

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

гр. Несебър, 23.07.2021г.

НЕСЕБЪРСКИ РАЙОНЕН СЪД, ГО, шести състав, в закрито заседание на двадесет и трети юли две хиляди двадесет и първа година, в състав:

РАЙОНЕН СЪДИЯ: Валери Събев

като разгледа гр.д. № 998 по описа на Районен съд Несебър за 2020г., намери следното:

Производството е по реда на чл. 628 – чл. 633 от ГПК вр. чл. 267 от Договора за функциониране на Европейския съюз (ДФЕС).

СТРАНИ в главното производство:

Ищец: „С.В.“ ООД, с процесуален представител адв. И., съдебен адрес \*\*\*.

Ответник: Е.Ц.Д., с процесуален представител адв. К., съдебен адрес \*\*\*, партер.

Настоящият съдебен състав, възползвайки се от правомощията си по чл. 629, ал. 1 от ГПК вр. чл. 267 от ДФЕС намира, че следва да бъде отправено запитване до Съда на Европейския съюз във връзка с тълкуване на разпоредби от правото на Европейския съюз, които са от значение за правилното решаване на настоящото дело. Съображенията за това са следните:

### **I. Описание на фактите по делото:**

От ищеца „С.В.“ ООД срещу ответницата Е.Ц.Д. са предявени иски за присъждане на сумата от 1112,40 евро, представляваща сбор от годишни такси за 2017г., 2018г. и 2019г. (от по 370,80 евро всяка), дължими по споразумение за поддръжка на общите части на комплекс „Бахами“ от 09.01.2012г., както и на сумата от 717,87 евро – начислено обезщетение за забава по раздел IV, т. 13 от договора, от които 370,80 евро – за периода 01.02.2018г. – 29.10.2020г., 235,46 евро – за периода 01.02.2019г. – 29.10.2020г. и 111,61 евро – за периода 01.02.2020г. – 29.10.2020г. Твърденията на ищеца са, че ответницата е собственик на самостоятелен обект в сграда, съставляващ апартамент № 5, ет. 2 в комплекс „Бахами“. Сочи, че по споразумението дружеството се задължило да подsigури управлението и поддръжката на комплекса. Обръща внимание, че споразумението е безсрочно и е влязло в сила на 09.01.2012г. Твърди, че е изпълнил задълженията си, но ответницата не заплатила годишните такси за 2017г., 2018г. и 2019г. Сочи, че поради тази причина ѝ било начислено обезщетение за забава по раздел IV, т. 13 от договора. С тези доводи до съда се отправя искане да уважи претенциите.

Ответницата твърди, че договорът за поддръжка е нищожен като противоречащ на закона. Излага различни съображения за нищожност на договора, сред които за неравноправни клаузи в него. Излага доводи за качеството ѝ на „потребител“ и за липсата на индивидуално договаряне при сключване на договора. Като неравноправни се оспорват клаузите на т. 1-4 от договора, клаузата на т. 8 от договора и на т. 13 от договора.

Претенцията на ищеца се основава на споразумение за поддръжка на общите части на комплекс „Бахами“ от 09.01.2012г. Основният предмет на спора се свежда до това дали се дължат или не суми на основание това споразумение (вкл. и неустойка). В споразумението фигурира подпис на ответницата Е.Ц.Д. – в качеството ѝ на собственик на апартамент № 5, ет. 2 в комплекс „Бахами“, к. к. „Слънчев бряг“, община Несебър, област Бургас.

Ищецът „С.В.“ ООД (управител по терминологията на договора) се задължил със споразумението да подsigури управлението и поддръжката на комплекса, в това число да: организира поддръжката на общите части на собствеността; поддържа градината и тревните площи и басейна; организира почистване на снега и леда; държи сметка на всички общи разходи, организира събирането и съхраняването на касови бележки, фактури и всякакви други документи, получени за всеки отделен собственик от съответните служби и/или други фирми, предоставящи услуги, управителят има право да преотстъпва някои или всички свои права и задължения по договора (раздел I, т. 1 – т. 4 от договора). Ответницата (собственик по терминологията на договора) има право на неограничено ползване на апартамента и общите части и задължение да плаща годишна такса за управлението и поддръжката (раздел II от договора). В раздел II, т. 8 е уговорена годишна такса в размер на 6 евро на кв. м. без ДДС. В раздел IV, т. 13 от договора е предвидено, че при забавяне на плащането управителят има право да начисли лихва от 0,1 % върху дължимата сума за всеки ден забавяне. От нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 6, том I, рег. № 109, дело № 6 от 09.01.2012г. на помощник нотариус Йовчева по заместване при нотариус Стоян Ангелов действително се установява, че ответницата Д. е придобила собствеността върху апартамент № 5, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.506.286.2.5, находящ се в жилищна сграда „Бахами“, ет. 2, ап. 5, на площ от 45 кв. м.

На 26.08.2020г. била връчена нотариална покана на ответницата Д., изготвена от ищеца, с която се отправило искане до 31.08.2020г. да бъдат заплатени дължимите такси за поддръжка за периода след 2012г. (за която година в поканата се сочи, че ответницата заплатила такса поддръжка).

Един от повдигнатите между страните спорни въпроси е за неравноправност на клаузите от т. 1 до т. 4, т. 8 и т. 13 от договора. Ответницата твърди, че е налице неравноправност, тъй като се задължава потребителят при неизпълнение на неговите задължения да заплати необосновано високо обезщетение или неустойка (чл. 143, ал. 2, т. 5 ЗЗП), а посочените клаузи не са ясни и разбираеми (чл. 145, ал. 2 ЗЗП). Същите доводи за неравноправност са изложени и в отделна искова молба, подадена от ответницата срещу ищеца (по която към момента е висящо гр.д. № 669/2021г. по описа на Районен съд Несебър). Поради преюдициалност на спора по исквата молба на ищцата и на основание чл. 229, ал. 1, т. 4 от ГПК настоящото производство е спряно с протоколно определение от 05.02.2021г. до приключване на преюдициалното производство.

Въпреки спирането му, настоящото производство е все още висящо по смисъла на чл. 629, ал. 1 от ГПК и предстои да бъде възобновено и продължено от фазата, на която е спряно, вкл. с решаване по същество (чл. 230, ал. 1 и ал. 3 от ГПК). При възобновяването му съдът ще е обвързан от силата на пресъдено нещо на решението по преюдициалния спор (чл. 298 от ГПК), но по арг. от чл. 7, ал. 3 от ГПК ще е длъжен служебно да се произнесе за наличието на неравноправни клаузи в договор, сключен с потребител. Следователно дори и при влязъл в сила съдебен акт по гр.д. № 669/2021г. по описа на Районен съд Несебър настоящият състав ще следва да извърши самостоятелна преценка и относно непосочените от ответницата основания за наличието или не на неравноправни клаузи в договора.

## **II. Приложимо национално право:**

### **ЗАКОН за защита на потребителите**

Обн., ДВ, бр. 99 от 9.12.2005 г., в сила от 10.06.2006 г., изм., бр. 30 от 11.04.2006 г., в сила от 12.07.2006 г., изм. и доп., бр. 51 от 23.06.2006 г., в сила от

