

# РЕШЕНИЕ

№ 1791

гр. София, 26.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-В СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и осми февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Анелия Маркова

Членове: Пепа Маринова-Тонева  
Василена Дранчовска

при участието на секретаря Юлиана Ив. Шулева  
като разгледа докладваното от Анелия Маркова Въззивно гражданско дело  
№ 20231100504279 по описа за 2023 година

и за да се произнесе взе предвид следното:

**Производството е по реда на чл.258-273 ГПК/въззивно обжалване/.**

Образувано е по **постъпила въззивна жалба от ответника пред СРС-С. Г. С.**, срещу решение № 752 от 17.01.2023 г. по гр.д.№ 64629 по описа за 2021 г. на СРС, 61 състав, постановено по иск по чл.422, ал.1 ГПК вр. с чл.6, ал.1, т.9 и т.10 ЗУЕС и чл.86 ЗЗД.

**Решението се обжалва в частта в която претенциите на ищеца са били уважени.**

Излагат се доводи за недопустимост, необоснованост и неправилност на така постановеното решение като се излагат подробно доводи за това, както следва: решението било **недопустимо**, защото било постановено по недопустими искове. Липсвала положителна процесуална предпоставка за съществуване на правото на иск. Липсвала и представителна власт за „представляващия ЕС“ УС, както и за процесуалния му представител. Решението било неправилно като постановено в нарушение на материалния и процесуален закон. В противоречие с материални разпоредби съдът бил

признал съществуване на вземане на несъществуваща етажна собственост- на „етажни собственици на общи части, принадлежащи към гаражи и паркоместа в подземен гараж на ниво – 1 на сграда“, произтичащо от нищожни решения. Решенията били нищожни, защото подобна „ЕС“ не съществува. Не била налице хипотезата на чл.8, ал.2 ЗУЕС, защото процесните гаражи и паркоместа не били напълно обособени от останалите обекти в сградата по начин, който да ги прави абсолютно самостоятелни, без никаква свързаност с останалите обекти в сградата. СРС не бил взел предвид възраженията на въззивника/ответник пред СРС, както и не бил обсъдил събраните по делото доказателства и по-конкретно представената „схема“ на ниво „-1“ на сградата, от която било видно, че достъпа до процесните гаражи и паркоместа се осъществява чрез вход/рампа, обслужваща и обектите, разположени в сутерена на ниво -2, че сутеренните нива -1 и -2 се намират под цялата сграда, т.е. са свързани и обслужват всички нейни входове /А,Б,В,Г,Д/ и са общи за всички от тях, че достъпът до процесните гаражи и паркоместа се осъществява и от асансьорите и стълбищата, обслужващи апартаментите и др. обекти, разположени по всички етажи и входове на сградата. Гаражите и паркоместата били разположени в сутерена на сградата, чиито основи и ограждащи стени били общи части на цялата сграда, както бил и покрива на сградата. Затова не могли да се сегментират и да се придават само към обектите, разположени в сутерена на сградата, в този смисъл било приетото в решение № 103 от 20.01.2021 г. по гр.д.№ 4703 по описа за 2019 г. на ВКС, ГК, Първо ГО, за което се сочи, че било постановено по идентичен случай. В случая не било налице взето съгласие на всички етажни собственици поради което не било изпълнено изискването на чл.38, ал.2 ЗУЕС, както бил приел СРС в обжалваното решение. В противоречие със закона и практиката на ВКС /която се цитира/ било прието, че паркоместата са самостоятелни обекти. Общеизвестно било, че паркоместата не са самостоятелни обекти на собственост дори да са наименовани „паркинг“. Затова и собствениците на паркоместа не могли да изразяват воля за учредяване на нова, паралелна етажна собственост, различна от тази на ЕС, формирана от собствениците на отделните самостоятелни обекти в сградата. Пзовава се и на нормата на чл.37, ал.4 ЗУТ. Несъстоятелни били мотивите на СРС във връзка с различния смисъл на понятието „самостоятелен обект в сграда“ според ЗС, ЗУТ и ЗУЕС. Приложимо било в случая правилото на пар.1,т.1 от ЗУЕС,

