

ВЪРХОВЕН КАСАЦИОНЕН СЪД

РАЗПОРЕЖДАНЕ

гр. София, 25 март 2026 г.

Тълкувателно дело № 5/2025 г. на Общото събрание на Гражданската и Търговската колегии на Върховния касационен съд (ОСГТК на ВКС) е образувано с разпореждане от 24.11.2025 г. на председателя на Върховния касационен съд по предложение на състав на Гражданска колегия на ВКС за приемане на тълкувателно решение по въпроса:

„Изцяло или частично е нищожен, сключен от етажнен собственик с юридическо или физическо лице, договор за поддръжка и управление на общи части в сграда в режим на етажна собственост и на незастроената част от поземления имот, в който има изградени и съоръжения, алеи, площадки, басейни и други?“

Комисията, на основание т.7.1 от Правилата за приемане на тълкувателни решения от ОСГК, ОСТК и ОСГТК на ВКС (Правилата), е провела подготвително заседание на 01.12.2025 г., на което приема, че искането за постановяване на тълкувателно решение е допустимо, но доколкото създадената противоречива практика е в хипотези касаещи индивидуални договори, сключени от етажнен собственик за поддръжка и управление на общи части в сгради в режим на етажна собственост, които не попадат в жилищни комплекси от затворен тип по смисъла на § 1 т. 3 от ДР на ЗУЕС /т.е. договори извън приложното поле на чл. 2 от ЗУЕС/, и е предложила прередактиране на поставения за тълкуване въпрос както следва: ***„Изцяло или частично е нищожен, договор с юридическо или физическо лице за поддръжка и управление на общи части в сграда в режим на етажна собственост, сключен от етажнен собственик, когато не се касае за собственик на обект от жилищен комплекс от затворен тип по § 1 т. 3 от ДР на ЗУЕС, ако договорът се отнася и за незастроената част от поземления имот, в който има изградени и съоръжения, алеи, площадки, басейни и други?“***.

На 21.01.2026 г. е проведено закрито заседание на Общото събрание на Гражданска и Търговска колегии на ВКС, на което са направени различни предложения, в т.ч. от формулирания от комисията въпрос да отпадне последната част, с която е направено примерно изброяване на находящите се в незастроената част от имота съоръжения и обекти. По решение на Общото събрание, тълкувателната процедура е отложена, за да се извърши консултация между председателите на колегиите за възможността за обединяване на тълкувателните процедури по настоящото т. д. № 5/2025 г. на ОСГТК и т. д. № 4/2025 г. на ОСГК.

Комисията е изработила предложение, в което се изтъква, че към настоящия момент председателите на двете колегии не считат, че двете дела следва да бъдат обединени.

Комисията също прима, че не е налице връзка между двете дела по следните съображения:

Т. д. № 4/2025 г. на ОСГК е образувано за приемане на тълкувателно решение по въпроса: „Когато в поземлен имот е изградена сграда, в която етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици, чия собственост са изградените в

поземления имот елементи на вертикалната планировка, сгради и съоръжения на допълващото застрояване, включително басейни, които не са самостоятелен обект на правото на собственост - на собственика на земята по принципа на приращението (чл. 92 ЗС) или на етажните собственици на основание чл. 38 ЗС, евентуално чл. 98 ЗС?“. По това тълкувателно дело ще бъдат разглеждани придобивни основания и ще се търси уреден от закона фактически състав, по силата на който се преценява правото на собственост на сгради и съоръжения в чужд имот. От друга страна по т. д. № 5/2025 г. на ОСГТК се изхожда от предположението, че договорът сключен от етажнен собственик има за предмет общи части на сграда в режим на етажна собственост, както и уговорки за ползване на чужд терен /респ. съоръжения в същия/. Като преценката, която следва да се извърши е дали нищожността на договора в частта касаеща общите части, влече нищожност на целия договор.

С оглед изложеното и предвид предложението от въпроса да отпадне последната част, с която е направено примерно изброяване на находящите се в незастроената част от имота съоръжения, комисията предлага поставеният по делото въпрос да бъде уточнен по следния начин:

„Изцяло или частично е нищожен, договор с юридическо или физическо лице за поддръжка и управление на общи части в сграда в режим на етажна собственост, сключен от етажнен собственик, когато не се касае за собственик на обект от жилищен комплекс от затворен тип по § 1 т. 3 от ДР на ЗУЕС, ако договорът се отнася и за поземления имот, който не е обща част?“.

По изложените съображения и на основание чл. 7.3 вр. чл. 7.1 от Правилата за приемане на тълкувателни решения от Общото събрание на Гражданската колегия, Общото събрание на Търговската колегия и Общото събрание на Гражданската и Търговската колегия на Върховния касационен съд

РАЗПОРЕЖДАМ:

I. НАСРОЧВАМ тълкувателно дело № 5/2025 г. на Общото събрание на Гражданската и Търговската колегии на Върховния касационен съд за разглеждане в закрито заседание **на 23 април 2026 г. от 14,30 часа** за преценка относно преработване на поставения въпрос. Съдиите от Гражданска колегия и Търговска колегия на ВКС да бъдат уведомени за насроченото закрито заседание по делото.

II. Настоящото разпореждане да се публикува на вътрешния и външния сайт на ВКС, секция „Тълкувателни дела“.

ГАЛИНА ЗАХАРОВА-
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
ВЪРХОВНИЯ КАСАЦИОНЕН СЪД