

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 315

гр. Б., 21.06.2023 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – Б., ОСМИ СЪСТАВ, в закрито заседание на двадесет и първи юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Вера Коева

като разглежда докладваното от Вера Коева Търговско дело № 20211200900213 по описа за 2021 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по искова молба, подадена „В.К.“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление гр. П., ул. М.Г.А. А.ов № 17, с управител В.А. Ш., чрез пълномощник адв. Н. Ш. срещу Етажна собственост „А.С 3 И“, землището на гр. Р. Община Р. изградена в поземлен имот с идентификатор № 61813.456.1, представлявана от управителя Г.В.Б. – с искане да се осъди етажната собственост да заплати на ищеца сумата от 220 246 /двеста и двадесет хиляди двеста четиридесет и шест/ лева, представляваща неплатена такса поддръжка на общите части на сградата за периода 2013г. - 02.2020 г., както следва: /следва разбивка в исковата молба на дължимите суми по апартаменти, период и конкретно дължима сума/.

Фактите и обстоятелствата, на които се основава искането за защита са следните: Твърди се от ищеца, че на 28.05.2021г. с договор за цесия дружество „А.Т.“ ЕООД е прехвърлило на ищеца „В.К.“ ЕООД всичките си вземания от Етажната собственост, съставляваща сграда „А.К.“ - средно етажно застрояване, намиращ се в м. „И.“, землището на гр. Р. изградена, съгласно одобрените архитектурни проекти и Разрешение за строеж № 78/20.07.2006г. на Община Р. и въведена в експлоатация с Удостоверение № 27/09.07.2008г. за въвеждане в експлоатация на строеж от четвърта категория, издадено от Главния архитект на Община Р. изградена в поземлен имот с идентификатор № 61813.456.1 /шестдесет и една хиляди осемстотин и тринадесет точка четиристотин петдесет и шест точка едно/, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Р. Община Р. Област Б., одобрени със Заповед № РД-18-33 от 15.05.2006 година на Изпълнителния директор на АК, с адрес: гр. Р. п.к.2760, м."И." /пром.пр. с решение № ОД-4/02.05.2006г. на ОД „ЗГ/, с площ от 3 000.00 /три хиляди/ квадратни метра, с трайно предназначение - урбанизирана територия, начин на трайно ползване - комплексно застрояване, стар идентификатор № 456001 /четиристотин петдесет и шест хиляди и едно/, при съседи: поземлен имот с идентификатор № 61813.456.2, поземлен имот с идентификатор № 61813.456.415 и поземлен имот с идентификатор № 61813.456.980, представляваща сграда с два

входа Вход А и Вход Б, произтичащи от неплатена от Етажната собственост такса поддръжка на общите части на сградата за периода 2013 г.-02.2020 г.

Твърди се в молбата, че на 28.12.2012г. е било проведено Първо заседание на Общото събрание на собствениците и обитателите в Етажната собственост, като съгласно взетите решения е изпран управител на ЕС - А. Х. П., определено му е дължимо месечно възнаграждение, приета е оферта от „А.Т.“ ЕООД, което да осъществява поддръжката на общите части в сградата, възложено е на управителя на етажната собственост да представлява етажната собственост пред избрания Изпълнител, като е упълномощен с правото да договори условията с избрания изпълнител и възложи извършването на дейността по поддръжката на общите части от името и за сметка на етажната собственост съобразно приложената оферта, като са взети решения и за заплащане на конкретни суми от всеки самостоятелен обект.

Твърди се, че в изпълнение на взетото решение избраният управител на ЕС е възложил на дружество „А.Т.“ ЕООД, ЕИК ***** поддръжката на общите части в сградата срещу така уговорената такса, като за това са сключили Договор за стопанисване и поддържане на общите части в „А.К.“ - средно етажно застрояване, намиращ се в м. И., землището на гр. Р. от 01.03.2013г. Сочи се, че по силата на този договор „А.Т.“ ЕООД, ЕИК ***** е поело задължение за поддръжката на общите части в сградата, подробно описани по вид, срещу поето от Етажната собственост, съгласно разпоредбата на чл. 6, ал. 1 от цитирания задължение да заплаща на „А.Т.“ ЕООД, месечно възнаграждение в размер на 2.40 лв. на квадратен метър с вкл. ДДС.

Твърди се, че „А.Т.“ ЕООД, като изпълнител по този договор е бил добросъвестен и е изпълнил поетите задължения, но при неизпълнение в цялост от етажната собственост на дължимите месечни възнаграждения, като за периода от януари 2013 г. до февруари 2020 г. се дължи сума в общ размер на 220 246 лв.

