

# РЕШЕНИЕ

№ 32

гр. София, 06.02.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ОКРЪЖЕН СЪД, I ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ  
СЪСТАВ**, в публично заседание на тридесет и първи януари през две хиляди  
двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Дора Д. Михайлова

Членове: Росина Н. Дончева  
Адриана Ат. Велева

при участието на секретаря Цветанка П. Младенова Павлова  
като разгледа докладваното от Дора Д. Михайлова Въззивно гражданско  
дело № 20231800500695 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 258 и сл. от ГПК.

С Решение № 260041 от 02.08.2023 г., постановено по гр. д. № 2083/2018 г. по описа на РС – Ботевград, са уважени предявените от етажните съсобственици на сграда, намираща се в гр. Б., област В., ул. „Ц. И.“ № ., корпус „.“, срещу "К." ЕООД обективно кумулативно съединени иски с правно основание чл. 6, ал. 1, т. 10, вр. чл. 51 от ЗУЕС за установяване съществуването на следните вземания: за сумата от 3379 евро – вноски поддръжка и управление за периода от 24.04.2016 г. до 31.12.2017 г., дължими за ап. .., находящ в сграда в гр. Б., област В., ул. „Ц.И.“ № ., корпус „.“, апартаментен (студиен) хотел „С. Б.“, за които суми е издадена заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 от ГПК по ч. гр. д. № 720/2018 г. по описа на РС – Ботевград. За разликата до сумата от общо 4433.72 евро исковете са отхвърлени.

Срещу решението, в частта, в която исковете са уважени,

е подадена в законоустановения срок по чл. 259, ал. 1 ГПК въззивна жалба от ответника "К." ЕООД, в която са изложени оплаквания за допуснати съществени нарушения на съдопроизводствените правила, довели до необоснованост на формираните от първоинстанционния съд изводи. Конкретно се сочи несъгласие с приетото от съда, че решенията на общото събрание на етажната собственост, от които тя черпи права, са противопоставими на ответника, тъй като той придобил качеството на етажен собственик няколко години след приемането им. Твърди, че тези решения са нищожни, защото установявали задължение за всеки от етажните собственици да заплаща така управление и поддръжка и за двата корпуса на сградата, която не отговаря на условията за определянето ѝ като „жилищен комплекс от затворен тип“ по смисъла на пар. 1, т. 3 от ДР на ЗУЕС. Жалбоподателят твърди, че решенията, на които се позовава ищецът, не са му съобщавани. Оспорва се и представителната власт на лицето, подписало заявлението по чл. 410 ГПК и исковата молба, тъй като процесуалният представител бил упълномощен от Г. С. в качеството ѝ на председател на УС на етажната собственост, но същата след 28 март 2019 г. нямала правомощия да представлява етажната собственост, тъй като решението за избора ѝ било отменено от съда. По тези съображения е направено искане за отмяна на обжалваното решение и постановяване на друго, с което предявените искове да се отхвърлят изцяло.

Ответникът по жалбата – етажните съсобственици на сграда, намираща се в гр. Б., област В., ул. „Ц.И.“ № ., корпус „.“, оспорват същата като неоснователна по подробно изложени съображения за правилност на постановеното от РС - Ботевград съдебно решение. Отправят искане за потвърждаване на обжалваното решение.

Съгласно разпоредбата на чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по

допустимостта - в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата.

Настоящият съдебен състав приема, че обжалваното решение е валидно и допустимо.

Първоинстанционният съд е бил сезиран с предявени по реда на чл. 422, ал. 1 от ГПК обективно кумулативно съединени иски за признаване съществуването на парично задължение в размер на сумата от общо 4 433.72 евро – вноски поддръжка и управление за периода от 24.04.2016 г. до 31.12.2017 г. (размер на годишната вноска 2 502.80 евро), дължими за ап. ..., находящ в сграда в гр. Б., област В., ул. „Ц.И.“ № ., корпус „“, апартаментен-студиен хотел „С. Б.“, за които суми е издадена заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 от ГПК по ч. гр. д. № 720/2018 г. по описа на РС – Ботевград.

Не е спорен на етапа на въззивното производство, че ответникът е титуляр на правото на собственост върху ап. ..., находящ се в гр. Б., В. о., ул. „Ц. И.“ № ., апартаментен (студиен) хотел – корпус А, със застроена площ от 193 кв.м., ведно с 1,5452 % ид.ч., определени в нотариален акт № .../.... г. като 57.28 кв. м. идеални части от общите части на сградата с идентификатор ....., както и 1,5452 % ид.ч. от правото на строеж върху дворното място, върху което е построена сградата, съставляващо поземлен имот с идентификатор № .....

