

# РЕШЕНИЕ

№ 377

гр. Бургас, 21.04.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, II ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ  
СЪСТАВ**, в публично заседание на петнадесети март през две хиляди  
двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Росица Ж. Темелкова  
Членове: Елеонора С. Кралева  
Таня Т. Русева Маркова

при участието на секретаря Стойка Д. Вълкова  
като разгледа докладваното от Таня Т. Русева Маркова Въззивно гражданско  
дело № 20222100500131 по описа за 2022 година

С Решение № 1563/09.12.2021г., постановено по гр. дело № 3182/2021г. по описа на Районен съд – Бургас е отхвърлен предявения от ЕТ „Маср - Мурад Мохамед“, ЕИК 040148804 против У. П. М. - гражданин на Ш., роден на \*\*\*. в гр. Б., Ш., с адрес в България: гр. С., м. "Б.", бл. \*, ет. \*, ап. \*2, с регистрация по Булстат \*\*\* установителен иск, че У. П. М. дължи на едноличния търговец сумата от 1090, 80 евро с включен ДДС, представляващи част от дължимо възнаграждение по Договор за поддръжка за апартамент \*\*\* от 13.06.2016г., като цялото вземане е в размер на 1 545, 30 евро с включен ДДС, дължимо за календарната 2020г., ведно със законната лихва от 08.09.2020г. до окончателното ѝ изплащане, за която сума е издадена заповед за незабавно изпълнение по частно гр. дело № 5348/2020г. по описа на БРС.

Против постановеното решение е депозирана въззивна жалба от ЕТ „Маср - Мурад Мохамед“ със седалище гр. Бургас чрез процесуалния му представител – адвокат Милен Господинов, с която се излагат аргументи за неправилност на обжалвания съдебен акт и се претендира неговата отмяна.

Посочва се, че първоинстанционният съд е бил сезиран с иск по чл. 422 от ГПК за установяване задължение за заплащане на услуги, произтичащо от Договор за поддръжка от 13.06.2016г. Изразява се несъгласие с извода на съда, че не следвало с двустранни договори да се уреждат отношения от компетентността на Общото събрание на етажната собственост. Излага се становище относно извършената от заповедния съд проверка по чл. 411 от ГПК, която е била подложена и на въззивен контрол по в.гр.д. № 921/21г. по описа на БОС. Жалбоподателят счита, че проверката на заповедния съд обхващала и валидността на акта, въз основа на който се подава заявление за издаване заповед за изпълнение, поради което в исковото производство, този въпрос не можело да бъде пререшаван. Намира за неотносими цитираните в мотивите на решението съдебни актове на ВКС – Решение № 80 от 04.11.2021г. по гр.д. № 1213/2020г. на ВКС, IV-то г.о. и Решение № 122/06.11.2019г. по гр.д. № 1830/2018г. на ВКС, I-во г.о. Подчертава, че в случая не се касаело за договор по чл. 2 от ЗУЕС - за управление на общите части в комплекс от затворен тип. Пояснява, че съгласно чл. 1 от процесния договор, страните договорили поддръжка само за някои общи части в комплекс „Панорама бей“ - Созопол, а не на всички, както приел първоинстанционният съд. Посочва, че безспорно по делото се установило, че в комплекса е учредена етажна собственост, чиито органи не се противопоставили на сключването на индивидуални договори за услуги с етажните собственици на обекти в сградата. Твърди, че видно от приложения по делото протокол от 27.09.2019г., органът на управление на ЕС - Общото събрание на етажните собственици, осъществявал правомощията си. В жалбата се навеждат доводи, че процесния договор не противоречал на императивни правни норми. С него не се уреждали изцяло отношенията по управление и поддръжка, предмет на правна регулация от ЗУЕС, а задължение за предоставяне услуги по почистване и поддръжка на малка част от общите части, по начин, който не изключвал правата на органите на управление на ЕС (нито създавал режим, различен от установения в ЗУЕС). В подкрепа на изложеното цитира практика на БОС - Решение от 26.11.2020г. по в.гр.д. № 2516/2020г. на БОС.

Претендира се да бъде отменено първоинстанционното решение и да бъде постановено ново решение по съществото на спора, с което предявените иски да бъдат уважени изцяло.

Отправя се искане да бъдат присъдени направените по делото разноски пред двете инстанции.