24.12.2006 г., бр. 53 от 30.06.2006 г., в сила от 30.06.2006 г., изм., бр. 59 от 21.07.2006 г., в сила от 1.01.2007 г., изм. и доп., бр. 105 от 22.12.2006 г., в сила от 1.01.2007 г., доп., бр. 108 от 29.12.2006 г., в сила от 1.01.2007 г., изм., бр. 31 от 13.04.2007 г., в сила от 13.04.2007 г., бр. 41 от 22.05.2007 г., изм. и доп., бр. 59 от 20.07.2007 г., в сила от 1.03.2008 г., бр. 64 от 7.08.2007 г., в сила от 8.09.2007 г., изм., бр. 36 от 4.04.2008 г., изм. и доп., бр. 102 от 28.11.2008 г., изм., бр. 23 от 27.03.2009 г., в сила от 1.11.2009 г., изм. и доп., бр. 42 от 5.06.2009 г., изм., бр. 82 от 16.10.2009 г., в сила от 16.10.2009 г., доп., бр. 15 от 23.02.2010 г., в сила от 23.02.2010 г., изм., бр. 18 от 5.03.2010 г., в сила от 5.03.2010 г., бр. 97 от 10.12.2010 г., в сила от 10.12.2010 г., изм. и доп., бр. 18 от 1.03.2011 г., изм., бр. 38 от 18.05.2012 г., в сила от 1.07.2012 г., доп., бр. 56 от 24.07.2012 г., изм., бр. 15 от 15.02.2013 г., в сила от 1.01.2014 г., доп., бр. 27 от 15.03.2013 г., изм., бр. 30 от 26.03.2013 г., в сила от 26.03.2013 г., изм. и доп., бр. 61 от 25.07.2014 г., в сила от 25.07.2014 г., изм., бр. 14 от 20.02.2015 г., изм. и доп., бр. 57 от 28.07.2015 г., изм., бр. 60 от 7.08.2015 г., бр. 102 от 29.12.2015 г., изм. и доп., бр. 59 от 29.07.2016 г., изм., бр. 74 от 20.09.2016 г., в сила от 1.01.2018 г., доп., бр. 8 от 24.01.2017 г., изм., бр. 58 от 18.07.2017 г., в сила от 18.07.2017 г., доп., бр. 103 от 28.12.2017 г., в сила от 1.01.2018 г., изм., бр. 7 от 19.01.2018 г., бр. 20 от 6.03.2018 г., в сила от 6.03.2018 г., изм. и доп., бр. 37 от 4.05.2018 г., в сила от 1.07.2018 г., изм., бр. 17 от 26.02.2019 г., доп., бр. 45 от 7.06.2019 г., в сила от 7.06.2019 г., изм. и доп., бр. 100 от 20.12.2019 г., бр. 13 от 14.02.2020 г., в сила от 14.02.2020 г., изм., бр. 52 от 9.06.2020 г., в сила от 9.06.2020 г., доп., бр. 20 от 9.03.2021 г., изм. и доп., бр. 23 от 19.03.2021 г., в сила от 1.01.2022г.

**Чл. 143.** (Доп. – ДВ, бр. 57 от 2015 г., изм., бр. 100 от 2019 г.) (1)  
Неравноправна клауза в договор, сключван с потребител, е уговорка във вреда на потребителя, която не отговаря на изискването за добросъвестност и води до значително неравновесие между правата и задълженията на търговеца или доставчика и потребителя.

(2) Неравноправна е клаузата, която:

1. освобождава от отговорност или ограничава отговорността на производителя, търговеца или доставчика, произтичаща от закон, в случай на смърт или телесни повреди на потребителя, причинени в резултат на действие или бездействие от страна на търговеца или доставчика;

2. изключва или ограничава правата на потребителя, произтичащи от закон, по отношение на търговеца или доставчика или на друго лице при пълно или частично неизпълнение или неточно изпълнение на договорни задължения, включително изключва възможността за прихващане на задължение към търговеца или доставчика с друго насрещно вземане, което има спрямо него;

3. поставя изпълнението на задълженията на търговеца или доставчика в зависимост от условие, чието изпълнение зависи единствено от неговата воля;

4. позволява на търговеца или доставчика да задържи заплатените от потребителя суми, в случай че последният откаже да сключи или да изпълни договора, като същевременно не предвижда право на потребителя да получи обезщетение на същата стойност при неключване или неизпълнение на договора от страна на търговеца или доставчика;

5. задължава потребителя при неизпълнение на неговите задължения да заплати необосновано високо обезщетение или неустойка;

6. позволява на търговеца или доставчика да се освободи от задълженията си по договора по своя преценка, като същата възможност не е предоставена на потребителя, както и да задържи сума, получена за престация, която не е извършил, когато сам прекрати договора;

7. позволява на търговеца или доставчика да прекрати действието на безсрочен договор без предизвестие, освен когато има сериозни основания за това;

8. предвижда необосновано кратък срок за мълчаливо съгласие за продължаване на договора при непротивопоставяне на потребителя;

9. предвижда автоматично продължаване на срочен договор, ако потребителят не заяви желание за прекратяването му, и срокът, в който трябва да направи това, е прекалено отдалечен от датата, на която изтича срочният договор;

10. налага на потребителя приемането на клаузи, с които той не е имал възможност да се запознае преди сключването на договора;

11. позволява на търговеца или доставчика да променя едностранно условията на договора въз основа на непредвидено в него основание;

12. позволява на търговеца или доставчика да променя едностранно без основание характеристиките на стоката или услугата;

13. предвижда цената да се определя при получаването на стоката или предоставянето на услугата или дава право на търговеца или доставчика да увеличава цената, без потребителят да има право в тези случаи да се откаже от договора, ако окончателно определената цена е значително завишена в сравнение с цената, уговорена при сключването на договора;

14. дава право на търговеца или доставчика да определи дали стоката или услугата отговаря на посочените в договора условия или му предоставя изключително право да тълкува клаузите на договора;

15. налага на потребителя да изпълни своите задължения, дори и ако търговецът или доставчикът не изпълни своите;

16. дава възможност на търговеца или доставчика без съгласието на потребителя да прехвърли правата и задълженията си по договора, когато това може да доведе до намаляване на гаранциите за потребителя;

17. изключва или възпрепятства правото на предявяване на иск или използването на други средства от страна на потребителя за решаването на спора, включително задължава потребителя да се обръща изключително към определен арбитражен съд, който не е предвиден по закон; ограничава необосновано средствата за доказване, с които потребителят разполага, или му налага тежестта на доказване, която съгласно приложимото право би трябвало да бъде за сметка на другата страна по договора;

18. ограничава обвързаността на търговеца или доставчика от поети чрез негови представители задължения или поставя неговите задължения в зависимост от спазването на определено условие;

19. не позволява на потребителя да прецени икономическите последици от сключването на договора;

20. поставя други подобни условия.

**Чл. 145.** (1) Неравноправната клауза в договор, сключен с потребителя, се преценява, като се вземат предвид видът на стоката или услугата - предмет на

договора, всички обстоятелства, свързани с неговото сключване към датата на сключването, както и всички останали клаузи на договора или на друг договор, от който той зависи.

(2) Преценяването на неравноправната клауза в договора не включва определянето на основния му предмет, както и съответствието между цената или възнаграждението, от една страна, и стоката и услугата, която ще бъде доставена или извършена в замяна, от друга страна, при условие че тези клаузи на договора са ясни и разбираеми.

**Чл. 146.** (1) Неравноправните клаузи в договорите са нищожни, освен ако са уговорени индивидуално.

(2) Не са индивидуално уговорени клаузите, които са били изготвени предварително и поради това потребителят не е имал възможност да влияе върху съдържанието им, особено в случаите на договор при общи условия.

(3) Обстоятелството, че някои условия са индивидуално уговорени, не изключва прилагането на този раздел към останалата част от договора.

(4) Когато търговецът или доставчикът твърди, че определено условие от договора е индивидуално уговорено, тежестта за доказването пада върху него.

(5) Наличието на неравноправни клаузи в договор, сключен с потребител, не води до неговата нищожност, ако договорът може да се прилага и без тези клаузи.

**Чл. 147.** (1) Клаузите на договорите, предлагани на потребителите, трябва да бъдат съставени по ясен и недвусмислен начин.

(2) При съмнение относно смисъла на определено условие то се тълкува по благоприятен за потребителя начин.

(3) (Нова – ДВ, бр. 100 от 2019 г.) Разпоредбата на ал. 2 не се прилага за исковете по чл. 186 и 186а.

**§ 13. от Допълнителните разпоредби:** По смисъла на този закон:

1. "Потребител" е всяко физическо лице, което придобива стоки или ползва услуги, които не са предназначени за извършване на търговска или професионална дейност, и всяко физическо лице, което като страна по договор по този закон действа извън рамките на своята търговска или професионална дейност.

