

ЗА ИМУЩЕСТВЕНАТА ОТГОВОРНОСТ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ В ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ

*Бисерка Маринова**

Спецификата на етажната собственост, която по необходимост съчетава индивидуално притежание върху самостоятелни обекти, респ. етажи, със съсобственост върху общите части, изисква яснота по въпросите за разпределяне на задълженията, свързани с управлението на общите части.

Поради голямото му практическо значение внимание заслужава **начинът на разпределение на разходи в етажната собственост и на определяне на задължените лица**. Полезно е дефинирането на термините в тази връзка в § 1 от Допълнителните разпоредби, което се допълни и прецизира с промените в Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС) от юли 2011 г. Наред с понятията за „необходим ремонт“ (т. 8), допълнени са понятията за „неотложен ремонт“ (т. 9), „полезни разходи“ (т. 12), „поддържане на общите части“ (т. 13), „дълготрайно отсъствие“ (т. 15). Изцяло нови са дефинициите за „обновяване“ (т. 10) и „неотложен случай“ (т. 16). Заслужава внимание новата редакция на понятието „разходи за управление и поддържане“ (т. 11), което замени понятието „консумативни разходи“ (предишната т. 9), като го разшири и акцентира на разходите за управление, включително за възнаграждение на участниците в органите за управление и касиера.

Задължението за заплащане на разходи, свързани с етажната собственост, е записано в чл. 6, ал. 1, т. 10 ЗУЕС и не зависи от избраната форма за управление (чрез общо събрание или чрез сдружение на собствениците). При управлението на етажна собственост по общите правила на съсобственост, към които препраща чл. 3 ЗУЕС, всеки съсобственик участва в тежестите на общата вещ според дела си (чл. 30, ал. 3 ЗС).

Прегледът на нормативната уредба дава основание да се обобщи, че собствениците заедно с ползвателите и обитателите ще разделят на общия си брой **текущите разходи за управление и поддържане на общите части** (доколкото такива като отделни пера има в конкретната етажна собственост): консумативни материали; възнаграждение на членовете на органите за управление и касиера; разходи към снабдителните дружества за потребление в общите части (електроенергия, водоснабдяване, топлофикация, газоснабдяване); абонаментна такса за поддръжка на асансьор; разходи за портиер или охрана.

* Адвокат от София.

Наред с горните задължения собствениците на самостоятелни обекти или етажи са единствените задължени лица, които следва да заплащат определени според дела им в общите части и след вземане на решение от общото събрание **суми, свързани с възстановяване и подобрения на общите части**:

- вноски във фонд „Ремонт и обновяване“ в размер, определен от общото събрание, но не по-малко от 1 % от минималната работна заплата за страната;
- разходи за наложили се ремонти, които не са свързани с текущото използване на сградата и не може да се финансират от фонд „Ремонт и обновяване“;
- полезни разходи.

Интерес представляват **отношенията по заплащане на разходи към етажната собственост при промяна на собствеността**. Промяната на титуляря на правото на собственост върху отделен обект може да бъде в резултат както на универсално, така и на частно правоприемство. При частното правоприемство най-голям е броят на извършване на възмездни разпоредителни сделки с недвижими имоти, каквито всеки собственик може да осъществява без ограничения и с обекти, находящи се в сграда с режим на етажна собственост, без задължение собственикът на отделен обект да го предложи за изкупуване на други лица, притежаващи недвижимата собственост в същата сграда, или на собственика на земята. На следващо място, голям е и дялът на промяна на собствеността в резултат на наследяване – чрез завет, при който има частно правоприемство, и чрез наследяване по закон (общо правоприемство). Особеностите произтичат от обстоятелството, че новият собственик задължително замества предишния и е длъжен да спазва приетия правилник за вътрешния ред, както и всички взети в съответствие с нормативните изисквания решения на органите на етажната собственост, независимо от това дали прехвърлителят на собствеността е бил съгласен с тях, или не. В този смисъл е изричният текст на чл. 11, ал. 4 ЗУЕС.

Естествено е при управление по реда на ЗС или чрез общо събрание по ЗУЕС новият титуляр на вещното право да не бъде държан отговорен за задължения, които се отнасят за предходни периоди, тъй като те са свързани както с ползването на общите части (текущите разходи), така и с качеството „собственик“ към момента на изискуемост на съответното задължение.

