

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 1011

гр.София, 05.03.2025 год.

Върховният касационен съд на Република България, Четвърто гражданско отделение, в закрито заседание на двадесет и осми февруари през две хиляди двадесет и пета година в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: Владимир Йорданов

ЧЛЕНОВЕ: Димитър Димитров

Хрипсиме Мъгърдичян

като разгледа докладваното от съдия Хрипсиме Мъгърдичян гр.дело №4355 по описа за 2023 година, за да се произнесе взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по касационна жалба на ищеца „Пайонир Девелъпмънт“ ЕООД срещу въззивно решение № 745 от 22.06.2023 год., постановено по в. гр. дело № 771/2023 год. по описа на Окръжен съд – Бургас, с което, като е отменено решение № 46 от 06.02.2023 год., постановено по гр. дело № 174/2022 год. по описа на РС – Бургас, в обжалваната му част, са отхвърлени предявените от „Пайонир Девелъпмънт“ ЕООД срещу С. В. С. искове с правно основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД и с правно основание чл. 86, ал. 1 ЗЗД за заплащане на сумата от 7 388.82 лв., представляваща сбор от такси за поддръжка за 2019 год., 2020 год. и 2021 год. /по 2 462.94 лв. за всяка от годините/ по договор за поддръжка и управление на „Курортен апартаментен комплекс Е. № от 23.11.2006 год, сумата от 727.92 лв., представляваща лихва за забава върху главницата за 2019 год. от 2 462.94 лв., дължима за периодите от 16.02.2019 год. до 12.03.2020 год. и от 09.04.2020 год. до 10.02.2022 год., сумата от 478.21 лв., представляваща лихва за забава върху главницата за 2020 год. от 2 462.94 лв., дължима за периодите от 16.02.2020 год. до 12.03.2020 год. и от 09.04.2020 год. до 10.02.2022 год. и сумата от 240.84 лв., представляваща лихва за забава върху главницата за 2021 год. от 2 462.94 лв., дължима за периода от 16.02.2021 год. до 10.02.2022 год.

При постановяване на решението си въззивният съд е приел за безспорно по делото, че на 23.11.2006 год. между страните е сключен договор за управление и поддръжка на Курортен апартаментен комплекс „Е. Р. Р.“ № , по силата на който ищцовото дружество се е задължило да извършва целогодишна поддръжка и да провежда годишно организационно и административно управление в комплекса,

срещу задължение на ответника да заплаща месечно възнаграждение в размер на 1 евро/кв.м. /без ДДС/ от общата площ на притежавания от него имот, общо годишно задължение в размер на 2 462.94 лв. В раздел II, т. 1, б. „b“ от договора е уговорено плащане на годишното възнаграждение да става авансово за всяка година, в срок до 15 февруари на текущата година. Съгласно чл. 2 от раздел V, договорът се сключва за срок от 5 години, считано от момента на въвеждане във владение на възложителя в закупения от него имот в комплекса. В раздел IV, чл. 9 е уговорено автоматично подновяване на договора на всеки пет години, за същия период от време, освен ако е взето писмено решение не по-късно от 4 месеца преди изтичане на всеки петгодишен период от собствениците, притежаващи повече от 50% от застроената площ на комплекса за неподновяването му. Ответникът придобил собствеността на имот в комплекса, а именно апартамент № 1, ет. 1, крило 1, по силата на договор за покупко-продажба, сключен с нотариален акт № 1, т. 1, рег.№ 1, нот. дело № 1 от год., според който владението се предава на купувача в момента на подписването на нотариалния акт.

