

ЗА ОТГОВОРНОСТТА НА ОРГАНИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ В ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ

Бисерка Маринова

сп. Собственост и право, бр. 6/2012

Въпросите, свързани с органите за управление на сградите в режим на етажна собственост по реда на Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС/, могат да засегнат широк кръг от заинтересовани лица, което прави обясним интересът към тях.

Необходимо е на първо място да се направи уточнението, че при управление на общите части на сгради в режим на етажна собственост с до три самостоятелни обекта, принадлежащи на повече от един собственик, не се формират органи за управление.¹

На следващо място, следва да се очертаят **възможните адресати на отговорността**.

Преди да се разгледа отговорността на членовете на органите за управление, трябва да се направят изводи и относно:

- доколко е необходимо и задължително да се конституират органи за управление в рамките на приложното поле на ЗУЕС;
- има ли възможност да се избегне ангажирането на отговорност чрез отказ от участие в органите за управление.

И при двете форми – общо събрание и сдружение, се конституират: общо събрание, изпълнителен управителен орган и контролен орган; касиерът е само помощен орган. Според чл. 10 от ЗУЕС органи на управление по Раздел II са общо събрание и управителен съвет/управител, а чл. 31 от ЗУЕС посочва като органи на сдружението са

¹ Вж чл. 3 от ЗУЕС след изменението от юли 2011г / който препраща към чл. 30, ал. 3, чл. 31, ал. 1 и чл. 32 от Закона за собствеността /ЗС/.

посочени: общо събрание, управителен съвет/управител/и контролен съвет/контрольор.

Отказът от участие в изборните органи се допуска само при изброените хипотези в чл. 20 от ЗУЕС – при трайна фактическа невъзможност, дължаща се на болест или дълготрайно отсъствие през съответната година. По този начин субекти на управлението, съответно - потенциални адресати на отговорност са **собствениците на самостоятелни обекти/етажи**, а също така **ползватели и обитатели**.²

Допустимо е **собственик на самостоятелен обект или етаж в етажната собственост да е юридическо лице или едноличен търговец**. По силата на чл. 19, ал. 5 от ЗУЕС член на управителния съвет може да бъде посочено от представляващия юридическото лице или едноличния търговец. необходимо е да се изследва доколко отговорността е лична и следва да се понесе от физическите лица, които имат качеството на органи/членове на органи в етажната собственост. Смятам, че отговорност би възникнала не за юридическото лице или едноличния търговец, а за физическото лице, което е избрано от общото събрание.

Що се отнася до случаите, когато управлението на етажната собственост се осъществява чрез сдружение на собствениците, възможно е да се постави и въпросът за **отговорността на ликвидатора**. По силата на чл. 37, ал. /2/ от ЗУЕС, ликвидацията следва да бъде извършена от председателя на контролния съвет (контрольора) по реда на ЗЮЛНЦ. В Решение № 286 от 29.10.2008 г. на ВТАС по в. гр. д. № 533/2008 г се изтъква, че ликвидаторите носят същата отговорност за дейността си по ликвидацията, както управителите и другите изпълнителни органи на търговските дружества, тъй като намират приложение разпоредбите относно договора за поръчка /мандат/. Текстът на чл. 14, ал. 3 от ЗЮЛНЦ предвижда определянето на ликвидатор от окръжния съд по седалището на

² С цел преодоляване на трудности за конституиране на органите за управление в етажна собственост, ако са налице пречките по чл. 24, ал. 7 от ЗУЕС, или всички собственици могат да откажат участие в органите за управление поради наличие на обстоятелствата, визириани в чл. 20, с промените от юли 2011г се създаде възможност да бъдат избирани ползватели и обитатели - вж. за условията за това новата редакция на чл. 19, ал. 1 от ЗУЕС.