В съдебно заседание въззивната страна чрез своя процесуален представител поддържа жалбата и счита, че следва да бъде уважена.

По делото е депозиран писмен отговор на въззивната жалба от въззиваемата страна - У. П. М., чрез адв. Тодор Шейков- БАК, с който същата се оспорва изцяло. Въззиваемият счита, че решението е правилно и законосъобразно и не страда от посочените в жалбата пороци. В отговора се посочва, че са правилни изводите на районния съд, че към момента на сключване на договора, по отношение управлението на общите части на етажната собственост, следвало да се приложи предвиденият в ЗУЕС режим. Посочва се, че отношенията по поддръжка и управление се уреждали с договор по чл. 2 от ЗУЕС - между инвеститор и собственик или чрез решения на ОС на етажната собственост. Твърди, че не съществувала възможност за сключване на договор (*siu generis*), който да заобикаля императивните разпоредби на ЗУЕС. Навеждат се доводи, че процесният договор уреждал отношения между страните, които се регулирали императивно от Общото събрание на ЕС. Цитира се съдебна практика и се излагат аргументи, че съгласно чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС, разходите за управление и поддръжка на общите части на ЕС, се разпределяли поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства. Оспорват се изложените в жалбата твърдения за представен протокол от проведено общо събрание на етажната собственост. Пояснява се, че приложеният документ представлявал Протокол от събрание на „Сдружение на собствениците на етажната собственост „Панорама бей - Созопол“. Развиват се съображения във връзка с доводите на въззивника относно проверката на съда по чл. 411, ал. 2, т. 2 от ГПК, като се твърди, че районният съд е направил пълен и точен анализ на събраните по делото доказателства.

Претендира се да бъде потвърдено първоинстанционното решение като правилно и законосъобразно и да бъде отхвърлена въззивната жалба като неоснователна.

Отправя се искане да бъдат присъдени направените по делото разноски.

В съдебно заседание – ответната страна по въззивната жалба – У. П. М. лично и чрез своя процесуален представител оспорва въззивната жалба и счита, че следва да бъде оставена без уважение, а първоинстанционното решение да бъде потвърдено.

Бургаският окръжен съд като взе предвид исканията и твърденията на страните, разпоредбите на закона и събраните по делото доказателства намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Предявен е иск от ЕТ „Маср – Мурад Мохамед“ със седалище гр. Бургас против У. П. М. – гражданин на Ш., роден на \*\*\*, с който се претендира да бъде прието за установено по отношение на ответната страна следните суми по Заповед за изпълнение на парично задължение въз основа на документ по чл. 417 от ГПК № 2495/18.09.2020г., постановена по частно гр. дело № 5384/2020г. по описа на Районен съд – Бургас, както следва:

- сума в размер на 1 090, 80 евро с включен ДДС, представляваща част от дължимо възнаграждение по Договор за поддръжка на апартамент \*\*\* от 13.06.2016г. (цялото в размер от 1 545, 30 евро с ДДС), дължимо за календарната 2020г., ведно със

- законната лихва върху главницата, считано от 08.09.2020г. до окончателното ѝ изплащане.

В исковата молба се посочва, че на 13.06.2016г. между страните е сключен Договор за поддръжка на апартамент № \*\*, който апартамент според договора е собственост на ответника. Сочи се, че ищцовата страна е поела срещу заплащане на парично възнаграждение да изпълнява задължения по общите части на комплекса, в който се намира този апартамент, които са подробно описани в чл. 1 от сключения договор. Твърди се в исковата молба, че за календарната 2020г. ответникът не е заплатил възнаграждение, като то не е заплатено и до предявяване на исковата молба.

По делото не се спори, че по частно гр. дело № 5384/2020г. по описа на Районен съд – Бургас е постановена Заповед № 2495/18.09.2020г. за изпълнение на парично задължение въз основа на документ по чл. 417 от ГПК, по силата на която е разпоредено длъжникът У. П. М. – гражданин на Ш. да заплати на кредитора ЕТ „Маср – Мурад Мохамед“ със седалище гр. Бургас сума в размер на 1 090, 80 евро, представляваща частично предявена

главница от общата дължима такава в размер на 1 545, 80 евро с ДДЗ за календарната 2020г. за годишна такса за поддръжка и управление по чл. 2.1 от сключен между страните Договор за поддръжка на апартамент № \*\* от 13.06.2016г. с нотариална заверка на подписите с рег. № 963/13.06.2016г. по описа на Нотариус с район на действие – Районен съд – Бургас.