съгласно което „самостоятелен обект в сграда в режим на ЕС“ „е обособена част от сграда в режим на ЕС със самостоятелно функционално предназначение“. Паркоместата в никакъв случай не представлявали „обособена част“. Тъй като те не били самостоятелен обект на право на собственост, те не притежавали идеални части от общите части на сградата. Счита, че СРС е дал превратно тълкуване на разпоредбата на чл.8, ал.2 ЗУЕС, защото същата касаела общи части, принадлежащи към „самостоятелни обекти на съответния вход“. В случая не ставало въпрос нито за самостоятелни обекти, нито за отделен вход, тъй като процесното ниво на сутерена било общо за всички входове на сградата. Налагал се извод, че такова понятие „Етажни собственици на общи части, принадлежащи към паркоместа“ не съществува в правния мир. Собствениците на отделни гаражни клетки също не формирали самостоятелна ЕС, защото подземния паркинг бил част от сграда, цялата намираща се в режим на ЕС. Затова и в нот.актове за собственост на въпросните гаражи, вкл. и на въззивника, било отбелязано, че към гаража принадлежат съответен процент идеални части от общите части на цялата сграда, а не само на ниво -1 на сутерена. Сутерена на сградата също не бил самостоятелно обособен обект, а част от самата сграда. Обжалваното решение било постановено в разрез със съдебната практика на ВКС по чл.8, ал.2 ЗУЕС, както и в разрез със съдебната практика на ВКС във връзка с нищожността на правните актове, взети от несъществуваща ЕС, а именно: решение № 53 от 11.03.2016 г. на ВКС, Трето ГО, определение № 89/22.05.2017 г. по ч.гр.д.№ 1464 по описа за 2017 г. на ВКС, Първо ГО. Допустимо било съгласно приетото в определение № 98 от 15.03.2022 г. на ВКС, Четвърто ГО предявяване на иск за нищожност на решение на ОС, който не бил ограничен със срок, както и в друго производство. За него преклузивният срок по чл.40, ал.2 не се отнасял.

Иска се обжалваното решение да бъде обезсилено и производството по делото-прекратено или да бъде отменено и претенциите – отхвърлени. Претендират се разноси.

По въззивната жалба е **постъпил отговор от ищеца пред СРС - ЕС**, в който се излага становище за неоснователност на въззивната жалба и правилност на така постановеното решение в частта в която претенциите му са били уважени. Счита, че не са допуснати сочените от въззивника нарушения на материалния и процесуален закон. Въззивникът не бил оспорил

по реда на чл.40 ЗУЕС протоколите на ОС на ЕС и същите се били стабилизирали. Сочи, че в случая се касаело до „гаражен вход“ на сграда и нямало законова пречка да се организира самостоятелно управление по реда на чл.8, ал.2 ЗУЕС. По арг. от пар.1, т.1 от ДР на ЗУЕС паркоместото следвало да се счита за обект със самостоятелно предназначение. Затова следвало да се счита за равно на гаража. Освен това в гаражно ниво – 1 имало само гаражи. Този въпрос бил и неотносим, тъй като ищецът не бил спазил установената в чл.16, ал.9 от ЗУЕС процедура и решенията на ЕС били стабилизиращи, в този смисъл била и съдебната практика на ВКС. Неясен бил и правния интерес от завеждане на иска; същият бил недопустим. Конституирането на отделно управление в ЕС – само за подземен гараж ниво -1 в сградата било допустимо и легитимно. В случая не се касаело за различна ЕС, защото ЕС била винаги една и обхващала цялата сграда. Нямало пречки да има различно управление във всеки вход. В случая сградата имала 2 адм.входа и 3 жилищни. Налице били и 2 входа за автомобили- един на ниво - 2 и един на процесното ниво -1, където се намирали 53 гаража /гаражни клетки/ и налице били общи части. Законът не давал и не ограничавал тълкуване на понятието „вход“ . Затова нямало пречки за целите на ЗУЕС да се учреди ЕС само в подземно ниво с гаражи. Налице била хипотезата на чл.38, ал.2 ЗС. Чрез уговарянето на отделните жилищни нива да се управляват самостоятелно се стигало до мълчаливата и неоспорена уговорка отделно притежаваното гаражно ниво -1 да има общи части, които ще се обслужват само от собствениците на същите гаражи. Това уговаряне нямало вещно-правен характер, а било само за целите на управлението и поддръжката на общите части. Налице била многостранна сделка за която и ответникът бил гласувал на ОС на 27.05.2019 г. , но отказал да заплаща дължимите вноски в бюджета на така учредената ЕС. Претендират се разноси.

