
ДИСКУСИИ

ВЪПРОСЪТ ЗА НИЩОЖНИТЕ РЕШЕНИЯ В ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ

*Стоян Ставру**

При разграничението между незаконосъобразните и нищожните решения на общото събрание на етажните собственици (ОСЕС) в *съдебната практика* към настоящия момент доминира решение № 39/19.02.2013 г. по гр. д. № 657/2012 г. на ВКС, I г. о. Това решение се превърна в „прецедентно“ по своя характер и беше многократно цитирано в множество най-различни случаи, извън чувствителността към всякакъв специфичен контекст, за да се обоснове недопустимостта на защитата срещу решения на ОСЕС след изтичането на 30-дневния срок по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС. Като цяло последователната верига от позовавания на посоченото решение оставя впечатление, че ВКС *отказва да предостави защита* на етажните собственици *извън* производството по чл. 40 ЗУЕС, решенията по което сами по себе си не подлежат на касационно обжалване (чл. 280, ал. 3, т. 2 ГПК). Така решение № 39/19.02.2013 г. по гр. д. № 657/2012 г. на ВКС, I г. о., се оказва удобно извинение ВКС да не се произнася пряко по споровете, свързани с управлението на етажна собственост (ЕС), а единствено „по заобиколен път“ – когато сам прецени да разгледа последващ спор, свързан с изпълнението на решение на ОСЕС. Макар да разбирам необходимостта от осигуряване на стабилност на режима на ЕС, смятам, че затварянето на защитата на етажните собственици единствено в разпоредбата на чл. 40 ЗУЕС може да има и вече има изключително негативни последици за възможността за защита на собствеността на етажните собственици от евентуални действия по злоупотреба с ЕС от страна на лицата, управляващи

* Доцент, доктор по право, адвокат от София.

ЕС. Именно с оглед на търсенето на възможните средства за противодействие на подобни злоупотреби с ЕС са направени и разсъжденията по-долу.

1. Нищожност на решенията

В решение № 39/19.02.2013 г. по гр. д. № 657/2012 г. на ВКС, I г. о., се приема, че *решенията на ОСЕС* са особен вид многостранни актове, взети от неперсонифицирана група лица, насочени към постигане на обща цел. Законосъобразността на тези решения се определя от правилата за тях в ЗС и ЗУЕС, а не от ЗЗД. Макар и *неспазването на различни правила* от предвидените за свикване и провеждане на ОСЕС и за вземане на решенията да не е равностойно, законът не определя кои пороци водят до нищожност и кои до незаконосъобразност, като оставя тази преценка на съда в рамките на съдебното производство. Тази преценка обаче може да бъде направена единствено и само в производството по чл. 40 ЗУЕС, а изтичането на срока за иницирането му води до саниране на решението на ОСЕС.

Изрично е обсъдена и разграничена единствено хипотезата, когато *изобщо не е взето решение*. Според сезирания състав на ВКС в тази хипотеза ще се установява липсата на възникнало правоотношение между ЕС и етажните собственици и обитатели, като това може да стане самостоятелно, по предявен за целта установителен иск, или в производството по чл. 415 ГПК след оспорване на вземането по издадена заповед за изпълнение по реда на чл. 410 ГПК. Не е даден обаче отговор на въпроса дали управителят на ЕС разполага с представителна власт да бъде отговорник по установителния иск, с който се иска установяване на липсата на възникнало правоотношение между ЕС и етажните собственици и обитатели. Смисълът от признаването на подобен установителен иск вместо иск за установяване на нищожността на решението на ОСЕС е съмнителен. Каква е причината да се признае възможността да се води подобен иск „самостоятелно“ (от решението става ясно, че предявяването на такъв иск няма да е ограничено от преклузивния срок по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС), но да се откаже възможността да се води иск за установяване на нищожността на решението на ОСЕС (отново – независимо от преклузивния срок по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС)?

