на чл.23, ал.2 от ЗУЕС и чл.24, ал.5 от ЗУЕС, които изискват управителния съвет, респ. управителят се отчита ежегодно и в края на мандата си пред общото събрание, а контролният съвет, респ. контролорът извършва проверка на касата най-малко веднъж годишно.

Настоящият състав споделя изводите на първоинстанционния съд, че горните разпоредби не означават, че ОС има право да приема бюджет само за текущата година, както и, че приемането на бюджет за две години не отменя необходимостта от ежегодно одобряване на годишните отчети на управителя и на контролора, както и свикването на ОС най-малко един път годишно, ежегодната отчетност на управителя, както и ежегодната проверка на касата на ЕС. Единственото изискване, за което съдът следи за решението по т.3 е дали приетият бюджет съдържа приходна и разходна част, а в случая това изискване е спазено, поради което съдът намира за неоснователно в жалбата за допуснато нарушение на чл.11, ал.1, т.4 от ЗУЕС.

Оплакванията, касаещи вида на включените в разходи, според настоящия състав, са извън предмета на съдебен контрол, както правилно е приел районния съд. Какви по вид и размер са приходите и разходи ще бъдат включени в бюджета на ЕС е въпрос на оперативно решение по целесъобразност, чиято преценка е само от компетентността на ОС на ЕС. Контролът за законосъобразност от съда досежно бюджета на ЕС /при условия, че няма процедурни нарушения по ЗУЕС, какъвто е и процесният случай/ се ограничава само в проверката дали бюджета включва приходна и разходна част, а това условие в случая е

налице.

По отношение на оплакванията досежно решението, прието по т. 4 от дневния ред:

Съгласно чл.51, ал.1 от 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. Нормата е императивна и изисква всеки от собствениците, обитателите и ползвателите да плаща разходите за управление и поддръжка на общите части в сградата в режим на ЕС поравно.

В случая с решението, прието по т.4, на база приходната част от приетия бюджет, е определена годишна такса за един обитател в размер на 700 лв, която съгласно опита и практиката в комплекса е посочено, че се определя по прогнозен брой обитатели, по следния начин: за едно студио - двама обитатели, за апартамент с една спалня - три обитатели, за апартамент с две спални - четирима обитатели, за апартамент с три спални - петима обитатели и за апартамент с четири спални- шестима обитатели. В таблица, представляваща неразделна част от протокола срещу всеки самостоятелен обект е посочена дължимата според прогнозния брой обитатели годишна такса за управление и поддръжка.

Настоящата инстанция споделя изводите на районния съд, че така определена, таксата не нарушава нормата на чл.51, ал.1 от ЗУЕС, тъй като е спазено изискването да бъде разпределена според броя обитатели в ЕС. Действително броят обитатели на всеки самостоятелен обект е прогнозен, като същият е определен на базата на опита и практиката в този вид ваканционни обекти със сезонен характер. Затова доколкото се касае за такъв вид комплекс, в който обектите се ползват освен от собствениците и от членове на семейства/домакинствата им, в т.ч. и от други обитатели - наематели, както и поради обстоятелството, че по т.5 е взето решение за ежегодно авансово плащане на текущата годишна такса в целия ѝ размер, определянето ѝ по посочения начин на базата на прогнозен брой обитатели, не е в нарушение на закона. Още повече, че съгласно Правилника за вътрешния ред на сградата е предвидено изрично задължение за регистрация на всеки собственик, ползвател или обитател да регистрира на рецепцията на сградата колко души ползват обекта, т.е. прогнозата е за брой обитатели, а не върху площта на обекта или броя помещения в него.

Затова настоящата инстанция намира за неоснователни изложените в тази връзка оплаквания в жалбата, че таксата практически е определена на кв.м. площ на всеки обект, с което се твърди, че се заобикаля закона.

По отношение доводите, че решението е незаконосъобразно, тъй като независимо от броя на обитателите, за които се дължи вноската за годишната такса, тя практически следва да се заплаща от собственика/ците, съдът намира, че това задължение произтича по силата на закона - чл.51, ал.1 от ЗУЕС, тъй като законодателят е преценил, че всеки собственик на СОС сам следва да реши колко обитатели следва да допусне да ползват имота му, тъй като именно според броя им зависи какъв ще е размер на дължимата такса за управление и поддръжка.

Що се касае до оплакванията, че решението по т. 4 противоречи на нормата на чл.51, ал.2 от ЗУЕС, установяваща императивното правило, че разходи за управление и поддръжка на общите части на етажната собственост не се заплащат разходите по ал. 1 за 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, следва да се отбележи, че в текста на решението липсва съдържание, което да създава пречки или ограничава предвидената в горепосочената разпоредба възможност на етажните собственици в случай, че не ползват имота си за повече от 30 дни да се освободят от задължението за плащане на годишната такса за поддръжка и управление. Освен това

нормата на чл.51, ал.2 от ЗУЕС е приложима не по решение на ОС на ЕС, а по заявление на съответния етажнен собственик, който реши да се възползва от нея, за което същият следва да уведоми писмено УС или управителя на ЕС.

По изложените съображения, съдът намира, че предявеният иск е неоснователен.

Поради съвпадането на крайните изводи на двете инстанции, обжалваното решение следва да бъде потвърдено при споделяне на мотивите на първоинстанционния съд, към които настоящият състав препраща на основание чл.272 ГПК.

Предвид постановения резултат, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, в полза на въззиваемата ЕС следва да се присъдят направените пред въззивната инстанция разноски за платено адвокатско възнаграждение за един адвокат в размер на 400 лв съгласно представения списък по чл. 80 от ГПК.

Мотивиран от изложеното, Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 107 от 27.06.2022 г., постановено по гр.д.556/2021 г. по описа на Районен съд Поморие.

ОСЪЖДА А. В., роден на ***** г., БУЛСТАТ *****, 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. Поморие, ул. „Княз Борис I”, № 219, представлявана от управителя на ЕС „Поморие Мениджмънт 2” ЕООД, направените пред въззивната инстанция разноски за платено адвокатско възнаграждение за един адвокат в размер на 400 лв (четиристотин лева).

Решението не подлежи на касационно обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____