#### **По допустимостта на въззивната жалба:**

За обжалваното решение въззивникът е бил уведомен на 24. 01.2023 г. Въззивната жалба е подадена на 31.01.2023г., т.е. в срока по чл.259, ал.1 ГПК.

Същата е срещу съдебен акт, подлежащ на инстанционен контрол; налице е правен интерес от обжалване в частта, в която срещу

въззивника/ответник по реда на чл.422, ал.1 ГПК са признати в полза на ищеца вземания вр. с чл.6, ал.1, т.9 и т.10 ЗУЕС и чл.86 ЗЗД.

**Следователно въззивната жалба е допустима.**

**По основателността на въззивната жалба:**

Съгласно чл. 269 ГПК въззивната инстанция се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част. По останалите въпроси – само доколкото са посочени в жалбата.

**По допустимостта на първоинстанционното решение:**

За издадената на 25. 07.2021 г. по ч.гр.д.№ 36370 по описа за 2021 г. заповед за изпълнение на парично задължение по чл.410 ГПК длъжникът е бил уведомен на 09.09.2021 г.

Заповедта за изпълнение е била издадена в полза на Етажна собственост, намираща се на адрес: гр.София, бул.\*\*\*\*.

Заявител в производството по чл.410 ГПК, обаче, са етажните собственици на общи части, принадлежащи към гаражи и паркоместа в подземен гараж на ниво-1 в сграда, находяща се гр.София, бул.\*\*\*\*.

Длъжникът е подал на 10.09.2021 г., т.е. в срока по чл.414 ГПК възражение като е посочил, че е собственик на обект във вх.Д, а заявлението е подадено от ЕС на вх.Б.

На Етажна собственост, намираща се на адрес: гр.София, бул.\*\*\*\*, в чиято полза е била издадена заповедта за изпълнение от 25.07.2021 г. е било указано, че може да предяви иск за сумите по заявлението в 1-месечен срок. Тези указания са му съобщени на 13. 10.2021 г.

Исковата молба е предявена от Етажните собственици на общи части, принадлежащи към гаражи и паркоместа в подземен гараж на ниво -1, намираща се на адрес: гр.София, бул.\*\*\*\*, на 12.11.2021 г, т.е. в срока по чл.415 ГПК.

**С обжалваното решение СРС се е произнесъл по искова молба на Етажна собственост на гаражи и паркоместа в подземен гараж /сутерен/ на ниво -1 в сграда, намираща се на адрес: гр.София, бул.\*\*\*\*.**

С молба от 04.07.2022 г., л.34 по делото пред СРС, във връзка с указанията на СРС, е посочено, че претенциите са предявени от

**собствениците на гаражи и паркоместа**, находящи се на ниво -1, в сграда със смесено предназначение и адрес: гр.София, бул.“\*\*\*\*”, по реда на чл.23, ал.5 ЗУЕС.

Доколкото в съдебната си практика ВКС застъпва становището, че право на иск по реда на чл.422, ал.1 ГПК има заявителя в заповедното производство, то в случая точно така е било сторено с предявената на 12.11.2021 г. искова молба, с която СРС е бил сезиран

**Въпросът за допустимостта на съдебното решение се поставя и във връзка с това дали ЗУЕС допуска формиране на Етажна собственост на гаражи и паркоместа, в случая в подземен гараж /сутерен/ на ниво -1.**

