

РЕШЕНИЕ

№ 446

гр. гр.Несебър, 26.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, VI-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на девети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Валери Вл. Събев

при участието на секретаря Мая Р. Деянова
като разгледа докладваното от Валери Вл. Събев Гражданско дело № 20232150100667 по описа за 2023 година

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

От ищеца Р. Р. срещу собствениците от Етажната собственост на комплекс „*****“ – сграда с идентификатор *****, представлявана от управителя В.Л., е предявен иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на решенията, взети от общото събрание на етажната собственост, проведено на 23.05.2023г. В исковата молба се сочи, че е опорочен редът за свикване и оповестяване на общото събрание. Ищецът излага, че наличният в Община Несебър протокол не е заверен препис и липсват приложения към него. Соци, че съобщението за изготвянето му не било залепено на видно място в сградата. Твърди, че отразеният кворум от 29,515 % идеални части от общите части на сградата не е приравнен на 100 %, поради което процентите при гласуване на всяко от решенията не са определени правилно. Намира, че от протокола не става ясно как е гласувал всеки - „за“, „против“ или „въздържал се“, а и липсват подписи в протокола на присъствалите на събранията. Твърди, че няма приложен отделен списък с подписи. Обръща внимание, че протокол за регистрация на участниците не е приложен в община Несебър. Соци, че протоколът не съдържа дата когато е изготвен, кога и как е съобщено на етажните собственици, че е изготвен. Навежда, че посочените пълномощни в протокола не са отразени надлежно. Оспорва наличието на надлежни пълномощни. Намира, че от протокола не става ясно как е изчислен процентът идеална част от общите части на всеки собственик. Соци, че няма приложена таблица за площоразпределение. Дава примери за разминаване между идеалните части на дадени обекти и отразените в протокола. Във връзка с тези доводи се оспорват кворума и мнозинството. Оспорва се съществуването на списък на присъствалите, а ако съществува се оспорва отразеното в него и се сочи, че той не съдържа необходимите реквизити. Соци, че от вписването в протокола не става ясно какво предложение за решение се поставя за гласуване. Оспорват се разходите, посочени в решението по т. 1 от дневния ред, като се твърди, че не са свързани с обикновената поддръжка, а и с подобрения. Със същите доводи се оспорва решението по т. 2 от дневния ред. Във връзка с

горните доводи се оспорва и извършената компенсация по т. 3 от дневния ред. Относно решението по т. 4 от дневния ред се сочи, че въпреки липсата на приходи в бюджета са гласувани възнаграждения за управителя и контролора и то не в минимални размери. По т. 5 от дневния ред се сочи, че разходната част на бюджета се увеличава с огромна сума, която очевидно ще се разходва нецелесъобразно. Всички решения по т. 5 се атакуват като формални и се сочи, че липсва мотивиране на съответното необходимост от подобни разходи. Извършва се анализ по отделно на решенията в т. 5 в тази насока. Акцентираща се, че противоречат на чл. 50 и чл. 51 от ЗУЕС. Приетият бюджет се оспорва в цялост, като се развиват съображения в тази насока. Соци се, че решенията за разходването на фонд „Ремонт и Обновяване“ не са взети с квалифицирано мнозинство по ЗУЕС. Излага се, че от решението по т. 6 не става ясно как се определя броят на собствениците, ползвателите и обитателите, кой следи за това и кой ги определя. Излагат се съображения в тази насока. Във връзка с решението по т. 7 се сочи, че е определено заплащане авансово, без да има яснота колко е броят на собствениците, ползвателите и обитателите. Твърди се, че следвало да се открият две банкови сметки, за да се събират и разходват отделно вноските във фонд „Ремонт и Обновяване“. По т. 8 от дневния ред се сочи, че уведомяването на собствениците за размерите на таксите не става чрез залепване на уведомления на входните врати. Обръща се внимание, че не може с решение да се ограничават правата на собствениците и длъжниците да влизат само през задната врата, както и да се задължат собствениците да отдават обектите си под наем и то чрез управителя. По т. 9 и т. 10 от дневния ред се сочи, че след като събранието се провежда почти еднолично от сем. Л., е логично Л. да бъде избран за управител. По т. 11 от дневния ред се сочи, че разходването на сумата от 60 000 лв. годишно за неотложни ремонти е немотивирано и необосновано. По т. 12 от дневния ред се излага, че договорите с периодично изпълнение следвало да бъдат изрично поставени на обсъждане и гласувани в тяхната цялост. От съда се иска да отмени оспорените решения. Претендират се разноски.

