

РЕШЕНИЕ

№ 341

гр. Бургас, 20.04.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: Мариана Г. Карастанчева

Членове: Пламена К. Георгиева Върбанова
Кристиян Ант. Попов

при участието на секретаря Ани Р. Цветанова
като разгледа докладваното от Пламена К. Георгиева Върбанова Въззивно
гражданско дело № 20212100501431 по описа за 2021 година

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

С Решение № 260115 от 09.06.2021 г. по гр. д. № 624/2020 г. на Районен
съд-Поморие е отхвърлен иска на въззивника А.Я. ,род. на **.**.19** г. в ***
,гражданин на **** за отмяна на решенията на проведеното на свиканото на
08.09.2020 г. и проведено на 09.09.2020 г. Общо събрание на собствениците в
Етажната собственост на сграда с идентификатор 57491.509.24.3 по
кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Поморие – сграда „С”
(Сигма), комплекс „Сънсет Ризорт”, с адрес гр. Поморие, ул. „Княз Борис I”,
№ 219,представявана от управителя на ЕС „Поморие Мениджмънт 2 „ЕООД-
чред управителя В.Д. , взети по т.2 и т.3 от дневния ред на
събранието,обективирани в протокол от същата дата ,като ищецът е осъден да
заплати на ответната ЕС и направените разноски по делото в размер на 800
лв..

Постъпила е въззивна жалба от ищеца А.Я.,който счита постановеното
решение за неправилно .

Навежда се довод, че в случая протоколът от ОСЕС не е съставен съобразно изискванията на чл. 16 ал. 5 ЗУЕС-в него не е спазено изискването за посочване на гласували лица-„за“, „против“ или „въздържал се“, посочен е само процент от гласуване на решенията от дневния ред ,а не кой как е гласувал. Съдът неправилно е заключил ,че това нарушение не било самостоятелно основание за незаконосъобразност на решенията .Въззивникът обаче счита ,че наличието на специални изисквания към изготвянето и съдържанието на протокола ,както и определения начин на оповестяването му и срок за оспорването ,му придават доказателствена сила на свидетелстващ документ ,установяващ извършените от ОС действия и взетите решения.

Оспорват се и изводите относно незаконосъобразността на приетото решение по т. 3 от дневния ред .От една страна е нарушена разпоредбата на чл. 11 ал. 1 т. 4 от ЗУЕС-че събранието приема бюджет за приходите и разходите за една година и е недопустимо приемането на бюджет на 2 години ,както е било в случая.

В бюджета незаконно са включени и разходи за двора-прилежащи площи,тъй като ЕСняма и не може да има връзка с двора и прилежащите площи .Незаконосъобразно в бюджета са включени разходи за басейн,застраховка ,телефонни разговори и т.н.

Незаконосъобразно е и определянето на бюджета на базата на площта на цялата сграда /т.е. определяне таксата за поддръжка и управление на квадратен метър/.Липсва според въззивника и изрично и ясно решение кои разходи са част от фонд „ремонт и обновяване „съответно кои разходи следва да се разходват с решение на ОС по смисъла на чл. 50 ал. 4 т. 3 ЗУЕС.Не става ясно и кои разходи са такива за поддръжка и управление на общите части съгласно дефиницията на пар.1 т. 11 от ДР на ЗУЕС

Иска се отмяна на първоинстанционното решение и постановяване на ново ,с което се уважи изцяло претенцията за отмяна на решенията на ОСЕС.

Претендират се разноски.

В срока по чл.263 ал.1 от ГПК е постъпил отговор от ответната страна по жалбата Етажната собственост на сграда с идентификатор 57491.509.24.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Поморие – сграда „С“ (Сигма), комплекс „Сънсет Ризорт“, с адрес гр. Поморие, ул. „Княз Борис I“,

№ 219, представлявана от управителя на ЕС „Поморие Мениджмънт 2 „ЕООД-чред управителя В.Д., с който се оспорва въззивната жалба като неоснователна и се иска потвърждаване на решението на Районен съд - Поморие, като правилно, законосъобразно и обосновано.