За да отговори положително на този въпрос, СРС е приел, че с Протокол от ОС на собствениците на гаражи и паркоместа, находящи се в сутерен /подземен гараж/ на ниво -1, били приели решение по отношение на гаражите и паркоместата да се прилагат нормите на ЗУЕС. Процесуалната легитимация на ищеца се обуславяла и от чл.1 и чл.8, ал.1 и ал.2 ЗУЕС. Съгласно последната разпоредба, когато сградата е с повече от един вход, управлението можело да се осъществява във всеки един отделен вход. Това управление обхващало и общите части на сградата, прилежащи към самостоятелните обекти на съответния вход. Тези разпоредби изрично предвиждали, че закона се прилага вкл. по отношение на самостоятелните обекти или на части от тях, които се намирили в сграда в режим на етажна собственост. Затова СРС е приел, че е без значение какъв е статута на гаражите и паркоместата камо самостоятелни обекти и не е разгледал възраженията на въззивника, че в случая не са самостоятелни обекти на собственост. Възраженията на ответника били свързани с определението за самостоятелен обект от гледна точка на ЗУТ и ЗКИР, които не били приложими в случая. Приложима била дефиницията на апр.1 т.1 от ДР на ЗУЕС, която сочела, че самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост е обособена част от сграда в режим на етажна собственост със самостоятелно функционално значение. Законодателят бил дал превес на функцията на обекта от гледна точка на неговото ползване и в този смисъл независимо от това дали в подземния гараж, обектите, служещи за паркиране на МПС, собственост на отделни лица, са обособени паркоместа или гаражи, то същите представлявали самостоятелни обекти на пар.1, т.1 от ДР на ЗУЕС. Същевременно е изложил

и мотиви, че решение, взето от ЕС, която несъществува, е нищожно. Последната предпоставка, обаче, не била налице по делото. По делото не се спорело, че към датата на вземане на решение сградата била в режим на етажна собственост, както и, че самите паркоместа и гаражи се били намирали в подземен гараж, който е в сграда в режим на етажна собственост. Взетото решение за извършване на разходи, които са необходими или неотложни за поддържането или за възстановяването на общите части, за извършване на полезни разходи, за определяне размера на разходите за изпълнението им, било от компетентността на ЕС.

**Софийски градски съд**, действащ като въззивна инстанция приема следното:

В законодателството липсва легално определение на понятието „етажна собственост“, но то се извлича от съответните текстове в ЗС и ЗУЕС. Етажната собственост възниква **в сграда, в която отделните самостоятелни обекти** са собственост на различни лица. Когато сградата се състои от няколко отделни входа, всеки вход може да образува отделна етажна собственост.

Разпоредбата на чл. 8, ал. 2 ЗУЕС намира приложение, когато в сграда с множество самостоятелни обекти съществуват два и повече входаве, всеки от който осигурява достъп до част от самостоятелните обекти. **Тъй като тази обща част осигурява достъп и обслужва само част от самостоятелните обекти**, това е основание управлението ѝ да се извършва от самостоятелна етажна собственост, учредена от собствениците на обектите в сградата, които тя обслужва.

В конкретния случай „паркинга“ по своя характер представлява обща част. Това се признава и от страна на ищеца с молбата му от 04.07.2022 г., виж л. 55 по делото пред СРС, който сочи, че в случая не се касае до самостоятелен обект в сграда – „подземен гараж“, а е налице сутерен и с гаражи и с паркоместа. Липсват доказателства, обаче, тази обща част да осигурява достъп и да обслужва само част от т.нар. „самостоятелните обекти“.

Видно от отразеното в съдебния протокол, съставен за публичното съдебно заседание, състояло се на 14.07.2022 г., на ищеца изрично е указано, че следва да ангажира доказателства във връзка с възражението на ответника,

че сутерена на ниво -1 няма самостоятелен характер, както и, че е налице самостоятелна ЕС по смисъла на чл.2 ЗУЕС, за процесуалната си легитимация. С последващо определение от 01.11.2022 г. СРС изрично е напомнил, че доказателствената тежест е на ищеца, а не на ответника.

В изпълнение на тези указания от страна на ищеца е била приложена „архитектурна схема на ниво -1“, виж л.56 по делото пред СРС.

Настоящата инстанция, обаче, намира, че тази схема не доказва тезата на ищеца за наличие на предпоставките за формиране на самостоятелна етажна собственост.

