

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 1550

гр. София, 14.01.2026 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 15 състав, в
закрито заседание на 14.01.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Росица Цветкова

като разгледа дело номер **11078** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по жалба на Етажната собственост на блок на [улица], представлявана от управителя Д. Ц., с административен адрес: [населено място], [улица], срещу заповед № РВТ25-РА30-3 от 07.10.2025 г. на арх. З. К., кмет на район „В.“ при Столична община. Със заповедта е наредено Етажната собственост на блок на [улица], с управител Д. Ц., с административен адрес: [населено място], [улица], да премахне преместваем обект: „Еднораменна бариера“, разположен в ПИ с идентификатор 68134.1932.731, в УПИ VII, кв. 6, по плана на [населено място], местност „М. ливади – запад“, район „В.“ – СО, с административен адрес: [населено място], [улица].
Ответник по оспорването е кметът на район „В.“ при Столична община.

С определение № 38554 от 20.11.2025 г. съдът е констатирал нередовности на жалбата и е дал указания на подателя на жалбата в 7-дневен срок от уведомяването да представи по делото доказателства за съществуването и представителството на Етажната собственост на блок на [улица].

В изпълнение на дадените от съда указания и в рамките на предоставения срок, на 11.12.2025 г. подателят на жалбата е представил протокол от Общо събрание на етажната собственост от 19.03.2019 г., с който е избран управителят на етажната собственост – Д. Ц., както и протокол от 16.08.2024 г., който удостоверява липсата на промяна в това обстоятелство.

Съдът приема, че представените доказателства удостоверяват съществуването на етажната

собственост и избора на Д. Ц. за неин управител, но не удостоверяват надлежно представителство на същата по делото.

Съдебната практика приема, че оспорването на индивидуални административни актове по реда на АПК, включително когато те касаят общи части на етажната собственост, не попада в хипотезите на законното представителство по чл. 41 и чл. 23, ал. 3 и ал. 4 от ЗУЕС, което налага изрично упълномощаване на председателя на управителния съвет (управителя) съобразно нормата на чл. 23, ал. 4, изр. второ от ЗУЕС. Нормата на чл. 41 от ЗУЕС предвижда, че собствениците или сдружението се представляват пред съда от председателя на управителния съвет (управителя) или от упълномощено от тях лице съгласно разпоредбите на чл. 23, ал. 3 и 4. Съгласно чл. 23, ал. 3 от ЗУЕС председателят на управителния съвет (управителят) представлява собствениците и ползвателите при извършване на всички действия, които са във връзка с обикновеното управление на етажната собственост. За действия по учредяване на право на ползване, строеж, надстройкаване, пристрояване или промяна на предназначението на общи части той представлява собствениците, ако бъде упълномощен от общото събрание. Съгласно чл. 23, ал. 4 от ЗУЕС председателят на управителния съвет (управителят) представлява пред съда собствениците в етажната собственост по исковете, 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 този закон. По искове срещу трети лица във връзка с общите части председателят на управителния съвет (управителят) представлява собствениците, ако бъде упълномощен от общото събрание. Тълкуването в съдебната практика е, че за подаване на жалба срещу административен акт се изисква също изрично упълномощаване на председателя на управителния съвет (управителя). Така: Определение № 4098 от 16.04.2025 г. на ВАС по адм. д. № 3014/2025 г.

В тази връзка на жалбоподателя следва да се укаже допълнително да представи решение на Общото събрание на етажната собственост за изричното упълномощаване на управителя да подаде жалба срещу конкретния административен акт, като няма пречка това решение да е взето и след подаване на жалбата – по този начин процесуалните действия, извършени до момента, ще се считат потвърдени. За изпълнение на тези указания следва да се представят протокол от общото събрание, списък на присъствалите членове на етажната собственост с имената, обектите и идеалните им части (оформени съгласно чл. 16, ал. 5 и 6 от ЗУЕС), за да може съдът да прецени

дали управителят е упълномощен редовно с решение на общото събрание, взето при съответния кворум и мнозинство. Следва да се даде нов 7-дневен срок с указание, че при неизпълнение жалбата ще бъде оставена без разглеждане, а производството по делото – прекратено.

По изложените съображения и на основание чл. 158, ал. 1 от АПК, съдът

О П Р Е Д Е Л И:

УКАЗВА на подателя на жалбата в 7-дневен срок от уведомяването да представи по делото доказателства за изрично упълномощаване на управителя да подаде жалба срещу заповед № РВТ25-РА30-3 от 07.10.2025 г. на арх. З. К., кмет на район „В.“ при Столична община. В тази връзка следва да представи решение на Общото събрание, извадка/протокол и списък на присъствалите членове на етажната собственост, както и данни за притежаваните от всеки от тях идеални части (оформени съгласно чл. 16, ал. 5 и 6 от ЗУЕС), за да може съдът да прецени дали упълномощаването е извършено редовно при съответния кворум и мнозинство.

При неизпълнение жалбата ще бъде оставена без разглеждане, а производството по делото – прекратено.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Препис от определението да се изпрати на подателя на жалбата.