С твърдения в горната насока от ищеца се обосновава правен интерес от предявяване на иска като кредитор на вземането в качеството му на цесионер.

В законоустановения срок ответникът депозира писмен отговор, с който се оспорва допустимостта на иска. Оспорва се активната легитимация на ищеца по делото, като твърди, че процесния договор за цесия от 28.05.2021г. е нищожен поради невъзможен предмет. Оспорва и процесуалната легитимация на ответника. Изтъква се, че съгласно процесния договор за стопанисване на общите части от етажната собственост титуляр на задължението за възнаграждение на изпълнителя са собствениците на самостоятелни обекти в етажната собственост, а не етажната собственост-ищец, която не е сдружение съгласно чл.25 от ЗУЕС, поради което не притежава процесуална правоспособност. Счита, че при заявена облигационна претенция за вземания-непогасени парични вноски за разходи за управление и поддържане на общите части на сградата, надлежно легитимирани да отговарят са собствениците на самостоятелните обекти в етажната собственост-А.К.. Сочи, че процесуалната правоспособност на

страна в процеса е абсолютна процесуална предпоставка за упражняване на правото на иск, която в случая не е налице, с което обосновава теза за процесуална недопустимост на иска.

Ответната страна прави възражение за погасяване на част от вземането по давност по чл.111, б.“в“ ЗЗД, относно вземанията, възникнали в периода от 01.01.2013г. до 30.11.2018г.

Оспорват се настъпването на факти и обстоятелства, с които давностния срок да е бил спрял или прекъснат, като се изтъкват подробни доводи в тази насока.

При условията на евентуалност са направени и две възражения за прихващане на спорната сума с насрещни вземания. В случай на уважаване на предявения иск, ответникът заявява главно възражение за прихващане по чл.103, ал.1 от ЗЗД на процесното вземане за сумата от 220 246 лева, формирана от незаплатеното му за процесните обекти и периоди възнаграждение по чл.6 от договора от 01.03.2013г. с вземането на ответника-възложител за сумата от 220 246 лева, формирана от дължимите и неплатени „такса поддръжка“ от „А.Т.“ ЕООД в качеството на „обитател“ по смисъла на § 1, т.5 от ЗУЕС, на самостоятелните обекти в процесната етажна собственост, а при условията на евентуалност /на главното възражение за прихващане -в случай, че бъде отхвърлено главното възражение за прихващане/, предявява възражение за прихващане на процесното вземане с вземането на етажната собственост в размер на 307 359.94 лева от цедента „А.Т.“ ЕООД, произтичащо от негов дълг към Етажната собственост за заплащане на разходи за управление и поддържане на общите части /“такса поддръжка“/ за периода от 01.11.2016г. до 31.12.2018г. за самостоятелните обекти, предмет на договор за наем от 31.10.2016г., сключен с „А.Б.“ ЕООД, в качеството му на техен „обитател“.

С исковата молба от ищеца е поискано обезпечаване на иска чрез налагане на обезпечителна мярка заповор върху вземания на ответника спрямо трети лица.

С определение № 288 от 20.12.2021г. е допуснато обезпечение на предявения иск чрез налагане на обезпечителна мярка „Заповор“ върху вземанията на ответника спрямо трети лица – тринайсет подробно посочени по имена и за посочените в определението суми до размера на спорната сума от 220 246 лв.

Срещу това определение от Етажната собственост е подадена частна жалба.

С определение № 1161/28.04.2023г., постановено по ч.гр.д.№ 1141/2023г. по описа на АС С. е обезсилено определение № 283/20.12.2021г. на ОС Б. по т.д.№ 213/2021г. и молбата на ищеца „В.К.“ ЕООД за обезпечаване на иска е оставена без уважение.

В мотивите на въззивната инстанция подробно е развита тезата, че е допуснато обезпечение по недопустим иск. Недопустимостта е обоснована, че по предявения иск Етажната собственост не е надлежен ответник, а в случаите когато е предявен осъдителен иск надлежен ответник би следвало да