В срока по чл. 131 ГПК от ответника – собствениците от Етажната собственост на комплекс „*****“ – сграда с идентификатор ******, представлявана от управителя В.Л., е подаден отговор на исковата молба, с който предявения иск се оспорва като неоснователен. Соци, че не е представен документ за собственост от страна на ищеца. Излага се, че са спазени чл. 16, ал. 5 и ал. 7 от ЗУЕС при оповестяване на протокола. Развиват се подробни съображения в насока, че събранието е надлежно свикано. Твърди се, че протоколът не е оспорен по реда на чл. 16, ал. 9 от ЗУЕС пред управителя на ЕС, поради което съдържанието му е стабилизирано. Излагат се доводи за надлежно залепено съобщение за обявяването му. Соци се, че процентите на гласувалите лица са отразени по ясен и недвусмислен начин. Излага се, че изискването на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС означава да се положи подпис на присъствали при регистрацията им, а не при всяко решение, тъй като не е налице възможност за полагане на подписи в самия протокол. Обръща се внимание, че е извършена надлежна регистрация преди събранието и е съставен протокол за това. Твърди се, че пълномощниците са участвали в събранието при спазване на чл. 14 от ЗУЕС. Соци се, че ищецът не е легитимиран да прави възражения за липса на представителна власт от името на други собственици. Излага се, че през 2018г. е било изготвено площообразуване, което е прието с влязло в сила решение на общото събрание – по т. 1 от дневния ред от 23.07.2018г. В тази връзка се твърди, че оспорванията на кворума и процентите идеални части са неоснователни. Развиват се подробни съображения в тази насока. Излагат се доводи за надлежно съставен списък и надлежно поставено съобщение за проведеното ОС. Развиват се подробни съображения в насока за законосъобразно приет отчет. Твърди се, че и компенсациите по т. 3 от дневния ред са направени

законосъобразно. Навежда се, че възнаграждения за управителя и контролора са определени при спазване на чл. 19, ал. 7 и чл. 24, ал. 6, изр. 3 от ЗУЕС. Акцентираща се, че въпросът за размерите на възнагражденията е по целесъобразност и не подлежи на съдебен контрол. Същото се излага и във връзка с приемането на бюджета. Извършва се подробен анализ на отделните видове разходи, които са приети, като се твърди, че са спазени чл. 50, ал. 1 и ал. 2 от ЗУЕС, чл. 48, ал. 5 от ЗУЕС, чл. 48, ал. 8 от ЗУЕС, чл. 49 от ЗУЕС, чл. 50, ал. 4, т. 3 от ЗУЕС и чл. 51 от ЗУЕС. Извършва се подробен анализ в тази насока. Твърди се, че сумите за фонд „Ремонт и обновяване“ правилно са приети с мнозинството по чл. 17, ал. 3 от ЗУЕС, като не е било необходимо квалифицирано мнозинство. Развиват се доводи в насока, че броят на лицата, върху които са разпределени разходите е определен правилно. Излага се, че по т. 7 решенията са законосъобразно, като се развиват доводи, че няма пречка банковата сметка да е една. Сочи се, че е законосъобразно решението да се предприемат действия срещу неплатилите длъжници. Обръща се внимание, че след като общото събрание има право да изведе от сградата собственик, ползвател или обитател по чл. 45 ЗС, то може да вземе и решение собствениците длъжници да влизат в комплекса през задната врата. Сочи се, че никъде в протокола не се говори за задължаване на собствениците да отдават обектите си под наем. Навежда се, че решението по т. 11 е законосъобразно и отговаря на чл. 24, ал. 1, т. 1 и т. 12 ЗУЕС. По т. 12 от дневния ред се твърди, че не става въпрос за възлагане на правомощия на управителя. 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 всички решения, взети на 23.05.2023г. от общото събрание на Етажната собственост на комплекс „*****“ – сграда с идентификатор *****. В тежест на ищеца по предявения иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС е да е да докаже, че е собственик на самостоятелен обект 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.