## ГРАЖДАНСКИ ПРОЦЕСУАЛЕН КОДЕКС

Обн., ДВ, бр. 59 от 20.07.2007 г., в сила от 1.03.2008 г., изм. и доп., бр. 50 от 30.05.2008 г., в сила от 1.03.2008 г.; Решение № 3 на Конституционния съд на РБ от 8.07.2008 г. - бр. 63 от 15.07.2008 г.; изм., бр. 69 от 5.08.2008 г., бр. 12 от

13.02.2009 г., в сила от 1.01.2010 г. (\*) - изм., бр. 32 от 28.04.2009 г., доп., бр. 19 от 13.03.2009 г., изм. и доп., бр. 42 от 5.06.2009 г.; изм., Решение № 4 на Конституционния съд на РБ от 16.06.2009 г. - бр. 47 от 23.06.2009 г.; бр. 82 от 16.10.2009 г., изм. и доп., бр. 13 от 16.02.2010 г., бр. 100 от 21.12.2010 г., в сила от 21.12.2010 г.; изм. с Решение № 15 на Конституционния съд на РБ от 21.12.2010 г. - бр. 5 от 14.01.2011 г.; бр. 45 от 15.06.2012 г., в сила от 1.01.2013 г., изм. и доп., бр. 49 от 29.06.2012 г., доп., бр. 99 от 14.12.2012 г., изм. и доп., бр. 15 от 15.02.2013 г., в сила от 1.01.2014 г., изм., бр. 66 от 26.07.2013 г., в сила от 26.07.2013 г., бр. 53 от 27.06.2014 г., бр. 98 от 28.11.2014 г., в сила от 28.11.2014 г., изм. и доп., бр. 50 от

3.07.2015 г., доп., бр. 15 от 23.02.2016 г., изм., бр. 43 от 7.06.2016 г., изм. и доп., бр. 8 от 24.01.2017 г., доп., бр. 13 от 7.02.2017 г., изм., бр. 63 от 4.08.2017 г., в сила от 5.11.2017 г., изм. и доп., бр. 86 от 27.10.2017 г., изм., бр. 96 от 1.12.2017 г., в сила от 1.01.2018 г., изм. и доп., бр. 102 от 22.12.2017 г., в сила от 22.12.2017 г., бр. 42 от 22.05.2018 г., бр. 65 от 7.08.2018 г., в сила от 7.08.2018 г., бр. 38 от 10.05.2019 г., в сила от 10.05.2019 г., изм., бр. 83 от 22.10.2019 г., в сила от 22.10.2019 г., бр. 98 от 13.12.2019 г., изм. и доп., бр. 100 от 20.12.2019 г., доп., бр. 68 от 31.07.2020 г., бр. 98 от 17.11.2020 г., изм. и доп., бр. 110 от 29.12.2020 г., в сила от 30.06.2021 г., изм., бр. 9 от 2.02.2021 г., в сила от 6.02.2021 г., изм. и доп., бр. 15 от 19.02.2021 г.

**Чл. 7.** (1) Съдът служебно извършва необходимите процесуални действия по движението и приключването на делото и следи за допустимостта и надлежното извършване на процесуалните действия от страните. Той съдейства на страните за изясняване на делото от фактическа и правна страна.

(2) Съдът връчва на страните препис от актовете, които подлежат на самостоятелно обжалване.

(3) (Нова – ДВ, бр. 100 от 2019 г.) Съдът служебно следи за наличието на неравноправни клаузи в договор, сключен с потребител. Той осигурява възможност на страните да изразят становище по тези въпроси.

**Чл. 229.** (1) Съдът спира производството:

4. когато в същия или в друг съд се разглежда дело, решението по което ще има значение за правилното решаване на спора;

**Чл. 230.** (1) Производството се възобновява служебно или по искане на една от страните, след като бъдат отстранени пречките за движението му, за което съдът в случаите на смърт на ищеца и по чл. 229, ал. 1, т. 3 - 6 и сам взема необходимите мерки.

(3) При възобновяването производството започва от онова действие, при което е било спряно.

**Чл. 298.** (1) Решението влиза в сила само между същите страни, за същото искане и на същото основание.

(2) Влязлото в сила решение има действие и за наследниците на страните, както и за техните правоприменници.

(3) Решението, постановено по икове за гражданско състояние, включително по брачни икове, има действие по отношение на всички.

(4) Решението влиза в сила и по отношение на разрешените с него искания и възражения за право на задържане и прихващане.

## **ЗАКОН за управление на етажната собственост**

Обн., ДВ, бр. 6 от 23.01.2009 г., в сила от 1.05.2009 г., изм. и доп., бр. 15 от 23.02.2010 г., изм., бр. 8 от 25.01.2011 г., в сила от 25.01.2011 г., изм. и доп., бр. 57 от 26.07.2011 г., изм., бр. 82 от 26.10.2012 г., в сила от 26.11.2012 г., бр. 66 от 26.07.2013 г., в сила от 26.07.2013 г., бр. 98 от 28.11.2014 г., в сила от 28.11.2014 г., изм. и доп., бр. 26 от 1.04.2016 г., изм., бр. 43 от 7.06.2016 г., доп., бр. 88 от 3.11.2017 г., в сила от 1 януари на втората година, следваща публикуването на резултатите от преброяването на населението и жилищния фонд в Република България през 2021 г.

(\*), бр. 21 от 9.03.2018 г., в сила от 9.03.2018 г., (\*) изм., бр. 98 от 27.11.2018 г., в сила от 1.01.2019 г., бр. 17 от 26.02.2019 г., (\*) бр. 14 от 17.02.2021 г., в сила от 17.02.2021 г.

**Чл. 1.** (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) 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.

**Чл. 2.** (1) Управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, построени в жилищен комплекс от затворен тип, се урежда с писмен договор с нотариална заверка на подписите между инвеститора и собствениците на самостоятелни обекти.

(2) (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Договорът по ал. 1 се вписва от инвеститора в Агенцията по вписванията по партидата на всеки самостоятелен обект и е противопоставим на неговите последващи приобретатели.

**Чл. 3.** (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) За управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, в които самостоятелните обекти са до три и принадлежат на повече от един собственик, се прилагат разпоредбите на чл. 30, ал. 3, чл. 31, ал. 1 и чл. 32 от Закона за собствеността.

**Чл. 5.** (1) Собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост, наричани по-нататък "собственици", имат право да:

1. използват общите части на сградата според тяхното предназначение;
2. участват в управлението на етажната собственост.

(2) (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Ползвателите в сграда в режим на етажна собственост имат правото по ал. 1, т. 1 и участват в управлението на етажната собственост, с изключение на вземане на решения по чл. 11, ал. 1, т. 7 и т. 10, букви "а", "б", "в", "г", "ж" и "л", освен ако не е уговорено друго между собственика и ползвателя.

(3) (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Когато между собственика и ползвателя не е уговорено друго и има разногласие между тях, в гласуването участва собственикът.

(4) (Предишна ал. 2 - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Обитателите в сграда в режим на етажна собственост имат правото по ал. 1, т. 1, както и да участват в управлението на етажната собственост със съвещателен глас.

