

РЕШЕНИЕ

№ 380

гр. Бургас, 21.04.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, II ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на деветнадесети октомври през две хиляди
двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Росица Ж. Темелкова
Членове: Елеонора С. Кралева
Таня Т. Русева Маркова

при участието на секретаря Стойка Д. Вълкова
като разгледа докладваното от Таня Т. Русева Маркова Въззивно гражданско
дело № 20212100501634 по описа за 2021 година

С Решение № 260147 от 22.06.2021г., постановено по гр. дело № 628/2020г. по описа на Районен съд – Поморие е отхвърлен иска на Д. С. – гражданин на Р. И. против Етажната собственост на сграда с идентификатор 57491.509.24.2 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Поморие – сграда Делта, комплекс Сънсет Ризорт, с адрес – гр. Поморие, ул. „Княз Борис I“ № 219 за отмяна като незаконосъобразни на всички решения на проведеното на 10/11.09.2020г. Общо събрание на Етажната собственост.

Против постановеното първоинстанционно решение е депозирана въззивна жалба от Д. С. – гражданин на Р. И., с която се претендира да бъде отменено изцяло и вместо него да бъде постановено ново решение по съществото на спора, с което да бъде уважен изцяло предявения иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС. В жалбата се посочва, че са неправилни изводите на съда за неоснователност на твърденията на ищеца за незаконосъобразност на взетите решения на проведеното на 10/11.09.2020г. ОС на ЕС в сграда Делта с идентификатор 57491.509.24.2 поради нарушение на разпоредбата на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС, тъй като в протокола не е спазено

изискването за посочване на гласували лица, а е посочен само процента при гласуване на решенията от дневния ред, а не кой и как е гласувал. В жалбата се посочва, че атакуваното решение е неправилно относно изводите на съда по твърденията за незаконосъобразност на приетото решение по т. 3 от дневния ред на проведеното събрание на ЕС. Посочва се, че е нарушена разпоредбата на чл. 11, ал. 1, т. 4 от ЗУЕС и не се споделя становището на съда, че бюджетът може да бъде приет за повече от една година, като с взетото решение за приемане на бюджет за две години напред ОС е надхвърлило своята компетентност и е упражнило правомощие, каквото не произтича от разпоредбата на чл. 11 от ЗУЕС. В жалбата се посочва, че видно от представения към исковата молба бюджет същият касае ЕС на сграда Алфа, Бета, Сигма, Делта и Ета и е налице нарушение на закона, тъй като ОС на сграда Бета може да приеме бюджет, който касае само и единствено тази сграда, а настоящият случай не е такъв. Посочва се, че в бюджета на ЕС са включени разходи за двора – прилежащи площи, но етажните собственици не може да бъдат задължени да заплащат разходи за поддръжка на двора, който не е тяхна собственост. Сочи се, че бюджетът на ЕС включва очакваните разходи и приходи във връзка с управлението, ползването, поддръжката и ремонта на общите части на сградата, но определянето на такса за имот е незаконосъобразно, тъй като противоречи на императивни разпоредби на ЗУЕС – чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС. В жалбата се посочва, 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 във връзка с чл. 48 и чл. 49 и чл. 51 от ЗУЕС, тъй като с исковата молба е оспореното позитивно решение по т. 3 от Протокола на ОС на ЕС от 10/11.09.2020г., от което зависят последващите решения на ОС на ЕС по чл. 11, ал. 1, т. 5 и т. 7 от ЗУЕС.

Не се отправят искания за събиране на нови доказателства пред настоящата инстанция.

В съдебно заседание въззивната страна – Д. С. не се явява и не се представлява.

Ответната страна по депозираната въззивна жалба – Етажната собственост на сграда Делта с идентификатор 57491.509.24.2 по

кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Поморие депозира по делото писмен отговор, в който се посочва, че жалбата е неоснователна и недоказана и следва да бъде отхвърлена, като бъде потвърдено атакуваното решение като правилно и законосъобразно. В депозирания отговор се изразява становище, че в мотивите на първоинстанционното решение съдът правилно и мотивирано е обсъдил събраните по делото доказателства, изложените от страните изводи и е стигнал до напълно обосновани и законосъобразни правни изводи. В отговора се посочва, че видно от представения Списък на присъстващите собственици към 09.00 часа на 11.09.2020г. е бил сформиран достатъчен кворум за провеждане на ОС на ЕС съгласно разпоредбата на чл. 15, ал. 3 от ЗУЕС. Сочи се, че протоколът от проведеното събрание е изпратен и до всички етажни собственици по електронен път, което се потвърждава и от самия ищец, а 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 и в този смисъл възражението на ищеца е неоснователно и правно неаргументирано, тъй като всички реквизити, изброени в разпоредбата на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС са налични в протокола от проведеното ОС на ЕС. В отговора на въззивната жалба се посочва и обстоятелството, че за процесната сграда в бюджета е заложен приход, равен на калкулирания разход за сграда Делта и разпределението на този приход между етажните собственици се извършва съобразно предвиденото в закона в чл. 51 от ЗУЕС и законовото изискване в бюджета да са включени приходи и разходи е изпълнено, поради което така приетия бюджет е законово съобразен. Посочено е, че са неоснователни аргументите, че бюджетът е незаконосъобразен, защото е приет за 2020г. и за 2021г., тъй като посочването, че същият се отнася за 2020г. и 2021г. е по аналогия на нормата на чл. 34, ал. 1 от ЗУЕС според която управителят може да се избира до две години и дори и да се приеме, че бюджетът следва да касае една календарна година, то това не рефлектира върху неговата незаконосъобразност. Сочи се, че са неоснователни аргументите, че бюджетът на ЕС не може да включва разходи за прилежащи площи – двор, както и разходи да поддръжка на басейн.

Не се отправят искания за събиране на нови доказателства пред

настоящата инстанция.

В съдебно заседание ответната страна по въззивната жалба – Етажната собственост в комплекс Сънсет ризорт - Сграда Делта с идентификатор 57491.509.24.2 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Поморие чрез своите процесуални представители оспорват жалбата и считат, че първоинстанционното решение следва да бъде потвърдено.

Бургаският окръжен съд като взе предвид исканията и твърденията на страните, разпоредбите на закона и представените по делото доказателства намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Предявен е иск от Д. С. – гражданин на Р. И. чрез своя процесуален представител – адвокат Нели Гюмова против Етажната собственост в сграда с идентификатор 57491.509.24.2 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Поморие – комплекс Сънсет ризорт, сграда Делта, с който се претендира да бъдат отменени всички взети на проведеното на 10/11.09.2020г. Общо събрание на Етажната собственост в сграда Делта, комплекс Сънсет ризорт – гр. Поморие. В исковата молба се твърди, че ищецът е собственик на недвижим имот, находящ се в сграда Делта на комплекса, която е в режим на етажна собственост. В исковата молба се посочва, че Общото събрание на ЕС проведеното на 10/11.09.2020г. е незаконосъобразно, тъй като решенията са взети при нарушение на процедурните правила, предвидени в ЗУЕС за провеждане заседанията на ОС и противоречат на императивни материалноправни разпоредби на закона.

Посочва се, че Общото събрание е проведено при неизяснен/неправилно изчислен кворум, тъй като е неправилно изчислен процента на идеалните части от общите части на сградата, които са представени, съответно неправилно е изчислен процента на мнозинството при взимането на решенията. Посочва се, че е нарушена разпоредбата на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС. Посочва се, че с приетото решение по т. 3 от дневния ред, с което е приет бюджет за две години е нарушена разпоредбата на чл. 11, ал. 1, т. 4 от ЗУЕС. Твърди се, че приетият бюджет обхваща и останалите сгради от комплекса, което е недопустимо. В исковата молба се посочва, че незаконосъобразно в бюджета на ЕС са включени разходи за двора – прилежащи площи, разходи за басейн, застраховка, наем за комплекс за

рекреация и отдиш.

Ответната страна – Етажната собственост в сграда с идентификатор 57491.509.24.2 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Поморие – комплекс Сънсет ризорт, сграда Делта депозира по делото писмен отговор на исковата молба, в който посочва, че Общото събрание на Етажната собственост е проведено законосъобразно, спазвайки предвидения в закона ред за свикване и провеждането му.

За да отхвърли предявения иск, първоинстанционният съд е приел, че е неоснователно становището на ищцовата страна за незаконосъобразност на процесните решения поради липса на кворум за провеждане на Общото събрание и за вземане на решения. Приел е, че е неоснователно и възражението на ищеца за допуснато нарушение на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС, състоящо се в посочване единствено на процент при гласуване на решенията от дневния ред, а не и лицата и начина, по който те са гласували – „за“, „против“ и „въздържал се“. В своето решение първоинстанционният съд е приел, че приемането на бюджета е въпрос на целесъобразност и не подлежи на съдебен контрол, доколкото е от изключителна компетентност на Общото събрание на Етажната собственост.

На основание чл. 269 от ГПК, въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, по допустимостта му – в обжалваната част, а по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата, т.е. правилността на първоинстанционното решение се проверява само в рамките на наведените оплаквания. При тази служебна проверка, Бургаският окръжен съд намира обжалваното решение за валиден и допустим съдебен акт, липсват нарушения на императивни материалноправни норми.