юридическото лице с нестопанска цел, когато управителният орган не е определил ликвидатор или при прекратяване по решения на върховния орган на юридическото лице с нестопанска цел, но и в тази хипотеза – на „служебно” определяне на ликвидатора, неговото съгласие за това би трябвало да бъде дадено предварително. Посоченият ред за определяне на ликвидатор е приложим към управлението в етажната собственост чрез форма „сдружение”, когато по някакви причини липсва контролор/контролен съвет, който съгласно ЗУЕС е нормативно определеният ликвидатор, както и когато не може да бъде избран нов такъв /поради ограничителните условия на чл. 35, ал. 7 от ЗУЕС или поради прекратяване изобщо на приложимостта на режима на етажна собственост, напр. при спадане на броя на собствениците на обекти под трима/,

Най-голям практически интерес представлява **гражданскоправната имуществена отговорност на органите за управление.**

За да се определи **основанието за възникване на отговорността**, е необходимо преди всичко да се определи видът на правоотношението, въз основа на което органите за управление упражняват функциите си и във връзка с което като резултат могат да настъпят имуществени вреди за етажната собственост.

Първото важно уточнение е относно ***неприложимостта на общите правила за непозволено увреждане***. Основание за такъв извод дава общоприетото в българската правна теория схващане, че генералната клауза на деликтната отговорност, формулирана в чл. 45 от ЗЗД, е необходимо като условие за възникването ѝ задълженото и оправомощеното лица при настъпване на непозволеното увреждане да не са се намирали в облигационно отношение помежду си и преди всичко в договорно отношение, т.е. вредите да не са настъпили вследствие на неизпълнение на договорно задължение.³

³ Голева, П., „Деликтно право”, С., 2007, с. 70.

На второ място, без да се навлиза в подробен анализ, не виждам за целесъобразно отношенията по повод управлението на етажната собственост да се уреждат като *трудови отношения* /възникнали при условията на чл. 68, ал. 1, т. 5 от Кодекса на труда - за определен мандат/. Това положение не се променя и в случаите, когато е взето решение на общото събрание членовете на управителните органи да получават възнаграждение.

Широко е застъпено становището, че отговорността на управителя/управителния съвет следва да се уредят по *общите правила на мандата*. По принцип терминът „мандат” има значението на срок на правомощията на органи /за управление/, но в гражданското право най-често се възприема за синоним на договора за поръчка.⁴ „Мандатът е договор, при който едно лице (доверител) възлага на друго лице да извърши определени правни действия.”/Решение № 307 от 16.04.2003 г. на ОС - Плевен по гр. д. № 796/2001 г., ГК/. Сред групата договори, при които възникват мандатни отношения, спадат и тези за възлагане управление на предприятие / с управител, член на управителен орган, прокурист/.⁵

Режимът за определяне на управителни органи при търговските дружества обаче, е различен от този при етажната собственост.⁶ При тях освен избора и даденото съгласие от лицето, се изисква и сключването на договор за управление, сключен в писмена форма /вж. чл. 141, ал. 7 от ТЗ/ .

На следващо място, поръчката е договор, а не едностранна сделка, въпреки, че в много случаи се характеризира като едностранен такъв, поради липсата на уговорени задължения за поръчващия /напр. заплащане на възнаграждение/. Договорът предполага наличието на две насрещни волеизявления, които съвпадат, т.е. съгласие и на двете страни. При органите за управление в етажната собственост договор не се сключва

⁴ Вж. Г.Георгиев, Л.Велинов, „Юридически речник”, С., 2007, с. 36

⁵ В този смисъл: М.Марков, „Облигационно право”, С.,2004, с. 307

⁶ Например при дружеството с ограничена отговорност управителят задължително представя в търговския регистър нотариално заверено съгласие заедно със спесимена му /чл. 141, ал. 3 от ТЗ/

и изобщо не е необходим елемент съгласието на избраното лице или двустранното определяне на задълженията на страните. Казаното е важно, дори когато общото събрание предвиди да се заплаща възнаграждение на органите за управление – всички техни права и задължения са нормативно определени и е достатъчно решение на общото събрание.

