

РЕШЕНИЕ

№ 24

гр. гр.Несебър, 25.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, VI-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на единадесети януари през две хиляди двадесет и
четвърта година в следния състав:

Председател: Валери Вл. Събев

при участието на секретаря Мая Р. Деянова
като разгледа докладваното от Валери Вл. Събев Гражданско дело №
20232150100855 по описа за 2023 година

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

От ищите Д. Х. И. и П. Г. И. срещу собствениците от Етажната собственост на сграда с кадастрален идентификатор ***** с адрес в к. к. *****, е предявен иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на решенията, взети от общото събрание на етажната собственост, проведено на 24.07.2023г. В исковата молба процесуалният представител на ищите сочи, че общото събрание не е свикано редовно и в съответствие с изискванията на чл. 13, ал. 1 и следващите от ЗУЕС. Твърди, че не е съставена покана, която да е била поставена на видно и общодостъпно място. Развива съображения в тази насока. Излага, че проверката на присъствалите се е осъществявала не от председателя или член на УС, а от лицето В.Н.. Намира, че същият не е бил оправомощен. В тази връзка сочи, че по никакъв начин не е ясно как е изчислен кворумът и кои са лицата, които го формират. Твърди, че лицата, присъствали на събранията, не са се легитимирали, а представителите не са представили пълномощни за представляваните от тях лица. Навежда, че не става ясно от какъв източник на информация са изведени процентите идеални части, вписани в протокола. В тази връзка сочи, че на събранията не са представени документи за собственост, от които да се установи качеството на лицата и достоверна информация за процента идеални части. Оспорва се кворумът, при който е проведено общото събрание. Излага се, че няма данни дали И.Б. е определена за председател на УС, поради което се твърди, че няма данни дали изобщо е имала правото да възлага председателството на Н.. Соци се, че протоколът не отговаря на изискванията на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС, като се излагат подробни доводи в тази насока. Излага се, че е недопустимо председател на едно събрание и преводач на същото да е едно и също лице. Оспорва се приетият отчет с доводи, че органът е управителен съвет, а не управител, както и, че не е представен, или прочетен отчет на самото събрание. Развиват се доводи в тази насока. Обръща се внимание, че по т. 3 от дневния ред не става ясно кой е съставил проектобюджет, като на събранията не са били представени разходо-оправдателни документи. Твърди се, че като разходи

по чл. 50, ал. 4 от ЗУЕС са включени такива, които всъщност са по чл. 51 от ЗУЕС. Развиват се подробни съображения в тази насока. По т. 4 от дневния ред се сочи, че липсва диспозитив на решение, тъй като е приета единствено обща сума, без размер на вноските. Обръща се внимание, че не може да се определи дали вноските следва да са ежемесечни, или общо за годишния период. По т. 5 от дневния ред с излага, че не става ясно за какъв период са определени вноските по чл. 51 от ЗУЕС, като се излагат подробни доводи в тази насока. Решението по т. 6 от дневния ред се оспорва като прието по предложения от лица, които не са собственици в етажната собственост. Акцентира се върху неясноти в периода на финансовата година, определен с решението. Относно решението по т. 7 от дневния ред се сочи, че не става ясно кой е изготвил списък с длъжници, нито кой е инициаторът на предложението да се даде допълнителен срок до 01.09.2023г. Соци се, че в дневния ред не е включена точка за упълномощаването на управителния съвет да се разпорежда със средствата от фонд „Ремонт и обновяване“ и поради тази причина решението по т. 8 от дневния ред се оспорва на основание чл. 16, ал. 3 от ЗУЕС. Относно решението по т. 10 от дневния ред с излагат съображения, че сключването на договор е прието с решение от 29/30.08.2022г. при липса на предвиденото мнозинство по чл. 17, ал. 2, т. 7 от ЗУЕС. Твърди се, че договорът е сключен и в нарушение на чл. 38, ал. 1 от ЗУЕС, поради което се сочи, че не е породил изначално действие. Излага се, че влизането в сила на решението от 2022г. не може да валидира договора. От съда се иска да отмени оспорените решения. Претендират се разноски.

В срока по чл. 131 ГПК от ответника – собствениците от Етажната собственост на сграда с кадастрален идентификатор ***** с адрес в к. к. *****, е подаден отговор на исковата молба, с който предявения иск се оспорва като неоснователен. Оспорва се твърдението за нередовно свикано събрание, като се излагат доводи за надлежно свикване по чл. 12, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС. Излагат се аргументи в тази насока, като се сочи, че поканата съдържа всички реквизити по чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС. Излага се, че не са налице сочените в исковата молба нарушения при регистрацията на участниците, като се развиват подробни доводи в тази насока. Твърди се, че не са налице нарушения на събранието, като се сочи, че протоколът отговаря на изискванията. Извършва се анализ на чл. 15, ал. 2, чл. 16, ал. 2 и чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС. Навежда се, че липсват нарушения при вземане на решения по отделните точки. Твърди се, че отчет във връзка с договора с „М.П.“ ООД е представен на разположение на етажните собственици. Акцентира се върху спазване изискванията на ЗУЕС при вземане на решенията по отделните точки, като се сочи, че са били в правомощията на общото събрание. От съда се иска да отхвърли претенцията. Претендират се разноски.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства и съобразно чл. 12 ГПК намира, че се установява следното от фактическа и правна страна:

Предявен е иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС. С иска са атакувани решенията, взети на 24.07.2023г. (по точки 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10) от общото събрание на Етажната собственост на сграда с кадастрален идентификатор ***** с адрес в к. к. *****. В тежест на ищците по предявения иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС е да докажат, че са собственици на самостоятелни обекти в сградата, която се намира в режим на етажна собственост и, че са били взети решенията, чиято отмяна се иска.

