

ВЪРХОВЕН КАСАЦИОНЕН СЪД

РАЗПОРЕЖДАНЕ

гр. София, 24 ноември 2025 г.

С определение № 1011 от 05.03.2025 г. по гр. дело № 4355/2023 г. по описа на IV-то гражданско отделение на ВКС е отправено предложение до Общото събрание на Гражданска и Търговска колегия на Върховния касационен съд за постановяване на тълкувателно решение, на основание чл. 292 ГПК, по въпроса: *„Изяло 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?“*.

Предложението е обосновано с констатацията за противоречиво произнасяне по въпроса по реда на чл. 290 ГПК от страна на различните състави на Върховния касационен съд, като конкретно са посочени съответните съдебни актове.

От една страна е цитирано решение № 80 от 04.11.2021 г. по гр. дело № 1213/2020 г. по описа на VI-то г. о., в което на основание чл. 280, ал. 1, т. 3 ГПК е даден отговор на правния въпрос: *„Договаряне 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 т. 3 от ДР на ЗУЕС, водят ли до нищожност на договора?“*.

В отговор на правния въпрос 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 т. 3 от ДР на ЗУЕС, по въпроси, уредени в чл. 51 ЗУЕС, независимо дали договорът урежда и други въпроси, извън изключителната компетентност на ОС на етажните собственици. Като основание за нищожността е посочено това по чл. 26, ал. 1, предл. 1 ЗЗД - противоречие с материалния закон.

Съображенията за този извод съдебният състав е обосновал с характера на нормативната уредба, като е намерил, че разпоредбите на ЗС и ЗУЕС уреждат по ясен и императивен начин 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. Специална е процедурата за вземане на решенията за управление на етажната собственост,

като са изрично регламентирани начинът на свикване на общото събрание, съставът, представителната власт, възможните форми за управление (чрез общо събрание или чрез сдружение на съсобствениците), начинът на свикване, редът за вземане на решения, предметната компетентност на органа на управление, а както и контролът за спазване на решенията. Въз основа на това е отречена възможността с двустранен договор да се уреждат между отделен етажнен собственик и трето лице отношения от компетентността на Общото събрание, в това число и по въпросите за разпределението на разходите за управление и поддържане на общите части, които са уредени по императивен начин в разпоредбата на чл. 51 ЗУЕС. В подкрепа на така възприетата теза е цитирана установената съдебна практика, обективирана в решение № 313 от 07.04.2020 г. по гр. д. № 1332/2019 г. по описа на VI-то г. о. на ВКС.

В същата насока, но не в отговор на въпросите, обусловили допускане на касационното обжалване, а в мотивите по същество на спора, е произнасянето в решение № 122 от 06.11.2019 г. по т. д. № 1830/2018 г. по описа на I-во т. о. на ВКС. В него е прието, че за прилагането на особения режим на управление по чл. 2 ЗУЕС е необходимо съществуването на жилищен комплекс от затворен тип, притежаващ четирите кумулативни признака, предвидени в пар. 1, т. 3 на ДР на ЗУЕС, а именно да е налице отделен урегулиран поземлен имот с предназначение за жилищно застрояване, в който да са изградени една или повече жилищни сгради в режим на етажна собственост, както и други обекти и съоръжения за общо ползване, обслужващи собствениците, и да е осигурен контролиран достъп за външни лица. Следователно режимът е неприложим по отношение на урегулирани имоти с построена една сграда в режим на етажна собственост, която няма жилищен характер, независимо дали достъпът за външни лица е контролиран. В заключение, аналогично на решението по гр. дело № 1213/ 2020 г. на VI-то г. о. на ВКС, е достигнат правен извод за нищожност на сключения процесен договор поради противоречие със закона.

Противоположното становище е застъпено в решение № 737 от 12.12.2024 г. по гр. д. № 3118/2023 г. по описа на II-ро г. о. на ВКС. В него е даден отговор, в приложното поле на хипотезата по чл. 280, ал. 1, т. 3 ГПК, на въпроса: *„Изцяло или частично е нищожен, сключен от етажнен 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 др.?”*.