Като се е позовал на Тълкувателно решение № 1 от 27.04.2022 год. на ВКС по тълк. дело № 1/2020 год., ОСГТК, въззивният съд е формирал извода, че между страните не е възникнала валидна облигационна връзка и уговорките, касаещи задължението за заплащане на такса за управление и поддържане на общите части, са нищожни на основание чл. 26, ал. 1, предл. 1 ЗЗД – противоречие с материалния закон, тъй като с процесния договор са уредени въпроси по чл. 51 ЗУЕС, като са поети задължения за управление и поддържане на общите части на комплекса /по смисъла на § 1, т. 11 от ДР на ЗУЕС/ срещу заплащане на годишна такса от ответника като собственик на обект в сграда в режим на етажна собственост, за която нито се твърди, нито има данни да е в [жк], наред с други въпроси, урежда и такива, които са от изключителна компетентност на Общото събрание, включително и в противоречие с чл. 51, ал. 1 ЗУЕС – възнаграждението за извършените услуги е в размер на 1 евро/кв.м., а не според броя на собствениците, ползвателите и обитателите, както и членовете на техните семейства. Приел е, че съгласно чл. 26, ал. 4 ЗЗД, нищожността на отделни клаузи не води до нищожност на целия договор само ако може да се предположи, че той би бил сключен без недействителните клаузи или те могат да се заместят от повелителни правни норми, но разглеждания случай не е такъв, тъй като валидността на отделни негови клаузи не може да санира нищожните уговорки в него, както и че предвид констатираната нищожност на договора, произтичаща пряко от самата сделка, е без значение дали са били извършвани уговорените с него дейности.

С тези мотиви първоинстанционното решение е отменено в обжалваната му част, а исквете са отхвърлени.

С постановеното по настоящото дело определение № 4871 от 29.10.2024 год. е допуснато касационно обжалване на основание чл. 280, ал. 1, т. 3 ГПК по следния въпрос: Изцяло или частично е нищожен, сключен от етажен собственик с търговско дружество, 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?

По този въпрос обаче понастоящем е налице противоречива практика на тричленни състави на ВКС.

В служебно известното на настоящия съдебен състав решение № 80 от 04.11.2021 год. на ВКС по гр. дело № 1213/2020 год., IV г. о., ГК, постановено по реда на чл. 290 ГПК, по поставения въпрос договарянето по въпроси, уредени в чл. 51 ЗУЕС, включително и наред с други, в договор по чл. 2 ЗУЕС, сключен от индивидуален собственик на обект в сграда, която не е в жилищен комплекс от затворен тип по § 1, т. 3 от ДР на ЗУЕС, води ли до нищожност на договора, е прието, че нормата на чл. 1 ЗУЕС определя приложното поле на закона – 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. ЗУЕС урежда специална процедура за вземане на тези решения, като регламентира начина на свикване, състав, представителна власт, гласуване, предметна компетентност, като спазването на тези правила е основание за действителността на решението. Етажната собственост, която не е учредила сдружение за управление /т.е. не е персонифицирана/, се управлява от общото събрание на етажните собственици, респективно – на етажните собственици и обитателите, чрез взетите от тях решения. Тези решения са особен вид многостранни актове, взети от неперсонифицирана група лица и насочени към постигане на обща цел, а не многостранна сделка; не се поемат насрещни права и задължения; субективните предели на действие на решенията на общото събрание на етажната собственост са по-широки от тези на многостранните сделки, тъй като са задължителни за всички етажни собственици – включително за тези, които са гласували против и за тези, които не са участвали във вземането им, както и за лицата, които по-късно ще станат етажни собственици или обитатели, а задължителността им отпада за лицата, които вече не са етажни собственици или обитатели, дори да са гласували за тях. Законът /ЗС, ЗУЕС/ урежда специална процедура за вземането на тези решения, като регламентира начина на свикване, състав, представителна власт, гласуване, предметна компетентност. Специфичен е и контролът за спазването им. От тук следва, че е недопустимо с двустранни договори да се уреждат между етажен собственик и трето лице отношения от компетентността на общото