Видно от Протокол № 2 от Общото събрание на собствениците на апартаментен (студиен) хотел – комплекс “С. Б.”, корпус „“ и корпус „Б”, същото е проведено на 28.06.2010 г., като сред взетите решения е и това по т. 5 таксата за охрана и поддръжка на апартаментен (студиен) хотел – комплекс “С. Б.”, корпус „“ и корпус „Б”, да се запази в размер на 10 евро на кв.м. върху общата квадратура на имота, с включен ДДС и да не се променя.

На 25.10.2021 г. е проведено отново ОС, като на това общо събрание е взето решение по т. 3 таксата за поддръжка управление на апартаментен (студиен) хотел да останат непромени и начинът на плащане да се осъществява на база на договорите за управление и поддръжка за апартаментен (студиен) хотел, а за собствениците, неподписали договори, да заплащат таксите на управителя на сградите.

Видно от протокол от 30.08.2017 г. на ОС на ЕС, на същото по т. 3 е взето решение управител на ЕС да бъде Д.К., а по т. 10 е взето решение за всеки собственик, за всеки ползвател, както и за отглеждано животно в сградата да се плаща по 4.20 лв. месечно съгласно чл. 51 от ЗУЕС, а по т. 13 – за фонд “Основни ремонти” да се заплаща по 4.60 лв. месечно за обект в ЕС.

С обезпечителна заповед от 20.11.2017 г., издадена по гр. д. № 14748/2017 г. по описа на - Варна, е допуснато обезпечение на предявен от “М.М.” ООД иск по чл. 40 от ЗУЕС за отмяна на решения на ОС на ЕС от 30.08.2017 г., сред които и на решенията, взети по посочените точки, чрез налагане на обезпечителна мярка спиране на изпълнението на обжалваните решения.

Видно от протокол от Общо събрание на етажната собственост на сграда с идентификатор № ....., находяща се в гр. Б., обл. В., ул. „Ц. И.” №. , комплекс „С. б.”, корпус „“, на 13.09.2017 г. е проведено общо събрание, на което по т. 3 е взето решение таксата за поддръжка управление на общите части на сградата да се запази в размер на 10 евро на квадратен метър обща площ, включваща площта на самостоятелния обект, ведно с общите му части.

С обезпечителна заповед от 30.01.2018 г., издадена от РС - Варна по гр. д. № 15017/2017 г., е допуснато обезпечение на предявен от Д. К. иск по чл. 40 от ЗУЕС за отмяна на решения на ОС на ЕС от 13.09.2017 г. чрез налагане на обезпечителна

мярка спиране на изпълнението на взетите решения, сред които и на решението по точка 3 от протокола на ОС на ЕС.

От протокол от ОС на ЕС на корпус „“ от апартаментен (студиен) хотел „С. Б.“, гр. Б., проведено на 24.01.2018 г., се установява, че е взето решение по т. 2 за избор на Г. С. за управител на етажната собственост на сградата.

Видно от Решение № 5042 от 06.12.2018 г. по гр. д. № 1989/2018 г. по описа на РС - Варна, влязло в сила на 28.03.2019 г., решенията на ОС на ЕС, проведено на 24.01.2018 г., са отменени.

Видно от заверени копия на Решение № 56 от 07.01.2019 г. по гр. д. № 14748/2017 г. на Варненски районен съд, Решение № 833 от 04.07.2019 г. по в. гр. д. № 574/2019 г. на Варненски окръжен съд, и Решение № 979 от 01.08.2019 г. по в. гр. д. № 574/2019 г. на Варненски окръжен съд, със същите е отхвърлен искът на “М.М.” ООД срещу ЕС на сграда с идентификатор ....., находяща се в гр. Б., обл. В., ул. „Ц. И.” № ., за отмяна на решения на ОС на ЕС, проведено на 30.08.2017 г., сред които решенията по т. 3 – за избор на управител Д.К., по т. 10 – в частта, в която всеки собственик и ползвател е задължен да заплаща по 4.20 лв. месечно, както и по т. 13 – за фонд “Основни ремонти” да се заплаща по 4.60 лв. месечно за обект в ЕС.

Видно от заверени копия на 3 бр. преводни нареждания - от 12.01.2018 г., от 02.05.2018 г. и от 06.08.2018 г., със същите ответникът е наредил плащане в полза на ищеца на сумата от 361.10 лв. – такси ЕС и РР за 2017 г., сумата от 103.20 лв. – такси ЕС и ФР за 2018 г. за ап. .., и сумата от 103.20 лв. – такси ЕС и ФР за м. 07 - м. 12.2018 г. за ап. ../А.

При така установената фактическа обстановка съдът приема от правна страна следното.