Сезираният състав на ВКС изобщо не обсъжда случаите, при които решенията на ОСЕС излизат *извън приложното поле на ЕС* като ограничителен режим на собственост, т.е. решения, за които редът по ЗУЕС е изключен, и решения, които излизат извън законите правомощия на ОСЕС. Направената аналогия с решенията на общото събрание на съдружниците в едно търговско дружество¹ не може да бъде продължена в случаите, при които решенията на ОСЕС налагат недопустими от закона ограничения на правото на собственост на етажните собственици. В тези случаи се разкрива сериозната разлика между търговското дружество и правното положение на съдружниците, от една страна, и ЕС и правното положение на етажните собственици, от друга. Ако търговското дружество е доброволно обединение на лица, които желаят да осъществяват съвместно своята икономическа инициативност, то ЕС е принудителен режим за управление на сграда, която отговаря на условията по чл. 37 ЗС. ЕС е режим, възникващ по силата на закона (*ex lege*) независимо и против волята на етажните собственици и налагащ специфични законови ограничения на притежаваната от тях собственост. За разлика от съдружниците етажните собственици не са професионално ангажирани участници в търговска дейност, която по правило крие рискове и няма задължителен характер. Правният институт на ЕС има значително по-социален характер, който винаги е бил съобразяван от българския законодател чрез предоставянето на адекватни средства за защита в полза на етажните собственици срещу посегателства спрямо тяхната собственост, включително такива, извършвани чрез прилагането на режима на ЕС извън неговото приложно поле. Един от начините за очертаване на границите на приложното поле на ЕС е именно чрез компетентността на ОСЕС. Изливането извън тези граници води до приемането на нищожни (без правно основание), а не незаконосъобразни (отменими) решения на ОСЕС, срещу които етажните собственици следва да разполагат с безсрочна защита (извън чл. 40, ал. 2 ЗУЕС) и с достъп до касационно правосъдие (извън чл. 280, ал. 3, т. 2 ГПК), с каквито разпола-

¹ Направено е позоваване на решенията, дадени в Тълкувателно решение № 1/06.12.2002 г. по тълк. д. № 1/2002 на ВКС, ОСГК.

гат и във всички останали случаи, при които търсят защита на правото си на собственост.

Тази особеност на нищожните решения на ОСЕС беше посочена в определение № 89/22.05.2017 г. по ч. гр. д. № 1464/2017 г. на ВКС, I г. о., постановено именно в рамките на „процес относно процеса“, което разграничава незаконосъобразните от нищожните решения на ОСЕС, като приема, че за *нищожните* решения на ОСЕС не се прилага ограничението на чл. 280, ал. 3, т. 2 ГПК относно допустимостта на касационното обжалване. Според цитираното определение на ВКС „решението на ОС е нищожно, тогава *когато*:

1) редът на ЗУЕС е изключен, защото етажна собственост не съществува или дори да съществува, е налице отклонението от чл. 2 или изключението от чл. 3 ЗУЕС;

2) ОС на етажните собственици е упражнило правомощие, каквото от чл. 11 и чл. 33 ЗУЕС не произтича, или

3) липсва (не е взето) решение на ОС, въпреки че така е отражено в протокола по чл. 16, ал. 7 ЗУЕС“.

Изчерпателно са посочени изключителни случаи², в които на етажните собственици следва да бъде предоставена възможността да защитят правото си на собственост срещу действия, предприети от името на ЕС.³ По същия начин в определение № 482/17.10.2017 г по ч. гр. д. № 11/2017 г. на ВКС, I г. о., се приема, че решенията на ОСЕС, взети за управлението на сграда, попадаща в хипотезата на чл. 3 ЗУЕС (разпоредбата изключва приложението на ЗУЕС и на режима на ЕС), са нищожни. Посочено е, че разпоредбата на чл. 3 ЗУЕС е императивна, като съображенията на сезирания състав на ВКС са били свързани именно с обстоятелството, че взетите решения *излизат извън приложното поле* на правния институт на ЕС, поради което те следва да бъдат обявени за нищожни. Разбира се, става въпрос за нищожност, чиито основания не са едни и същи като тези по ЗЗД, прила-

² Извън неспазване „на различни правила от предвидените за свикване и провеждане на общото събрание и за вземане на решенията“ по смисъла на решение № 39/19.02.2013 г. по гр. д. № 657/2012 г. на ВКС, I г. о.