В тежест на ответника е да докаже, че събранието е проведено при спазване на всички изисквания за това, вкл. че събранието е свикано при спазване на чл. 12 и чл. 13 от ЗУЕС, че събранието е проведено при спазване на изискванията за кворум, а решенията са взети със

съответните мнозинства, че е спазен чл. 14 от ЗУЕС във връзка с участието на пълномощници, че са спазени изискванията на чл. 16 от ЗУЕС за провеждане на събранието, както и че са спазени разпоредби на чл. 48 – чл. 51 ЗУЕС във връзка с отделните решения, касаещи разходи.

Между страните не е спорно, че ищците са собственици на самостоятелни обекти в сградата (посоченото се установява и от нотариален акт от 07.10.2021г. на л. 7 – л. 9 от делото). Не е спорно, че са взети решения по протокол от 24.07.2023г. (представен на л. 10 – л. 28 от делото).

Следва да се има предвид, че при предявен конститутивен иск по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, преценката за законосъобразност, която е длъжен да извърши съдът, е ограничена само до изрично посочените в исковата молба нарушения, представляващи самостоятелни основания за отмяна на атакуваните актове на общото събрание. Това следва от характера на производството, което е исково и съдът дължи произнасяне само по заявените в исковата молба основания. В този смисъл е и задължителната практика на ВКС, постановена по реда на чл. 290 ГПК - Решение № 58 от 25.03.2014г. на ВКС по гр. д. № 5704/2013г., I г. о. В светлината на изложеното настоящият съдебен състав счита, че следва да бъдат разгледани единствено възраженията за незаконосъобразност на атакуваните решения, обективирани в исковата молба. Възраженията на ищците могат да се обобщят до следните две големи групи: 1. Нарушения във връзка с процедурата по свикване и провеждане на събранието и 2. Нарушения на конкретни материални разпоредби при вземане на отделните решения.

Във връзка с горното следва да се посочи, че от ищците за пръв път с писмено становище вх. № 11518 от 07.12.2023г. по описа на Районен съд Несебър (на л. 115 – л. 118 от делото) а и в първото съдебно заседание, за пръв път са въведени възражения, вкл. за избран в нарушение на ЗУЕС председател на общото събрание. Видно от приетите и неоспорени по делото съобщение и протокол по чл. 16, ал. 7 ЗУЕС (на л. 95 – л. 96) протоколът от проведеното общо събрание на 24.07.2023г. е обявен по надлежен ред на 31.07.2023г. По реда на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС е изготвен протокол за поставено съобщение, с който се удостоверява, че съобщението за изготвен протокол е поставено на входните врати на всички входове в сградата. Следователно всички необходими документи са били на разположение на собствениците и те са имали възможност да се запознаят с тях и да направят съответните оспорвания в предвидения срок по чл. 40, ал. 2 от ГПК – 30 дни от 31.07.2023г. (т.е. до 30.08.2023г.). В същия срок ищците са могли да изложат и доводи срещу председателстващия общото събрание. Ето защо посочените възражения не следва да бъдат коментирани в настоящия съдебен акт, в който следва да се обсъдят единствено посочените групи възражения, направени в предвидения срок – с исковата молба. Само следва да се отбележи, че по делото е представено нотариално заверено пълномощно (на л. 86), видно от което лицето, което може да е надлежен представляващ на общото събрание – председателят на управителния съвет И.Б., е упълномощило В.Н. (вкл. за извършване на действия в качеството на председател на УС). Ето защо следва да се приеме, че чл. 16, ал. 2 от ЗУЕС е спазен, тъй като упълномощаването е валидна правна възможност, предвидена в гражданското законодателство – чл. 36 и сл. от ЗЗД, и разпоредбите от ЗУЕС не го изключват.

По възраженията за нарушения във връзка с процедурата по свикване и провеждане на събранието:

Видно от покана (на л. 59 от делото) И.Б., в качеството си на председател на управителния съвет (избрана на заседание на УС, обективирано в протокол от 30.08.2022г. на л. 61 от делото), на основание чл. 12, ал. 1 от ЗУЕС свикала общо събрание на собствениците за 24.07.2023г. от 10:00

часа, което да се проведе във фойето на първия етаж, близо до асансьора - при посочен дневен ред. В поканата бил посочен час за регистрация – 09:00, както и дата на изготвянето ѝ – 28.06.2023г. Бил отразен час на поставяне 13:00 ч. За поставянето се съставил отделен протокол (на л. 60 от делото), подписан от И.Б. и свидетел – В.Л.. Видно от протокола поканата била поставена на видно място – на таблото за обяви и входните врати във входа на сградата.