Ответната страна по предявения иск – У. П. М. депозира по делото писмен отговор, в който изрично посочва, че сключеният договор е нищожен., тъй като ищцовата страна не е инвеститор на сградата, договорът не е вписан като такъв в Агенцията по вписванията по партидата на всеки самостоятелен обект, а отделно от това процесният имот не съдържа белезите на „жилищен комплекс от затворен тип“. Посочва се, че договорът е нищожен и на друго основание – противоречие с добрите нрави и към дата – 31.12.2019г. е прекратен. Посочва се, че е налице изпълнение по този договор.

За да отхвърли предявения иск, Районен съд – Бургас е приел, че по делото липсват доказателства, че сградата, в която се намира апартамента на ответника и която е в режим на етажна собственост да е построена в жилищен комплекс от затворен тип по смисъла на чл. 3 от ДР на ЗУЕС, поради което и съдът е приел, че по отношение на управлението на общите й части към момента на сключването на процесния договор е приложим режимът на управление по чл. 1 от ЗУЕС, а именно – чрез Общо събрание или чрез Сдружение на собствениците), а не чрез двустранен договор между етажен собственик и трето лице. С тези мотиви, съдът е приел, че сключеният между страните договор е нищожен и за ответната страна не е възникнало задължение да изпълнява задълженията си по този договор.

По делото е представено копие от Протокол от проведено Общо годишно събрание на „Сдружение на собствениците на етажната собственост „Панорама бей – Созопол“ със седалище гр. Созопол от 27.07.2019г., от което е видно, че в Регистър Булстат е регистрирано Сдружение на собствениците на Етажната собственост „Панорама Бей – Созопол“.

Изрично в открито съдебно заседание от 28.09.2021г. в първоинстанционното производство, процесуалният представител на ищцовата страна заявява, че договорът за поддръжка, на който се основава вземането не е по смисъла на чл. 2 от ЗУЕС и няма връзка с Етажната собственост.

По делото е представен Договор за поддръжка на апартамент № \*\*, сключен между У. П. М. в качеството му на собственик на недвижимия имот и ЕТ „Маср – Мурад Мохамед“ със седалище гр. Бургас, по силата на който едноличния търговец е приел срещу заплащане да поддържа и провежда организационното, техническото и административно управление на комплекса, като управлението обхваща следното – ежедневно техническо поддържане на общите инсталации, включваки басейн, помпи, шлюзове, осветителна система в градина, водна инсталация и др, организиране на санитарно-хигиенни услуги в комплекса, зазимяване на ВиК инсталациите в апартаментите, постоянна поддръжка на зелените площи в комплекса, постоянна поддръжка на басейна, постоянен контрол и своевременно задължително информирание на собствениците за всички необходими ремонтни дейности, постоянно контролиране за необходимостта от ремонти в собствения му имот.

С оглед събраните по делото доказателства и приложимите разпоредбите на закона, БОС намира въззивната жалба за неоснователна, като споделя окончателните правни изводи на районния съд и счита, че решението му следва да бъде потвърдено като правилно и законосъобразно в обжалваната част. Въззивният съд, като прецени събраните в процеса доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, намира, че фактическата обстановка по делото се установява такава, каквато е изложена в обжалваното решение и по нея не се спори между страните. Районният съд е съобразил и анализирал всички относими и допустими доказателства, въз основа на които е достигнал до правилни изводи относно това какви релевантни за спора факти и обстоятелства се установяват с тях. Във въззивното производство не са ангажирани доказателства, които да променят приетата и изяснена от първата инстанция фактическа обстановка, поради което настоящият съд я възприема изцяло и препраща към нея на основание чл. 272 ГПК.

Настоящата инстанция напълно споделя и решаващите правни изводи на първоинстанционния съд за неоснователност на предявения иск за заплащане на такси за поддръжка и управление на общите части, поради нищожност на сключения за това договор с ответника У. П. М., които изводи са формирани въз основа на установената по делото фактическа обстановка, същите са правилни и в съответствие със закона, поради което въззивният съд

препраща към мотивите на първоинстанционното решение на основание чл. 272 ГПК и по този начин те стават част и от настоящия съдебен акт.