³ В този смисъл е и решение № 654/01.10.2009 г. по гр. д. № 1506/2008 г. на ВКС, III г. о.

гани по отношение на останалите правни сделки. Приложението на нищожността като институт на облигационното право, уреден основно в ЗЗД, следва да бъде съобразено с особеностите на режима на ЕС. Става въпрос за нищожност, която съобразява спецификите на решенията на ОСЕС и на режима на ЕС като цяло. Тази нищожност е свързана с нетърпимостта на решенията на ОСЕС, които ограничават правото на собственост на етажните собственици извън приложното поле на правния институт на ЕС, като защитата срещу подобна нетърпимост не е и не следва да бъде ограничавана от преклузивния срок по чл. 40, ал. 2.

Определение № 89/22.05.2017 г по ч. гр. д. № 1464/2017 г. на ВКС, I г. о., подкрепено в една от хипотезите си и от определение № 482/17.10.2017 г. по ч. гр. д. № 11/2017 г. на ВКС, I г. о., *не влиза в противоречие, а допълва и доразвива*⁴ цитираното по-горе решение № 39/19.02.2013 г. по гр. д. № 657/2012 г. на ВКС, I г. о., което се отнася единствено до твърдения за нищожност на решенията на ОСЕС в случаите, в които са нарушени специалните правила на ЗУЕС: при „неспазването на различни правила от предвидените за свикване и провеждане на общото събрание и за вземане на решенията“. Когато обаче става въпрос за неприложимост на режима на ЕС, съответно както и в случаите, при които ОСЕС излиза извън своята законова компетентност, не е налице нарушаване на специалните правила на ЕС, а **налагане на неприложим режим**, ограничаващ правото на собственост на етажните собственици. В тези случаи етажните собственици не следва да бъдат лишавани от възможността да защитят правото си на собственост чрез предявяването на иск за установяване на нищожността на решенията на ОСЕС, тъй като именно този иск осигурява най-адекватна защита срещу извършеното посегателство върху собствеността и в най-голяма степен отговаря на правния интерес на етажните собственици. Налице е такова противоречие със закона и липса на основание, което води до нищожност на взетите от ОСЕС решения.

⁴ За съжаление, това определение не се осмисля по същество от сезираните впоследствие състави на ВКС, а обикновено се дискредитира с формалното основание, че е „постановено в производство по чл. 274, ал. 2 ГПК, поради което няма характер на задължителна практика на ВКС“. Вж. например определение № 210/28.11.2019 г. по ч. гр. д. 3670/2019 г. на ВКС, I г. о.

Действително законодателят е предвидил *преклузивен срок* за предявяването на конститутивния иск за отмяна на решения на ОСЕС по чл. 40 ЗУЕС, с изтичането на който отпада възможността за атакуването на тези решения. Преклузивният срок има за цел да осигури стабилност при и без това изключително трудното на практика управление на сградите в режим на ЕС. Този законодателен подход е легитимен и напълно разбираем. „Санирането“ на решенията на ОСЕС обаче отговаря на целта на закона единствено ако тези решения са взети в рамките на компетентността на ОСЕС и ако поначало режимът на ЕС е приложим в конкретния случай. В противен случай би се стигнало до своеобразна „злоупотреба“ с преклузивността на срока по чл. 40 ЗУЕС, като той се използва не с оглед на предвидената от закона цел: осигуряване на стабилност и предвидимост в отношенията между етажните собственици, а за постигането на съвсем различен резултат: лишаване на етажните собственици от най-адекватното средство за защита на тяхното право на собственост срещу решения, които нямат основание в закона.