Излагат се съображения, че целта на решенията на Общото събрание на етажните собственици е сградата да се поддържа целогодишно в добро общо и хигиенно състояние отговарящо на стандарта на комплекса. Поддържа се, че е налице празнота в ЗУЕС относно така наречените „сезонни курортни комплекси” и особеностите, които възникват в тях и се твърди, че „Сънсет ризорт” се използва само през летния сезон и има ваканционно предназначение, за почивка и отдых. Прави се позоваване на Конституцията и на Закона за нормативните актове, като се твърди, че правните разпоредби в ЗУЕС приложени към специфичното функционално предназначение на процесната сграда са непълни, а в случай че се тълкуват буквално, не може да се изпълнят с разумно съдържание. Твърди се, че етажните собственици могат да вземат решение чрез провеждане на Общо събрание, паричната вноска за поддръжка и управление на етажната собственост да се определи по начин, по който самото Общо събрание реши. Поддържа се, че разпоредбата на чл.51, ал.2 от ЗУЕС няма императивен характер. По отношение на обжалваното решение по т. 3 от дневния ред на ОС се сочи, че приемането на бюджета е въпрос на целесъобразност и не подлежи на съдебен контрол. Твърди се, че приетият от ОС на ЕС бюджет е изготвен на база направени разходи от предходна година, бюджетът е идентичен с приетия от предходната година, като приходната част на същия е ясна, предвид приетата от Общото събрание парична вноска за управление и поддръжка на общите части на сградата.

Претендират се разноски.

Бургаският окръжен съд, като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 12 ГПК във връзка с наведените във въззивната жалба пороци на атакувания съдебен акт, намира за установено следното:

Депозираната въззивна жалба е допустима - подадена е от процесуално легитимирано лице в срока по чл.259, ал.1 ГПК срещу подлежащ на инстанционен контрол съдебен акт и отговаря на изискванията на чл.260, ал.1, т.1, т.2, т.4 и т.7 ГПК и чл.261 ГПК.

Съгласно чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата с изключение на случаите когато следва да приложи императивна материалноправна норма, както и когато следи служебно за интереса на някоя от страните – т. 1 от ТР № 1/09.12.2013 г. по тълк. д. № 1/2013 г. на ОСГТК на ВКС.

Обжалваното решение е допустимо и валидно, доколкото е постановено от надлежен съдебен състав, в писмен вид и е подписано от разгледалия делото съдия.

Предявен е иск с правно основание чл. 40, ал.1 от ЗУЕС, за отмяна на решенията приети на ОС на ЕС проведено на 09.09.2020г. като незаконосъобразни.

Страните не спорят, а и се установява от доказателствата по делото – н.акт № 81, том XI,дело № 2014/2008г. на нотариус Хр.Р., че ищецът е собственик апартамент № 10, находящ се в сграда „Сигма“ /С/, етаж 10 със застроена площ 243.41кв.м. ведно с 36.89кв.м. ич. от общите части на сградата в комплекс „Сънсет ризорт” гр.Поморие. Представен е заверен препис от поканата за свикване на годишно ОС на собствениците в ЕС на процесната сграда, видно от която ОС се свиква от управителя на ЕС – „Поморие Мениджмънт 2“ с управител В.Д. и в поканата е обявен дневен ред, както следва: т.1 Избор на протоколчик за провеждане на ОС; т.2 Одобряване на годишния отчет на управителя за 2020 г. и т.3 Приемане на годишен бюджет за сграда С /Сигма/ за 2020г. и 2021г.

В поканата е посочено, че ОС ще се проведе на 08.09.2020 г., от 12.30 ч., в зала „Емералд”, на етаж -1 (сутерен), на сграда „Делта” в комплекса, като регистрацията на участниците ще започне в 12.00 ч. Като дата на поставяне на поканата е посочената датата 26.08.2020 г., а като час – 11.40 ч. Поканата е изготвена и на английски и руски език. Представен е заверен препис от протокол, датиран от 26.08.2020 г., относно поставяне на поканата на входната врата на блок Сигма. Протоколът е подписан от представляващия управителя и Георги Гергинов – собственик на СОС в процесната сграда.

По делото е представен заверен препис от списък на собствениците, присъстващи на ОС на ЕС в процесната сграда, насрочено за 08.09.2020 г., в който е посочено, че същият е неразделна от протокола за проведеното ОС. В

списъка са посочени 394 СОС в сграда Сигма, индивидуализирани с пореден номер, номер на апартамент или идентификатор, площ (със и без идеални части (ИЧ) от общите части (ОЧ) на сградата), с посочени собственици на СОС, ИЧ от ОЧ на сградата в квадратни метри, процент на ид.ч. към всички ид.ч и подписи на присъствалите на ОС събрание собственици, респ.пълномощници.