В практиката на ВКС е възприето разбирането, че писмената форма в случаи като настоящия е за доказване на съответното обстоятелство – Определение № 312 от 26.09.2014г. по ч.гр.д. № 4061/2014г. по описа на II гр.о. на ВКС и цитираното в него Решение № 295 от 11.10.2012 г. на ВКС по гр.д.№ 212/2012 г., I г.о., ГК . Ето защо цитираните документи установяват, че събранието е свикано по надлежния ред на чл. 12, ал. 1 от ЗУЕС. В чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС е предвидено, че общото събрание се свиква чрез покана, подписана от лицата, които свикват общото събрание, която се поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата не по-късно от 7 дни преди датата на събранието, а в неотложни случаи - не по-късно от 24 часа. Датата и часът на поставянето задължително се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват общото събрание, за което се съставя протокол. Общото събрание може да бъде насрочено и да се проведе най-рано на осмия ден след датата на поставяне на поканата, а в неотложни случаи - не по-рано от 24 часа след поставянето и. Съставената покана отговаря на тези реквизити, като в случая е съставен протокол за поставянето ѝ, подписан от свидетел. В поканата са посочени дневният ред на общото събрание, датата, часът и мястото на провеждането му. Съставянето на протокол по смисъла на чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС и подписването му от свидетел, придава (както е заложено и в трайната практика на ВКС) известна доказателствена стойност на тези документи. Макар да са частни свидетелстващи документи, същите са съставени в рамките на законоустановена процедура (в случая в чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС), поради което удостоверените по този начин факти и обстоятелства имат известна доказателствена сила, която е обвързваща за страните в процеса. Няма пречка при твърдения, че фактите не са се реализирали по посочения в протокола начин, страната да докаже това. В настоящия случай обаче доказателствената стойност на протокола не е оборена в рамките на процеса (като протоколът за залепване на поканата не е и оспорен по делото). Изложеното мотивира съдът да приеме, че не са налице нарушения при свикване на общото събрание, като възраженията в исковата молба се оборват от приложените към отговора на исковата молба протокол и покана.

Следващата група възражения са свързани с твърдения, че регистрацията е била извършена от лицето В.Н. и той е бил едновременно председателстващ събранието и преводач. Както се посочи – представени са доказателства, че И.Б. е била действащ председател на управителния съвет, поради което по напълно надлежен начин е упълномощила Н. за председателстващ събранието – по смисъла на чл. 16, ал. 2 ЗУЕС. Освен това в ЗУЕС няма предвидена законоустановена процедура нито за участието на преводачи, нито за провеждане на регистрация на участниците. Ето защо съдът приема, че не е имало пречка лицето В.Н. да съвместява тези качества, като в ЗУЕС са дадени достатъчно гаранции за собствениците – вкл. възможност за оспорване съдържанието на протокола по чл. 16, ал. 9 от ЗУЕС, ако не са съгласни с вписванията в протокола и с извършван превод.

Във връзка с горното следва да се отбележи, че ищците са участвали в общото събрание, вкл. чрез своя пълномощник – адв. Ч. (упълномощен надлежно с пълномощно на л. 68 от делото). В протокола за регистрация, за самостоятелен обект с идентификатор *****.44 (собствен на ищците) е вписано участие на Д. И., която е положила и подпис (неоспорен по делото). В същото

време в протокола от общото събрание е вписано, че протоколът за регистрация е неразделна част от него (на гърба на л. 62 от делото) и въз основа на него на участниците са предоставен бюлетини за гласуване по точките от дневния ред (впоследствие в протокола от общото събрание е записано как е гласувал всеки от участниците). Няма данни съдържанието на протокола да е оспорено в предвидения срок, въпреки надлежното оповестяване по реда на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС (с неоспорените протокол и съобщение на л. 95 – л. 96 от делото). Отразеното в протокола следва да се кредитира, тъй като в задължителната практика на ВКС, напр. Решение № 8 от 24.02.2015 г. на ВКС по гр. д. № 4294/2014 г., I г. о., ГК, е прието, че протоколът е свидетелстващ документ, установяващ извършените от общото събрание действия и взетите решения. Законодателят е предвидил специален ред за съставяне и оповестяване на този протокол - съставя се в 7-дневен срок, подписва се от председателя и протоколчика. Те удостоверяват верността на вписаните обстоятелства. Изготвянето на протокола се съобщава на етажните собственици чрез обявление на видно място в етажната собственост, за поставянето на което също се изготвя протокол. Смисълът на тази процедура е да се провери още веднъж съдържанието на протокола освен от подписалия го председател и от етажните собственици. Предвиден е и 7-дневен срок от оповестяване на протокола за присъствалите и от узнаването за отсъстващите, в който етажен собственик, ползвател, или обитател може да оспори съдържанието на протокола, респективно достоверността на взетите решения. Наличието на специални изисквания към изготвянето и съдържанието на протокола, удостоверяване на съдържанието му от изрично натоварени лица за това, определен начин за оповестяването му и срок за оспорване на съдържанието му придават доказателствена сила на протокола. След изтичане на срока за оспорване на съдържанието му, протокола се стабилизира и има обвързваща етажните собственици, третите лица и съда доказателствена сила. За да е допустимо оспорването на протокола в съдебното производство е необходимо етажният собственик на докаже, че е оспорил същия по надлежния ред на чл. 16, ал. 9 ЗУЕС.