Спорът относно това дали ОСЕС е взело решение, което попада в неговата компетентност, е *спор* относно съществуването на основание за прилагането на **специфично законово ограничение** на собствеността (в рамките на режима на ЕС), а воденето на такъв спор *не може да се ограничи с преклузивен срок*. Поради особената защита на неприкосновеността на частната собственост (чл. 17, ал. 3 от Конституцията) исквете за защита на собствеността не се погасяват по давност, като за предявяването им не са предвидени и преклузивни срокове. Предвид спецификата на ЕС и особеностите в организацията на отношенията между етажните собственици защитата на правото на собственост на всеки един от етажните собственици срещу решения на ОСЕС, излизащи извън приложното поле на закона, не следва да бъде ограничавана чрез отричане на допустимостта на иска за установяване на нищожността на тези решения след срока по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС. Подобно тълкуване на чл. 40 ЗУЕС – чрез пренасяне на преклузивния срок в хипотеза, в която не става въпрос за „незаконсъобразно“ решение на ОСЕС, а за решение, което излиза извън приложимостта на режима на ЕС и извън компетентността на ОСЕС – съставлява недопустимо ограничение на правото на за-

щита на собствеността, което няма основание в закона. Подобен иск не само не следва да бъде ограничен от преследващия различни цели преклузивен срок по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС, но той ще позволява разглеждането на спора на три инстанции – възможност, която не съществува в производството по иск с правно основание чл. 40 ЗУЕС (чл. 280, ал. 3, т. 2 ГПК), но която е предвидена за всички иски за защита на собствеността (чл. 280, ал. 3, т. 1 ГПК), тъй като тези иски осигуряват обявления от Конституцията на Република България принцип на неприкосновеност на частната собственост (чл. 17, ал. 3 от Конституцията).

Направените разсъждения относно решенията на ОСЕС следва да намерят приложение и в специфичната хипотеза на чл. 18 ЗУЕС, уреждащ възможността за провеждане на съвместно общо събрание (СОС) с участието на няколко ЕС. Именно тази хипотеза ще бъде използвана в следващата част на изложението, за да се представи теза, която е алтернативна на тази за нищожността на решенията на ОСЕС, но дава възможност за защита на етажните собственици срещу решения на ОСЕС, съответно – на СОС, които излизат извън приложното поле на режима на ЕС. Това е тезата, според която, макар и да не ги наричаме „нищожни“, решенията на ОСЕС (СОС), излизащи извън приложното поле на ЕС, т.е. извън компетентността на ОСЕС (СОС), не пораждаат обвързващо действие спрямо етажните собственици.

2. Непораждане на обвързващото действие на решенията

Съгласно разпоредбата на чл. 8, ал. 1 ЗУЕС, озаглавена „Обхват на управлението“, режимът на ЕС – независимо от това каква е конкретно избраната форма на управление (с ОСЕС или със сдружение на собствениците) – е винаги режим, който се прилага по отношение на *една сграда*. Този режим се прилага и по отношение на земята, върху която е построена сградата, само ако тя представлява обща част по смисъла на чл. 38 ЗС, т.е. се притежава от всички и само от етажните собственици при съотношение на идеалните части, съпадащо с това, при което те притежават останалите общи части в сградата. Във всички останали случаи земята не се подчинява на режима на ЕС, а ако се притежава в съсобственост, включително с участието на част от етажните собственици, управлението ѝ следва да бъде осъществено по реда на чл. 32 ЗС. В тези случаи в компетентността на ОСЕС е единстве-

но упражняването на въздействието по чл. 64 ЗС, което се ограничава с ползване на земята, доколкото това е необходимо за осигуряването на достъп до сградата в режим на ЕС или за осъществяване на евентуални ремонтни работи с оглед на нейното поддържане. И в двата случая „главният герой“ на осъществяването на ползване е сградата, а не земята – последната се ползва само като пространство за обслужване на сградата, а не като вещ, притежаваща самостоятелна стойност и предназначение. Поради това именно предназначението на сградата определя съдържанието на ползването по чл. 64 ЗС, а предназначението на земята има само „коригиращо“ значение с оглед на постигането на оптимален баланс между едновременно съществуващите право на собственост върху земята и право на собственост върху сградата.