При управителните органи на етажната собственост изрично е предвидена възможността в тях да бъдат избирани и лица, които не са изразили такава воля, като са посочени изчерпателно случаите, когато отказът им за участие в управителните органи може да бъде приет за основателен /чл. 20 от ЗУЕС/. Този текст е сериозен аргумент в полза на тезата, че отношенията между управителните органи и собствениците ще се уреждат на основата на законното представителство. То възниква от правопораждащия факт на избора от общото събрание и създава всички произтичащи нормативно права и задължения, независимо от волята на отделния собственик.⁷

Предвид заложеното в ЗУЕС препращане към ЗЮЛНЦ по неуредените в него въпроси, е наложителен преглед как е регламентиран дискутираният въпрос там. Управителният съвет съгласно чл. 31, т. 6 от ЗЮЛНЦ носи отговорност при изпълнението на функциите си да организира извършването на дейността на сдружението. Този лаконичен текст не съдържа особености, които да изключват както съвместното упражняване на функциите, така и възникването в резултат на това на отговорност по правилата, анализирани по-горе.

Източник на вредите, които би понесла етажната собственост в разглежданата хипотеза, е лошото упражняване на функциите на управителния орган. Освен при сключване на неизгодни сделки или разпореждане с имуществото, може да се потърси отговорност и за вреди, произтекли от бездействие, когато законът или решенията на общото събрание са създали задължение за такова.

⁷ Същото приема и М.Павлова, „Гражданско право. Обща част. Том втори”, С, 1996, с. 219.

Обемът на имуществената отговорност на управителните органи се изразява в обхвата на дължимото от тях обезщетение. То би следвало да обхване само имуществените вреди, а не и неимуществени такива. На обезвреда ще подлежат само щетите, нанесени виновно от управителните органи. Приложимо при определяне на размерът им ще е общото правило на чл. 82 от ЗЗД, което поставя границата на обезщетението до препъртените загуби и пропуснатите ползи, които са били пряка и непосредствена последица от неизпълнението, с уговорката за ограничаване на размера им до този на предвидимите при добросъвестност.

Разпределянето на отговорността между членовете на корпоративните органи за управление е въпрос има голямо практическо значение. Отговорът му изисква преди всичко да се изследва има ли основания за солидарна отговорност на членовете на управителния съвет при етажната собственост.

Предвид императивната разпоредба на чл. 121 от ЗЗД, солидарна отговорност може да настъпи единствено в две хипотези: когато произтича от закона, или когато е уговорена. В ЗУЕС не се казва нищо за солидарна отговорност на членовете на управителния съвет. Но извод за такава може да се направи, ако се изхожда от тезата за колективно изпълняване на функциите на управителните органи. При съвместната работа на членовете на управителните органи може да се възприеме и съществуването на неделимост на задълженията им – основание за възникване на солидарна отговорност.⁸ Решението на този правен проблем дава чл. 261, ал. 3 от ЗЗД, който „предполага солидарността за уговорена, когато неколцина са се задължили да извършат общо една работа, като допуска оборването на това предположение.”⁹ В такъв смисъл е и най-

⁸ П.Голева нарича солидарността при няколко лица на страната на длъжника „пасивна солидарност”

/ „Облигационно право”, С., 2008, с. 158.

⁹ Ал. Кожухаров, „Облигационно право. Общо учение за облигационното отношение”, С., 2002, с. 520

общият текст за обезвреда в гражданското ни право, формулиран в чл. 53 от ЗЗД.

Законното представителство на органите за управление и солидарна отговорност, съчетано с възможност за освобождаване при доказване на липса на вина за настъпилите вреди, е предвидено например за членовете на надзорния, на управителния съвет и на съвета на директорите при акционерното дружество /чл. 240 от Търговския закон/.

Аналогична е възможността както за търсене, така и за освобождаване на отговорност при колективните органи за управление на кооперацията – предполага се, че те изпълняват общо функциите си, включително и представителните, затова е логично да носят и съвместна /солидарна/ отговорност.¹⁰

В чл. 31, т. 6 от ЗЮЛНЦ е предвидено, че управителният съвет /а не неговият председател или само членовете, участвали при конкретно упражняване на функциите/, носят отговорност за организиране извършването на дейността на сдружението.

Въпреки, че няма изрична правна норма в ЗУЕС, направеният анализ дава възможност да се направи извод за възникване на солидарна отговорност между членовете на управителния съвет при етажната собственост при оборима презумпция за съпричиняване.