С оглед горното съдът намира, че изготвеният по делото протокол е обвързал с доказателствената си сила ищците, поради което възраженията им срещу участието на В.Н. в различни качества са неоснователни (това участие по никакъв начин не се е отразило на надлежното съдържание на протокола).

Неоснователни са и възраженията срещу констатациите в протокола във връзка с кворума на общото събрание. Няма данни ищците да са оспорили тези констатации в предвидения в чл. 16, ал. 9 от ЗУЕС срок. Ето защо посоченото в него относно кворума обвързва съда и страните по делото и липсват доказателства, които да го оборят. Поради тази причина възраженията на ищците, че не става ясно как е изчислен кворумът, са неоснователни. В протокола от общото събрание е инкорпорирана таблица на присъстващите, ведно с процента идеални части от общите части за всеки самостоятелен обект. Ето защо става ясно, че кворумът е определен по този ред, който е вписан в протокола и с оглед доказателствената сила на протокола е обстоятелство, което обвързва съда и страните. Налага се извод, че събранието е проведено при правилно определен кворум и спазване на чл. 15, ал. 2 от ЗУЕС, поради което възраженията на ищците в обратната насока са неоснователни.

Отново въз основа на горните изводи – неоснователни са и възраженията, че регистрацията не е проведена надлежно и нито едно лице не е удостоверило самоличността си, или качеството си при участие в събранието. В цитираната таблица, инкорпорирана в протокола (а и в протокола за регистрация) е отразено кои са присъствалите към 11:00 часа лица, положени са подписи от тяхна страна (при регистрацията), което е достатъчно, за да се приеме, че в протокола е отразена

надлежно извършена регистрация на участниците и това обстоятелство, като част от съдържанието на протокола, не е оборено по делото.

Съгласно 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 случая това съдържание е спазено, като от ответника е представен и протокол за регистрация, в който са вписани явилите се лица, идеалните части от етажната собственост, които те представляват, номера на самостоятелния обект. В протокола от проведеното общо събрание от 24.07.2023г. е отразено, че протокола за регистрация е неразделна част от него, като при всяко гласуване в протокола са инкорпорирани таблици, които показват как е гласувано. Ето защо с изготвянето на протокола за регистрация с посочените реквизити, са спазени изискванията на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС. Във връзка с горните изводи относно доказателствена сила на отразеното в протокола, не могат да се приемат за основателни възраженията, че в протокола не са вписани всички изявления и въпроси на присъстващите участници.

Не се доказват и възраженията на ищите, свързани с участието на пълномощници в общото събрание. На първо място съдът кредитира всички приложени към отговора на исковата молба пълномощни (на л. 86 – л. 94 и л. 97 – л. 99 от делото), вкл. и тези, които не са представени в оригинал в процедурата по чл. 183 ГПК – за упълномощаването от Ш.Ф. и Д.Ф. на И.Б. (на л. 90 от делото) и за упълномощаването на В.Л. от В.Г. (на л. 99 от делото). В съдебната практика на ВКС трайно се приема, че изключването на неофициални копия от документи на основание чл. 183 от ГПК, не е безусловно и е преодолимо в хипотезите, в които страната не може да представи искания документ по обективна причина, а искането за представяне на оригинала е квалифицирано като злоупотреба с право – Определение № 1174 от 30.11.2023г. по т.д. № 59/2023г. по описа на II търг. отделение на ВКС. В случая се сочат обективни причини, тъй като липсва изискване в ЗУЕС, което да възлага на управляващите етажната собственост по време на регистрация да изискват оригинали от пълномощните на участващите, поради което е нормално ответникът да не притежава в свое държание всички пълномощни. Освен това (както се посочи) приложението на чл. 183 ГПК не е самоцелно, а следва да е свързано с упражняване на някакви права, а в исковата молба и в хода на производството не е оспорена валидността на пълномощните – в качеството им на частни диспозитивни документи. Нещо повече – в трайната съдебна практика (Решение № 50093 от 16.01.2024г. по т.д. № 712/2022г. по описа на II търг. отделение на ВКС) е прието, че при представителство по пълномощие (вкл. на различни видове общи събрания) на ненадлежно учредена представителна власт може да се позове единствено представляваният или неговите универсални правоприемници. Ето защо ищите не са имали и правен интерес да оспорват учредена от други лица представителна власт. С приложените (и кредитирани от съда) пълномощни се доказва надлежно, при спазване на чл. 14 от ЗУЕС, участието на пълномощниците в рамките на събранието, поради което и тези възражения са неоснователни.

Крайният извод е, че събранието е проведено при спазване на процедурните правила в ЗУЕС и това е доказано в хода на процеса, поради което възраженията на ищите са неоснователни.