Представен е заверен препис от протокол от започналото на 08.09.2020 г., в 12.30 ч., ОС на ЕС в сграда Сигма, в който са посочени представените на събранието самосотятелните обекти в ЕС, техните собственици и притежаваните от същите идеални части от общите части на сградата в проценти. Видно от отразяването в протокола, председателят на събранието, е констатирал, че към обявения час за провеждане на ОС последното не може да се проведе поради липса на необходимия кворум по чл.15, ал.1 ЗУЕС, поради което събранието е отложено за 13.30 ч. на същата дата. В 13.30 ч. председателят на ОС е констатирал, че към този час на събранието присъстват собственици/пълномощници на собственици, формиращи кворум от 0.22382% ид.ч. от общите части, който не е необходимия такъв по чл.15, ал.2 ЗУЕС – не по-малко от 33 на сто ИЧ от ОЧ на ЕС, поради което във връзка с разперодбета на чл.15, ал.3 ЗУЕС, събранието е отложено за 09.09.2020 г. от 12.30 ч. На 09.09.2019г. на събранието са присъствали собственици и пълномощници на собственици, формиращи кворум от 22.34884 % ид.части от общите части и събранието е проведено.

Видно от протокола по т.1 от дневния ред ОС е избрало за протоколчик Е.К., по т.2 приело и одобрило годишен отчет за дейността на управителя за 2020 г. и по т.3 от дневния ред е приело предложени годишен бюджет за приходите и разходите за сграда С / Сигма/ в комплекс „Сънсет ризорт“ гр.Поморие, за 2020г. и 2021г. В протокола са отразени резултатите от гласуването за всяко взето решение с посочване на гласувалите „за”, „против” и въздържал се” в проценти ид.ч. от общите части. Поради изчерпване на дневния ред заседанието на ОС на ЕС е закрито от председателя на събранието. Протоколът е подписан от председателя на събранието и протоколчика.

По делото е представен заверен препис от съобщение, датирано

от 15.09.2020 г., 16.40 ч., подписано от представляващия управителя на ЕС „Поморие Мениджмънт 2“ ЕООД, с което са уведомени собствениците, че протоколът от ОС, проведено на 09.09.2020 г., е изготвен, както и за възможността собствениците да се запознаят с него и да получат копие. Представен е заверен препис от протокол за поставяне на съобщението за изготвения протокол от ОС, подписан от представляващия управителя на ЕС „Поморие Мениджмънт 2“ ЕООД и собственик – Я.М. от 15.09.2020 г., в който е посочено, че съобщението е поставено на входната врата на сграда „Сигма“, на датата на изготвяне на протокола.

От оповестяването на протокола за ищеца е възникнала възможността в срока по чл.16, ал.9 ЗУЕС да оспори писмено съдържанието му, включително достоверността на отразените в него решения. Не се твърди, а и не се установи по делото ищецът да е направила такова оспорване, поради което, протоколът се е стабилизирал като съдържание и доказва с обвързваща етажните собственици и съда доказателствена сила, че отразените в него действия на ОС и взети решения са извършени съобразно отразеното в него.

Оспорените решения на ОС са взети с мнозинство, както следва: по т.1 от дневния ред „за“ са гласували 96,89277% идеални части от общите части, „против“ не са гласували участници в събранието и с „въздържал“ се са гласували 3,10723% идеални части от общите части; по т.2 от дневния ред – „за“ са гласували 96,89277% идеални части от общите части, „против“ не са гласували и с „въздържал“ се са гласували 3,10723% идеални части от общите части и по т.3 от дневния ред – „за“ са гласували 96,89277% идеални части от общите части, „против“ няма гласували и с с „въздържал“ се са гласували 3,10723% идеални части от общите части.

Настоящият съдебен състав също намира възражението на въззивника за допуснато нарушение на чл. 16 ал. 5 от ЗУЕС, изразяващо се в посочване единствено на процент при гласуване на решенията от дневния ред, а не и на лицата и намина, по който те са гласувани, за неоснователно. При липса на твърдение, че атакуваните решения не са взети с мнозинство, непосочването кой собственик как е гласувал не е самостоятелно основание за отмяна на взетото решение. Доколкото правилно е прието /а и този извод не се оспорва вече във въззивната жалба /, че при свикването, провеждането и вземането на решения на процесното ОСЕС не са допуснати нарушения на

ЗУЕС, водещи до незаконосъобразност на всички решения ,то и нарушението при съставяне на протокола не би могло да доведе до незаконосъобразност на решенията .