Единственото предвидено от закона изключение от принципа „една сграда – една ЕС“ е хипотезата на чл. 8, ал. 2 ЗУЕС. Съгласно посочената разпоредба, когато сградата е с повече от един вход, управлението може да се осъществява във всеки **отделен вход**, ако е налице решение за това на ОСЕС на съответния вход. Така предвиденото изключение позволява управлението на ЕС да се осъществява в по-малки пространствено-архитектурни единици (входове), което осигурява по-голяма демократичност на решенията, тъй като гласът на отделния етажнен собственик тежи повече в рамките на управлението на входа в сравнение със същия този глас при управлението на цялата сграда. Така допуснатото изключение обаче не може да бъде основание за обосноваване на тезата, че законът допуска окрупняване и намаляване на представителството на етажните собственици при управлението на сградата чрез „изнасянето“ на последното извън сградата, спрямо която се прилага режимът на ЕС, както е случаят със СОС.

Отричането на подобна теза следва и от систематичното място на разпоредбата на чл. 18 ЗУЕС, която не е била формулирана като трета алинея на чл. 8 ЗУЕС. Съгласно чл. 18, ал. 1 ЗУЕС при необходимост от решаване на въпрос, който е свързан с общи части **на две или повече етажни собственици**, може да се проведе съвместно общо събрание, за участието в което етажните собственици излъчват равен брой представители. Хипотезата на чл. 18 ЗУЕС има *изключителен характер и в никакъв случай не е*

алтернатива на управлението на ЕС в рамките на сградата – управление, което е същността на ЕС като институт на българското вещно право. СОС има инцидентен характер и се провежда *ad hoc* – „при необходимост“, както започва текстът на чл. 18, ал. 1 ЗУЕС, с оглед на решаването на конкретен въпрос. Всички текущи въпроси, свързани с управлението на ЕС, се вземат от ОСЕС, а не от СОС. СОС не може да функционира като жилищен комплекс от затворен тип, осигурявайки постоянно управление на няколко сгради, изключвайки приложението на императивния режим на ЕС във всяка една от тези сгради. То не може да замести необходимостта от провеждане на ОСЕС в отделните сгради, като иземе тяхната компетентност и ги превърне в практически нефункциониращи и маргинализирани органи на ЕС. Така СОС не може да приеме правилник за управление на ЕС, нито пък да възложи дейността по управление и поддръжка на всички сгради на трето лице. Подобни правомощия законът е предоставил единствено и само на ОСЕС във всяка една от сградите, в което право на участие има всеки отделен етажнен собственик, а не само управителите на ЕС (както е в хипотезата на чл. 18 ЗУЕС).

СОС взема решения, които се отнасят до поддръжката на части, които са общи за няколко етажни собственици, но не и за общите части във всяка отделна етажна собственост, чието управление попада изцяло в компетентността на ОСЕС. СОС може да функционира единствено като акцесорен инструмент за решаване на инцидентни въпроси, но не и като алтернатива, заместваща изцяло функционирането на общите събрания във всяка една от етажните собственици. Всички случаи на *подмяна на ОСЕС от СОС* накърняват съществено правото на собственост на етажните собственици, които се оказват изключени от процеса на вземане на текущите решения за управление на ЕС. Характерната за ЕС представителност, която обуславя демократичния характер на управлението в ЕС, се компрометира в още по-голяма степен, когато СОС е проведено като своеобразна форма на „събрание на управителите“ на отделните ЕС, които участват в СОС единствено и само в качеството си на управители, без да е налице изрично