От Постановление за възлагане на недвижим имот от 23.08.2022г. на ЧСИ Д.Н. (на л. 155 – л. 156 от делото) се установява, че ищецът е собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****41, находящ се в жилищна сграда на ваканционно селище „***** – III”. От приложения по делото протокол от проведено общо събрание (на л. 16 – л. 33) се установява, че на 22 – 23.05.2023г. било проведено общо събрание на етажната собственост, на което били взети решенията, чиято отмяна се иска.

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 ищите са следните: 1. Нарушения във връзка със свикване на общото събрание; 2. Нарушения на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС при съставяне на протокола от ОС; 3. Неправилно изчислен кворум за провеждане на събранието; 4. Нарушения във връзка с участието на пълномощници; 5. Нарушения на чл. 50 и чл. 51 от ЗУЕС; 6. Нарушения във връзка с мнозинството при вземане на решения.

Тук следва да се отбележи, че не следва да се обсъждат възраженията, свързани с изготвяне на съобщение за протокола от общото събрание и наличните документи в община Несебър, тъй като исковата молба е подадена в предвидения за това срок (поради което дори и да са налице нередовности в процедурата по чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС, те не са нарушили правото на ищеца да реализира правата си чрез иск), а по делото са събрани всички доказателства, свързани със събранието, поради което наличието или не на част от тях сред регистрираните документи в община Несебър, не се е отразило на възможността на ищеца да ги оспори в рамките на настоящото производство.

По възраженията за нарушения във връзка със свикване на общото събрание:

Видно от покана (на л. 128 от делото) от В.Л. – управител на етажната собственост, на основание чл. 12, ал. 1 от ЗУЕС, свикал общо събрание на собствениците за 22.05.2023г. от 09:30 часа, което да се проведе до басейна, находящ се до сградата в режим на етажна собственост в комплекс „*****“ - при посочен дневен ред. В поканата бил посочен час за регистрация – 08:30 часа, както и дата на изготвянето ѝ – 10.05.2023г. Бил отразен час на поставяне 10:00 ч. За поставянето се съставил отделен протокол (на л. 129 от делото), подписан от В.Л. и Елеонора Конова - свидетел. Видно от протокола поканата била поставена на установените за целта места – на вратите на входовете на Етажната собственост в сграда с идентификатор *****.

За В.Л. е съществувало основание за свикване на събранието – посоченото в поканата по чл. 12, ал. 1 от ЗУЕС, тъй като по арг. от чл. 12, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС именно управителят е компетентен да свика общо събрание на етажната собственост. Съставената покана притежава необходимите 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 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. Липсата на покана и протокол сред документите, приложени към протокола в Община Несебър, по никакъв начин (противно на посоченото в исковата молба) не може да опорочи процедурата по свикване на

общото събрание.

По възраженията за нарушения на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС при съставяне на протокола от ОС:

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 са представени протоколи за регистрация, вкл. и по реда на чл. 183 ГПК – в официално заверени преписи (на л. 161 – л. 172 от делото). В тях са вписани явилите се лица, идеалните части от етажната собственост, които те представляват, номера на самостоятелния обект. В протокола от проведеното общо събрание от 22 – 23.05.2023г. е отразено, че протоколите за регистрация са неразделна част от него, като при регистрацията в протокола изрично е препратено към три различни протокола (за 22.05.2023г. от 08:30 часа, 22.05.2023г. от 10:30 часа и 23.05.2023г. от 08:30 часа). В протокола от общото събрание като присъствали са вписани лицата, които са положили подписи в протоколите за регистрация. За всяко едно от решенията е вписан и начин, по който са гласували собствениците, участвали на събранието. Ето защо с изготвянето на протоколите за регистрация с посочените в тях реквизити, са спазени изискванията на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС. Не се установяват сочените от ищеца добавки в протоколите за регистрация, като това е удостоверено и от нотариус, в рамките на дадената му от закона удостоверителна функция – чл. 589, ал. 1 и чл. 591, ал. 1 от ГПК. Освен това отразеното в протоколите за регистрация напълно съответства (като часове на започване на регистрацията) на удостовереното в протокола от проведеното общо събрание, съдържанието на който не е оспорено по реда на чл. 16, ал. 9 от ЗУЕС и е обвързващо страните по делото съобразно трайната практика на ВКС. Липсата на протоколите за регистрация към приложения в Община Несебър документи не означава, че същите не са съставени надлежно. Не представлява нарушение и липсата на посочен проект за решение, което се поставя на гласуване, тъй като такъв задължителен реквизит на протокола не е предвиден в чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС.