**Чл. 6.** (1) Собствениците са длъжни да:

1. (доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) не пречат на другите собственици, ползватели и обитатели да използват общите части на сградата;
2. не причиняват вреди на други обекти и общи части на сградата;
3. не завземат общи части на сградата;

4. (доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) не извършват в своя самостоятелен обект или в част от него дейности или действия, които създават безпокойство за другите собственици, ползватели и обитатели, по-голямо от обичайното;

5. (доп. – ДВ, бр. 26 от 2016 г.) не извършват ремонтни дейности в своя самостоятелен обект или част от него, които да водят до влошаване на проектните показатели на характеристиките на строителни продукти, променени/заменени и/или първоначално вложени, както и/или дейности, с които да изменят помещения, пространства или части от тях, предназначени за общо ползване, да не нарушават архитектурния вид, носимоспособността, устойчивостта на строителната конструкция, пожарната безопасност или безопасното ползване на сградата;

6. изпълняват изискванията на съответните нормативни актове при отглеждането на животни в самостоятелните си обекти и да не създават безпокойство на непосредствените си съседи;

7. не накърняват добрите нрави;

8. изпълняват решенията на органите на управление на етажната собственост;

9. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. и доп., бр. 26 от 2016 г.) заплащат разходите за ремонт, реконструкция, преустройство, основен ремонт и основно обновяване на общите части на сградата, подмяна на общи инсталации или оборудване и вноските, определени за фонд "Ремонт и обновяване", съразмерно с притежаваните идеални части;

10. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) заплащат разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата;

11. спазват санитарните и хигиенните норми;

12. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. и доп., бр. 26 от 2016 г.) осигуряват достъп в своя самостоятелен обект или в част от него за извършване на необходимите проучвателни, проектни, измервателни, строителни и монтажни работи, свързани с поддържане, ремонт, реконструкция, преустройство, основен ремонт или основно обновяване на общи части или на други помещения и за проверка на състоянието на инсталациите и на конструктивните елементи на сградата;

13. подпомагат дейността на компетентните органи при извършване на пожарогасителна или аварийно-спасителна дейност вътре и в района на сградата;

14. обезщетят вредите, причинени на други обекти в сградата, когато те са резултат от отстраняване на повреди в своя самостоятелен обект или част от него;

15. осъществяват използването на общите части на сградата по реда, определен в правилника за вътрешния ред;

16. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) вписват в книгата на етажната собственост членовете на своите домакинства и обитателите;



17. (нова – ДВ, бр. 26 от 2016 г.)      поддържат общите части на сградата и своя самостоятелен обект в техническо състояние, отговарящо на основните изисквания на чл. 169, ал. 1 от Закона за устройство на територията;

18. (нова – ДВ, бр. 26 от 2016 г.)      се грижат за безопасната експлоатация на всички съоръжения и инсталации в сградата;

19. (нова – ДВ, бр. 26 от 2016 г.)      не извършват дейности в общите части на сградата, включително и по фасадата, които нарушават тяхната цялост и архитектурен вид, носимоспособността, устойчивостта на строителната конструкция, пожарната безопасност или безопасното ползване на сградата;

20. (предишна т. 17 – ДВ, бр. 26 от 2016 г.) изпълняват и други задължения, предвидени в правилника за вътрешния ред.

(2) (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Ползвателите на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост имат задълженията по ал. 1, с изключение на тези по ал. 1, т. 9, освен ако не е уговорено друго между собственика и ползвателя.

(3) (Предишна ал. 2, изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.)      Обитателите на сграда в режим на етажна собственост имат задълженията по ал. 1, с изключение на тези по ал. 1, т. 9.

**Чл. 8.** (1) (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.)      Управлението обхваща реда и контрола върху ползването и поддържането на общите части и спазването на вътрешния ред в сграда в режим на етажна собственост, както и контрола върху изпълнението на задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите.

(2) (Доп. – ДВ, бр. 21 от 2018 г., в сила от 9.03.2018 г.)      Когато сградата е с повече от един вход, управлението може да се осъществява във всеки отделен вход. Това управление обхваща и общите части на сградата, прилежащи към самостоятелните обекти на съответния вход.

**Чл. 9.** (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.)      Формите на управление на етажната собственост са общо събрание и/или сдружение на собствениците.

**Чл. 11.** (1) Общото събрание:

5. определя размера на паричните вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата;

**Чл. 51.** (1) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., доп., бр. 26 от 2016 г.)

Разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етаж, на който живеят.

**Чл. 38.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Решенията на общото събрание се изпълняват в определените в тях срокове. Когато срокът не е определен, решенията се изпълняват в 14-дневен срок от оповестяването им по реда на чл. 16, ал. 7.

(2) (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Когато собственик, ползвател или обитател не изпълни решение в определения срок, председателят на управителния съвет (управителят) може да подаде заявление за издаване на заповед за изпълнение по реда на чл. 410, ал. 1, т. 1 от Гражданския процесуален кодекс. Към заявлението се прилага препис от решението на общото събрание.

(3) (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) За издаване на изпълнителен лист за изваждане на собственик, ползвател или обитател на самостоятелен обект или на част от него към писменото искане се прилага екземпляр от предупреждението по чл. 45, ал. 2 от Закона за собствеността.

**Чл. 40.** (1) Всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., бр. 26 от 2016 г.) Молбата се подава пред районния съд по местонахождението на етажната собственост в 30-дневен срок от получаването на решението по реда на чл. 16, ал. 7.

(3) Подаването на молбата не спира изпълнението на решението, освен ако съдът не постанови друго.

**Чл. 41.** (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) 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.

**Чл. 42.** (1) Молбата се разглежда по реда на Гражданския процесуален кодекс.

(2) С решението си съдът оставя в сила или отменя решението на общото събрание.

(3) Решението на съда подлежи на обжалване по реда на Гражданския процесуален кодекс.

Пар. 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби:

3. "Жилищен комплекс от затворен тип" е комплекс, обособен като отделен урегулиран поземлен имот, в който са построени сгради в режим на етажна собственост и други обекти, обслужващи собствениците и обитателите, при спазване на изисквания на контролиран достъп за външни лица.

## **ЗАКОН за собствеността**

Обн., Изв., бр. 92 от 16.11.1951 г., в сила от 17.12.1951 г., изм. и доп., бр. 12 от 11.02.1958 г., изм., бр. 90 от 8.11.1960 г., ДВ, бр. 99 от 20.12.1963 г., доп., бр. 26 от 30.03.1973 г., изм. и доп., бр. 27 от 3.04.1973 г., изм., бр. 54 от 12.07.1974 г., в сила от 1.10.1974 г., изм. и доп., бр. 87 от 8.11.1974 г., в сила от 1.12.1974 г., изм., бр. 55 от 14.07.1978 г., бр. 36 от 8.05.1979 г., бр. 19 от 8.03.1985 г., изм. и доп., бр. 14 от 19.02.1988 г., бр. 91 от 2.12.1988 г., бр. 38 от 19.05.1989 г., бр. 31 от 17.04.1990 г.,

изм., бр. 77 от 17.09.1991 г., изм. и доп., бр. 33 от 19.04.1996 г., в сила от 1.06.1996 г., изм., бр. 100 от 31.10.1997 г., бр. 90 от 15.10.1999 г., изм. и доп., бр. 34 от 25.04.2000 г., в сила от 1.01.2001 г., изм., бр. 59 от 21.07.2000 г., в сила от 21.07.2000 г., бр. 32 от 12.04.2005 г., доп., бр. 46 от 6.06.2006 г., в сила от 1.06.2006 г., изм., бр. 105 от 22.12.2006 г., изм. и доп., бр. 24 от 20.03.2007 г., изм., бр. 59 от 20.07.2007 г., в сила от 1.03.2008 г., бр. 113 от 28.12.2007 г., в сила от 31.12.2007 г., бр. 54 от 13.06.2008 г., бр. 109 от 23.12.2008 г., в сила от 31.12.2008 г., изм. и доп., бр. 6 от 23.01.2009 г., в сила от 1.05.2009 г., доп., бр. 100 от 21.12.2010 г., в сила от 21.12.2010 г., изм., бр. 57 от 26.07.2011 г., бр. 105 от 29.12.2011 г., в сила от 31.12.2011 г., изм. и доп., бр. 107 от 24.12.2014 г., в сила от 31.12.2014 г., изм., бр. 7 от 19.01.2018 г., в сила от 31.12.2017 г., доп., бр. 18 от 28.02.2020 г.

**Чл. 30.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 31 от 1990 г.) Правото на собственост може да принадлежи и общо на две или повече лица - държавата, общините и други юридически или физически лица.

(2) Частите на съсобствениците се считат равни до доказване на противното.

(3) Всеки съсобственик участва в ползите и тежестите на общата вещ съразмерно с частта си.

**Чл. 31.** (1) Всеки съсобственик може да си служи с общата вещ съобразно нейното предназначение и по начин да не пречи на другите съсобственици да си служат с нея според правата им.