По възраженията за нарушения на конкретни материални разпоредби при вземане на

отделните решения:

По решението по т. 1 от дневния ред съдът намира за основателни възраженията на ищите, че е нарушено изискването за достатъчна информираност на етажните собственици. В постановеното по задължителния ред на чл. 290 ГПК Решение № 78 от 13.05.2015 г. на ВКС по гр. д. № 6829/2014 г., I г. о., ГК е прието, че изготвянето на всеки отчет предполага обобщаване на разходи и приходи. Разходите на етажната собственост се формират от различни пера, за повечето от които се издават разходно счетоводни документи. Приемането на отчета няма само декларативен характер. По същество подобно решение означава одобряване на извършените разходи за етажната собственост. Приемането на решение за одобряване на отчета за приходите и разходите за определен период предполага информираност на етажните собственици за тези разходи, включително и от първичните счетоводни документи за дейностите, за които се издават такива и доказване от органа, който разходва средства на етажната собственост на тези разходи. Оспорването на отчета предполага необходимост от получаване на информация. В случая от показанията на св. Д. (участвал и по време на събранието като представител на дружеството, осъществяващо поддръжка в комплекса – „М.П.“ ЕООД) се установява, че част от собствениците са изискали документи за оправдаване на извършените разходи, но такива не са им предоставени, като им е отговорено, че се намират в офиса. Видно и от вписаното в протокола - отчетът за дейността на управителния съвет се е свел до отчет, извършен от св. Д., за дейността на дружеството „М.П.“ ЕООД, за което е вписано обаче, че извършва единствено дейности по поддържането на общите части на комплекса. Няма пречка такъв отчет да бъде изготвен от поддържащото дружество, но той не е идентичен с отчета на управителния съвет по смисъла на чл. 23, ал. 2 от ЗУЕС (който има съвсем различни функции). По делото се доказва, че въпреки отправени искания на етажни собственици не са били представени исканите документи. Следователно отчетът е гласуван на процесното общо събрание без собствениците от етажната собственост да са информирани в пълнота с представяне на надлежни отчетни документи и доказване на извършените разходи - без да им се даде възможност предварително да се запознаят с тези документи. Това е самостоятелно основание за отмяна на соченото решение. В същия смисъл е цитираната задължителна съдебна практика на върховната инстанция. В тази връзка именно в правомощията на съда е да прецени дали решенията са взети при достатъчна информираност на собствениците. Ето защо решението по т. 1 от дневния ред следва да бъде отменено.

По т. 3 от дневния ред общото събрание е приело годишен бюджет на етажната собственост за 2023/24г. Видно от вписаното в протокола – при подготовката на общото събрание бил изготвен проектобюджет за 2024г., представляващ неразделна част от протокола. Същият е предоставен на присъстващите за запознаване, а съдържанието му е вписано в протокола (на гърба на л. 14 и на л. 15 от делото).

Съгласно чл. 11, ал. 1, т. 4 от ЗУЕС Общото събрание на етажната собственост приема годишен бюджет за приходите и разходите. Видно от чл. 23, ал. 1, т. 4 ЗУЕС управителният съвет изготвя годишния бюджет за управлението, поддържането и ползването на общите части на етажната собственост. Безспорно разходите фонд „Ремонт и обновяване“ и разходите за управление и поддържане на общите части са част от разходната част на бюджета на дадена етажна собственост (арг. от чл. 50 и чл. 51 от ЗУЕС). Като се вземат предвид цитираните норми се налага извод, че бюджетът за 2023/2024г. е приет от общото събрание при спазването им. Направено е предложение от управителния съвет в рамките на правомощията му по чл. 23, ал. 1, т. 4 от ЗУЕС (същият е предоставен, съобразно вписаното в протокола, на собствениците от

председателстващият събранието, който е бил упълномощен представител на председателя на управителния съвет и съдържанието му е вписано в протокола), което е прието от общото събрание в рамките на неговите правомощия. Не се приема тезата, че се касае за решение, което е извън дневния ред, тъй като в дневния ред е било предвидено да се приеме бюджет за 2023г. и 2024г. Приемането на бюджет единствено за 2024г. не излиза от заложеното в дневния ред, тъй като посочената година изрично е била вписана в него. В ЗУЕС не се съдържат други изисквания във връзка с приемането на бюджета, като органите на всяка една етажна собственост (в рамките на предоставените им от закона правомощия) имат свободата да вземат решения във връзка с това по какъв начин да се формира бюджетът. Както се посочи бюджет е за приет за бъдещ период – за 2024г., поради което не се приемат доводите, че липсват разходооправдателни документи. Посочените документи са задължителни (както се посочи по-горе) при изготвяне на отчет за изминал период, но при изготвянето на бюджет за бъдещ период няма как да бъдат съставени документи, оправдаващи предварително заложените разходи. В случая бюджетът за 2024г. е формиран от раздел разходи (в това число за Фонд ремонт и обновяване и управление и поддръжка – по чл. 50 и чл. 51 от ЗУЕС) и раздел приходи, формиран от вноски (съответни на заложените разходи), които се дължат по чл. 50 и чл. 51 от ЗУЕС.