По възраженията за неправилно изчислен кворум за провеждане на събранието:

Видно от протокол от проведено общо събрание на ЕС регистрацията на участниците е започнала на 22.05.2023г. в 08:30 часа, като към 09:30 часа са били представени 23,937 % ид. части от общите части в сградата. Поради тази причина и на основание чл. 15, ал. 2 от ЗУЕС събранието е отложено с един час. В 10:30 часа започнала повторна регистрация, като отново присъствали собственици на 23,937 % идеални части от общите части в сградата. На основание чл. 15, ал. 3 от ЗУЕС събранието било насрочено за 23.05.2023г. от 09:30 часа (с начало на регистрацията) 08:30 часа, когато били регистрирани като участници собственици н 29,515 % идеални части от общите части в сградата. Всички присъствали лица са положили подписите си в протоколи за регистрация, официално заверени преписи от които (и за трите регистрации) са приети като писмени доказателства по делото (на л. 161 – л. 172 от делото). Подписите в протоколите не са оспорени, поради което съдът намира, че същите удостоверяват по надлежен начин, че посочените лица са присъствали при съответните регистрации, като протокол №3 (на л. 169 – л. 172 от делото) удостоверява лицата, които са участвали на събранието от 23.05.2023г.

При това положение не се установява основателност на възраженията на ищеца срещу кворума на проведеното общо събрание. Липсата на приравняване на кворума към 100 % не

представлява нарушение, тъй като е въпрос единствено на математически изчисления и от записания в протокола начин на гласуване може ясно да се изведе с какво мнозинство са взети решенията. Недоказано остава и възражението за неясно установен кворум от провеждане на събранието. Както се посочи – няма данни съдържанието на протокол да е оспорено в предвидения срок, въпреки представените доказателства за надлежното му оповестяване по реда на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС (съобщение на л. 73 от делото, което не е оспорено). Отразеното в протокола относно така установения кворум 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. Съдът намира, че изготвеният по делото протокол е обвързал с доказателствената си сила ищеца, поради което възраженията му срещу констатациите във връзка с кворума са неоснователни. Няма данни той да е оспорил тези констатации в предвидения в чл. 16, ал. 9 от ЗУЕС срок. Освен това по делото са представени доказателства, че на 23.07.2018г. е проведено общо събрание (протокол на л. 90 – л. 99), на което е прието (решение по т. 1) площообразуване по отношение на сграда с идентификатор *****. Ето защо съдът приема, че отразените в протокола от 22.05 – 23.05.2023г. таблици на участвалите лица, с посочени проценти идеални части от общите части, респ. изготвените протоколи за регистрация, отговарят на приетото решение за площообразуване. От своя страна това води до извод за неоснователност на възраженията, свързани с неяснота на кворума, тъй като същият не се основава на вписаното в документите за собственост (каквито възражения за несъответствие се сочат от ищеца), а на прието решение за площообразуване, за което са представени доказателства.

С оглед изложеното не се констатираха сочените от ищеца нарушения на процедурата, свързана с кворума на проведеното общо събрание.

По възраженията за нарушения на чл. 14 от ЗУЕС във връзка с участието на пълномощници:

В протокола за регистрация на участващите в събранието лица на 23.05.2023г. (на л. 169 – л. 172 от делото) са вписани лица, присъствали на събранието, които са положили и подпис за това. В протокола е отбелязано, че А.Б., собственик на обект с идентификатор *****.17, се представлява на събранието, като по делото е прието пълномощно, вкл. в преведен по реда на чл.