решение на ОСЕС за излъчването им за участие в конкретно СОС, решаващо конкретен въпрос.⁵

Именно *ОСЕС е водещият орган на управление* на ЕС и той не може да бъде заобикалян чрез едностранните действия на управителите на ЕС. Ако управителите могат просто да се съберат и да вземат решенията, които ЗУЕС предоставя в компетентността на ОСЕС, то тогава ще се стигне до ситуация, в която на практика управителите изцяло заменят и обезсмислят съществуването на ОСЕС. По никакъв начин подобно правомощие на управителите на отделните ЕС не може да бъде открито в разпоредбата на чл. 23, ал. 1, т. 5 ЗУЕС, защото, ако това действително беше така, законодателят нямаше да предвиди, че етажните собственици трябва да „излъчат“ еднакъв брой представители, които да участват в съвместното общо събрание. В текста на чл. 18, ал. 1 ЗУЕС става въпрос именно за определянето на представители на ЕС, а не за изпращането в СОС на управителите на ЕС. Не е случайно и обстоятелството, че законът предвижда квалифицирано мнозинство от 2/3 от присъстващите за приемане на решенията на СОС, за разлика от общия случай при ОСЕС, когато мнозинството се определя като процент от идеалните части от общите части на сградата

Следва да бъде посочено, че СОС не е орган на ЕС, а *специфична форма на взаимодействие* между няколко ЕС, етажните собственици в които притежават обща част, имаща обслужващо предназначение спрямо техните самостоятелни обекти. Подобна част, която законът нарича „обща на две или повече“ ЕС, може да бъде както отделен архитектурен елемент от сградите в режим на ЕС, като например обща разделителна стена, общ покрив, общ проход и пр.⁶, така и земята, върху която са построени сградите в режим на ЕС. В последния случай земята ще бъде обща за ЕС част само ако отговаря на изискванията, поставяни пред общите

⁵ Вж. също **Ставру, Ст.** Някои особености на съвместното общо събрание по чл. 18 ЗУЕС. – В: **Койчева, Р., Д. Маринова, П. Марков** (съст.). Право и бизнес – усъвършенстване на нормативната уредба. Сборник доклади от Юбилейна научна конференция 2016, организирана по повод 25 години ЮФ на УНСС. Том I. Частно право. С.: ИК-УНСС, 2017, 174–189.

⁶ В повечето случаи ще става въпрос за управление по входи – чл. 8, ал. 2 ЗУЕС.

части на сградата – тя трябва да се притежава от всички и само от етажните собственици, притежаващи самостоятелни обекти в сградите при съответно съотношение на идеалните части. Само в този случай СОС ще функционира в хипотезата на чл. 18 ЗУЕС и решенията му ще произвеждат потестативното си действие спрямо етажните собственици. Всички други решения на СОС излизат извън неговата „компетентност“, разбираана като предвидена от закона власт за принудително налагане на определени решения, поради което нямат обвързващо действие спрямо етажните собственици. Потестативното действие на решенията на СОС (подобно на това на ОСЕС) има за свое основание обстоятелството, че те се вземат с участието (право на глас) на всички лица, които притежават вещта (етажните собственици). Ако етажните собственици не притежават земята или в притежаването ѝ участват и други лица, режимът на ЕС не е механизмът, по който се управлява тя, поради което решенията на СОС (съответно – на ОСЕС) не могат да обосноват своето обвързващо действие нито спрямо собственика на въпросната вещ – той не е длъжен да търпи въздействието, следващо от решението на СОС (ОСЕС), – нито по отношение на самите етажни собственици – те не са длъжни да изпълняват задълженията, произтичащи за тях от решението на СОС (ОСЕС).