Много по-голяма е обвързаността при прехвърляне на собствеността на обект, управляван от сдружение в етажната собственост. Текстът на чл. 30, ал. 1 ЗУЕС създава пълно правоприемство в членството в случай на промяна на собствеността; наред с другите отношения, негов елемент са и всички задължения. По силата на посочената правна разпоредба от новия собственик може да бъдат претендирани и дължими вноски към етажната собственост, неизплатени от собственика-праводател.

В образа за споразумение за учредяване на сдружение, утвърден от министъра на МРРБ, е посочено, че при продажба на обект – собственост на член на сдружението, „продавачът е задължен да предаде всички задължения на купувача“ – текст, който поражда множество въпроси. Самото „предаване на задълженията“ по

принцип е излишно, след като задълженията са само един от елементите на членственото правоотношение, преминаващо *ex lege* с настъпване на юридическия факт на възникване на правото на собственост на новия собственик. От буквалното тълкуване на посочения текст от споразумението може да се направи изводът, че става въпрос за допълнително правно действие, което доразвива разпоредбата на чл. 30, ал. 1 ЗУЕС за преминаване на членството към новия собственик при промяна на собствеността. Ако това предаване става чрез писмен акт – двустранен протокол, той би имал преди всичко оповестително действие, но в никой случай не би изключил обхващането и на неупоменатите задължения спрямо сдружението, нито би ограничил „съвместната“ (по-точно би било да се употреби понятието „солидарната“ по смисъла на чл. 121 ЗЗД) отговорност на купувача и продавача „за всички разходи и такси“ (без да е ясно какво точно влиза в това съдържание). Не са налице правните предпоставки за прилагане на договора за цесия по смисъла на чл. 101 ЗЗД или на чл. 102 ЗЗД – най-малкото защото отношението по прехвърляне на правата и задълженията не е договорно. На практика това „предаване“ (вероятно във вид на двустранен протокол, подписан от продавача и купувача) цели конкретно посочване на задълженията, но пропускат на някое от тях в никакъв случай няма да освободи новия собственик от плащането им. Единственото практическо значение на подписването на документ между купувача и продавача е в рамките на вътрешните им отношения. Така например е допустима клауза, според която продавачът дължи обезщетение (своеобразен отбив от продажната цена), в случай че се окажат и други задължения към етажната собственост извън предадените. За сдружението обаче събирането на задълженията, възникнали до момента на прехвърляне на собствеността, може да се търси по негов избор както от предишния, така и от новия собственик (арг. от чл. 122 ЗЗД).

Предвид възможното широко приложение, заслужава внимание уреждането на ***отношенията във връзка с изгълнение на одобрения архитектурен проект и въвеждане в експлоатация на сграда, която не е довършена от строителя.***

По такъв правен спор е било образувано въззивно гр. д. № 1114/2011 г. по описа на Варненския окръжен съд, осми състав. В решението от 30.06.2011 г.¹ са изложени следните правни изводи.

1. Съгласно § 5 ПЗР ЗУЕС във вр. с чл. 37 ЗС етажна собственост възниква, когато в сградата повече от два самостоятелни обекта на правото (етажи или части от етажи) принадлежат на отделни собственици. Въвеждането на сградата в експлоатация е свързано с експлоатацията на обектите в сградата по тяхното предназначение, а не е във връзка с възникване на етажната собственост, за което е достатъчно изграждане на сградата в „груб строеж“ по смисъла на чл. 5, т. 46 ДР ЗУТ. Това фактическо състояние е достатъчно, за да се трансформира в право на собственост притежавано-

¹ Касационното обжалване на посоченото решение е отхвърлено с определение № 1194/23.12.2011 г. на ВКС по гр. д. № 1101/2011 г., II г. о.

то до този момент право на строеж върху самостоятелните обекти по силата на чл. 181, ал. 2 ЗУТ (р. № 1155–00–II на ВКС)¹ и не е обвързано с наличието на акт обр. 14 за приемане на конструкцията. Не е пречка за възникване на етажната собственост и текстът на чл. 40, ал. 1 ЗС, който изисква съотношението между стойностите на отделните помещения, към които принадлежат общи части, да се изчислява при учредяване на етажната собственост, а ал. 2 предвижда, че при надстрояване съотношението между стойностите на отделните помещения се определя по време на завършване на строежа, т.е. двата момента не съвпадат.