По изложените във въззивната жалба оплаквания и в допълнение към съображенията на районния съд, следва да се отбележи следното: Наведените във въззивната жалба възражения са насочени против изводите на районния съд за нищожност на процесните договори като противоречащи на ЗУЕС и ЗС. В тази връзка, настоящият съд изцяло споделя изводите на първоинстанционния съд, че предвидените в ЗУЕС форми на управление изключват възможността при липса на затворен комплекс да се сключват договори с всеки собственик, като намира за неоснователни доводите на въззивника, че нямало пречка отделният етажен собственик като самостоятелен правен субект да сключи от свое име договор с трето лице по поддръжка на общите части в комплекса и този договор да обвързва страните по него.

В случая не се спори, че в комплекса, в който се намират собствените на ответника имоти, е възникнала етажна собственост по смисъла на чл. 38 ЗС. Безспорно между страните е и обстоятелството, че по делото няма данни този комплекс да е жилищен комплекс от затворен тип по смисъла на § 1, т.3 ДР на ЗУЕС. 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, се уреждат от правилата на специалния закон ЗУЕС, с който формите на управление на ЕС са изрично установени – чрез общо събрание (чл. 1) или сдружение на собствениците (чл. 9) – какъвто е и настоящия случай, а като изключение е предвидена особената форма на управление на общите части в жилищни комплекси от затворен тип – чрез нотариално заверен договор между инвеститора и собствениците на самостоятелни обекти, вписан в Агенция по вписванията (чл. 2). По спорният между страните въпрос – нищожен ли е договор, в който са договорени въпроси по чл. 51 ЗУЕС, касаещи поддръжката и управлението на общи части в сграда етажна собственост, включително и наред с други въпроси, сключен от индивидуален собственик на обект в сграда, която не е в жилищен комплекс от затворен тип, е налице съдебна практика на ВКС, която се споделя от настоящия съдебен състав. Така, в Решение № 80/04.11.2021 г. по

гр.д.№ 1213/2020 г. на ВКС, IV ГО, е прието следното – „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 него решения. 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 това следва, че е недопустимо с двустранни договори да се уреждат между етажнен съсобственик и трето лице отношения от компетентността на Общото събрание. Казаното се отнася и до чл. 51 от ЗУЕС. Съгласно чл. 51, ал. 1 от 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 етажа, 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 и обитатели) в етажната собственост. Кои разходите са такива за управление и поддържане на общите части е посочено в § 1, т.11 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, разходите за портиер и възнаграждение при възлагане на дейности по поддържане на общите части и др. Изобщо дейността по „Поддържане на общите части“ е определена в закона като дейност, насочена към запазването им в добро състояние (§ 1, т. 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 за 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 от ЗУЕС не предполага възможност за тълкуване, тя е ясна и императивна. Договорът по чл. 2 от 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 третите 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, по поставения за тълкуване правен въпрос следва да се отговори утвърдително – нищожни са уговорки в договор по чл. 2 от ЗУЕС, сключен от индивидуален собственик на обект в сграда в режим на етажна собственост, която не е в жилищен комплекс от затворен тип по смисъла на т. 3 от ДР на ЗУЕС, по въпроси, уредени в чл. 51 от ЗУЕС, независимо дали договорът урежда и други въпроси, извън изключителната компетентност на ОС на етажните собственици. Нищожността е по чл. 26, ал. 1, предл. 1 от ЗЗД – противоречие с материалния закон. В този смисъл е и Решение № 122/06.11.2019г., постановено по т.д. № 1830/2018г. по описа на ВКС, I т.о., съгласно което по отношение на управлението на общите части на сграда в режим на етажна собственост, която няма характеристиките на жилищен комплекс от затворен тип, е приложим режимът на управление по чл. 1 от ЗУЕС – чрез общо събрание или сдружение на собствениците (чл. 9), а не особения режим по чл. 2 от ЗУЕС, поради което сключеният с отделен собственик Договор за възлагане поддръжката и управление на общите части на комплекса е нищожен поради противоречие със закона – чл. 2, ал. 1 от ЗУЕС. С оглед така дадените разрешения с цитираната съдебна практика, въззивният съд намира за неоснователни доводите на въззивника, че задълженията на ответника произтичат от сключения Договор за поддръжка и управление на общите части на комплекса, на който е основана исковата претенция. При положение, че процесният комплекс не е такъв от затворен тип, то по отношение на него особеният режим по чл. 2 от ЗУЕС е неприложим, като управлението на общите части следва да се осъществява по реда на чл. 1 ЗУЕС – чрез общо събрание на етажната собственост, както правилно е приел и районния съд.