Въззивният съд намира, че фактическата обстановка по делото се установява такава, каквато е изложена в обжалваното решение и по нея не е налице спор между страните, поради което не следва събраните по делото доказателства да се описват отново и от въззивния съд. Районният съд е съобразил и анализирал всички относими и допустими доказателства, въз основа на които е достигнал до правилни изводи относно това какви релевантни за спора факти и обстоятелства се установяват с тях. Във въззивното производство не са ангажирани доказателства, които да променят приетата и изяснена от първата инстанция фактическа обстановка, поради

което, настоящият съд я възприема изцяло и препраща към нея на основание чл. 272 от ГПК, като не е необходимо същата да се преповтаря и в настоящото решение.

По отношенията на възраженията за неправилност на първоинстанционното решение с оглед оплакванията във въззивната жалба и събраните по делото доказателства, БОС намира следното:

На основание чл. 40 от ЗУЕС всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание, като молбата се подава пред районния съд по местонахождението на етажната собственост в 30-дневен срок от получаването на решението по реда на чл. 16, ал. 7.

От представените по делото доказателства безспорно се установява обстоятелството, че ищецът е собственик на недвижим имот, представляващ самостоятелен обект в сграда Делта в комплекс Сънсет ризорт, представляващ апартамент № *, ет. *, със застроена площ от 84, 75 кв.м., ведно с 12, 14 кв.м. ид.ч. от общите части на сградата.

Установява се и обстоятелството, че на 10/11.09.2020г. е проведено Общо събрание на Етажната собственост на сграда Делта в комплекс Сънсет ризорт в гр. Поморие. Видно от представения по делото Протокол от 10.09/11.09.2020г. на проведеното Общото събрание на Етажната собственост на сграда Делта са взети следните решения: приемане и одобряване на годишния отчет за дейността на Управителя за 2020г. и приемане на предложения годишен бюджет за приходите и разходите за сграда Д (Делта) в комплекс „Сънсет ризорт“ – гр. Поморие за 2020г. и за 2021г.

В жалбата се поддържа възражението, че са неправилни изводите на съда за неоснователност на твърденията на ищеца за незаконосъобразност на взетите решения поради нарушение на разпоредбата на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС, тъй като в протокола не е спазено изискването за посочване на гласувалите лица – „за“, „против“ и „въздържал се“, а е посочен само процента при гласуване на решенията от дневния ред.

На основание чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС протоколът 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.

В конкретния случай – видно от представения по делото Протокол от проведеното Общото събрание на Етажната собственост от 10/11.09.2020г. е посочено в процентно съотношение как са гласували присъствалите на Общото събрание на Етажната собственост, а именно – с посочване на процент гласували „за“, гласували „против“ и с посочване на процент гласували „въздържал се“. Действително – в протокола не са посочени поименно лицата, които са гласували и какъв е бил техния вот, но в ЗУЕС не се съдържа изискване да се посочи в протокола за проведеното Общото събрание на Етажната собственост начина, по който всеки един от етажните собственици е гласувал. В този смисъл, съдът намира, че обстоятелството, че в Протокола от проведеното на 10/11.09.2020г. Общото събрание на Етажната собственост не е посочен начина на гласуване за всеки един от етажните собственици не води до незаконосъобразност на проведеното Общо събрание, поради което и счита, че това възражение е неоснователно.

По отношение на възраженията, които се поддържат във въззивната жалба по отношение на незаконосъобразността на взетото решение относно бюджета на Етажната собственост в т. 3 от проведеното Общо събрание, съдът намира следното:

На основание 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).

С оглед трайната и непротиворечива практика на ВКС на РБ, изразена и в Решение № 39 от 19.02.2013г., постановено по гр. дело № 657/2012г. по описа на ВКС на РБ правомощията на съда при атакуване на решенията на Общото събрание на Етажната собственост са ясно дефинирани – отмяна на решение на Етажната собственост може да се иска при нарушаване на процедурата и при неспазване на императивни правни норми.

В жалбата са изложени съображения, че решението 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 бе отбелязано по-горе единственото изискване, за което съдът следи във връзка с приемане на бюджет на Етажната собственост е дали приетият бюджет съдържа приходна и разходна част, а в случая това изискване е спазено, поради което и следва да се приеме, че неоснователно се явява оплакването в жалбата за допуснато нарушение на чл. 11, ал. 1, т. 4 от ЗУЕС. Що се касае до възраженията, че решението на Общото събрание на Етажната собственост по т. 3 от дневния ред е незаконосъобразно, тъй като с него е приет бюджет касаещ други сгради в комплекс „Сънсет Ризорт“, представляващи отделни етажни собственоности, настоящата инстанция намира, че действително видно от съдържанието на приложения към протокола на процесното ОС за ЕС бюджет, в него са заложени приходи и на другите етажни собственоности, като същите са конкретизирани поотделно за всяка сграда. Видно от съдържанието на протокола, предмет на решението по т. 3 е единствено и само бюджета, отнасящ се за процесната Етажна собственост на сграда Делта. Затова и настоящата инстанция намира за правилен извода на районния съд, че не е налице допуснато нарушение на ЗУЕС, което да води до незаконосъобразност на това решение на това сочено от въззивника основание.