събрание. Казаното се отнася и до чл. 51 ЗУЕС. Съгласно чл. 51, ал. 1 ЗУЕС, разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства, независимо от етаж, на който живеят. Разпределението на т. нар. консумативни разходи за ползването на общите части не се извършва между етажните собственици съразмерно на притежавания от тях дял в общите части на сградата, а поравно според броя на лицата /собственици, ползватели, обитатели/ в етажната собственост. Кой разходи са такива за управление и поддържане на общите части е посочено в § 1, т. 11 от ДР на ЗУЕС и те включват разноските за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноски, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата, т.нар. „консумативни разноски“, разходите за портиер и възнаграждение при възлагане на дейности по поддържане на общите части. Изобщо дейността по „поддържане на общите части“ е определена от закона като дейност, насочена към запазването им в добро състояние /§13 от ДР на ЗУЕС/, т.е. законодателят е намерил, че разрешението по посочените въпроси има за цел опазване, поддържане и добро управление на сградата като цяло, в интерес е на вещта и контролът на законността на общите решения, както и за спазването им, е именно специалният по ЗУЕС. Отделно, правилата относно определяне начина на разпределение на разходите за управление и поддържане на общите части, освен че са в компетентността на решение на общото събрание, но са и задължителни за него. Нормата на чл. 51 ЗУЕС не предоставя възможност за тълкуване, тя е ясна и императивна. Извод в тази насока може да се направи и от тълкуването на чл. 11, т. 5 ЗУЕС, в която разпоредба е посочено, че правомощие на общото събрание е определяне размера, но не и начина на разпределение на разходите за управление и поддържане на общите части. Последният е разписан изрично в закона /в този смисъл практиката на ВКС, напр. решение № 313 от 07.04.2020 год. на ВКС по гр. дело № 1332/2019 год., IV г. о., ГК/.

Договорът по чл. 2 ЗУЕС се отнася към типа договори за услуги. Сключва се за неопределен срок, едновременно със сключването на договора за продажба на самостоятелния обект – апартамент. Формалният му характер е установен в интерес и на трети лица – затова подлежи на вписване по партидата на обекта на сделката. Той има за последица, че обвързва и приобретателите на имота. Поради двустранния му характер подлежи на разваляне. Уредбата има изключителен характер и затова следва да се тълкува ограничително. Същата не намира приложение по отношение на сгради, които не притежават белезите на жилищни сгради от затворен тип. В заключение е прието, че са нищожни уговорки в договор по чл. 2 ЗУЕС,

сключен от индивидуален собственик на обект в сграда в режим на етажна собственост, която не е в жилищен комплекс от затворен тип по § 1, т. 3 от ДР на ЗУЕС, по въпроси, уредени в чл. 51 ЗУЕС, независимо дали договорът урежда и други въпроси, извън изключителната компетентност на общото събрание на етажните собственици. Нищожността е по чл. 26, ал. 1, предр. 1 ЗЗД – противоречие с материалния закон.

Същото становище е застъпено и в решение № 122 от 06.11.2019 год. на ВКС по т. дело № 1830/2018 год., I т. о., ТК, постановено по реда на чл. 290 ГПК /с което е даден отговор на въпросите относно характера на решенията на общото събрание на етажната собственост и приложима ли е по отношение на решенията на общото събрание на етажната собственост разпоредбата на чл. 25 ЗЗД, като отлагателното условие, под което е взето решението на общото събрание на етажната собственост, е възникването на етажната собственост/.

Различно е становището, възприето в междувременно постановеното по реда на чл. 290 ГПК решение № 737 от 12.12.2024 год. на ВКС по гр. дело № 3118/2023 год., II г. о., ГК – служебно известното на настоящия състав. С него на поставения въпрос изцяло или частично е нищожен, сключен от етажен собственик с търговско дружество, договор за поддръжка и управление на общи части в сграда в режим на етажна собственост и на незастроена част от поземления имот, в който има изградени и съоръжения, алеи, площадки, басейни и други, е прието, че съгласно чл. 26, ал. 4 ЗЗД, договор може да бъде само частично недействителен. Нищожността на отделни части на договора може да доведе до нищожност на целия договор, само ако не може да бъде заместена по право от повелителни правила на закона или ако не може да се предположи, че договорът би бил сключен без недействителната му част. Индивидуалните договори, сключени между собственици на самостоятелни обекти от сгради в режим на етажна собственост и външно физическо или юридическо лице, с които се възлага поддръжката на общите части на външно на етажната собственост лице, когато не са индивидуално уговорени, са типови. Сключването на индивидуалните договори за поддръжка не е задължително, за разлика от собствениците на обекти от жилищни комплекси от затворен тип – чл. 2 ЗУЕС. За сключването на индивидуални договори за поддръжка на общи части не е необходимо решение на общото събрание на етажната собственост, за разлика от случаите, когато общото събрание на етажната собственост е взело решение по чл. 11, ал. 1, т. 11 ЗУЕС /редакция ДР, бр. 57/2011 год./ за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата на юридическо или физическо лице срещу възнаграждение, като общото събрание определя и конкретни правомощия на управителния съвет /управителя/ при сключване на такъв договор. Възможността да се