(2) Когато общата вещ се използва лично само от някои от съсобствениците, те дължат обезщетение на останалите за ползата, от която са лишени, от деня на писменото поискване.

**Чл. 32.** (1) Общата вещ се използва и управлява съгласно решението на съсобствениците, притежаващи повече от половината от общата вещ.

(2) Ако не може да се образува мнозинство или ако решението на мнозинството е вредно за общата вещ, районният съд, по искане на който и да е от съсобствениците, решава въпроса, взема необходимите мерки и ако е нужно, назначава управител на общата вещ.

#### **IV. ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ**

**Чл. 37.** (Изм. - ДВ, бр. 31 от 1990 г.) Етажи или части от етажи, заедно с придадените към тях помещения в тавана или зимника, могат да принадлежат на отделни собственици - държавата, общини и други юридически или физически лица.

**Чл. 38.** (1) При сгради, в които етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици, общи на всички собственици са земята, върху която е построена сградата, дворът, основите, външните стени, вътрешните разделителни стени между отделните части, вътрешните носещи стени, колоните, трегерите, плочите, гредоредите, стълбите, площадките, покривите, стените между таванските и избените помещения на отделните собственици, комините, външните входни врати на сградата и вратите към общи тавански и избени помещения, главните линии на всички видове инсталации и централните им уредби, асансьорите, водосточните тръби, жилището на портиера и всичко друго, което по естеството си или по предназначение служи за общо ползуване.

(2) Може да се уговори, частите на сградата, които обслужват само някои от отделно притежаваните етажи или части от етажи, да бъдат общи само на лицата, чиито помещения обслужват.

(3) Общите части не може да се делят.

**Чл. 39.** (1) Съсобствениците могат да си поделят общата сграда по етажи или части от етажи.

(2) По същия начин може да се раздели обща сграда и по съдебен ред, ако отделните етажи или части от етажи могат да се използват самостоятелно без значителни преустройства и без неудобства по-големи от обикновените.

**Чл. 40.** (1) Дяловете на отделните собственици в общите части са съразмерни на съотношението между стойностите на отделните помещения, които те притежават, изчислени при учредяването на етажната собственост. По-късни изменения в отделните помещения не се отразяват върху размера на дяловете.

(2) При надстрояване на сграда в етажна собственост собствениците на надстроените етажи или части от етажи придобиват, срещу заплащане, собствеността и върху всички общи части на сградата, включително и върху земята. Дяловете на всички съсобственици в общите части се определят съобразно съотношението между стойностите на отделните помещения по време завършването на строежа.

(3) Когато собственикът на етаж или част от етаж прехвърли отделна част от своя имот на друго лице, частта на приобретателя и на отчуждителя в общите части на сградата се определя от съотношението между стойностите на прехвърлената и запазената част по време на прехвърлянето. Същото правило се прилага и при делба.

**Чл. 41.** Всеки собственик, съразмерно с дела си в общите части, е длъжен да участва в разноските, необходими за поддържането или за възстановяването им, и в полезните разноски, за извършване на които е взето решение от общото събрание.

### **ЗАКОН за устройство на територията**

Обн., ДВ, бр. 1 от 2.01.2001 г., в сила от 31.03.2001 г., изм., бр. 41 от 24.04.2001 г., бр. 111 от 28.12.2001 г., бр. 43 от 26.04.2002 г., изм. и доп., бр. 20 от 4.03.2003 г., бр. 65 от 22.07.2003 г., бр. 107 от 9.12.2003 г., изм., бр. 36 от 30.04.2004 г., изм. и доп., бр. 65 от 27.07.2004 г., изм., бр. 28 от 1.04.2005 г., в сила от 1.04.2005 г., изм. и доп., бр. 76 от 20.09.2005 г., бр. 77 от 27.09.2005 г., изм., бр. 88 от 4.11.2005 г., бр. 94 от 25.11.2005 г., в сила от 25.11.2005 г., бр. 95 от 29.11.2005 г., в сила от 1.03.2006 г., изм. и доп., бр. 103 от 23.12.2005 г., изм., бр. 105 от 29.12.2005 г., в сила от 1.01.2006 г., бр. 29 от 7.04.2006 г., бр. 30 от 11.04.2006 г., в сила от 12.07.2006 г., бр.

34 от 25.04.2006 г., в сила от 1.01.2008 г. (\*), бр. 37 от 5.05.2006 г., в сила от 1.07.2006 г., изм. и доп., бр. 65 от 11.08.2006 г., в сила от 11.08.2006 г., бр. 76 от 15.09.2006 г., в сила от 1.01.2007 г., бр. 79 от 29.09.2006 г., (\*) изм., бр. 80 от 3.10.2006 г., в сила от 3.10.2006 г., бр. 82 от 10.10.2006 г., изм. и доп., бр. 106 от 27.12.2006 г., в сила от 28.01.2007 г., бр. 108 от 29.12.2006 г., бр. 41 от 22.05.2007 г., (\*) изм., бр. 53 от 30.06.2007 г., в сила от 30.06.2007 г., изм. и доп., бр. 61 от 27.07.2007 г., в сила от 27.07.2007 г., бр. 33 от 28.03.2008 г., доп., бр. 43 от 29.04.2008 г., изм., бр. 54 от 13.06.2008 г., бр. 69 от 5.08.2008 г., доп., бр. 98 от 14.11.2008 г., в сила от 14.11.2008 г., изм., бр. 102 от 28.11.2008 г., изм. и доп., бр. 6 от 23.01.2009 г., бр. 17 от 6.03.2009 г., бр. 19 от 13.03.2009 г., в сила от 10.04.2009 г., изм., бр. 80 от 9.10.2009 г., бр. 92 от 20.11.2009 г., в сила от 20.11.2009 г., бр. 93 от 24.11.2009 г., в сила от 25.12.2009 г., изм. и доп., бр. 15 от 23.02.2010 г., в сила от 23.02.2010 г., доп., бр. 41 от 1.06.2010 г., изм. и доп., бр. 50 от 2.07.2010 г., бр. 54 от 16.07.2010 г., в

сила от 16.07.2010 г., бр. 87 от 5.11.2010 г., доп., бр. 19 от 8.03.2011 г., в сила от 9.04.2011 г., бр. 35 от 3.05.2011 г., в сила от 3.05.2011 г., изм. и доп., бр. 54 от 15.07.2011 г., бр. 80 от 14.10.2011 г., в сила от 14.10.2011 г., доп., бр. 29 от 10.04.2012 г., в сила от 10.04.2012 г., бр. 32 от 24.04.2012 г., в сила от 24.04.2012 г., изм., бр. 38 от 18.05.2012 г., в сила от 1.07.2012 г., доп., бр. 45 от 15.06.2012 г., в сила от 1.09.2012 г., бр. 47 от 22.06.2012 г., изм. и доп., бр. 53 от 13.07.2012 г., в сила от 13.07.2012 г., изм., бр. 77 от 9.10.2012 г., в сила от 9.10.2012 г., изм. и доп., бр. 82 от 26.10.2012 г., в сила от 26.11.2012 г., изм., бр. 99 от 14.12.2012 г., в сила от 14.12.2012 г., бр. 15 от 15.02.2013 г., в сила от 1.01.2014 г., бр. 24 от 12.03.2013 г., в сила от 12.03.2013 г., доп., бр. 27 от 15.03.2013 г., изм. и доп., бр. 28 от 19.03.2013 г., бр. 66 от 26.07.2013 г., в сила от 26.07.2013 г., изм., бр. 109 от 20.12.2013 г., доп., бр. 49 от 13.06.2014 г., изм. и доп., бр. 53 от 27.06.2014 г., изм., бр. 98 от 28.11.2014 г., в сила от 28.11.2014 г., бр. 105 от 19.12.2014 г., бр. 35 от 15.05.2015 г., в сила от 15.05.2015 г., бр. 61 от 11.08.2015 г., доп., бр. 62 от 14.08.2015 г., в сила от 14.08.2015 г., изм. и доп., бр. 79 от 13.10.2015 г., в сила от 1.11.2015 г., бр. 101 от 22.12.2015 г., изм., бр. 15 от 23.02.2016 г., изм. и доп., бр. 51 от 5.07.2016 г., в сила от 5.07.2016 г., бр. 13 от 7.02.2017 г., бр. 63 от 4.08.2017 г., в сила от 1.01.2018 г., изм., бр. 92 от 17.11.2017 г., в сила от 1.01.2018 г., изм. и доп., бр. 96 от 1.12.2017 г., в сила от 1.01.2018 г., бр. 103 от 28.12.2017 г., в сила от 1.01.2018 г., бр. 21 от 9.03.2018 г., в сила от 9.03.2018 г., бр. 28 от 29.03.2018 г., изм., бр. 55 от 3.07.2018 г., доп., бр. 108 от 29.12.2018 г., в сила от 1.01.2019 г., изм. и доп., бр. 1 от 3.01.2019 г., в сила от 1.01.2019 г., изм., бр. 24 от 22.03.2019 г., в сила от 1.07.2020 г. (\*), изм. и доп., бр. 25 от 26.03.2019 г., бр. 41 от 21.05.2019 г., в сила от 21.05.2019 г., доп., бр. 44 от 4.06.2019 г., бр. 62 от 6.08.2019 г., в сила от 6.08.2019 г., изм., бр. 101 от 27.12.2019 г., изм. и доп., бр. 17 от 25.02.2020 г., изм., бр. 21 от 13.03.2020 г., в сила от 13.03.2020 г., изм. и доп., бр. 60 от 7.07.2020 г., бр. 62 от 14.07.2020 г.; Решение № 14 на Конституционния съд на РБ от 15.10.2020 г. - бр. 92 от 27.10.2020 г.; изм. и доп., бр. 104 от 8.12.2020 г., изм., бр. 107 от 18.12.2020 г., изм. и доп., бр. 16 от 23.02.2021 г., доп., бр. 20 от 9.03.2021 г., изм. и доп., бр. 21 от 12.03.2021 г., в сила от 12.03.2021 г.