Важен аспект на правния статут на органите за управление е и **административна отговорност, която носят членовете им.**

Възможно е контролиращите органи на общината да установят ***нарушения, свързани със състоянието и невзети мерки при управление на общите части в етажната собственост*** – напр. неспазване на срокове за изпълнение на дадени указания в техническия паспорт. Логично е да се приеме, че в тези случаи санкцията следва да се понесе от всички собственици в етажната собственост. Тази теза се подкрепя и от Писмо № 24-00-541 от 17.12.2001г. на Министерство на Финансите – Главна данъчна дирекция относно поставени въпроси, касаещи административните

¹⁰

Същото приема и В.Таджер, „Гражданско право на НРБ. Обща част. Дял II”, С., 2001, с.247

нарушения. В него се казва, че доколкото пълномощникът извършва съответните действия от името и за сметка на представлявания, вместо него, то за неспазените срокове /или неизпълнение на други задължения – б.а./ е отговорен упълномощителят, т. е. лицето, на което съответният нормативен акт възлага определено задължение. Нарушител е представляваният, на последния се съставя акт за установяване на нарушението и се налага предвиденото административно наказание.

В някои случаи може да има основание за **налагане на административни санкции на членове на органите за управление.**

В чл. 56 от ЗУЕС е определена глоба от 300 до 1000 лева за член на управителния съвет /управител, член на контролния съвет/контрольор, който наруши или не изпълни задълженията си като такъв. Специален акцент е поставен на задължението на управителния съвет/управителя, неизпълнение на задължението за подаване на уведомление в общинската или районната администрация по чл. 46б, за което може да бъде наложена глоба от 50 до 400 лева.

Макар и рядко, възможно е да са налице и основания за търсене на **наказателна отговорност при органите за управление.**

Най-често наказателната отговорност на управител или член на управителния съвет може да бъде ангажирана за ***длъжностно присвояване*** по чл. 201 НК или за ***злоупотреба с доверие*** по чл. 217, ал. /2/ от НК.

Конкретен практически казус може да бъде „услужването” с определена сума пари от страна на органите, избрани от общото събрание при етажна собственост. В Решение № 91 от 17.02.2009 г. на ВКС по н. д. № 37/2009 г., III н. о., НК е направена много полезна съпоставка между двата състава, която може се използва и спрямо участниците в управителните органи в етажната собственост: „Изпълнителното деяние при присвояването се изразява във външно проявена промяна на отношението на дееца към повереното му имущество, което той владее или управлява за сметка на определена организация, предприятие, дружество, изразено в противозаконно разпореждане с поверената вещ (в случая

парична сума), в свой личен интерес или в интерес на друго, т. е. трябва да е обективизирано някакво противозаконно действие, чрез което вещта (парите) да бъде отклонена от патримониума на дружеството, от името на което се владее имуществото. Противозаконното юридическо или фактическо разпореждане винаги предполага ощетяване на патримониума на дружеството, което обективно трябва да е налице, а не да бъде предполагаемо. Как са получени сумите - дали заемотателят е бил мотивиран да ги даде под претекст, че са за дружеството, е без правно значение в случая, след като те реално не са постъпили в това дружество. За довършването на престъплението по чл. 217, ал. 2 от НК не е необходимо да е настъпила реална щета за дружеството (представявания), тъй като то е престъпление на просто извършване. Злоупотребата на доверие по чл. 217, ал. 2 от НК се явява осъществена с всяко съзнателно действие на представителя или пълномощника, което обективно противоречи на законните интереси на представявания, без да е необходимо да настъпват каквито и да е други последици. С тези си действия той е ангажирал имуществената отговорност на дружеството по начин, който би довел до намаляването на патримониума му”.

Добре е да се има предвид, че въпреки липсата на компетентност да взема решения, което би трябвало да го изключи от кръга на органите за управление, *касиерът* в етажната собственост също може да бъде субект на посочените престъпления; той ще е длъжностното лице, натоварено да събира вноските към етажната собственост.

С оглед на разнородните, но явно съществени основания за ангажиране на отговорността на лицата, осъществяващи функции на управление в качеството си на органи/членове на органи в сгради- етажна собственост, задължително е тези лица да познават вменените им от закона задължения и обвързващата сила на взетите от общото събрание решения, за да не се стига до реализирането на санкции.