Съгласно пар. 1, т. 11 от ДР на ЗУЕС „Разходи за управление и поддържане” 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. Посочената разпоредба съдържа в себе си неизчерпателно изброяване на различните видове разходи за управление и поддръжка като на етажната собственост е дадена свобода да определя и допълнителни разходи за управление и поддръжка във връзка със своите специфики. Съдът намира, че описаните в бюджета разходи са разграничени в достатъчна степен и се покриват с определението в ЗУЕС, касаещи разходи за управление и поддържане (за ел. енергия, ВиК в общите части и възнаграждение на домакина). Не се приемат за основателни възраженията, че заложените в бюджета разходи по чл. 50, ал. 4 от ЗУЕС (в т. 4.1, т. 4.2, т. 4.3, т. 4.6, т. 4.7, т. 4.9 от бюджета) всъщност са такива по чл. 51 от ЗУЕС. Видно е, че разходите по чл. 50, ал. 4 от ЗУЕС включват в себе си: извършване на дейностите по чл. 48, чл. 49 (ремонт, вкл. неотложен, основно обновяване, реконструкция и преустройство на общите части или подмяна на общи инсталации) и за оборудване; изпълнение на мерките и указанията от техническия паспорт на сградата; други разходи, определени с решение на общото събрание. В тази връзка разходите за поливна система, басейн, градинско обзавеждане, зелени площи, поддържащо почистване и обслужване на асансьори (извън абонаментното им обслужване по смисъла на пар. 1, т. 11 от ДР на ЗУЕС) могат да бъдат приети от общото събрание като такива по чл. 50, ал. 4, т. 3 от ЗУЕС – други разходи, доколкото не касаят пряко поддръжката (за асансьорите – абонаментната поддръжка) на общите части, а са свързани с други площи, находящи се на територията на комплекса. Изводът на съдебния състав е, че разходите по чл. 50 от ЗУЕС и по чл. 51 от ЗУЕС са заложи в проекта за бюджет по правилен начин, който отговаря на изискванията на посочените разпоредби, и не се установява основателност на конкретните възражения срещу бюджета. Тук следва да се отбележи още, че при анализа на понятието „бюджет” за нуждите на ЗУЕС следва да се отчетат спецификите на този закон. Видно от чл. 1 ЗУЕС този закон урежда обществените отношения, свързани с управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, както и правата и задълженията на собствениците,

ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти или на части от тях. Т.е. от съществено значение за бюджета на етажната собственост е той да е свързан с управлението на общите части. Глава „Четвърта“ от ЗУЕС е озаглавена „Поддържане, ремонт и основно обновяване на общите части“ и в нея са предвидените различните правила във връзка с цитираните дейности. В чл. 50 и чл. 51 ЗУЕС е уредено по какъв начин се набират средствата за фонд „Ремонт и обновяване“ и разходите за управление и поддръжка на общите части на етажната собственост. От заложената цел в ЗУЕС може да се направи извод, че етажната собственост представлява един неперсонифициран правен субект. Отношенията между различните собственици се регулират от закона единствено с цел осигуряване на нормалното управление и поддържане на общите части. Тези характеристики на етажната собственост водят до извод, че между нея и търговските дружества по смисъла на ТЗ и другите видове сдружения по различни закони, съществуват характерни разлики. Докато повечето сдружения се образуват с определена цел (предимно за реализиране на печалба), то етажната собственост възниква по силата на закона и то единствено с посочената по-горе цел, предвидена в чл. 1 ЗУЕС. Поради тази причина етажната собственост не е субект, който принципно има за цел да реализира печалби. Впрочем отношенията в етажната собственост не се характеризират с голяма сложност – налице са определени дейности, които следва да се осъществят през годината, за постигане на целите по чл. 1 ЗУЕС. За реализирането на тези дейности са необходими парични средства, които представляват „разходи“ на етажната собственост. Средствата, с които да се покриват тези разходи обаче не се набавят чрез реализирането на печалба, а единствено чрез вноски от всички етажни собственици, направени в съответствие с цитираната „Глава четвърта“ от ЗУЕС. Поради тази причина на практика размерът на разходите и размерът на паричните средства, които следва да се внесат от всички собственици е един и същ. Следователно спецификата на етажната собственост води до извод, че оформянето на нейния бюджет не следва логиката на стандартните бюджети, които задължително следва да имат отделна приходна и разходна част. На практика в случая разходната част на бюджета съдържа в себе си и приходната (което е отразено и изрично в текста му), тъй като в закона изрично е определено по-какъв начин следва да се набират средствата за съответните дейности. Като се вземе предвид всичко изложено, изводът на съда е, че изготвянето на бюджет във вида, предложен на процесното общо събрание, е достатъчно за приемането му.