Допускането на възможността СОС да налага валидни и обвързващи задължения в тежест на етажните собственици за заплащане на разходи по поддръжка на имот, който не се притежава като обща част (когато земята е собственост на трето лице или съсобственост с участието на трето лице), би представлявало сериозен случай на *злоупотреба с правния институт на СОС* по чл. 18 ЗУЕС. Събирането на управителите на няколко сгради, управлявани в режим на ЕС, не попада в приложното поле на чл. 18 ЗУЕС, поради което и взетите от тях решения не представляват решения на СОС по чл. 18 ЗУЕС, а решения на някакъв своеобразен управителен съвет „от втора степен“, възможността за какъвто не се предвижда нито в ЗУЕС, нито в който и да било друг нормативен акт на българското законодателство. Още повече че правомощието за вземане на решение за *възлагане на дейности по поддържането* на общите части на сградата на юридическо или физическо лице срещу възнаграждение е предоста-

вено единствено и само на ОСЕС (чл. 11, ал. 1, т. 11 ЗУЕС), но не и на СОС (чл. 18 ЗУЕС). За важността на решението по чл. 11, ал. 1, т. 11 ЗУЕС и необходимостта при вземането му да участват пряко всички етажни собственици свидетелства разпоредбата на чл. 17, ал. 2, т. 7 ЗУЕС, която изисква за възлагане на правомощията или на част от тях на управителния съвет (управителя), както и за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата на юридически или физически лица, които не са собственици, решенията да се вземат с квалифицирано и абсолютно мнозинство: повече от 67 на сто идеални части от общите части на ЕС. Вземането на това решение в рамките на СОС, още повече – само от управителите (СОС, проведено като „събрание на управителите“), е грубо нарушение на императивната норма на чл. 17, ал. 2, т. 7 ЗУЕС и не може да бъде основание за обвързване на етажните собственици.

3. Защита „отвъд“ чл. 40 ЗУЕС

Именно потестативното действие на решенията на ОСЕС и на СОС е онова, което превръща режима на ЕС в своеобразно **ограничение на собствеността** на етажните собственици върху притежаваните от тях самостоятелни обекти в сградата. И тъй като възникването на задължения за етажните собственици от решенията на ОСЕС и на СОС е част от съдържанието на тези ограничения на тяхната собственост, то може да настъпва само и доколкото решенията на ОСЕС и на СОС попадат в обхвата и приложното поле на режима на ЕС. Всички решения на ОСЕС или на СОС, които излизат извън приложното поле на режима на ЕС – например касаят управлението и поддържането на вещ, която не е обща част, тъй като не се притежава само и от всички етажни собственици, *не могат да породят обвързващо действие* нито по отношение на собственика на тази вещ, нито по отношение на етажните собственици. Същата невъзможност да породят своето обвързващо действие следва да се приеме и за решенията на СОС, които излизат извън приложното поле на чл. 18, ал. 1 ЗУЕС, включително такива, отнасящи се до въпроси, които попадат в изключителната компетентност на ОСЕС. В тези случаи е без значение дали е изтекъл 30-дневният срок по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС, в рамките на който всеки етажен собственик може да обжалва решенията на ОСЕС, съответно – на СОС. Посоченият срок има

значение единствено по отношение на незаконосъобразните решения на ОСЕС или СОС, които, макар да попадат в приложното поле на режима на ЕС, съответно – в хипотезата на чл. 18, ал. 1 ЗУЕС, са взети при нарушаването на определени правила на закона относно реда на тяхното провеждане.