възлага и управлението на общите части на професионален управител е въведена с изменението на чл. 11, ал. 1, т. 11 ЗУЕС /изм. – ДВ, бр. 82 от 2023 год., в сила от 31.12.2024 год./, като до това изменение е предвидено, че само поддръжката на общите части може да се възлага с договор на външно лице. За разлика от договорите, сключени по решение на общото събрание и с мандат на управителния съвет /управителя/, индивидуалните договори не могат да изземват правомощия на общото събрание, т.е. договорите, сключени до влизане в сила на новата редакция на чл. 11, ал. 1, т. 11 ЗУЕС, не могат да включват управление на общите части, което е правомощие на общото събрание. Клаузи, отнасящи се до управление на общи части, включително и относно начина на разпределение на дължимите такси за поддръжка и управление в индивидуални договори, без да е взето решение на общото събрание на етажната собственост, биха били нищожни поради това, че с тях се изземват изключителни правомощия на общото събрание на етажната собственост, които до 31.12.2024 год. не могат да се прехвърлят и на професионален управител дори по решение на общото събрание на етажната собственост. Такива клаузи за управление на общи части на етажна собственост в индивидуални договори са нищожни.

С индивидуални договори обаче може да се уговорят от отделен етажен собственик клаузи за поддръжка на общи части, ако той поема и възнаграждението за това. Това е отделна дейност от управлението, „насочена към запазване на общите части в добро състояние“ /§ 1, т. 13 ЗУЕС/. С такива договори не може да се уговорят задължения на трети лица и да се обвързват останалите етажни собственици. Индивидуалните договори обаче могат да включват и други дейности, които са извън изключителната компетентност на общото събрание, като се уговорят клаузи за възмездно ползване на съоръжения, които не са обща част, възмездно поддържане на съоръжения, зелени площи и алеи, детски площадки, които са или не са общи части, осигуряване на услуги, като например обща рецепция, охраняем паркинг. Подобни клаузи, които не създават задължения за трето лице и не изземват правомощия на общото събрание на етажната собственост не са забранени от ЗУЕС и сочат на договор с комплексен предмет, включващ и клаузи за наемно правоотношение, за изработка, за мандат и т.н. Такива клаузи в индивидуален договор между етажен собственик и изпълнител, осигуряващи поддържане на общите части в добро състояние или в по-люксов вид за сметка на отделен етажен собственик или осигуряващи възмездно за него услуги от изпълнителя или възможност за възмездно ползване на съоръжения и площи, които не са обща част, не сочат на забранен от закона резултат и не са нищожни.

Горепосоченото решение е подписано с особено мнение на един от членовете на съдебния състав, в което са изложени съображения за действителност на целия договор.

Наличието на противоречиви разрешения по поставения въпрос, който е от значение за изхода на спора по настоящото дело, дадени от различни тричленни състави на ВКС в постановени по реда на чл. 290 ГПК съдебни актове, дава основание на настоящия съдебен състав да приеме, че е налице хипотезата на чл. 292 ГПК. Ето защо следва да бъде отменено протоколното определение по делото от 29.01.2025 год., с което е даден ход на устните състезания, като бъде отправено предложение до Общото събрание на Гражданска колегия и Търговска колегия на ВКС за постановяването на тълкувателно решение по противоречиво разрешавания въпрос.

Предвид изложените съображения, Върховният касационен съд, състав на Четвърто гражданско отделение

О П Р Е Д Е Л И :

ОТМЕНЯ протоколното определение от 29.01.2025 год. по гр. дело № 4355/2023 год. на Върховния касационен съд, Гражданска колегия, Четвърто отделение.

ПРЕДЛАГА на основание чл. 292 ГПК на Общото събрание на Гражданска колегия и Търговска колегия на Върховния касационен съд да постанови тълкувателно решение по следния материалноправен въпрос:

Изцяло или частично е нищожен, сключен от етажен 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?

СПИРА производството по гр. дело № 4355/2023 год. на Върховния касационен съд, Гражданска колегия, Четвърто отделение.

Определението не подлежи на обжалване.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЧЛЕНОВЕ: 1/

2/