Нещо повече, в о.с.з. на 01.11.2022 г. процесуалния представител на ищеца е признал, че достъп до ниво -1 има чрез асансьор и стълбища, виж л.107 от делото пред СРС, т.е. налице е „свързаност“ с останалите обекти в сградата с адрес: гр.София, бул.“\*\*\*\*”.

Освен това видно от нот.акт № 169, рег.№ 42624, дело № 541 от 22.12.2009 г., с който се легитимира ответника/въззивник като собственик на обекти в сградата, гараж № 8 /очевидно и останалите/ се намира в сутерена на сградата, виж л.41 по делото пред СРС.

Обстоятелството, че ЕС /както се твърди/ е отразена в регистрите по чл.11 от Наредбата за създаване и поддържане на публичен регистър на сдруженията на собствениците в сгради в режим на ЕС, не означава, че такава ЕС съществува по смисъла на чл.8, ал.2 ЗУЕС. Този въпрос съгласно практиката на ВКС подлежи на проверка от съда, виж в този смисъл приетото в определение № 622 от 20.11.2014 г. по гр.д.№ 4875 по описа за 2014 г. на ВКС, ГК, Първо ГО.

Наред с това представеното по делото /на л.63 пред СРС/ уведомление по чл.46 б ЗУЕС е подадено от Етажна собственост с адрес: гр.София, бул.“\*\*\*\*”, подземен гараж-ниво-1. Със същото се уведомява район „Триадица“, че на 30.05.2019 г. е било проведено ОС на собствениците на самостоятелни обекти в същата сграда.

С писмо от 22.07.2022 г. район „Триадица“ във връзка с издаване на удостоверение/служебна бележка за регистриран управителен съвет на етажна собственост на гаражи и паркоместа на сутерен ниво минус 1, отговаря, че на председателя на УС на ЕС с адрес: гр.София, бул.“\*\*\*\*”, е издала такава и



същото е било изпратено на посочения в протокола на ОС на ЕС от 14.10.2021 г., председател.

Не са налице и „самостоятелни обекти“ доколкото трайна е съдебната практика, вкл. на ВКС, че паркоместата не са самостоятелни обекти. Същите представляват общи части поради, което по отношение на тях липсва принадлежност на идеални части от общите части на сградата. Разпоредбата на чл.8, ал.2 ЗУЕС /на която и двете страни в процеса се позовават/ касае общи части, принадлежащи към „самостоятелни обекти на съответния вход“, а както вече беше отразено по-горе, липсват данни за обособен самостоятелен отделен вход само за ниво -1. За значението на самостоятелен вход във връзка с учредяването на отделна ЕС по чл.8, ал.2 ЗУЕС, виж приетото в същия смисъл определение № 622 от 20.11.2014 г. по гр.д.№ 4875 по описа за 2014 г. на ВКС, ГК, Първо ГО.

В случая тезата за „гаражен вход“ се развива едва в отговора по въззивната жалба, както и това, че в гаражно ниво -1 имало само гаражи.

Дори да приемем /както и двете страни в процеса се позовават/, че е приложимо правилото на пар.1,т.1 ЗУЕС, то тази разпоредба свързва изискването за „самостоятелен обект в сграда с режим на ЕС“ наличие на „обособена част“, а такава в случая не е налице.

Обстоятелството, така „формираната“ ЕС е приела Правилник за вътрешния ред, сключвала е договори с трети лица, както и е открила партида на собствено име, не означава, че са били изпълнени изискванията на чл.8, ал.2 ЗУЕС за формиране на такава ЕС.

Въпросът за целесъобразността на учредяването на самостоятелна ЕС не намира приложение и не може да игнорира нормите на ЗУЕС и по-конкретно на чл.8, ал.2 от същия.

Налага се извод, че обжалваното решение е недопустимо в обжалваната му част и като такова ще следва да бъде обезсилено, а производството–прекратено. Това налага и обезсилване на заповедта за изпълнение на парично задължение по чл.410 ГПК издадена на 25. 07.2021 г. по ч.гр.д.№ 36370 по описа за 2021 г., виж разясненията дадени в ТЪЛКУВАТЕЛНО РЕШЕНИЕ № 4 ОТ 18.06.2014 Г. ПО ТЪЛК. Д. № 4/2013 Г., ОСГТК НА ВКС, т. 13.

