

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 327

г.Р., 09.06.2022 г.

РАЙОНЕН СЪД – РАЗЛОГ в закрито заседание на девети юни през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Александър Трионджиев

разглежда докладваното от Александър Трионджиев Гражданско дело № 20211240101538 по описа за 2021 година

Производството по делото е образувано по искова молба, предявена от А.Х.П., ЕГН*, с адрес в г.Р., у.„И.“№47. Като ответник по иска е посочена ЕС„А.к.“ - средножилищно застрояване, намиращ де в м. „И.“, землището на г.Р., О.Р., изградена в поземлен имот с идентификатор №61813.456.1, представлявана от управителя Г.В.Б..

Първоначално делото е било инициирано пред ОС-Бл., който е прекратил производството пред него и е изпратил същото на РС-Рг., като предходният съдия-докладчик от своя страна е повдигнал спор за подсъдност. Във връзка с това АС-С. е постановил, че родово компетентен да разгледа делото, с предявени иски по чл.59 от ЗЗД, е РС-Рг.

Твърди се в исковата молба, че ищецът бил управител на етажната собственост в периода от 28.12.2012 г. до 14.09.2020 г. и че в качеството си на представляващ етажната собственост е предявявал осъдителни иски срещу етажни собственици за събиране на дължимите от тях вноски за поддръжка на общите части на сградата в режим на етажна собственост и за такси по фонд „Ремонт и обновяване“. Ищецът заявява, че е заплащал с лични средства дължимите разноски за воденето на производствата - държавни такси, адвокатски хонорари и други. В исковата молба подробно са посочени водените искиви производства, ответниците по тях и заплатените от ищеца разноски по същите дела. Сочи се, че общата сума, която е заплати ищеца /бивш управител на етажната собственост/ във връзка с водените искиви дела, възлиза на 65`271.58 лева. Твърди и че след избирането на нов управител на етажната собственост многократно е канил ответника да му заплати дължимите суми, но такова плащане не е постъпило.

Като излага тези съображения ищецът предявява осъдителен иск с правно основание чл.59, ал.1 от ЗЗД, за осъждане на етажна собственост да му заплати общо сумата от 65`271.58 лева, ведно със законната лихва върху нея от датата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане на вземането.

С Разпореждане №558 от 10.05.2022 г. исковата молба е била оставена без движение, като на ищеца са дадени указания да уточни кое е лицето /ответникът/, срещу когото са отправени облигационните иски. В мотивите на разпореждането изрично е посочено, че от съдържанието на исковата молба не става ясно дали сумите по делото се претендират от етажната собственост или от етажните собственици.

С молба с вх. №3481 от 31.05.2022 г. ищецът недвусмислено аявява, че искът е насочен срещу ЕС„А.к.“ - средножилищно застрояване, намиращ де в м. „И.“, землището на г.Р., О.Р., изградена в поземлен имот с идентификатор №61813.456.1, представлявана от

управителя Г.В.Б.

Предвид изложеното по-горе и доколкото ищцовата страна твърди, че предявява иска си срещу етажната собственост, настоящият съдебен състав приема, че исковата молба е недопустима, което налага връщане на същата и прекратяване на производството по делото. Аргументите за това са следните:

В чл.1 от ЗУЕС е посочено, че този закон 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, обаче, 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.

От изложеното по-горе се установява, че 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 факта, 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. В същата норма е записано, че по искове срещу трети лица, във връзка с общите части, управителят представлява собствениците, но само ако бъде изрично упълномощен от тях. В чл.23, ал.5 е посочено, че 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 не е необходимо управителят да бъде адвокат или да има юридическо образование /разпоредбата на чл.23, ал.4 е специална по отношение на правилата за процесуално представителство, намерили уредба в Глава пета от ГПК/. От съдържанието 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. Както бе посочено по-горе, 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.

За пълното следва да се отбележи, че сред съдилищата се е наложила практика, според която 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 възстановяване на средства, с които се твърди, че ответникът се е обогатил неоснователно /чл.59 от ЗЗД/, същият има облигационен характер и 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 исковите, посочени в чл.23, ал.4, изр. първо от ЗУЕС. В същото време ищецът е посочил в исковата молба, че пасивно легитимирана страна е Етажната собственост. В допълнителната молба-уточнение от 31.05.2022 г., депозирана след изрични указания на съда за уточняване на пасивно легитимираната страна в процеса, недвусмислено е посочено, че ответник по иска е именно Етажната собственост. При това положение, настоящият съдебен състав приема, че така предявеният иск е насочен срещу неперсонифицирано образувание, което не може да има качеството на ответник по делото и това обстоятелство прави иска недопустим.

Изложеното дотук налага извод, че исковата молба следва да бъде върната като недопустима, а производството по делото – прекратено.

Така мотивиран, РС-Рг

О П Р Е Д Е Л И:

ВРЪЩА исковата молба, подадена от А.Х.П., ЕГН*, с адрес в г.Р., у.,И.“№47, против ЕС„А.к.“ - средножилищно застрояване, намиращ де в м. „И.“, землището на г.Р., О.Р., изградена в поземлен имот с идентификатор №61813.456.1, представлявана от управителя Г.В.Б. и **ПРЕКРАТЯВА** производството по настоящото гр.д. №1538 от 2021 г. по описа на РС-Рг.

Определението подлежи на обжалване пред Бл.ОС, чрез Рг.РС, в едноседмичен срок от връчването на препис от същото на ищеца.

Препис от определението да се връчи на ищеца.

Съдия при Районен съд – Разлог: _____