бъдат собствениците, притежаващи обекти в етажната собственост, с конкретизиране процентното им притежание на идеални части, което се обуславя и от индивидуални сключените договорни отношения между всеки от тях и дружеството ищеца. Изтъкнато е, че искът не е насочен срещу правосубектен ответник, поради което е недопустим. Процесуалната легитимация се определя от твърденията в исковата молба за това кои са страните по спорното материално правоотношение и може да не съответства на действителното правно положение. За допустимостта на исковия процес е необходимо наличие на процесуална легитимация, а относно надлежните страни по материалното правоотношение съдът се произнася със съдебното решение. Етажната собственост не е ЮЛ (в конкретния случай, но би могла, съобразно ЗУЕС и да бъде), като въпреки това (липсата на гражданска обща правосубектност), законът предоставя определени права - арг. от чл. 23, ал. 4 и чл. 38, ал. 2 от ЗУЕС (например: Определение № 314 от 22.07.2009 г. по гр. д. № 287/2009 г., г. к., II г. о. на ВКС и Определение № 294 от 24.06.2011 г. по ч. гр. д. № 209/2011 г., г. к., I г. о. на ВКС). По отношения правата на общността, ЕС притежава особена "специална" правосубектност, покриваща активно и пасивно представителство на собствениците. Самата ЕС се представлява от управителя си. По искове на собствениците в етажната собственост, предявени срещу тях във връзка с общите части, и по исковете, предявени срещу собственик, ползвател или обитател, който не изпълнява решение на общото събрание или задълженията си по ЗУЕС, те по силата на чл. 23, ал. 4 ЗУЕС (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.), се представляват от управителя, избран по реда на чл. 19, ал. 4 ЗУЕС или от лица по чл. 19, ал. 8 ЗУЕС, с които е сключен договор, включващ възлагането на правомощието да представляват етажните съсобственици в съда, като във всички случаи, надлежни страни по материалното правоотношение са етажните собственици, а представляващите ги - по чл. 19 ал. 4 или ал. 8 ЗУЕС, действат от тяхно име и за тяхна сметка.

Обоснована е тезата, че органите на управление на ЕС също не са ЮЛ, а такова е наличие при регистриране на Сдружени, на което закона е придал качеството на субект на правото. При липса на регистрирана етажна собственост обаче, е посочено, че пасивно процесуално легитимирани са собствениците на сградата, с които и именно ищецът е имал индивидуални договори за заплащане на дължими суми.

Управителят /управителния съвет/ да представлява собствениците и ползвателите при извършване на всички действия, свързани с обикновено управление на ЕС, а съгл. ал. 4 управителят да представлява пред съда собствениците в етажната собственост по исковете срещу тях във връзка с общите части, както и по искове, предявени срещу собственик, който не изпълнява решение на общото събрание или задълженията си по този закон, а извън тези искове ЕС, чрез управителния си орган не разполага с т.нар. "специална" правосубектност.

В определение № 1161 от 28.04.2023 г. по в.ч.гр.д. № 141/20223 г. по описа на АС С. изрично е отграничена спецификата, че Етажната собственост е ответник и то по осъдителен иск. Надлежен ответник би следвало да бъдат

собствениците, притежаващи обекти в етажната собственост, с конкретизиране процентното им притежание на идеални части, което се обуславя и от индивидуално сключените договорни отношения между всеки от тях и дружеството ищец. Поставен е и въпросът за евентуално изпълнение на осъдително решение срещу етажните собственици, как на фаза изпълнение ще се установява конкретно кой етажнен собственик каква част от общата сума дължи по предявените иски претенции и какъв е персоналният състав на етажната собственост, към кой момент ще се определи същия при изпълнението, без самите етажни собственици да са посочени като страна в производството.

При извод за липса на пасивна процесуална легитимация, определението, с което е допуснато обезпечение на така предявения иск е обезсилено.

На основание тези мотиви от ответната страна в съдебно заседание от 12.06.2023г. е направено и поддържано отново възражение за недопустимост на иска, по което възражение съдебния състав е постановил, че ще се произнесе в закрито заседание.

При анализ на твърденията на ищеца, въз основа на които обосновава правния си интерес и искането за защита и при съобразяване на указанията на въззивния съд в обезпечителното производство, съдът счита следното:

Режимът на етажната собственост е регламентиран в ЗУЕС, който урежда обществените отношения, свързани с управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, както и правата и задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти или на части от тях. По смисъла на ЗУЕС, етажната собственост не представлява юридическо лице или друг субект на правото, разполагащ със самостоятелна правосубектност. Изключение от това са случаите, когато е учредено сдружение на собствениците по смисъла на чл. 25 - 37 от ЗЕУС, тъй като в текста на чл. 25, ал. 1 от закона е споменато, че сдружението представлява юридическо лице. Настоящият случай не е такъв, тъй като в исковата молба никъде не се твърди въпросната етажна собственост /етажни собственици/ да са учредили сдружение.

Правата и задълженията, които възникват по повод общите части, управлението и поддръжката на същите са за сметка на етажните собственици и те са техни титуляри - тоест, те имат право да ги упражняват и спрямо тях следва да бъдат предявени претенциите, произтичащи от общите части на сградата, която попада в режим на етажна собственост.