**Чл. 195.** (Изм. - ДВ, бр. 28 от 2005 г., бр. 94 от 2005 г., бр. 61 от 2007 г.)

(1) (Изм. – ДВ, бр. 101 от 2015 г.) Собствениците на строежи са длъжни да ги поддържат в техническо състояние, отговарящо на основните изисквания по чл. 169, ал. 1 и 3, да не извършват и да не допускат извършването на промени в тях, които водят или могат да доведат до влошаване на проектните нива на съответствие с изискванията за целия строеж или за отделни негови характеристики.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 19 от 2009 г., в сила от 10.04.2009 г.) При аварии или други обстоятелства, застрашаващи обект по ал. 1 с увреждане или разрушаване, собственикът на обекта е длъжен да предприеме незабавни действия за тяхното предотвратяване или за отстраняване на причинените увреждания, възстановяване на обекта и да уведоми общината.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 19 от 2009 г., в сила от 10.04.2009 г.) В случай че обект по ал. 1 не се поддържа в добро състояние, както и при възникване на обстоятелствата по ал. 3, кметът на общината издава заповед, с която задължава собственика да извърши в определен срок необходимите ремонтни и възстановителни дейности за поправяне или заздравяване.

(5) (Изм. - ДВ, бр. 19 от 2009 г., в сила от 10.04.2009 г., бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г., доп., бр. 101 от 2015 г., бр. 62 от 2020 г.) Кметът на общината може да задължи със заповед собствениците на заварени или търпими строежи да премахнат, преобразуват или ремонтират неподходящи по местонахождение, разположение, вид и материали огради, гаражи, второстепенни, селскостопански и други обекти по чл. 151, ал. 1, т. 1 – 15, временни постройки, септични ями, канализационни съоръжения, насаждения, както и да извършат необходимите работи в интерес на сигурността, безопасността на движението, здравеопазването, хигиената, естетиката, чистотата и спокойствието на гражданите.

(7) (Изм. - ДВ, бр. 19 от 2009 г., в сила от 10.04.2009 г.) Собствениците на обекти по ал. 1 носят имуществена отговорност за причинени вреди и пропуснати ползи от своите виновни действия или бездействия, в резултат на които е настъпила авария на строежа, довела до материални щети или увреждане на трети лица и имоти.

### **ЗАКОН за задълженията и договорите**

Обн., ДВ, бр. 275 от 22.11.1950 г., в сила от 1.01.1951 г., попр., Изв., бр. 2 от 5.12.1950 г., изм., бр. 69 от 28.08.1951 г., бр. 92 от 7.11.1952 г., ДВ, бр. 85 от 1.11.1963 г., бр. 27 от 3.04.1973 г., бр. 16 от 25.02.1977 г., бр. 28 от 9.04.1982 г., в сила от 1.07.1982 г., бр. 30 от 13.04.1990 г., изм. и доп., бр. 12 от 12.02.1993 г., изм., бр. 56 от 29.06.1993 г., изм. и доп., бр. 83 от 1.10.1996 г., в сила от 1.11.1996 г., изм., бр. 104 от 6.12.1996 г., в сила от 7.01.1997 г., бр. 83 от 21.09.1999 г., в сила от 1.01.2000 г., бр. 103 от 30.11.1999 г., в сила от 1.01.2000 г., изм. и доп., бр. 34 от 25.04.2000 г., в сила от 1.01.2001 г., доп., бр. 19 от 28.02.2003 г., изм., бр. 42 от 17.05.2005 г., бр. 43 от 20.05.2005 г., в сила от 1.09.2005 г., доп., бр. 36 от 2.05.2006 г., в сила от 1.07.2006 г., изм., бр. 59 от 20.07.2007 г., в сила от 1.03.2008 г., доп., бр. 92 от 13.11.2007 г., бр. 50 от 30.05.2008 г., в сила от 30.05.2008 г., изм., бр. 96 от 1.12.2017 г., в сила от 1.01.2018 г., доп., бр. 42 от 22.05.2018 г., бр. 102 от 1.12.2020 г., в сила от 2.06.2021 г.; изм. с Решение № 4 от 20.04.2021 г. на Конституционния съд на РБ - бр. 35 от 27.04.2021 г.

**9.** (Ал. 1, изм. - ДВ, бр. 12 от 1993 г.) Страните могат свободно да определят съдържанието на договора, доколкото то не противоречи на повелителните норми на закона и на добрите нрави.

### **III. Относима национална съдебна практика:**

Решение № 336 от 18.02.2019г. по търговско дело № 603/2018г. по описа на II търговско отделение на ВКС;

Решение № 128 от 18.07.2018г. по търговско дело № 601/2018г. по описа на I търговско отделение на ВКС;

Решение № 358 от 14.01.2019г. по търговско дело № 884/2018г. по описа на II търговско отделение на ВКС;

Определение № 60132 от 29.06.2021г. по търговско дело № 1835/2020г. по описа на I търговско отделение на ВКС.

**IV. Разпоредби от правото на Европейския съюз, чието тълкуване е предмет на запитването:**

ДИРЕКТИВА 93/13/ЕИО НА СЪВЕТА от 5 април 1993 година относно неравноправните клаузи в потребителските договори (L 95/29 ОФИЦИАЛЕН ВЕСТНИК НА ЕВРОПЕЙСКИТЕ ОБЩНОСТИ 21.4.1993).

Член 2

По смисъла на настоящата директива:

б) „потребител“ означава всяко физическо лице, което в качеството си на страна по договорите, предмет на настоящата директива, участва поради интереси, които са извън рамките на неговата търговска или професионална дейност.

**ДИРЕКТИВА 2011/83/ЕС НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА от 25 октомври 2011 година относно правата на потребителите, за изменение на Директива 93/13/ЕИО на Съвета и Директива 1999/44/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и за отмяна на Директива 85/577/ЕИО на Съвета и Директива 97/7/ЕО на Европейския парламент и на Съвета**

Член 1

### **Предмет**

Целта на настоящата директива е чрез постигането на високо равнище на защита на потребителите да допринесе за правилното функциониране на вътрешния пазар, като сближи някои аспекти на законите, подзаконовите и административните разпоредби на държавите-членки относно договорите, сключени между потребители и търговци.