Отказът да се разграничават незаконосъобразни и нищожни решения на ОСЕС (СОС) би могло да се обоснове единствено като безразличие към вида на нарушените законови разпоредби при вземането на решенията на ОСЕС (СОС), но само когато тези решения са взети в рамките на приложното поле на ЕС като специфичен ограничителен режим за управление на множество индивидуално притежавани самостоятелни обекти в рамките на една сграда. Когато обаче решенията имат за свой обект вещи, които не са общи части и не се притежават само и от всички етажни собственици, те излизат *извън обхвата на режима* на ЕС. В този случай те не могат да произведат действието си не само спрямо собственика на въпросните вещи, но най-вече и по отношение на етажните собственици, до които са адресирани, тъй като това тяхно действие е предвидено в диспозицията на правна норма, фактите от чиято хипотеза не са налице. Поради това етажните собственици трябва да имат възможността да предявяват отрицателни установителни иски за несъществуването на твърдените въз основа на такива решения на ОСЕС (СОС) задължения независимо от всякакво „преклюдирашо“ или „саниращо“ *действие на срока по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС*, тъй като посоченият срок не е нито инструмент, нито основание за разширяване на приложното поле на ЕС по отношение на вещи, притежавани от лица, различни от етажните собственици. Решенията на ОСЕС, с които се учредява право на ползване, строеж, надстройкаване, пристрояване или промяна на предназначението на общи части, нямат вещноправно действие и не обвързват етажните собственици, тъй като представляват действия на разпореждане, а не действия на управление, а само действията на управление са тези, които са включени в режима по ЗУЕС.⁷ По същия начин решенията на ОСЕС, които се отнасят

⁷ Съгласно чл. 11, ал. 1, т. 10, б. „г“ ЗУЕС в компетентността на ОСЕС попада единствено вземането на решение за предприемането на подготвителни действия за учредяването на такива права или за промяна на предназначението на общи части.

до управлението на чужди вещи (а не на общи части), не обвързват нито собствениците на тези вещи, нито етажните собственици, които не може да бъдат задължени по реда на ЗУЕС да участват в поддържането и управлението на чужд имот.

Ако *искът* за *отмяна* на решения на ОСЕС (СОС) предполага, че те са взети в рамките на приложим режим на ЕС, т.е. при наличие на предпоставките, посочени в хипотезата на чл. 11 ЗУЕС, съответно – на чл. 18 ЗУЕС, то искът за *установяване* на несъществуването на задължение, произтичащо от решение на ОСЕС (СОС), е иск, с който етажният собственик се защитава срещу приложимостта на режима на ЕС, отричайки произтичащото от този режим потестативно действие на решенията на ОСЕС (СОС). Подобно потестативно действие, изразяващо се в обвързване на лицата, до които те са адресирани, независимо и въпреки тяхната воля, възниква само ако са налице предвидените от закона предпоставки. Когато решенията се отнасят до управлението и поддържането на обекти, които не са общи части и в този смисъл не се подчиняват на режима на ЕС, тези решения не създават задължения за етажните собственици. Последните могат да се защитят както като предявят иск за установяване на несъществуването на претендираното от органите на ЕС задължение, така и като направят възражение срещу предявен спрямо тях иск от страна на ЕС. И в двата случая няма значение дали етажният собственик е обжалвал законосъобразността на решенията на проведеното ОСЕС (СОС), нито фактът как той е „гласувал“ при вземането на тези решения. Независимо от това дали ще наречем тези решения „нищожни“, или „непораждащи обвързващо действие“ спрямо етажните собственици, до които са адресирани, тяхната защита не следва да бъде отричана с дежурния аргумент за „санирането“ на решенията на ОСЕС в резултат от обстоятелството, че те не са били атакувани в 30-дневния срок по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС. Предвиденият специален ред за атакуване на незаконосъобразните решения на ОСЕС в чл. 40 ЗУЕС не регулира (ограничава) и няма за цел да регулира (ограничава) правните средства за защита нито на етажните собственици, нито на трети лица срещу решенията на ОСЕС и на СОС, които излизат извън очертанията от закона граници на приложимост на режима на ЕС. Безусловното и нечувствително към детайлите прилагане на „правилото за

саниране“ би могло да доведе до абсурдни резултати, в които етажните собственици да бъдат задължени например да заплатят огромни по своя размер (но приети на ОСЕС) парични суми за закупуването на самостоятелни обекти за сметка на ЕС, но от името и в полза на трети лица, без това закупуване да представлява действие по управление на ЕС, с каквито действия е натоварено ОСЕС (СОС).