

# РЕШЕНИЕ

№ 758

гр. Бургас, 20.07.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: Недялка П. Пенева

Членове: Даниела Д. Михова  
Кристиян Ант. Попов

при участието на секретаря Ваня Ст. Димитрова  
като разгледа докладваното от Даниела Д. Михова Въззивно гражданско дело  
№ 20222100500673 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.258 и сл.ГПК и е образувано по въззивната жалба на Е. С. С., БУЛСТАТ \*\*\*\*\* гражданство: \*\*\*Я, родена на \*\*\*, в \*\*\*, с адрес в България, \*\*\*, чрез процесуалния й представител адв.Нели Гюмова от АК-Бургас, против Решение № 25/21.02.2022 г. по гр.д.20212160100559/2021 г. на РС-Поморие, с което съдът е отхвърлил иска на въззивницата против ЕС на сграда с идентификатор 57491.509.24.3 по КККР на гр.Поморие, сграда „Сигма“, комплекс „Сънсет Ризорт“, с адрес: гр.Поморие, ул. „Княз Борис I“ № 219, за отмяна като незаконосъобразни на всички решения, взети на проведеното на 22/23.06.2021 г. ОС на ЕС, и е осъдил въззивницата Самошкина да заплати на ЕС 100 лв. за съдебно-деловодни разноски.

Твърди се, че обжалваното решение е неправилно.

По-конкретно се твърди, че са неправилни изводите на съда, че не е налице твърдяната от ищцата незаконосъобразност на взетите решения на проведеното на 22/23.06.2021 г. ОС на ЕС в сграда "Сигма" с идентификатор 57491.509.24.3, поради нарушение на разпоредбата по чл.16, ал.5 от ЗУЕС, тъй като в протокола не е спазено изискването за посочване на гласували лицата - "за", "против" или "въздържал се", а са посочени само процентите при гласуване на решенията от дневния ред, без да е отразено кой и как е гласувал. Твърди се, че законът е предвидил задължителни реквизити на протокола от ОС на ЕС. Сочи се, че при констатираното и от съда неизпълнение на изискванията на закона за изготвяне на протокола, безспорно е нарушена императивна разпоредба на ЗУЕС, която влече незаконосъобразност на провеждане на процедурата при вземане на решения.

Оспорват се като неправилни и изводите по отношение на твърденията за незаконосъобразност на приетото решение по т.3 от Дневния ред за приемане на предложени годишен бюджет за приходите и разходите на сграда с идентификатор

57491.509.24.3 по КККР на гр.Поморие, к-с "Сънсет Ризорт", сграда "Сигма", за всяка една от годините - за 2021 г. и 2022 г. В тази връзка се твърди нарушение на разпоредбата на чл.11, ал.1, т.4 от ЗУЕС. Твърди се, че бюджетът на ЕС следва да касае време от 1 година, поради което с приемане на бюджет за 2 години напред ОС е нахвърлило своята компетентност и е упражнило правомощие, каквото не произтича от разпоредбата на чл.11 от ЗУЕС.

Твърди се, че са неправилни изводите на съда по отношение на решението по т.3 от дневния ред и по-конкретно във връзка със структурата на бюджета. Сочи се, че противно на разпоредбата на чл.51, ал.1 ЗУЕС и на проведените обсъждания по повод начина на определяне на размера на вноските – поравно според броя на собствениците и ползвателите, в приходната част на бюджета е прието едно предположение за брой ползватели на отделните самостоятелни обекти в сградата, съответстващо на вида на самостоятелния обект при ставка - такса ползвател - 677 лв. Твърди се, че това решение на ОС изцяло противоречи на императивните норми на закона и е заобиколена законовата забрана за определяне на годишната вноса за разходите за управление и поддръжка на общите части на сграда да зависи от площта на самостоятелния обект.

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

Твърди се, че е незаконосъобразно решението по т.4 от дневния ред, с което е прието „годишна парична вноса за управление и поддръжка за 2021 г. и 2022 г. поотделно за всеки самостоятелен обект в сграда С (Сигма), да е сумата посочена в приходната част на бюджета“. Сочи се, че така приетото решение противоречи на императивните норми на чл.51, ал.2 от ЗУЕС, тъй като се определя дължима такса за управление и поддръжка поотделно за всеки самостоятелен обект, а не разпределя поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите, членовете на техните домакинства независимо от етажа, на който живеят. Цитира се съдебна практика.

Твърди се, че съдът неправилно е приел, че взетото решение отговаря на изискванията на чл.51, ал.1 от ЗУЕС, тъй като с решението разходите са разпределени поравно - по 677 лв за всеки собственик, ползвател и обитател.

Изложени са подробни съображения.