Член 2

### **Определения**

За целите на настоящата директива се прилагат следните определения:

1. „потребител“ означава всяко физическо лице, което като страна по договори, попадащи в приложното поле на настоящата директива, действа извън рамките на своята търговска или стопанска дейност, занаят или професия;

б. „договор за услуга“ означава всеки договор, различен от договор за продажба, по силата на който търговецът предоставя или се задължава да предостави услуга на потребителя, а потребителят заплаща или се задължава да заплати цената за нея;

Член 3

### **Приложно поле**

1. Настоящата директива се прилага при условията и до степента, предвидени в разпоредбите ѝ, към всички договори, сключени между търговец и потребител. Тя се прилага също за договорите за доставка на вода, газ, електрическа енергия или за централно отопление, включително от публични доставчици, доколкото тези стоки се предоставят на договорна основа.

2. Ако някоя от разпоредбите на настоящата директива противоречи на разпоредба на друг акт на Съюза, регулиращ конкретни сектори, разпоредбата на другия акт на Съюза има предимство и се прилага за тези конкретни сектори.

3. Настоящата директива не се прилага за договори:

а) за социални услуги, включително социално настаняване, грижи за деца и подкрепа за семейства и лица, които постоянно или временно са в нужда, включително дългосрочни грижи;

б) за здравно обслужване, така както е определено в член 3, буква а) от Директива 2011/24/ЕС, независимо от това дали услугите се предоставят от здравни заведения;

в) за хазартни дейности, които включват правенето на залози с материална стойност в игри на късмета, включително лотарии, хазарт в казина и транзакции по залагане;

г) за финансови услуги;

д) за придобиването или прехвърлянето на недвижимо имущество или за учредяването, придобиването или прехвърлянето на ограничени вещни права върху недвижимо имущество;

е) за строеж на нови сгради, съществено преустройство на съществуващи сгради и отдаване под наем на жилища за жилищни нужди;

ж) които попадат в приложното поле на Директива 90/314/ЕИО на Съвета от 13 юни 1990 г. относно пакетните туристически пътувания, пакетните туристически ваканции и пакетните туристически обиколки;

з) които попадат в приложното поле на Директива 2008/122/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 14 януари 2009 г. относно защитата на потребителите по отношение на някои аспекти на договорите за разпределено във времето ползване на собственост, дългосрочни ваканционни продукти, препродажба и замяна;

и) които, в съответствие с правото на държавите-членки, са сключени от лице на публична длъжност, което има законово задължение да бъде независимо и безпристрастно и трябва да гарантира, като предоставя всеобхватна правна информация, че потребителят сключва договора въз основа на внимателно правно обмисляне и със знание на правното му значение и обхват;

й) за доставка на храни, напитки или други стоки за текущо потребление в домакинството, които се доставят физически от търговец при чести и редовни разносни обиколки до дома, жилището или работното място на потребителя;

к) за услуги за превоз на пътници, с изключение на член 8, параграф 2 и членове 19 и 22;

л) сключени чрез автомати за продажба или автоматизирани търговски обекти;

м) сключени с телекомуникационни оператори чрез обществени телефони за използването на тези телефони или сключени с цел осъществяване от потребителя на една-единствена връзка по телефон, интернет или факс.

Член 4

Равнище на хармонизация

Държавите-членки не могат да запазват или въвеждат в своето национално право разпоредби, отклоняващи се от предвидените в настоящата директива, включително повече или по-малко строги разпоредби, с които да гарантират различно равнище на защита на потребителите, освен ако в настоящата директива не е предвидено друго.

## **V. Относима към запитването практика на Съда на Европейския съюз:**

РЕШЕНИЕ НА СЪДА (първи състав) от 8 май 2019 година по дело С-25/18, с Идентификатор ECLI: ECLI:EU:C:2019:376.



**VI. Причините, поради които настоящият съдебен състав смята, че исканото преюдициално заключение е от значение за правилното решаване на делото:**

Както се посочи основен предмет на настоящото производство са клаузите по Споразумение за поддръжка на общите части на комплекс „Бахами“ от 09.01.2012г. Посоченото споразумение е със специфичен предмет - управление и поддръжката на общите части в комплекс „Бахами“ във връзка с упражняването от ответницата право на собственост върху апартамент № 5 на ет. 2 от построената в комплекса сграда.

Възлагането на управление на общите части е възможност за собствениците на самостоятелни обекти в сградата в режим на етажна собственост, произтичаща от свободата на договоряне – чл. 9 от Закона за задълженията и договорите. Извън свободното договоряне в българското законодателство са уредени начините за управление и поддръжка на общите части в сградата в режим на етажна собственост: 1. по решение на собствениците, притежаващи повече от половината от общата вещ – за сгради в режим на етажна собственост, в които самостоятелните обекти са до три и принадлежат на повече от един собственик (арг. от чл. 3 от Закона за управление на етажната собственост във вр. с чл. 32, ал. 1 от Закона за собствеността); 2. с писмен договор с нотариална заверка на подписите между инвеститора и собствениците – при сгради в жилищен комплекс от „закрит тип“ (арг. от чл. 2 от ЗУЕС) и 3. от общо събрание и/или сдружение на собствениците (чл. 9 от ЗУЕС).

Следователно съществуват различни законодателни режими на управление на общите части в сградата в режим на етажна собственост, а не съществува пречка и при свободата на договоряне всеки собственик да сключи договор с търговец, който да извършва управлението (и поддръжката) на общите части.

При това положение възниква въпросът притежава ли качеството „потребител“ собственикът на самостоятелен обект и поставя ли се възникването на това качество в зависимост от различните режими на управление на общите части.

По арг. от член 2, б. „б“ от ДИРЕКТИВА 93/13/ЕИО НА СЪВЕТА от 5 април 1993 година относно неравноправните клаузи в потребителските договори „потребител“ означава всяко физическо лице, което в качеството си на страна по договорите, предмет на настоящата директива, участва поради интереси, които са извън рамките на неговата търговска или професионална дейност. В чл. 2, пар. 1 от ДИРЕКТИВА 2011/83/ЕС НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА от 25 октомври 2011 година относно правата на потребителите, за изменение на Директива 93/13/ЕИО на Съвета и Директива 1999/44/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и за отмяна на Директива 85/577/ЕИО на Съвета и Директива 97/7/ЕО на Европейския парламент и на Съвета е предвидено, че „потребител“ означава всяко физическо лице, което като страна по договори, попадащи в приложното поле на настоящата директива, действа извън рамките на своята търговска или стопанска дейност, занаят или професия. В приложното поле на директивата попадат всички договори, сключени между търговец и потребител. Тя се прилага също за договорите за доставка на вода, газ, електрическа енергия или за централно отопление, включително от публични доставчици, доколкото тези стоки се предоставят на договорна основа. Според пар. 13, т. 1 от ДР на Закона за защита на потребителите "Потребител" е всяко физическо лице, което придобива стоки или ползва услуги, които не са предназначени за извършване на търговска или професионална дейност, и всяко физическо лице, което като страна по договор по този закон действа извън рамките на своята търговска или професионална дейност.

Т.е. формално за възникване на качеството „потребител“ е достатъчно да са налице договорни отношения между търговец и физическо лице, по силата на които търговецът продава на физическото лице „стоки“ или „услуги“. Отношенията, свързани с управление на общите части в етажна собственост, обаче се характеризират със специфика. Както се посочи същите са уредено в българското законодателство (ЗС и ЗУЕС) и са предвидени специални режими, на които следва да се подчинява управлението на общите части. В чл. 195, ал. 1 от Закона за устройството на територията е предвидено, че собствениците на строежи са длъжни да ги поддържат в съответното техническо състояние и да не допускат извършването на промени в тях, които водят или могат да доведат до влошаване на проектните нива на съответствие с изискванията за целия строеж или за отделни негови характеристики. Собствениците могат да бъдат задължени от кмета на съответната община да извършат необходимите работи във връзка със собствените им сгради, които са в интерес на сигурността, безопасността на движението, здравеопазването, хигиената, естетиката, чистотата и спокойствието на гражданите (чл. 195, ал. 5 от ЗУТ). Собствениците на обекти по ал. 1 носят имуществена отговорност за причинени вреди и пропуснати ползи от своите виновни действия или бездействия, в резултат на които е настъпила авария на строежа, довела до материални щети или увреждане на трети лица и имоти (чл. 195, ал. 7 от ЗУТ).