По отношение на оплакванията, касаещи същото решение на Общото събрание на Етажната собственост по т. 3 от дневния ред относно вида на включените в разходи за прилежащи площи, с които се твърди, че процесната Етажна собственост няма връзка, както и такива за наем на обект, представляващ комплекс за рекреация и отдих, настоящата инстанция намира, че този въпрос е извън предмета на съдебен контрол, както правилно е приел районния съд. Какви по вид и размер приходи и разходи ще бъдат включени в бюджета на ЕС е въпрос на оперативно решение по целесъобразност, чиято преценка е само от компетентността на Общото събрание на ЕС. Както бе отбелязано по-горе контролът за законосъобразност от съда досежно бюджета на ЕС (при условия, че няма процедурни нарушения по ЗУЕС) се ограничава само в проверката дали бюджета включва приходна и разходна част, а това условие в случая е налице.

По отношение на твърденията, че решението е незаконосъобразно, тъй като е взето в нарушение на императивна правна норма чл. 51, ал. 1 от

ЗУЕС, по съображения, че с него са планирани приходи от такси за поддръжка и управление, изчислени въз основа на общата застроена площ на сградата, а не по равно според броя на собственици, правилен се явява извода на районния съд, че само по себе си включването в бюджета на приходи, определени в нарушение на чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС не създава задължения за етажните собственици за плащането им. Този извод е основан на обстоятелството, че в случая се касае за решение за приемане на бюджет по чл. 11, ал. 1, т. 4 от ЗУЕС, което 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. Както бе отбелязано по-горе 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.

Мотивиран от изложеното, настоящата инстанция счита, че липсват нарушения на ЗУЕС, водещи до незаконосъобразност на атакуваните решения на проведеното на 10/11.09.2020г. Общото събрание на Етажната собственост, което води до извод да неоснователност на иска по чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС.

Мотивиран от изложеното и като взе предвид, че направените от настоящата инстанция фактически и правни изводи напълно съвпадат с тези, които е направил първоинстанционния съд в своето решение, съдът намира, че атакуваното решение следва да бъде потвърдено, като на основание чл. 272 от ГПК съдът препраща към изложените мотиви на първоинстанционния съд.

На основание чл. 78, ал. 3 от ГПК следва да бъде уважено искането на ответната страна – Етажната собственост на сграда Делта от комплекс Сънсет ризорт и да ѝ бъдат присъдени направените по делото разноски – сума в размер на 300 лева. По делото са представени и доказателства за плащане на договорените разноски – Договор за правна защита и съдействие и копие от платежно нареждане за кредитен превод (лист 29 и лист 30 от въззивното производство), поради което и съдът намира, че са изпълнени предпоставките на закона, за да бъде уважено отправеното искане.

На основание чл. 280, ал. 3, т. 2 от ГПК предвид обстоятелството, че

се касае за иск с правно основание чл. 40 от ЗУЕС настоящото решение е окончателно и не подлежи на касационно обжалване.

Мотивиран от горното и на основание чл. 271 от ГПК, Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 260147 от 22.06.2021г., постановено по гр. дело № 628/2020г. по описа на Районен съд – Поморие.

ОСЪЖДА Д. С. – гражданин на Р. И., роден на ***г. в Л., И., притежаващ паспорт № **, изд. на 11.01.2016г. от Паспортна служба – *, с адрес – * Р. Ф. Л. К, К., И., със съдебен адрес – гр. Бургас, ул. Сливница, № 26, ет. 2 – адвокат Нели Гюмова да заплати на Етажната собственост в сграда с идентификатор 57491.509.24.2 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Поморие, с адрес – гр. Поморие, Община Поморие, обл. Бургас, ул. „Княз Борис I“ № 219, к-с Сънсет ризорт, Сграда Делта, представлявана от Управителя на Етажната собственост – „Поморие мениджмънт 2“ ЕООД със седалище гр. Поморие сума в размер на 300 (триста) лева, представляваща направените по делото разноски пред настоящата инстанция.

Решението е окончателно и не подлежи на касационно обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____