Претендира се отмяна на обжалваното решение и постановяване на решение, с което искът се уважава. Претендират се съдебни разноски. В съдебно заседание въззивната жалба се поддържа от процесуалния представител на въззивницата. Не са ангажирани нови доказателства.

Въззиваемият - Етажните собственици на сграда С /Сигма/ с идентификатор № 57491.509.24.3 по кадастралната карта на град Поморие, с адрес: град Поморие, ул. „Княз Борис I“ №219, к-с „Сънсет ризорт“, представлявани от управителя на Етажната собственост „Кондо Мениджмънт“ ЕООД с ЕИК 206315706, чрез процесуалните си представители адв.Радостина Николова и адв.Евгения Гагашева, оспорват въззивната жалба като неоснователна. В срока по чл.263 ГПК е подаден писмен отговор на въззивна жалба.

Твърди се, че са неоснователни оплакванията на ищцата за нарушение на чл. 16, ал.5 от ЗУЕС. Сочи се, че съгласно разпоредбите на чл.16 от ЗУЕС, протоколът от проведеното ОС е бил изготвен в законовия 7-дневен срок от провеждането му, с посоченото в закона съдържание и съответно обявен по реда на чл.16, ал.7 от ЗУЕС, за което по делото са представени доказателства. Твърди се, че протоколът съдържа всички изискуеми по закон реквизити. Твърди се, че по време на всяко гласуване председателят на събраниято заедно с протоколчика са извършвали преброяване на гласовете „За“, „Против“ и „Въздържал се“ и

съответно цифрите са били записвани за целите на изготвянето на протокола от проведеното ОС, а законът не изисква нито в самия протокол, нито в отделен документ да се съдържа изброяване на етажните собственици, които са гласували за, против или въздържал се по всяко от решенията. Цитира се съдебна практика в този смисъл.

Твърди се, че събранието е проведено съобразно изискването на чл.15, ал.1, ал.2 и ал.3 ЗУЕС, на проведеното на 23.06.2021 г. ОС на ЕС на сграда Сигма, са присъствали 38,71994% ид.части от общите части на сградата, поради което е неоснователно оплакването за нарушение на чл.16, ал.5 от ЗУЕС.

Оспорва се оплакването, че приетия бюджет бил незаконосъобразен поради нарушения на материално- правни норми в ЗУЕС. Твърди се, че единственото законово изискване при приемане на бюджета на етажната собственост, поставено от ЗУЕС в чл.11, ал.1, т.4 от ЗУЕС е същият да включва приходна и разходва част, каквито части приетият бюджет на процесното ОС съдържа. Твърди се, че бюджетът включва очакваните разходи и приходи във връзка с управлението, ползването, поддръжката и ремонта на общите части на сградата, като много детайлно са представени предложените /а в следствие и приети/ разходи по пера, като същите са съобразени със спецификите на комплекса. Сочи се, че приходите в годишния бюджет на етажната собственост са определени съобразно заложените разходи.

Оспорват се като неоснователни аргументите, че бюджета е незаконосъобразен, защото е приет за две години - 2021 г. и 2022 г. Твърди се, че така предложеният бюджет е годишен бюджет, включва предвидени приходи и разходи за една календарна година, а посочването, че същият се отнася за 2021г. и 2022г. е по аналогия на нормата на чл.34, ал.1 от ЗУЕС, според която управителят може да се избира до две години.

Твърди се, че приемането на бюджета е въпрос на целесъобразност и не подлежи на съдебен контрол. 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. Точно такъв е процесния бюджет на сградата, като в него са включени, както приходна, така и разходна част. Същите са приети от Общо събрание на етажната собственост, поради което въззивната жалба е неоснователна.

Оспорва се на следващо място възражението, че решението на ОС касаещо приемане на годишната парична вноска за управление и поддръжка за всеки един самостоятелен обект е незаконосъобразно, защото противоречало на чл.51 от ЗУЕС. Посочва се, че от протокола на ОС на ЕС се установява, че е прието, че вноската за всеки собственик/обитател в сграда Сигма е в размер на 677 лв. Твърди се, че доколкото приходите в бюджета на ЕС на сградата са функция на разходната част на бюджета, приходната част на бюджета е разработена съгласно изискванията на ЗУЕС, разпределението на тези вноски между самите собственици на имоти в сградата следва да бъде извършено според броя на собствениците, ползвателите, обитателите и членовете на техните домакинства. Цитират се мотивите при предлагането на проектобюджета, че след направените анализи и математически модели е предложено според годишния бюджет на сградата паричната вноска за един обитател да е 677 лв, както и, че практиката в сградата и в комплекса показват, че едно студио има 2-ма обитатели, апартамент с 1 спалня има 3-ма обитатели, апартамент с 2 спални има 4-ма обитатели, апартамент с 3 спални има 5-ма обитатели и апартамент с 4 спални има 6-ма обитатели.