Съобразявайки естеството на общите части в етажната собственост, на необходимостта общите части да се управляват и поддържат ефективно и съобразявайки фактът, че често пъти сградите имат голям брой етажни собственици, законодателят е предвидил в разпоредбата на чл. 23, ал. 4 от ЗУЕС възможност управителя на етажната собственост да представлява пред съда собствениците на самостоятелни обекти по искове, предявени срещу тях във връзка с общите части и по искове, предявени срещу собственик или ползвател, който не изпълнява решенията на общото събрание, а по искове

срещу трети лица, във връзка с общите части, управителят представлява собствениците, но само ако бъде изрично упълномощен от тях. Съгласно чл. 23, ал. 5 ЗУЕС всеки собственик може да участва и лично по делото, по което управителят представлява собствениците. По този начин на управителя на етажната собственост е дадена възможност да представлява по конкретни дела пред съда всички етажни собственици, като в случая разпоредбата на чл. 23, ал. 4 е специална по отношение на общите правила за процесуално представителство по ГПК.

От анализ на текста на чл. 23, ал. 4 и ал. 5 ЗУЕС се налага извод, че при всички положения страни по гражданските дела, касаещи общите части на етажната собственост и решенията на общото събрание, са самите етажни собственици, а не етажната собственост. В горния смисъл са мотивите към Решение № 12 от 11.03.2021 г. на ВКС по гр. д. № 1403/2020 г., II г. о., ГК, а така също и мотивите към Определение № 508 от 16.07.2015 г. на ВКС по ч.гр.д.№ 2791 от 2015 г., IV г.о., ГК. Самата етажната собственост не е юридическо лице, нито пък разполага с особена правосубектност, позволяваща ѝ да предявява искове от свое име или да бъдат предявени искове срещу нея. При предявен иск от или срещу етажната собственост, който иск попада в приложното поле на чл. 23, ал. 4, изр. първо от ЗУЕС, не е задължително да се сочат имената на всички етажни собственици. И в тези случаи отново не етажната собственост се явява активно или пасивно легитимираната страна, а самите етажни собственици са такива, но представлявани от управителя. Именно защото управителят има законовото правомощие /а и задължение/ да ги представлява, без да му е издадено нарочно пълномощно за това, тъй като представителната власт възниква по силата на закона, практиката приема, че по тези дела /попадащи в предметния обхват на чл. 23, ал. 4, изр. първо от ЗУЕС/ не е нужно поименното изброяване на всички собственици.

При възникване на спорове между етажните собственици и трети лица, които спорове имат облигационен характер и които спорове не са сред изрично изброените по чл. 23, ал. 4 от ЗЕУС, етажните собственици са тези, които имат качеството на страни в материалното правоотношение, а при евентуално инициране на исково производство, същите следва да бъдат посочени като активно или пасивно легитимирана страна по делото.

В настоящия случай предявеният иск е за заплащане на насрещно парично вземане, по което ищецът твърди, че е кредитор на основание договор за цесия. Доколкото цесията е вторично /производно/ основание за придобиване на права за ищеца, като кредитор от значение е характера на материалното правоотношение, от което цедента е придобил права. Твърди се в исковата молба, че ищецът е придобил права чрез цесия на вземанията на цедента по Договор за стопанисване и поддържане на общите части в „Аратаментен комплекс“ – средноетажно застрояване, намиращ се в м.И., землището на гр.Р. от 01.03.2013г. В този договор цедентът е поел задължение най – общо да осигурява поддръжка, почистване, охрана, заплащане месечно на консумативи и др, свързани с поддържане на общите части на ЕС, срещу насрещно поето парично задължение от ЕС за заплащане на месечна такса в