Неоснователни са възраженията срещу решението по т. 4 от протокола. Видно от текста на приетото решение с него е възприето, че паричните вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ се определят за 2024г. – като сумата от 68 433,91 лв. се разпределя между собствениците според притежаваните идеални части от общите части, в съответствие с таблица № 1 – неразделна част от протокола (на л. 81 от делото). Този начин на определяне на вноските е в съответствие с разпоредбата на чл. 50, ал. 2 от ЗУЕС. Видно от приложената таблица са определени конкретни вноски за внасяне за всеки самостоятелен обект – съобразно притежаваните общи части. Определянето по този начин на цялата дължима сума за периода не представлява нарушение, тъй като сумата е посочена във фиксиран размер и месечните вноски могат лесно да бъдат определени от собствениците. Бюджетът е приет за 2024г. и вноските за този фонд са определени за 2024г., поради което не може да се приеме наличие на сочената неяснота (тълкуването във връзка с други решения може да има значение при евентуалното изпълнение на съответните решения, но не е основание за незаконосъобразност на решението по т. 4 от дневния ред). Изводът, че решението е прието при спазване на законовите правила на чл. 50, ал. 2 от ЗУЕС (като дори да не беше прието такова решение вноските отново е следвало да се разпределят по този начин с оглед изрично

предвиденото в сочената разпоредба) и възраженията срещу него са неоснователни.

Срещу решението по т. 5 от дневния ред са изложени възражения, които се приемат за неоснователни (вече беше посочено, че след като 2024г. е заложена в дневния ред няма пречка да се определят вноски за тази година, а определянето на календарна година не може да влезе в противоречие с определянето на вноските за 2024г.). Решението е прието при спазване на правилата на чл. 51 от ЗУЕС, което е отразено и в таблица приложение № 1 към протокола, поради което се приема от съда за законосъобразно.

Не се констатира и нарушение при приемането на решението по т. 6 от дневния ред. В правомощията на общото събрание е да определя начало и край на финансовата година. Възраженията за наличието на период, през който няма да се дължат вноски (след 31.08.2023г. до 01.02.2024г.) са по целесъобразност и съдът няма правомощие да ги обсъжда (съдът не може да задължи общото събрание на етажната собственост да определя вноски за всички възможни периоди). От друга страна само по себе си тълкуването на понятието „финансова година“ и сроковете, за които се дължат вноските, е въпрос, свързан с изпълнението на решенията, но не и с тяхната законосъобразност, поради което решението по т. 6 не може да бъде отменено на сочените в исквата молба основания.

Не се приемат за основателни и възраженията срещу решението по т. 7 от дневния ред, тъй като с него единствено се констатира (с прилагане на табличен вид за целта) натрупаните до момента задълженията на етажната собственост. И това решение не може да бъде контролирано по отношение на неговата целесъобразност, като следва да се посочи, че е в рамките на компетентността на ОС, а дали посочените в таблицата вноски действително са дължими от съответните етажни собственици отново е въпрос свързан с изпълнението (и със съобразяване на предходни решения за определянето на вноските), който не може да бъде контролиран в рамките на настоящото производство.

Решението по т. 8 от дневния ред се атакува като прието в противоречие с чл. 16, ал. 3 от ЗУЕС, но текстът му „определят и одобряват необходими ремонти и упълномощават управителния съвет за изразходване на средства от фонда „Ремонт и обновяване“, за ремонт на покрива, фуги и басейна, и за покриване на отрицателното салдо, ако има такова“, напълно съответства на заложеното в дневния ред: „Обсъждане и вземане на решение за необходими ремонти и изразходването на средства от фонд „Ремонт и обновяване“. В използвания в дневния ред израз „изразходване“ на средства имплицитно се съдържа и възможност за упълномощаване на управителния съвет да ги изразходва, тъй като това е единственият орган в етажната собственост, който може да извърши разходването – чл. 23, ал. 1, т. 1 и т. 5 от ЗУЕС.

Доводи срещу решението по т. 9 от дневния ред не са изложени, а всички доводи срещу решението по т. 10 от дневния ред се свеждат до изложение за незаконосъобразно решение от предходно общо събрание – от 29/30.08.2022г., касаещо сключване на този договор, за което се сочи, че не е оспорено и е влязло в сила. Както е прието с Решение № 50024 от 27.03.2023г. по гр.д. № 978/2022г. по описа на II гр. о. на ВКС извън срокът по чл. 40 ЗУЕС нищожност на решение на общо събрание на етажна собственост (вкл. чрез възражение по друг спор) може да се установява, само ако са наведени твърдения, че формално е създадена привидност за взето решение. Такива биха били случаите, в които е взето решение на общо събрание по реда на ЗУЕС, независимо, че той е неприложим, тъй като е налице изключението по чл. 2 или чл. 3 ЗУЕС или е регистрирано и не е прекратено сдружение на етажните собственици, в което участват всички етажни собственици,

ако общото събрание е упражнило правомощие, което не произтича от чл. 11 и чл. 33 ЗУЕС или липсва взето решение, въпреки че такова е отразено в протокола на общото събрание (и ако протоколът е оспорен в срока по чл. 16, ал. 9 ЗУЕС), както и когато не са налице условията на чл. 8 ЗУЕС (наличието на обособеност, при която отделен вход дава достъп само до част от индивидуално притежаваните обекти, които единствено обслужва). Извън хипотезата на привидност за взето решение на общото събрание, пороци на същото, независимо дали водят до нищожност (включително и поради противоречие с императивни правни норми) или до незаконосъобразност на решението, могат да се установяват само чрез иска по чл. 40 ЗУЕС, но не и чрез иск за нищожност на решението на ОС или преюдициално при спор, свързан с изпълнение решение на общото събрание, предявени извън срока по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС. Доводите, изложени в исковата молба, не попадат в изключенията, които позволяват предходно решение на ОС на ЕС, което не е атакувано в срока по чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, да се оспорва. Същите се отнасят до кворума и мнозинството, с което е взето решението и поради тази причина не могат да бъдат разгледани в настоящия процес. Ето защо възраженията срещу решението по т. 10 от дневния ред са неоснователни и не следва да бъдат уважавани.