185 ГПК екземпляр на български език (на л. 173 – л. 174 от делото), от което е видно, че тя е упълномощила У.М. да я представлява пред общото събрание на етажната собственост. По същия начин в протокола е отбелязано, че на събранието са участвали пълномощници на Г.С., Г.С., „*****“ ООД, А.К., К.К.. По делото са представени пълномощни – на л. 75 за С., на л. 76 за С., на л. 77 за К. на л. 78 за „*****“ ООД и на л. 86 за К.К., от които е видно, че всеки от посочените собственици е упълномощил представител. От текста на пълномощните става ясно, че със същите е дадена представителна власт именно за процесното общо събрание на етажната собственост. Възраженията на ищеца срещу пълномощните, с които е дадена представителна власт на Я.П. (от К. и С.) са неоснователни, тъй като е видно, че в пълномощните изрично е вписано, че П. се упълномощава, в качеството ѝ на собственик на самостоятелен обект в сградата (т.е. на основание чл. 14, ал. 1 ЗУЕС), а с оглед оспорванията е прието доказателство (нотариален акт на л. 175 от делото), от което е видно, че Я.П. е собственик на самостоятелен обект в сградата, като същата е вписана (отново с имена Я.П.) като собственик на апартамент 16 в протокола за регистрацията и е положила подписа си в този протокол. От своя страна положението от нея подпис, който удостоверява качеството ѝ на собственик, не е оспорен, а пълномощното е едностранна сделка, за която няма изисквания да притежава строги формални реквизити (в това число ЕГН, или други белези на пълномощника). Следователно съдът приема, че са представени доказателства за наличието на валидно учредена представителна власт в полза на собственика Я.П..

Крайният извод е, че представителната власт е надлежно учредена и по време на общото събрание са спазени правилата на чл. 14 от ЗУЕС (участието на пълномощници е отразено в протоколите за регистрацията, които са неразделна част от протокола и са приложени съответните пълномощни, които доказват учредена представителна власт за събранието).

По възраженията за нарушения на чл. 50 и чл. 51 от ЗУЕС и във връзка с връзка с мнозинството при вземане на отделните решения:

Следва да се обърне внимание, че срещу решенията по т. 1 и т. 2 от дневния ред (отчет за дейността на управителния съвет и дейността на контролора), а и решението по т. 3 от дневния ред, са изложени доводи, свързани с тяхната нецелесъобразност. Тук следва да се отбележи, че съдът не може да осъществява контрол за целесъобразността на тези решения и за необходимостта (липсата на необходимост) от извършване на съответните разходи от управителя. Ето защо доводите срещу решенията по т. 1, т. 2 и т. 3 от дневния ред, като такива, насочени срещу целесъобразността на взетите решения, не подлежат на съдебен контрол и не могат да основателно да бъдат отменени на тези решения.

Горното в пълна степен важи и за решението по т. 4 от дневния ред, тъй като в ЗУЕС е предвидена възможност да бъде определено възнаграждение за управителя. След като такава възможност е дадена няма пречка общото събрание да приеме такова решение, а неговата целесъобразност няма как да бъде контролирана от съда.

Не се установяват сочените в исквата молба нарушения във връзка с разходите по чл. 48, ал. 5, чл. 49, чл. 50, чл. 50, ал. 4, т. 3 и чл. 51 от ЗУЕС (във връзка с отделните решения, касаещи бюджета по смисъла на т. 5 от дневния ред). 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 за управление и поддържане на общите части и разходите за ремонт и обновяване на общите части са част от