размер на 2,40 лв.с ДДС на кв.м. – чл.6, ал.1 от договора. Според чл.6, ал.3 – е договорено, че таксата се заплаща от етажната собственост чрез управителя, но в случай, че някой от етажните собственици не изпълни задължението си за заплащане на месечната такса за поддръжка възложителят предоставя на изпълнителя правото да я събира директно от всеки собственик, вкл. и по съдебен ред – ал.4. От анализа на съдържанието на сочения договор като правопораждащо за ищеца основание за претендиране на спорната сума се налага извода, че макар непрецизно насрещното задължение за цедента да е описано като такса и независимо, че размерът му е определено в размера на определената за етажните собственици „такса поддръжка“ по смисъла на специалния закон ЗУЕС, това не означава, че в полза на цедента като насрещно задължение по така сключения договор е възникнало право да събира такси и разноски във връзка с поддръжка на общите части по реда и условията на ЗУЕС. Касае се до възникване на самостоятелно отделно ненаименовано облигационно правоотношение с елементи на договор за изработка, поръчка и др. /арг.чл.9 ЗЗД/, което правоотношение, с облигационен характер, не е пряко свързан с управлението на общите части, нито пък е предявен срещу собственик или обитател, който не изпълнява решения на общото събрание, тоест - не попада сред исковете, посочени в чл. 23, ал. 4, изр. първо от ЗУЕС. Става дума за сключено облигационно правоотношение и за защита на правата и интересите на страните по него при неизпълнение ще са приложими общите разпоредби при неизпълнение на двустранни договори по ЗЗД, а не специалния режим на ЗУЕС. В същото време ищецът е посочил в исковата молба, че пасивно легитимирана страна е Етажната собственост, която не разполага с правосубектност и с оглед на така очертания материален спор, същият не попада в приложното поле на исковете, посочени в чл. 23, ал. 4, изр. 1 от ЗУЕС, по които управителят на етажната собственост може да представлява пред съда собствениците на самостоятелни обекти.

Доколкото в обстоятелствата, на които ищецът твърди и черпи субективни права и обосновава интерес от защита, от една страна, а от друга - с оглед на формулираното искане за защита срещу етажна собственост, която не е правосубектна и не се касае до исковете по чл. 23, ал. 4, изр. първо от ЗУЕС - е налице нередовност на исковата молба. Налице е противоречие между правопораждащите факти, които твърди ищеца и петитума на иска. И предвид доводите и на въззивната инстанция в рамките на обезпечителното производство, че надлежен ответник би следвало да бъдат собствениците, притежаващи обекти в етажната собственост, с конкретизиране процентното им притежание на идеални части, което се обуславя и от индивидуално сключените договорни отношения между всеки от тях и дружеството ищец – исковата молба следва да се остави без движение. На ищеца следва да се укаже да отстрани противоречието между обстоятелствената част и петитума и изрично посочи срещу кой правен субект предявява иска си, като го насочи срещу надлежен ответник /така Определение № 59/27.03.2019 г. по ч. гр. д. № 4776/2018 г. на ВКС, I г. о.; Определение № 232/10.05.2021 г. по т. д. № 1474/2020 г. на ВКС, II г. о. /. При насочване на иска срещу етажни

собственици следва да се посочат техните имане и адреси, цена на иска спрямо всеки /тъй като се касае до защита на различни материални интереси/, какъв е персоналният състав на етажната собственост, към кой момент ще се определи същия, да се изтъкнат конкретни фактически обстоятелства въз основа на които ищецът претендира вземане спрямо всеки ответник поотделно, за да се определи правилно правното основание на спора въз основа на това какво правопораждащо основание се твърди спрямо всеки етажнен собственик поотделно /дали се касае до договорно или извъндоговорно основание за защита/, да се конкретизира процентното притежание на идеални части от общите части на всеки един етажнен собственик, спрямо всеки един етажнен собственик да се посочи какъв конкретно по вид и размер сума се претендира, на какво конкретно основание – за поддръжка, за почистване, за заплатен консуматив и др., при какво процентно съотношение спрямо общите части за този собственик, както и за всяка поискана сума да се посочи и за какъв период от време се претендира.

След уточняване на ответните страни и размера на исковите срещу всеки от тях поотделно следва да се прецени и дали внесената държавна такса съответства на броя на предявените осъдителни иски при определяне на дължимата държавна такса спрямо всеки иск поотделно /при условията на кумулативност се събира държавна такса от всеки иск поотделно в размер на 4% спрямо заявения материален интерес, но не по-малко от 50 лв. – арг. чл.69, ал.1, т.1 ГПК вр. с чл.1 от Тарифа за държавните такси, които се събират от съдилищата по ГПК/.

Водим от горното и на основание чл. 377 ГПК вр. с чл.129, ал.4 и ал.2 ГПК вр. с чл.127, ал.1, т.4 и т.5 ГПК, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ БЕЗ ДВИЖЕНИЕ исковата молба по т.д.№ 213/2021г. по описа на ОС Б..

УКАЗВА на ищеца, че в едноседмичен срок от получаване на съобщението следва да отстрани посочените в обстоятелствената част на определението нередовности чрез представяне на нова поправена искова молба с преписи, съобразно броя на ответните страни.

УКАЗВА на ищеца, че при неизпълнение на дадените посочения срок, следва връщане на исковата молба и прекратяване на производството.

Препис от определението да се връчи на ищеца.

Определението е окончателно.

Съдия при Окръжен съд – Б.: _____