Видно от протокола по т.1 от дневния ред ОС е избрало за протоколчик Елена Кирякова ; по т.2 е одобрило годишния отчет за дейността на управителя на ЕС за 2020 г. , а по т. 3.е приело предложения годишен бюджет за приходите и разходите на сграда Сигма за 2020 г. и 2021 г.В протокола са отразени резултатите от гласуването за всяко взето решение с посочване на гласувалите „за”, „против” и въздържал се” в проценти ИЧ от ОЧ. Поради изчерпване на дневния ред заседанието на ОС на ЕС е закрито от председателя на събранието. Протоколът е подписан от председателя на събранието и протоколчика. В списъка е отбелязано, че същият е неразделна част от протокола от ОС. Посочени са 394 СОС в сграда Сигма, индивидуализирани с пореден номер, номер на апартамент или идентификатор, площ (със и без идеални части (ИЧ) от общите части (ОЧ) на сградата), с посочени собственици на СОС, ИЧ от ОЧ на сградата в квадратни метри, процент на ИЧ към всички ИЧ и подписи на присъствалите на ОС събрание собственици, респ. пълномощници.

Приложен по делото е и проектобюджета за управление и поддържане на общи площи в сградите и прилежащите им площ за сгради Алфа, Бета, Сигма, Делта 1 и 2 и Ета за 2020 и 2021 г. /л. 142 – 150 от делото на ПРС/

Представени са множество документи за собственост /л.235 и сл. от делото на ПРС/, видно от които участвали и представлявани в общото събрание етажни собственици притежават н обекти в процесната сграда Сигма.

В исковата молба са изложени и аргументи за незаконосъобразност досежно всяко едно от взетите решения по т.2 и т. 3 от дневния ред на проведеното ОС, като предмет на въззивна проверка е първоинстанционното решение, с което са отхвърлени исковете за отмяна на решенията по тези две точки . По конкретните наведени доводи във въззивната жалба за неправилност и необоснованост на решението, по които въззивният съд дължи произнасяне, настоящият състав намира следното:

Действително, както е заявено от въззиваемата етажна собственост приемането на бюджета е въпрос на целесъобразност и не подлежи на съдебен

контрол, доколкото е от изключителна компетентност на общото събрание/ в т. см. Определение № 400 от 10.11.2014 г. на ВКС по гр. д. № 4646/2014 г., II г. о., ГК/. Преценката по целесъобразност обаче се отнася за въпроси като размера на бюджета в приходната и разходната му част, неговото разпределение по пера, целевото предназначение на разходите и прочие въпроси съставляващи част от бюджетирането като планиране, контрол и анализ на паричните потоци. Преценката за законосъобразност по чл. 11, ал.1, т.4 от ЗУЕС е във връзка с правомощието на общото събрание да приема бюджет, чиято съставна част е както разходната част, така и приходната част. Доколкото в приложения по делото и приет от ОС бюджет на ЕС е налице и разходна ,и приходна част и става ясно какво ще бъде разходвано, както и от къде ще дойдат приходите ,възраженията за незаконосъобразност се явяват неоснователни . В случая детайлно са представени предложените / а в следствие и приети/ разходи по пера ,като същите са съобразени със спецификите на комплекса /че същият има сезонен характер,поради което и бюджетът е диференциран на „неактивен „ и „активен“/,посечени са и разходите по пера относими към процесната етажна собственост ,разходите за конкретната сграда и разходи относими към нея за поддръжка на прилежащата площ ,която неминуемо се ползва от етажните собственици .Въз основа на така заложените разходи се определят и приходите в бюджета /в случая основният приход е от вноските на етажните собственици за поддръжка и управление /.Видно от графа „приходи „за процесната сграда е заложен приход ,равен на калкулирания разход за сграда Бета , а именно 150 000 евро .Разпределянето на този приход между собствениците следва да се извърши съобразно предвиденото в закона – чл. 51 от ЗУЕС.На практика разпределянето на този приход означава определянето на паричните вноски за управление и поддръжка за всеки един етажнен собственик ,но същото не е предмет на решение на конкретното ОС.Определянето на индивидуалната парична вноска за всеки етажнен собственик не е предмет на бюджета ,тя е предмет на друго решение на ОСЕС-по т. 5 от ал.1 чл.11 от ЗУЕС,поради което в дневния ред въобще не е бил включена точка за определяне на тази парична вноска .Затова и неоснователни са изложените аргументи за определена такса от 15 евро на кв.метър.Такова решение не е било взето и не е било предмет на обсъждане ,поради което изложените в тази връзка аргументи са ирелевантни и не следва да бъдат обсъждани .