В конкретния случай не се твърди да е налице взето решение от ОС на ЕС на комплекса относно управлението на общите части, респ. за възлагане управлението и поддръжката им на трето лице, а от страна на

ищеца в първоинстанционното производство се посочва и обстоятелството, че сключеният договор не е такъв по смисъла на чл. 2 от ЗУЕС. Безспорно се установява и обстоятелството, че сградата, в която се намира имотът на ответника У. П. М. е в сграда в режим на Етажна собственост, която се управлява от създадено за целта Сдружение на собствениците на Етажната собственост „Панорама Бей – Созопол“ със седалище гр. Созопол, което е вписано в регистър Булстат с номер 176968381. Мотивиран от изложеното, настоящата инстанция намира, че сключения с ответника У. П. М. Договор за поддръжка на апартамент № \*\* от 13.06.2016г. не може да бъде източник на задължения за ответника като собственик на самостоятелен обект да заплаща разходи за управление на общите части в сградата-етажна собственост.

В тази връзка, съдът приема, че са неоснователни възраженията във въззивната жалба, че между страните е бил сключен обикновен облигационен договор и същият не противоречал на закона и на добрите нрави. Разпоредбите на ЗУЕС, определящи режима на управление на общите части на етажната собственост имат императивен характер и е недопустимо тези въпроси да се уреждат чрез писмен договор с отделен етажен собственик, когато сградата не е в комплекс от затворен тип по смисъла на §1, т. 3 от ДР на ЗУЕС. Настоящият случай е именно такъв, тъй като с процесния договор от 13.06.2016г. са уредени въпроси по чл. 51 ЗУЕС, като са поети задължения за управление и поддържане на общите части на комплекса срещу заплащане на годишна такса от ответника като собственик на обект в сграда в режим на етажна собственост, която не е в жилищен комплекс от затворен тип. Поради това и с оглед цитираната по-горе съдебна практика, тези договори са сключени в противоречие с материалния закон – чл. 2, ал. 1 от ЗУЕС и като такива са нищожни на основание чл. 26, ал. 1, предл. първо от ЗЗД. Предвид констатираната нищожност на договорите, без значение е дали са били извършвани уговорените с тях дейности, както и извършените от ответника плащания за предходни години, тъй като същите не могат да санират недействителността на договорите, поради което доводите на въззивника в този смисъл са неоснователни. Ето защо, за ответника У. П. М. не е възникнало задължение за плащане по сключения на 13.06.2016г. Договор да поддръжка на апартамент“, на който се основава установителната претенция на ищцовата страна, поради което и предявените икове по чл. 79, ал. 1 от ЗЗД са неоснователни и правилно са отхвърлени от районния съд,

като изложените в този смисъл възражения от въззивника са изцяло неоснователни.

Мотивиран от изложеното и като взе предвид, че направените от настоящата инстанция фактически и правни изводи напълно съвпадат с тези, които е направил първоинстанционния съд в своето решение, съдът намира, че атакуваното решение следва да бъде потвърдено.

На основание чл. 78, ал. 3 от ГПК следва да бъде уважено искането на въззиваемия и да му бъдат присъдени направените по делото разноси за въззивното производство - сума в размер на 300 лева, представляваща възнаграждение за адвокат – видно от представения Договор за правна защита и съдействие – лист 31 от въззивното производство.

На основание чл. 280, ал. 3, т. 1 от ГПК настоящото решение е окончателно и не подлежи на касационно обжалване, предвид обстоятелството, че е предявен иск с цена на иска под 5 000 лева.

Мотивиран от горното, Окръжен съд – Бургас

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** Решение № 1563/09.12.2021г., постановено по гр. дело № 3182/2021г. по описа на Районен съд – Бургас.

**ОСЪЖДА** ЕТ „Маср - Мурад Мохамед“, ЕИК 040148804 да заплати на У. П. М. - гражданин на Ш., роден на \*\*\*. в гр. Б., Ш., с адрес в България: гр. С., м. „Б.“, бл. \*, ет. \*, ап. \*\*\*, с регистрация по Булстат 175918079 сума в размер на 300 (триста) лева, представляваща направените по делото разноси пред настоящата инстанция.

Решението е окончателно и не подлежи на касационно обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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