Твърди се, че определянето на броя на т.нар. „ползватели“ съобразено опита и практиката в комплекса, е нормативно съобразено с Правилника за вътрешния ред в сградата /раздел 2 , чл.3, ал.23 и ал.24 от Правилника за вътрешния ред/. Посочено е, че в случай, че някои от имотите се обитават от по- малко „ползватели“, то собственикът има възможност да заяви изрично това обстоятелство на управителя за да се редуцира годишната му парична такса за поддръжка и управление.

Твърди се, че изводите на съда са обосновани и съобразени със закона поради което се претендира обжалваното решение да бъде потвърдено. Претендират се разноси. Също не се сочат нови доказателства.

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

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

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

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

Ответникът е оспорил исковете, като в срока по чл.131 от ГПК е представил писмен отговор. Изложени са твърдения, че процесното ОС е свикано при спазване на разпоредбата на чл.13 ЗУЕС, проведено е при спазване на разпоредбата на чл.15 ЗУЕС, процентът от идеалните части от общите части на ЕС, представлявани от присъстващите и представляваните на ОС етажни собственици, които са приети при установяване на кворума и при гласуването, са съобразени с чл.17 ЗУЕС и с представените документи за собственост, а взетите решения са съобразени с изискването на закона.

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

При извършена проверка по чл.269 от ГПК съдът констатира, че обжалваното

решение е валидно и допустимо.

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

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

По делото не е спорно, че ищцата е собственик на самостоятелен обект в сграда С /Сигма/, находяща се в комплекс „Сънсет Ризорт” гр. Поморие, която е в режим на етажна собственост.

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

Видно от протокола за процесното събрание на ОС на ЕС, същото е започнало на обявената дата и час - 22.06.2021 г. в 13.00 часа, но поради липса на изискуемия кворум по чл.15, ал.1 от ЗУЕС е отложено на основание чл.15, ал.2 от ЗУЕС с един час - в 14.00 часа, когато отново отново не е бил налице изискуемият кворум. На основание чл.15, ал.3 ЗУЕС, събранието е проведено на следващия ден - 23.06.2021 г. от 13 часа, когато са присъствали собственици - лично и чрез техни пълномощници, които са формирали кворум от Видно от протокола за процесното събрание на ОС на ЕС, същото е започнало на обявената дата и час - 22.06.2021г. 09.00 часа, но поради липса на изискуемия кворум по чл. 15, ал. 1 от ЗУЕС е отложено на основание чл. 15, ал. 2 от ЗУЕС с един час в 10.00 часа, в който отново отново не е бил налице изискуемия кворум. Предвид това, провеждането на събранието е отложено за следващия ден - 23.06.2021г. от 09 часа, когато са присъствали собственици - лично и чрез техни пълномощници, които са формирали кворум от 38,71994% ид.части от общите части на ЕС. Изрично е отразено, че на събранието да присъствали двама преводачи на английски и руски език, както и две лица (Клеър Дейли – евродепутат в Европейския парламент, и адв.Т.Шейков), които нямат право на глас. В протокола е вписано, че притежаваните от всеки етажнен собственик ид.ч. са прекалкулирани към кворум 100%, след което на всеки присъстващ на събранието е даден лист с посочване на съответния притежаван от него процент, с който да гласува. Тези прекалкулирани проценти са записани в протокола срещу името на всеки от присъствалите собственици с отразяване кои са притежаваните от него СОС в ЕС и кои собственици се представляват от пълномощници, като са приложени и дадените в писмена форма пълномощни.

Видно от съдържанието на протокола на събранието са взети следните решения:

по т.1 от дневния ред е избран за протоколчик Ваня Илиева с мнозинство 89,35632% ид.ч. от общите части на сградата;

по т.2 за управител на ЕС е избран „Кондо Мениджмънт“ ЕООД, собственик на апартамент С7-27, с мнозинство - „за“ от 89,35632% ид.ч. от общите части на сградата, с отразяване, че „против“ са били 10.64368% ид.ч. от общите части на сградата, без гласували „въздържал се“;

по т. 3 е приет и одобрен годишният бюджет за приходите и разходите на сграда Сигма за 2021 г. и 2022г. с мнозинство от 89,35632% ид.ч. от общите части на сградата, с отразяване, че „против“ са били 10.64368% ид.ч. от общите части на сградата, без гласували „въздържал се“;

по т. 4 е приета годишна парична вноска на сграда Сигма за управление и поддръжка за 2021 г. и 2022 г. поотделно за всеки един самостоятелен обект в сградата, като

същата е определена в размера, посочен в приходната част на приетия бюджет, като приетите годишни вноски са изготвени в табличен вид, представляващ неразделна част от протокола, с мнозинство - „за“ от 89,35632% ид.ч. от общите части на сградата, с отразяване, че „против“ са били 10.64368% ид.ч. от общите части на сградата, без гласували „въздържал се“.