2. Общото събрание в етажната собственост е законно свикано, независимо от това, че собствениците не могат да обитават обектите си поради липса на разрешение за ползване, съответно – не могат да бъдат уведомявани там. „Действително поканата за свикване на общо събрание се връчва на собственика, но никъде в закона няма изискване това връчване да бъде извършено по местонахождение на обекта“².

3. В чл. 17, ал. 3 ЗУЕС е предвидена възможност общото събрание да приема решения с мнозинство от 50 % за управление на общите части на етажната собственост извън случаите, посочени в чл. 17, ал. 2 ЗУЕС. Вземането на решения за осигуряване на безопасността на сградата, определяне на краен срок за довършване от всеки собственик на неговите обекти в етажната собственост и въвеждане на сградата в експлоатация са задължителни и касаят извършването на необходим и неотложен ремонт, а не обновяване и основен ремонт по смисъла на чл. 17, ал. 2, т. 5 ЗУЕС.

4. Задълженията на част от собствениците на обекти в етажната собственост, които са отстъпили право на строеж на строителя, и евентуалните им претенции към него по силата на облигационните им отношения не отменят задълженията на същите собственици да изпълнят решенията на общото събрание за довършване и пускане в експлоатация на сградата.

Имуществените задължения на собствениците може да се породят и извън необходимостта от разходи за управление и поддръжка на общите части.

На първо място, по правило всички собственици отговарят за **поетите задължения от представителните органи на етажната собственост**, които са в изпълнение на законно взети решения от общото събрание и в рамките на представителната им власт. Тази отговорност е неограничена по размер, а нейното конкретно стойностно изражение се измерва съобразно дела на собственика в общите части в етажната собственост.

¹ Вж. за погасяване на правото на строеж в полза на собствениците решение № 250/21.07.2010 г. на ВКС по гр. д. № 724/2009 г., П г. о., и решения, установяващи трайно прилагана практика – решение № 203/5.06.2009 г. на ВКС по гр. д. № 6297/2007 г., П г. о., и решение № 723/27.06.2008 г. на ВКС по гр. д. № 2151/2007 г.

² В този смисъл са и приетите впоследствие изменения в чл. 13 ЗУЕС (обн., ДВ, бр. 57 от 2011 г.).

Поради новостта на нормативната уредба на сдруженията практически интерес ще предизвика въпросът за отговорността на всеки един от собствениците за поетите финансови ангажименти от страна на сдружението като юридическо лице, както и доколко за неиздължени плащания от страна на други членове може да се насочи изпълнение срещу имуществото на всеки един от собствениците. В ЗУЕС липсва изрична регламентация на отговорността. Текстът на чл. 121 ЗЗД поставя като изискване за възникване на солидарна отговорност или изрична законова разпоредба, или договореност. Солидарна отговорност между собствениците на отделни обекти може да се създаде освен в споразумението за учредяването му, също и по повод на конкретни договори, сключвани от сдружението. И в двата случая става въпрос за договорно основание за възникването ѝ. При втората хипотеза включването на такава клауза ще ангажира отделния собственик само ако той е дал своето съгласие, защото от принципната представителна власт на управителя, респ. управителния съвет не произтичат подобни права; волята на всеки не би могла да бъде заместена и чрез решение на общото събрание, освен ако за него не гласуват 100 % от всички членове с право на глас.

Във всички случаи, когато се предвижда солидарна отговорност при юридическите лица, законодателят я посочва изрично с императивна разпоредба. Така например в чл. 88 ТЗ е посочено, че за задължения срещу събирателното дружество искът може да бъде насочен както срещу самото дружество, така и срещу един или повече съдружници при невъзможност вземането да се събере от дружественото имущество. В т. 1.3. от примерния образец по чл. 28, ал. 3 ЗУЕС е записано, че „отговорността на всеки собственик на самостоятелен обект е ограничена до дела му в общите части“. Тълкуването на този текст, като се дължи сметка за незадължителния характер на образца, не води до извод за възможност спрямо отделния собственик да се предприемат мерки за събиране на вземане на останалите, произтичащо от задължения на сдружението. Казаното не дава основание да се приеме, че съществува солидарна отговорност на членовете на сдружението на собствениците, каквато има например при учредена асоциация на собствениците по реда на чл. 151 ЗЕ.