Предявени са за разглеждане искове с правно основание чл. 41 ЗС, вр. чл. 38, ал. 2 от ЗУЕС, вр. чл. 51 от ЗУЕС, вр. чл.

6, ал. 1, т. 10 от ЗУЕС.

Предвид оплакванията за липса на представителна власт на лицето, предявило иска (исковата молба е от 09.11.2018 г.) от името на етажната собственост, съдът констатира, че производство е започнало по подадено на 15.03.2018 г. заявление по чл. 410 ГПК от етажната собственост, представлявана от управителя Г. С., която от своя страна е действала чрез пълномощника адв. И. Г.. Видно от приложения протокол за проведено на 24.01.2018 г. общо събрание на собствениците на жилищна сграда – корпус „“, находяща се в гр. Б., ул. "Ц. И." № ., Г. С. е избрана за управител/председател на етажната собственост. Действително посоченото решение на ОС на ЕС е отменено с влязло в сила година по-късно, на 28.03.2019 г., съдебно решение, което има действие занапред. Искът по чл. 40 ЗУЕС е конститутивен и при уважаването му постановената с него правна промяна има действие занапред - от влизане в сила на решението. Поради липсата на обратно действие на отмяната по чл. 40 ЗУЕС на решение на общото събрание на ЕС за избор на управител тя не е от значение за представителната власт на управителя в отношенията на ЕС с третите лица за периода от приемане на решението на ОС на ЕС за избора на управител до отмяната на това решение по иск с правно основание чл. 40 ЗУЕС. Ето защо неоснователни са доводите на въззивника за липса на представителна власт на адв. Г. при подаване на заявлението по чл. 410 ГПК и при предявяване на исковете по чл. 422, ал. 1 ГПК. Съгласно чл. 41 ЗЗД пълномощието се прекратява с оттеглянето му или с отказването от него, със смъртта на упълномощителя или на пълномощника, или с поставянето им под запрещение, а когато упълномощител или пълномощник са юридически лица - с прекратяването им. В случая нито една от посочените хипотези не е налице, от което следва извод за неоснователност на възраженията на въззивника.

Възникването в полза на ищеца на процесното вземане е обусловено от установяване на факта на валидно взети и влезли в сила решения на общото събрание на етажните собственици за заплащане на парични вноски във връзка с управлението и поддържането на общите части, както и притежаването от страна на ответника на самостоятелен обект в сградата в режим на етажна собственост.

Етажната собственост е комплекс от неразривно свързани помежду си отделни права на собственост върху самостоятелни обособени обекти на вещни права и съсобственост върху общите части на единна постройка. При етажната собственост отделните обекти се стопанисват и използват въз основа на съвместно притежавани общи части. Установената в закона (чл. 38, ал. 2 ЗС) особена съсобственост върху определени части от сградата, както и върху земята, върху която тази сграда е построена, налага спазването на особени, изрично предвидени в закона правила, уреждащи отношенията между притежателите на самостоятелни обекти в сградата по отношение на ползването, управлението, поддържането на обектите и частите от сградата, за които намира приложение установеният в Закона за управление на етажната собственост специален режим.

Необходимостта от установяване на такива специални правила следва от обстоятелството, че в сградата в режим на етажна собственост съществуват части, които по естеството си обслужват всички или няколко самостоятелни обекти. За да съществува сградата и за да могат самостоятелните обекти да се ползват по предназначение, е нужно поддържане в добро състояние на общите части и осигуряване на възможност последните да бъдат ползвани от всички собственици на самостоятелни обекти в сградата, които тези части обслужват. В разглеждания случай е несъмнено, че в процесната сграда – корпус „“ - има повече от три

самостоятелни обекта, които принадлежат на повече от един собственик, поради което за правоотношенията по управление на общите части намират приложение специалните правила на ЗУЕС (арг. за противното от чл. 3 от закона).