по т. 5 е взето решение годишните парични вноски за 2021 г. и 2022 г. да се заплащат съответно до 31.07.2021 г. и до 31.07.2022 г. по банков път по банкова сметка, за която ще бъдат уведомени всички собственици изрично на предоставена от тях електронна поща, като решението е взето с мнозинство - „за“ от 89,35632% ид.ч. от общите части на сградата, с отразяване, че „против“ са били 10.64368% ид.ч. от общите части на сградата, без гласували „въздържал се“.

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

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

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

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

Горната фактическа обстановка е установена правилно от районния съд въз основа на ангажираните по делото доказателства, като същата се възприема напълно и от настоящата инстанция. С оглед доводите на страните и като съобрази закона, въззивният съд напълно споделя изложените в първоинстанционното решение доводи, към които препраща на основание чл. 272 от ГПК, като в рамките на наведените във въззивната жалба оплаквания и при съобразяване на императивните законови норми, от правна страна намира следното:

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

Съдът намира за неоснователно първото оплакване на въззивницата - за неправилност на изводите на съда по отношение на твърдението в исковата молба за допуснато нарушение на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС. След като се запозна с протокола от ОС и със

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

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

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

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

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

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

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

Съслакто чл.51, ал.1 от ЗУЕС, разходите за управление и поддържане на общите части на ЕС се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства, независимо от етажа на който живеят. Нормата е императивна и изисква всеки от собствениците, обитателите и ползвателите да плаща разходите за управление и поддръжка на общите части в сградата в режим на ЕС поравно.

В случая с решението, прието по т.4, на база приходната част от приетия бюджет, е определена годишна такса за един обитател в размер на 677 лв., която съгласно опита и практиката в комплекса е посочено, че се определя по прогнозен брой обитатели, по следния начин: за едно студио - двама обитатели, за апартамент с една спалня - три обитатели, за апартамент с две спални - четирима обитатели, за апартамент с три спални - петима обитатели и за апартамент с четири спални- шестима обитатели. В таблица, представляваща неразделна част от протокола срещу всеки самостоятелен обект е посочена дължимата според прогнозния брой обитатели годишна такса за управление и поддръжка.

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

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

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

Що се касае до оплакванията, че решението по т. 4 противоречи на нормата на чл.51, ал.2 от ЗУЕС, установяваща императивното правило, че разходи за управление и поддръжка на общите части на етажната собственост не се заплащат разходите по ал. 1 за деца, ненавършили 6-годишна възраст, както и от собственик, ползвател и обитател, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година, следва да се отбележи, че в текста на решението липсва съдържание, което да създава пречки или ограничава предвидената в горепосочената разпоредба възможност на етажните собственици в случай, че не ползват имота си за повече от 30 дни да се освободят от задължението за плащане на годишната такса за поддръжка и управление. Освен това нормата на чл.51, ал.2 от ЗУЕС е приложима не по решение на ОС на ЕС, а по заявление на съответния етажнен собственик, който реши да се възползва от нея, за което същият следва да уведоми писмено УС или управителя на ЕС.

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

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

Предвид постановения резултат, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, в полза на въззиваемата ЕС следва да се присъдят направените пред въззивната инстанция разноси за



платено адвокатско възнаграждение за един адвокат в размер на 400 лв съгласно представения списък по чл. 80 от ГПК.

Мотивиран от изложеното, Бургаският окръжен съд

## **РЕШИ:**

ПОТВЪРЖДАВА решение № 25 от 21.02.2022 г., постановено по гр.д.559/2021 г. по описа на Районен съд Поморие.

ОСЪЖДА Е. С. С., БУЛСТАТ \*\*\*\*\* гражданство: \*\*\*Я, родена на \*\*\*, в \*\*\*, с адрес в България, \*\*\*, да заплати на ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ на сграда с идентификатор 57491.509.24.3 по КККР на гр.Поморие, сграда „Сигма“, комплекс „Сънсет Ризорт“, с адрес: гр.Поморие, ул.„Княз Борис I“ № 219, представлявана от управителя „КОНДО МЕНИДЖМЪНТ“ЕООД, ЕИК: 206315706, представляван от Манол Радостинов Манолов направените пред въззивната инстанция разноси за платено адвокатско възнаграждение за един адвокат в размер на 400 лв (четиристотин лева).

Решението не подлежи на касационно обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_