Изложените аргументи обосновават тезата, че не съществува солидарна отговорност на членовете на юридическото лице за задълженията нито на сдружението като юридическо лице, нито на останалите собственици на отделни обекти. Наред с това, тъй като сдружението е самостоятелен правен субект, правилно би било към изпълнение върху индивидуално имущество на отделни собственици да се пристъпи едва след изчерпване на имуществото на сдружението¹.

¹ Ст. Ставру застъпва тезата, че кредиторите ще могат да търсят изпълнение както от сдружението, така и от всеки един от членовете в него, като нарича отговорността им лична и неограничена (вж. **Ставру, Ст.** Въпроси на етажната собственост. С., 2009, с. 228). При съществуващата нормативна уредба обаче не виждам мотиви за со-

Отговорността на собственика за заплащане на финансови санкции, наложени на етажната собственост, е аналогична с разглежданите по-горе хипотези – тя е съразмерна на дела му в общите части и неограничена по размер. Отделните собственици нямат право да изразяват самостоятелно становище или да бъдат заинтересована страна, която да обжалва актовете на съответните държавни органи¹.

Практически проблеми може да възникнат относно **отговорността, която се носи при вреди в етажната собственост**, нанесени на общите части или на отделни обекти в сградата. Като илюстрация в решение № 99 от 16.04.2009 г. на ВтАС по в. гр. д. № 133/2009 г., ГК, е разгледан казус, при който от фактическа гледна точка са причинени щети на покривна конструкция и таванско помещение, както и на апартамент – индивидуална собственост, в резултат на възникнал пожар от комин на покрива извън самото жилище – апартамент, вследствие на експлоатацията от наемател на обект – апартамент, който е частна държавна собственост. Пожарът не е станал в комина, а е възникнал в близост до комина, намиращ се в югоизточната част на сградата над жилището, обитавано от наемателя. Поради високата температура пожарът се е разпространил от покривната конструкция на сградата и е засегнал цялото таванско помещение, което е било обща част. Като причина за станалия пожар експертизата е посочила „строителна неизправност – небезопасен комин“. Съдът е заключил, че отговорността по чл. 50 ЗЗД е обективна, но когато причината за щетите не е в качествата на самата вещ (която е обща по смисъла на чл. 38, ал. 1 ЗС), а в извършените неправилно строителни работи, без съответното спазване на противопожарните правила, отговорността следва да се квалифицира по чл. 45, респ. чл. 49 ЗЗД.

Възможно е също така от общите части да са произлезли щети не само на собственик, но и на наемател в етажната собственост. Неговите права може да бъдат предявени не към наемодателя – собственик на наетия обект, а към етажната собственост. Недопустимо би било под предлог, че му се дължи обезщетение за тези вреди, наемателят да прави прихващане срещу тях с наемната цена. В случая не е налице идентичност на страните по правоотношенията, които са различни (на договорно основание и извъндоговорни), което прави неприложим реда по чл. 103 ЗЗД.

Голямо значение за отношенията между собствениците имат житейските казуси, свързани с нанасяне на повреди на съседен апартамент, най-често в резултат на

лидарна отговорност на членовете на сдружението на собствениците с юридическото му лице.

¹ В определение № 14192/3.11.2011 г. на ВАС по адм. д. № 4819/2011 г., V отд., по повод обжалване на разпореждане във връзка с пожарната безопасност на помещение – обща част в етажна собственост, е прието, че „функциите на общото събрание дерогират правата на всеки отделен собственик да оспорва административни актове, с които са определени задължения за етажната собственост, както и да завежда иски от свое име и от името на останалите съсобственици по въпроси, касаещи общите части на сградата“.