С оглед всичко изложено до тук съдът достигна до краен извод, че решението по т. 1, взето на проведеното общо събрание, следва да бъде отменено. Останалите атакувани решения – по т. 3, т. 4, т. 5, т. 6, т. 7, т. 8, т. 9 и т. 10, следва да бъдат потвърдени.

При този изход на спора на страните следва да се присъдят разноски съразмерно на уважената, респ. отхвърлената част от иска. От ищцата Д. И. (с оглед факта, че тя е платец по приложените документи на л. 131 – л. 132 от делото) са представени доказателства за направени разноски в размер на 730 лв., от които 650 лв. – платено адвокатско възнаграждение и 80 лв. – платена държавна такса. Съразмерно на уважената част от иска следва да ѝ се присъди сумата от 81,11 лв.

От ответника са направени разноски в размер на 1000 лв. – платено възнаграждение за един адвокат (видно от договор на л. 133 от делото). Посоченото възнаграждение е в минималния размер по смисъла на чл. 7, ал. 1, т. 4 от Наредба № 1 от 9 юли 2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, поради което според правилата на чл. 78, ал. 5 ГПК не може да бъде намалявано под минимума. Въпреки това и при извършена самостоятелна преценка с оглед приетото в Решение на Съда на Европейския съюз (втори състав) от 25.01.2024г., по дело C-438/22, ECLI:EU:C:2024:71, настоящият съдебен състав достигна до извод, че минималният размер на адвокатското възнаграждение, предвиден в чл. 7, ал. 1, т. 4 от Наредба № 1 от 9 юли 2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения и заплатен от ответника, не е прекомерен през призмата на неочения иск по чл. 40 от ЗУЕС. Видно е, че делото е с достатъчна степен на фактическа и правна сложност, оспорени са 9 отделни решения на общото събрание, като срещу 8 от тях са изложени конкретни правни доводи, а са изложени и голям брой възражения за общи нарушения на процедурата по провеждане на общо събрание. Т.е. делото се характеризира с правна сложност. С оглед тези оспорвания делото е и с известна фактическа сложност, тъй като е събран голям обем от писмени доказателства, проведена е процедура по чл. 183 ГПК, извършен е разпит на свидетел. Ето защо настоящият съдебен състав приема, че заплатеното възнаграждение от 1000 лв. (вкл. през призмата на преценката съобразно Решение на Съда на Европейския съюз (втори състав) от 25.01.2024г., по дело C-438/22, ECLI:EU:C:2024:71) не е прекомерно и не следва да бъде намалявано. На ответника следва да се присъдят разноски (при използване на базата от 1000 лв.) в размер на 888,88 лв. – съразмерно на отхвърлената част от иска.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост, предявен от Д. Х. И., ЕГН *****, с адрес в гр. ***** и П. Г. И., ЕГН *****, с адрес в гр. *****, решението от 24.07.2023г. на Общо събрание на Етажната собственост на сграда с кадастрален идентификатор ***** с адрес в к. к. *****, обективирано в т. 1 от Дневния ред на общото събрание, прието с Протокол за проведено общо събрание от 24.07.2023г.

ОТХВЪРЛЯ иска с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, предявен от Д. Х. И., ЕГН *****, с адрес в гр. ***** и П. Г. И., ЕГН *****, с адрес в гр. *****, за отмяна на решенията от 24.07.2023г. на Общо събрание на Етажната собственост на сграда с кадастрален идентификатор ***** с адрес в к. к. *****, обективирани в т. 3, т. 4, т. 5, т. 6, т. 7, т. 8, т. 9 и т. 10 от Дневния ред на общото събрание, приети с Протокол за проведено общо събрание от 24.07.2023г., като ОСТАВЯ В СИЛА на основание чл. 42, ал. 2 от Закона за управление на етажната собственост посочените решения.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК собствениците от Етажната собственост на сграда с кадастрален идентификатор ***** с адрес в к. к. *****, да заплатят на Д. Х. И., ЕГН *****, с адрес в гр. *****, сумата 81,11 лева, представляваща направени по делото разноски за заплатени държавна такса и адвокатско възнаграждение, съразмерно с уважената част от иска.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 3 ГПК Д. Х. И., ЕГН *****, с адрес в гр. ***** и П. Г. И., ЕГН *****, с адрес в гр. *****, да заплатят на собствениците от Етажната собственост на сграда с кадастрален идентификатор ***** с адрес в к. к. *****, сумата от 888,88 лв., представляваща разноски за адвокатско възнаграждение, съразмерно с отхвърлената част от иска.

Решението може да бъде обжалвано пред Бургаски окръжен съд в двуседмичен срок от връчване на препис.

Съдия при Районен съд – Несебър: _____