разходната част на бюджета на дадена етажна собственост (арг. от чл. 48 - 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, като са предложени разходна и приходна част (съобразена с разходната). Направено е предложение от управителния съвет в рамките на правомощията му по чл. 23, ал. 1, т. 4 от ЗУЕС, което е прието от общото събрание в рамките на неговите правомощия. Съдът не приема изложеното в исквата молба, че са налице нарушения във връзка с приемането на отделните разходи. Видно е, че същите са разбити по отделни пера и са гласувани по отделно от общото събрание. По-голямата част от възраженията отново са свързани с целесъобразността на тези решения, която не подлежи на контрол. Общото събрание е приело, че разходите за фонд „Ремонт и обновяване“ ще се разходват за дейностите по чл. 48, чл. 49 от ЗУЕС и за оборудване, както и за други разходи, определени с решение на ЕС на ОС, поради което не се приема за основателно изложеното от ищеца, че е прието решение управителят Л. да ги разходва по свое усмотрение. Впрочем почти всички разходи се оспорват поради липсата на мотивиране при вземане на решението от общото събрание, а следва да се отбележи, че в ЗУЕС не е предвидено изискване за мотивиране на решенията, които общото събрание взема, а както неколкратно беше посочено – тяхната целесъобразност не подлежи на контрол от съда. 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 разходи, 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 (вкл. по чл. 48, ал. 8 и чл. 51 от ЗУЕС) са разграничени в достатъчна степен и се покриват с определението в ЗУЕС, касаещи разходи за управление и поддържане. В случая е направено нужното разграничение, като е прието отделно решение за разходи по чл. 48, ал. 8 от ЗУЕС – за поддържане на общите части, както и отделно решение по чл. 51 от ЗУЕС, в което изрично е вписано, че влизат разходите за възнаграждения на управителя и контролора, електричеството и водата в общите части, абонаментно обслужване на асансьори, консумативни материали, поддръжка на мазета. Както е посочено и в легалната дефиниция на видовете разходи в правомощията на общото събрание на етажната собственост е да определени „други“ разходи, необходими за управлението и поддържането на общите части. В тази връзка всички описани разходи за управление и поддръжка са пряко свързани с управлението и поддържането на общите части, като в случая мнозинството, представено на общото събрание, е счело, че е необходимо такива разходи да се включат в бюджета за 2023/2024г. Целесъобразността на това решение не подлежи на контрол и няма как да бъде обсъждана от съда.

Що се отнася до възраженията срещу решението по т. 5.2 от дневния ред относно доходната част на бюджета, съдът намира същото за неоснователно. Съгласно цитираният чл. 11, ал. 1, т. 4 ЗУЕС общото събрание приема годишен бюджет за приходите и разходите. 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 приходна и разходна част. На практика в случая разходната част на бюджета съдържа в себе си и приходната, тъй като в закона изрично е определено по-каков 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 и залагането на приходна част с решението по т. 5.2 от дневния ред отговаря на изискванията и е законосъобразно.

Във връзка с бюджета не се приема за основателно и последното възражение, а именно, че решенията, свързани с разходването на средства във фонд „Ремонт и обновяване“ следва да бъде взето с квалифицирано мнозинство. Посоченото решение се приема с обикновено мнозинство по чл. 17, ал. 3 от ЗУЕС, както е сторено в случая, тъй като разходите в този фонд (по чл. 48 от ЗУЕС) не попадат сред предвидените в чл. 17 ЗУЕС за приемане с квалифицирани мнозинства.

Неоснователни са и възраженията срещу решението по т. 6 от дневния ред, тъй като с него са изпълнени изискванията на чл. 50 и чл. 51 от ЗУЕС, касаещи разпределението на разходите. Ето защо решението е съобразено със законовите изисквания. Извън текста на решението са изложените в исковата молба съображения, вкл. срещу броя на собствениците, между които следва да се разпределят разходите по чл. 51 от ЗУЕС (в текста на решението по т. 6 от дневния ред не е цитиран брой на собствениците, ползвателите и обитателите). Цитираното уведомление, залепено на вратата на ищеца, посочващо брой на собствениците, ползвателите и обитателите, не може да касае това решение (след като такова не е взето), а би могло да има отношение към производство по чл. 38 от ЗУЕС, каквото настоящото не е.

Неоснователни са възраженията срещу решението по т. 7 от дневния ред, тъй като не съществува пречка (предвидена в ЗУЕС) сумите за различните разходи по чл. 50 и чл. 51 от ЗУЕС

да се събират по една банкова сметка. Освен това с решението е определена финансова година – 01.06.2023г. – 31.05.2024г. и е предвидено авансово събиране на вноските – до 30.06.2023г., каквито правомощия общото събрание има. Извън обхвата на решението, респ. извън предмет на настоящото дело, са въпросите, повдигнати с исковата молба, във връзка с яснотата относно броя на собствениците, ползвателите и обитателите и броя им към съответния момент.