Прието е, че клаузи, отнасящи се до управление на общи части, включително и относно начина на разпределение на дължимите такси за поддръжка и управление в индивидуални договори, сключени между собственици на самостоятелни обекти от сграда в режим на етажна собственост и външно физическо или юридическо лице, когато не е взето решение от общото събрание на етажната собственост, са нищожни поради това, че с тях се изземват изключителни правомощия на органа на управление на етажната

собственост, които до 31.12.2024 г. /изменението на чл. 11, ал. 1, т. 11 ЗУЕС с ДВ бр. 82 от 2023 г./ не могат да се прехвърлят на професионален управител дори по решение на общото събрание. В такива индивидуални договори обаче, могат да се уговарят от отделен етажнен собственик клаузи за поддръжка на общи части, ако той поема и възнаграждението за това. Изложен е аргументът, че се касае до отделна дейност от управлението, насочена към запазване на общите части в добро състояние по смисъла на пар. 1, т. 13 от ДР на ЗУЕС. Макар и с такива договори да не може да се уговарят задължения на трети лица и да се обвързват останалите етажни собственици, няма пречка с тях да се уреждат дейности, които са извън изключителната компетентност на общото събрание, като се уговарят клаузи за възмездно ползване на съоръжения, зелени площи и алеи, детски площадки, които са или не са общи части, както и услуги като например рецепция или охраняем паркинг. Според мнозинството на съдебния състав на II-ро г. о. на ВКС подобни клаузи не са забранени от ЗУЕС и сочат на договор с комплексен предмет, които сами по себе си не преследват забранен от закона резултат и чиято действителност следва да се преценява съобразно правилото на чл. 26, ал. 4 ЗЗД, съгласно което нищожността на отделни клаузи не влече нищожност на договора, когато те са заместени по право от повелителни правила на закона или когато може да се предположи, че сделката би била сключена и без недействителните ѝ части.

Решението е подписано с особено мнение от единия от членовете на съдебния състав, в което се поддържа, че в хипотеза, в която към момента на сключване на договора в сградата в режим на етажна собственост не са конституирани, вкл. и при условията на пар. 3 от ПЗР на ЗУЕС, предвидените в нормативната уредба органи на управление (общо събрание и избран от него управител или управителен съвет), спазването на изискванията на чл. 169, ал. 1 ЗУТ може да бъде постигнато чрез сключване на индивидуални договори между собствениците на самостоятелни обекти и едно лице, което поема задълженията по поддръжане на общите части. Подобни договори биха били нищожни само ако изпълнители по тях са различни лица, тъй като само в тази хипотеза може да се приложи тълкуването, че никой от етажните собственици не може индивидуално да взема решение относно поддържането на общите части.

Констатираната нееднозначна практика на съставите на Гражданска и Търговска колегии на Върховния касационен съд по повдигнатия в определението от 05.03.2025 г. по гр. дело № 4355/2023 г. по описа на IV-то гражданско отделение на ВКС въпрос относно приложението на закона обуславя необходимост от упражняване на съвместните тълкувателни правомощия на Общото събрание на Гражданска и Търговска колегии на ВКС.

Предвид изложеното и на основание чл. 128, ал. 1 ЗСВ вр. чл. 4.1 и чл. 6 от Правилата за приемане на тълкувателни решения от ОСГК, ОСТК и ОСГТК на Върховния касационен съд (приети с решение на Пленум на ВКС от 15.11.2016 г.)

РАЗПОРЕЖДАМ:

I. Да се образува тълкувателно дело № 5/2025 г. по описа на ВКС - Гражданска и Търговска колегии, за приемане на тълкувателно решение по въпроса:

„Изяло 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?“.

II. Определям комисия от състава на съдиите в Гражданска и Търговска колегии за изготвяне на проект за тълкувателно решение в състав: съдия **Камелия Маринова** (ГК); съдия **Галина Иванова** (ТК); съдия **Николай Иванов** (ГК) - докладчик.

III. Делото да се докладва на посочената комисия за произнасяне по чл. 7.1 от Правилата за приемане на тълкувателни решения от ОСГК, ОСТК и ОСГТК на Върховния касационен съд (приети с решение на Пленум на ВКС от 15.11.2016 г.).

IV. Настоящото разпореждане да се публикува на вътрешния и външния сайт на ВКС - секция „Тълкувателни дела“, заедно с определение № 1011 от 05.03.2025 г. на ВКС по гр. дело № 4355/2023 г., IV-то г. о.

**ГАЛИНА ЗАХАРОВА -
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
ВЪРХОВНИЯ КАСАЦИОНЕН СЪД**