неизправни инсталации. По иск на собственик срещу негов съсед, който е отказвал да отстрани повредата в своя апартамент, да даде достъп за ремонт и да обезщетя ищеца, в решение от 4.02.2004 г. на Софийския градски съд по гр. д. № 1435/2002 г., IV-Б отд., се посочва, че собственикът ответник отговаря спрямо увреденото лице – собственик на друг обект в етажната собственост, не на основание чл. 50 ЗЗД – обезщетяване на вреди от вещ, а на основание чл. 51, ал. 1 във вр. с чл. 45, ал. 1 ЗЗД – с оглед на виновното си бездействие за отстраняване на повредата и привездането на собствената му вещ в нормалното ѝ състояние и качество. Искането на собственика, претърпял вреди, да му се разреши да извърши необходимия ремонт за сметка на собственика ответник, като се осигури необходим достъп до жилището, от което е имало теч, с оглед локализацията на повредата, и да му се присъдят необходимите за ремонта средства, е претенция с правно основание в чл. 80, ал. 1 във вр. с чл. 45, ал. 1 ЗЗД. Първата разпоредба е относима и приложима не само към облигационни задължения (произтичащи от сделки), доколкото систематичното тълкуване на същата (раздел III на общата част на ЗЗД – „Действия на задълженията“) позволява да се направи изводът, че е приложима към всички задължения, независимо от техните източници (раздел II на общата част на ЗЗД), между които равностойно на сделките са предвидени също непозволеното увреждане, неоснователното обогатяване, воденето на чужда работа без пълномощие.

Заслужава внимание и **отговорността за вреди, които са причинени на общи части на етажната собственост от трети лица**. Когато те спадат към кръга на собственика и неговото домакинство или са лица със самостоятелни права на ползване, независимо от основанията му, за тях ще е задължителен правилникът за вътрешния ред в етажната собственост. Когато вредите са причинени от трети лица – посетители, т.е. които не обитават трайно сградата, по силата на чл. 15 от Примерния правилник за вътрешния ред в етажната собственост, утвърден със Заповед № РД 02–14–1111 на Министерството на регионалното развитие и благоустройството от 15.06.2009 г. на основание чл. 11, ал. 5 ЗУЕС, е ангажирана солидарната отговорност на постоянните обитатели, т.е. и на собствениците, наред с тази на преките причинители на вредата. Очевидна е логиката да се създаде възможност имуществените претенции, които може да бъдат породени от повреждане на общи части, прилежаща площ или техническо оборудване, да се насочат към лица, които са с известен адрес и са индивидуализирани като правни субекти поради задължителното вписване в книгата на собствениците. В тези случаи не става въпрос за отговорност за чужди действия, каквато е предвидена в чл. 47–49 ЗЗД, а за отговорност за лични действия, респ. бездействия на постоянните обитатели, породена от допускането в етажната собственост на лица, които не спазват основните правила за опазване на общите части, съответно на неупражняване на някаква форма на контрол (в житейски смисъл) на тяхното поведение.

От значение за правния статут на собственика в етажната собственост е и **разпределението на задълженията в условията на съсобственост** върху обекта.

При *обикновената (дялова) съсобственост* всеки от съсобствениците може да бъде държан отговорен единствено до своя дял, т.е. това, което се дължи за обекта, се разпределя между съсобствениците според правилото на чл. 30, ал. 3 ЗС и те не са солидарно отговорни спрямо етажната собственост или спрямо трети лица.

В случай че *собственици на обект в етажната собственост са съпрузи*, между тях няма да възникне солидарна отговорност за задължения към етажната собственост. Това се посочва и в мотивите към решение № 356 от 22.06.2010 г. на ВКС по гр. д. № 496/2010 г., IV г. о., където се подчертава необходимата предпоставка за възникване на солидарна отговорност – или специална нормативна уредба в тази насока, или дадено съгласие на договорно основание: „Няма закон, който да предвижда за вземания по чл. 30, ал. 3 ЗС съпрузите да отговарят солидарно, включително когато притежават идеална част от вещ при условията на съпругеска имуществена общност. Разпоредбата на чл. 25, ал. 2 СК от 1985 г. (отм.) предвижда солидарна отговорност само за задължения, възникнали от договор, но не и за такива от извъндоговорен източник“¹. Същите изводи са валидни и при действието на Семейния кодекс, в сила от 1.10.2009 г.

Въз основа на разгледаните по-горе хипотези може да се обобщят следните изводи относно имуществената отговорност на собственика на обект в етажна собственост:

- тя не обхваща задължения на други собственици (няма солидарна отговорност между тях, освен ако такава не е била изрично уговорена);
- задълженията трябва да имат за предмет общите части в етажната собственост;
- отговорността е до дела, съответстващ на притежаваната от собственика квота от общите части на етажната собственост.

¹ Обоснована е и за лица, които притежават сграда под режим на етажна собственост, приложимостта на задължителното тълкуване, дадено в ППВС № 6/1974 г., както и в ТР № 85/1968 г. в неотменената с постановлението негова част, които по принцип разглеждат отношения между съсобственици.