Не се приемат за основателни и доводите срещу решението по т. 8 от дневния ред, тъй като влязлото в сила решение на общото събрание на етажната собственост е изпълнително основание по смисъла на чл. 38 от ЗУЕС. В решението по т. 8 от дневния ред единствено са обсъдени възможни бъдещи мерки, насочени срещу длъжниците с цел гарантиране изпълнението на решенията на общото събрание, като изрично е посочено, че управителят ще прецени какви мерки да предприеме. Посочен и е срок за изчисляване на конкретните задължения и свеждането им до знанието на собствениците. Следователно с това решение общото събрание не е излязло от компетентността си по смисъла на ЗУЕС. Изброяването на евентуални бъдещи мерки срещу лицата, които не изпълняват решенията, не представлява приемане на незаконосъобразни решения, още повече, че управителят има правомощието по смисъла на чл. 23, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС да организира изпълнението на решенията на общото събрание и без за това да са приети изрични решения от общото събрание. Ако действията на управителя не съответстват на правомощията му, това може да бъде проверено при отчета му, респ. чрез атакуване на конкретни решения, взети от него – по реда на чл. 43 от ЗУЕС.

Не се сочат конкретни доводи срещу решенията по т. 9 и т. 10, освен свързаните с участващите в събранието лица, но след като същото е проведено при спазване правилата на чл. 15 от ЗУЕС, тези доводи са неоснователни.

Решението по т. 11 от дневния ред също не може да бъде прието за незаконосъобразно, тъй като отговаря на предвиденото в чл. 49, ал. 1 от ЗУЕС. Логично е в протокола да не са посочени конкретни проблеми в сградата и конкретни необходими ремонти, тъй като заложената с това решение цел е ако възникне необходимост от бъдещи неотложни разходи да се даде възможност на управителя да ги извърши и тази цел е в пълно съответствие с текста на чл. 49, ал. 1 от ЗУЕС.

Не се приемат за основателни и доводите срещу решението по т. 12 от дневния ред, тъй като същото отново касае правомощия на управителя, които са и изрично разписани в чл. 23 от ЗУЕС. Възраженията отново са насочени срещу целесъобразността на взетото решение и като такива не подлежат на съдебен контрол.

С оглед изложеното до тук съдът достигна до краен извод, че искът е неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

При този изход на спора на ответника следва да се присъдят разноски, както следва: сумата от 1000 лв. – платено възнаграждение за един адвокат (доказано с договор на л. 180 от делото), 54 лв. – за нотариална заверка на протоколи за регистрация и 30 лв. – платено възнаграждение за превод на пълномощно (последните два разхода са „по производството“, тъй като касаят ангажиране на доказателства за целите на делото, за което на ответника са дадени указания по изрични възражения на ищеца – по чл. 183 и чл. 185 ГПК). Не следва да се присъжда адвокатско възнаграждение в размер на 400 лв. – за частна жалба на определението, с което е допуснато обезпечение на иска, тъй като същото е потвърдено от Окръжен съд Бургас с Определение № 2526 от 11.10.2023г. по в.ч.гр.д. № 1698/2023г. по описа на Окръжен съд Бургас (респ. частната жалба е приета за неоснователна и на подалата я страна не се дължат разноски).

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ иска с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, предявен от Р. Р., ЛНЧ *****, роден на *****, гражданин на Г., с адрес в гр. София, ул. „Пол к. *****, за отмяна на всички решения от 23.05.2023г., взети от общото събрание на Етажната собственост на комплекс „****“ – сграда с идентификатор *****, 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. 3 от ГПК Р. Р., ЛНЧ *****, роден на *****, гражданин на Г., с адрес в гр. София, ул. „Пол к. *****, да заплати на собствениците от Етажната собственост на комплекс „****“ – сграда с идентификатор *****, представлявана от управителя В.Л., сумата от 1084 лв., представляваща направени по делото разноси, от които 1000 лв. – платено адвокатско възнаграждение, 54 лв. – за нотариална заверка на протоколи за регистрация и 30 лв. – платено възнаграждение за превод на пълномощно.

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

Съдия при Районен съд – Несебър: _____