Съгласно чл. 8, ал. 1 от ЗУЕС управлението обхваща реда и контрола върху ползването и поддържането на общите части и спазването на вътрешния ред в сграда в режим на етажна собственост, както и контрола върху изпълнението на задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите. Съобразно ал. 2 от същия член (в приложимата редакция - ДВ, бр. 57 от 2011 г.), действала към момента на вземане на процесните решения, когато сградата е с повече от един вход, управлението може да се осъществява във всеки отделен вход. Разпоредбата на чл. 8, ал. 2 намира приложение, когато в сграда с множество самостоятелни обекти съществуват два и повече входаве, всеки от които осигурява достъп до част от самостоятелните обекти. Тъй като тази обща част осигурява достъп и обслужва само част от самостоятелните обекти (а не всички), това е основание управлението да се извършва от самостоятелна етажна собственост, учредена от собствениците на обектите в сградата, които тя обслужва. Именно наличието на обособеност (относителна самостоятелност), при която отделният вход дава достъп само до част от индивидуално притежаваните обекти - които и единствено обслужва (респективно не обслужва и други части/обекти на сградата) би позволило ефективно самостоятелно управление съобразно чл. 8, ал. 1 ЗУЕС на съответните общи части от отделената етажна собственост и спазване на взетите от нея решения и правила за вътрешен ред (Решение № 53 от 11.03.2016 г. на ВКС по гр. д. № 4753/2015 г., III ГО). Следователно, за да е възможно да се осъществява управление по смисъла на чл. 8, ал. 2, вр. ал. 1 от ЗУЕС във всеки отделен корпус (каквато хипотеза именно се твърди в настоящия случай – създаване на отделна етажна



собственост по критерий корпус), е необходимо да се установи, че всички самостоятелни обекти от съответния вход са отделени от останалите обекти в цялата сграда по начин, който ги прави самостоятелни – без никаква свързаност с обектите от останалите входове и при изключване на общото ползване наред с тези други обекти на съответните общи части – например коридори, фойета, асансьор и др., различни от стени, покрив, терен и др. подобни. Необходимо е да се установи, че архитектурно обособеният вход дава достъп само до тези обекти, които формират самостоятелната етажна собственост, възникнала по реда на чл. 8, ал. 2 от ЗУЕС. Ангажирането на имуществената отговорност на ответника за заплащане на разноските, необходими за поддържането или за възстановяването на общите части, е обусловено от установяване на обстоятелството, че притежаваният от него обект е част от съответния корпус, формиращ отделна етажна собственост по посочените в чл. 8, ал. 2 от ЗУЕС критерии. По този въпрос спор по делото липсва. Нещо повече – този факт изрично е признат от ответника както в отговора на исковата молба, така и във въззивната жалба, а и доказателства в тази насока се съдържат в описанието на сградите в разрешенията за ползването им.

За исковия период действие са имали две решения на ОС на ЕС – решението от 25.10.2011 г., с което е предвидено задължение на етажните собственици да заплащат годишна такса за охрана и поддръжка в размер на 10 евро на кв.м. върху общата квадратура на имота, което се е прилагало в периода от 24.03.2016 г. до 30.08.2017 г., и решението от 30.08.2017 г., с което е предвидено задължение на собствениците за заплащане на сума от по 4.20 лв. месечно, както и за фонд “Основни ремонти” по 4.60 лв. месечно за обект в ЕС, като същото се е прилагало за периода от приемането му на 30.08.2017 г. и до края на претендирания период 31.12.2017 г., както правилно е приел и районният

съд.

Неоснователни са възраженията на ответника за недължимост на претендираните задължения, възникнали от решението на ОС на ЕС от 25.10.2011 г., които се твърди да е нищожно, евентуално незаконосъобразно. По възражението за нищожност въззивният съд намира следното. Нищожни са онези решения на ОС на етажните собственици, които изначално не са породили действие. Това са решенията на ОС на ЕС, за които правният режим на ЗУЕС не се прилага (чл. 3 ЗУЕС) или макар да се прилага, ОС на етажните собственици го е взело, упражнявайки компетентност, каквато от закона не произтича, или няма взето такова решение, въпреки че протоколът по чл. 16, ал. 7 ЗУЕС невярно го отразява. В случая нито една от тези хипотези не се твърди са е налице, поради което извод за нищожност на тези решения не може да бъде обоснован. Във връзка с възраженията на въззивника, че решението от 25.10.2011 г., въз основа на което ищецът претендира да са възникнали вземанията му, не му е връчено, за да може да го обжалва, следва да се посочи, че към датата на изтичане на срока по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС правото на жалба е принадлежало не на ответника, защото към 2011 г. същият не е бил етажнен собственик, а на титуляра на правото на собственост (или ползване) на апартамент 36. По делото няма данни в тази част решенията на ОС на ЕС да са отменени, поради което в полза на ищеца е възникнало вземане за такса за поддръжка и управление за процесния период. Тъй като въззивната жалба не съдържа оплаквания срещу определения размер на дължимите вноски за поддръжка и управление, следва да се приеме, че вземането на ищеца е за сумата от 3 379 евро.

Поради съвпадане изводите на окръжния съд с тези на районния в обжалваното решение, последното следва да бъде потвърдено.

Така мотивиран, съдътПро

**РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** Решение № 260041 от 02.08.2023 г., постановено по гр. д. № 2083/2018 г. на РС – Ботевград, в обжалваната част.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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