Неоснователни са и аргументите ,че бюджетът е незаконосъобразен ,защото бил приет за две години – 2020 и 2021 г..Всъщност предложеният бюджет е едногодишен .Включва предвидените разходи и приходи за една календарна година .посочването ,че се отнася до 2020 и 2021 г. явно е по аналогия на чл. 34 ал. 1 ЗУЕС,според която управителят може да се избира до две години .Посочено е и че предвид извънредната пандемична обстановка управителят предлага бюджет за две години . Това обаче не прави бюджета незаконосъобразен за една година .

Следва да се посочи, че е константна практиката на ВКС, че правилата на чл. 51, ал. 1 – 6 ЗУЕС касаят начинът, по който се разпределят средствата за поддръжка и управление на общите части на сградата, като само размерът им е в правомощията на ОС. Липсва нормативно установена правна възможност ОС да определя друг начин за разпределение на средствата и правилото на чл. 51, ал. 1 ЗУЕС е такова с императивен характер. С Определение № 130 от 17.07.2020 г. на ВКС по ч. гр. д. № 1770/2020 г., II г. о., ГК не е допуснато касационно обжалване именно по поставен въпрос „Императивна ли е нормата на чл. 51, ал. 1 ЗУЕС ?", като при искането за допускане е посочена практика на Софийския градски съд в смисъл, че нормата на чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС има диспозитивен характер, приета от върховния съд за изолирана.

За пълнота следва да се посочи, че действително т.н. ваканционни комплекси нямат уредба в Закона за управление на етажната собственост. Безспорно обаче сграда с идентификатор 57491.509.24.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Поморие – сграда „С” (Сигма), комплекс „Сънсет Ризорт”, е жилищна сграда в режим на етажна собственост, за която е приложим ЗУЕС. Дали някои самостоятелни обекти в същата сграда могат да бъдат използвани за отдих от гости и наематели, различни от собствениците, зависи от волята на всеки собственик на самостоятелен обект. Следва да се посочи и че ваканционните комплекси представляват места за настаняване по смисъла на Закона за туризма и подзаконовите нормативни актове по прилагането му, като не е налице законодателна празнота, а напротив - детайлна нормативна уредба създаваща множество задължения за лицата осъществяващи туристическа дейност, с цел осигуряване условия за устойчиво развитие на туризма и конкурентоспособен национален

туристически продукт.

По тези съображения възраженията във въззивна жалба от този състав се намират за неоснователни и тя следва да се остави без уважение, а като взе предвид, че направените от страна на настоящата инстанция крайни фактически и правни изводи съвпадат с тези, които е направил районния съд в атакуваното първоинстанционно решение, Бургаският окръжен съд намира, че то следва да бъде потвърдено.

На основание чл. 81 ГПК съдът дължи произнасяне и по разноските. На основание чл. 78, ал. 3 от ГПК следва да бъде уважено искането на ответната страна по въззивната жалба. По делото са представени доказателства за заплатени въззиваемата етажна собственост разноски в размер на 300 лева, съобразно представения Договор за правна защита и съдействие и списък на разноските, които следва да му бъдат присъдени.

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, Окръжен съд Бургас

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 260115 от 09.06.2021 г. по гр. д. № 624/2020 г. на Районен съд-Поморие в обжалваната част.

ОСЪЖДА А.Я. ,род. на **.**.19** г. в *** ,гражданин на **** ,притежаващ паспорт № * *****, изд. На **.**.20** г. в *** ,вал.до 28.10.2025 г. ,с адрес – *** ул.***, *** ,*** *** ,с пълномощник – адв.Н.Гюмова ,гр.Бургас ,ул.“Сливница „, № 26 ,ет. 2 да заплати на Етажната собственост на сграда с идентификатор 57491.509.24.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Поморие – сграда „С” (Сигма), комплекс „Сънсет Ризорт”, с адрес гр. Поморие, ул. „Княз Борис І”, № 219,представявана от управителя на ЕС“Поморие Мениджънт 2“ЕООД,чрез управителя В.Д. , сума в размер на 300лв. /триста лева/, представляваща разноски, направени пред въззивната инстанция.

Решението е окончателно и не подлежи на касационно обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____