**По разноските:**

**В заповедното производство:**

**На заявителя** разноси не се следват.

**Длъжникът** разноси не е правил и такива не му се присъждат.

**Пред първата съдебна инстанция:**

Същите следва да бъдат разпределени по следния начин:

**На ищеца** разноси не се следват.

**На ответника** разноси се следват в пълен размер- 300 лв. СРС е присъдил такива в размер на 23,24 лв. или следва да бъдат **доприсъдени разноси в размер на 276,76 лв.**

**Пред въззивната инстанция:**

**На въззивника** разноси се следват и такива са сторени в размер на 25 лв.- държавна такса за въззивното обжалване.

**Въззиваемата страна** претендира разноси, но такива не й се следват.

Водим от гореизложеното, СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД

## **РЕШИ:**

**ОБЕЗСИЛВА** решение № 752 от 17.01.2023 г. по гр.д.№ 64629 по описа за 2021 г. на СРС, 61 състав, постановено по иск по чл.422, ал.1 ГПК вр. с чл.6, ал.1, т.9 и т.10 ЗУЕС и чл.86 ЗЗД, **в частта** в която в полза на Етажна собственост на гаражи и паркоместа в подземен гараж /сутерен/ на ниво – 1 в сграда, находяща се в гр.София, бул. „\*\*\*\*, срещу С. Г. С., ЕГН \*\*\*\*\*, гр.София, бул. \*\*\*\*, е признато вземане за сумата от 357,21 лв. – вноски за административно управление и поддръжка на общите части на сградата за периода от 01.11.2019 г. до 30.06.2021 г., ведно със законната лихва от 23.06.2021 г. до окончателното плащане на сумата, за която е била издадена заповед за изпълнение на парично задължение по чл.410 ГПК от 25.07.2021 г. по ч.гр.д.№ 36370 по описа за 2021 г. на СРС, 61 състав, както **и в частта за разностите** в полза на Етажна собственост на гаражи и паркоместа в подземен гараж /сутерен/ на ниво – 1 в сграда, находяща се в гр.София, бул. „\*\*\*\*, **като недопустимо.**

## **ПРЕКРАТЯВА ПРОИЗВОДСТВОТО.**

**ОБЕЗСИЛВА** издадената заповед за изпълнение на парично задължение по чл.410 ГПК от 25.07.2021 г. по ч.гр.д.№ 36370 по описа за 2021 г. на СРС, 61 състав, за сумата от 357,21 лв. – вноски за административно управление и поддръжка на общите части на сградата за периода от 01.11.2019 г. до 30.06.2021 г., ведно със законната лихва от 23.06.2021 г. до окончателното плащане на сумата и сумата 325 лв.- разноси в заповедното производство.

**ОСЪЖДА** Етажните собственици на общи части, принадлежащи към гаражи и паркоместа в подземен гараж /сутерен/ на ниво – 1 в сграда, находяща се в гр.София, бул. „\*\*\*\*, съдебен адрес: гр.София, кв.“Кръстова вада“, ул.“\*\*\*\*- адв. И. М., да заплатят на С. Г. С., ЕГН \*\*\*\*\*, гр.София, бул. \*\*\*\*, съдебен адрес: гр.София, бул.“\*\*\*\*-адв. В.Г., сумата в размер на 276, 76 лв.- доприсъдени разноси за първата съдебна инстанция.

**ОСЪЖДА** Етажните собственици на общи части, принадлежащи към гаражи и паркоместа в подземен гараж /сутерен/ на ниво – 1 в сграда, находяща се в гр.София, бул. „\*\*\*\*, съдебен адрес: гр.София, кв.“Кръстова вада“, ул.“\*\*\*\*- адв. И. М., да заплатят на С. Г. С., ЕГН \*\*\*\*\*, гр.София, бул. \*\*\*\*, съдебен адрес: гр.София, бул.“\*\*\*\*-адв. В.Г., сумата в размер на 25 лв.- разноси за въззивната инстанция.

**РЕШЕНИЕТО** е окончателно и не подлежи на обжалване, арг. от чл.280, ал.3 ГПК.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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