Налага се извод, че не става въпрос за обикновен договор, сключен между търговец и физическо лице, а за договор, с който се уреждат дейности, имащи пряко отношение към правилната поддръжка и управлението на сградния фонд (които дейности имат и обществена насоченост). Именно поради тази причина начините на управление са законово регламентирани, като са предвидени и съответните неблагоприятни последици за собствениците ако не извършват по надлежен начин управление и поддръжка върху сградите.

Горните изводи са довели и до различни разрешения в практиката на Върховния касационен съд на Република България. Така например с Решение № 336 от 18.02.2019г. по търговско дело № 603/2018г. по описа на II търговско отделение на ВКС и Решение № 128 от 18.07.2018г. по търговско дело № 601/2018г. по описа на I търговско отделение на ВКС е възприето разбирането, че ответникът по вземанията на етажната собственост към собственик на самостоятелен обект за такси за разходите за управление и поддържане на общите части, определени от общото събрание, не може да се определи като „потребител“, тъй като правоотношенията по повод притежаването на отделен обект в сграда, в която етажи или части от етажи принадлежат на различни съсобственици се подчиняват на специалния правен режим, установен в ЗС и ЗУЕС. Прието е, че това е така, тъй като изрично предвидените в закона правила, уреждащи отношенията между притежателите на самостоятелни обекти в сградата, са обусловени от установената в закона особена съсобственост върху определени части от сградата, както и върху земята, върху която тя е построена /чл.38 ЗС/. Вземанията за разходите за управление и поддържане на общите части на сградата в режим на етажна собственост са облигационни, но не са с източник потребителски договор, а възникват по силата на закона /чл.6 ал.1 т.10 ЗУЕС/, като размерът на вноските се определя с решение на общото събрание на собствениците /чл.11 ал.1 т.5 ЗУЕС/. Разходите за управление и поддържане на общите части на сградата в режим на етажна собственост се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите, в хипотезите на чл.51 ЗУЕС.

От своя страна в Решение № 358 от 14.01.2019г. по търговско дело № 884/2018г. по описа на II търговско отделение на ВКС и Определение № 60132 от 29.06.2021г. по търговско дело № 1835/2020г. по описа на I търговско отделение на

ВКС е възприето разбирането, че след като ищецът, а и останалите страни по сделката (индивидуален договор за поддръжка и управление на общи части), са физически лица, без да са налице данни да са сключили договора в рамките на своя търговска или професионална дейност, съответно същите се явяват потребители по смисъла на § 13, т. 1 ЗЗП.

За момента в практиката на върховната инстанция е направено разграничение между това дали са сключени индивидуални договори от отделните собственици или общите части се управляват от общо събрание на собствениците. Същевременно в РЕШЕНИЕ НА СЪДА (първи състав) от 8 май 2019 година по дело С-25/18 с предмет преюдициално запитване, отправено на основание член 267 ДФЕС от Окръжен съд Благоевград, България, с определение от 19 декември 2017 г., постъпило в Съда на 16 януари 2018 г., Идентификатор ECLI: ECLI:EU:C:2019:376, е възприето разбирането, че член 7, точка 1, буква а) от Регламент (ЕС) № 1215/2012 на Европейския парламент и на Съвета от 12 декември 2012 година относно компетентността, признаването и изпълнението на съдебни решения по граждански и търговски дела трябва да се тълкува в смисъл, че спор за парично задължение, произтичащо от решение на лишеното от правосубектност и създадено по силата на закона поради особеното титулярство на определени права общо събрание на собствениците на сграда в режим на етажна собственост, което решение се взема с мнозинство от членовете на общото събрание, но обвързва всички негови членове, следва да се счита за спор, който попада в обхвата на понятието „дела, свързани с договор“ по смисъла на тази разпоредба. Член 4, параграф 1, буква б) от Регламент (ЕО) № 593/2008 на Европейския парламент и на Съвета от 17 юни 2008 година относно приложимото право към договорни задължения (Рим I) трябва да се тълкува в смисъл, че спор като разглеждания в главното производство — за парично задължение, произтичащо от решение, взето от общото събрание на собствениците на сграда в режим на етажна собственост, относно разходите за поддържане на общите части на сградата — следва да се счита за спор, свързан с договор за предоставяне на услуги по смисъла на тази разпоредба.

Следователно в практиката на Съда на Европейския съюз е направено приравняване между договорните отношения и отношенията, възникващи по силата на решение, взето от общото събрание на собствениците на сграда в режим на етажна собственост, относно разходите за поддържане на общите части на сградата.

Горното изложение мотивира настоящия съдебен състав да изведе определени въпроси за тълкуване на правото на Европейския съюз. На първо място е необходимо да се даде отговор на въпроса притежават ли качеството „потребител“ физическите лица – собственици на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажната собственост във връзка с правоотношенията, в които те влизат, касаещи управлението и поддръжката на общите части. Както се посочи – в практиката на Съда на Европейския съюз тези отношения са приравнени на договорни, поради което е необходимо да се извърши тълкуване на разпоредбите на от член 2, б. „б“ от ДИРЕКТИВА 93/13/ЕИО НА СЪВЕТА от 5 април 1993 година относно неравноправните клаузи в потребителските договори и чл. 2, пар. 1 от ДИРЕКТИВА 2011/83/ЕС НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА от 25 октомври 2011 година относно качеството „потребител“. Освен това следва да се обърне внимание на обстоятелството, че на тълкуване подлежат и разпоредбите на чл. 2, пар. 6 от ДИРЕКТИВА 2011/83/ЕС НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА от 25 октомври 2011 година, а така също и на чл. 3 от тази директива. Това е така, тъй като следва да бъде определено дали тези отношения следва да се приравняват на „договор за услуга“ и ако е така – попадат ли в приложното поле на директивата, очертано в чл. 3. Вярно е, че тези отношения не са изрично предвидени в чл. 3, пар. 3 (сред

изключенията от приложното поле на директиваа), но са свързани с недвижимо имущество и сгради, поради което подлежат на тълкуване през призмата на чл. 3, пар. 3, букви „Д“ и „Е“ от директивата.

На следващо място е необходимо да се постави въпросът следва ли да се прави разграничение между режима, по който се уреждат отношенията по управление на общите части в сградата в режим на етажна собственост (чрез индивидуални договори, договори по чл. 2 от ЗУЕС, или с решения на общо събрание на етажната собственост). Това е така, тъй като очевидно според практиката на върховната инстанция за момента българското законодателство дава повод за такова разграничение. С оглед практиката на Съда на Европейския съюз (цитираната по-горе) и като се вземат предвид цитираните разпоредби от Директивите е необходимо да се даде отговор на въпроса дали е уместно да се прави подобно разграничение.

В пряка връзка с първите два въпроса е и въпросът в унисон с ДИРЕКТИВА 2011/83/ЕС НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА от 25 октомври 2011 година ли е законодателство, което допуска различно третиране (относно качеството „потребител“) на едни и същи собственици на самостоятелни обекти в една сграда, поставено в зависимост от обстоятелството дали са сключили индивидуален договор за управление и поддръжка на общите части в сградата или не са сключили такъв (в който случай техен орган на управление ще е общото събрание на етажната собственост). Последното представлява тълкуване на чл. 1 и чл. 4 от цитираната директива, тъй като следва да се установи дали е постигнато заложеното високо равнище на защита на потребителите, както и въведени ли са в българското законодателство разпоредби, отклоняващи се от предвидените в директивата.

Безспорно е налице пряка връзка между всички цитирани разпоредби от двете директиви и нормите на българското законодателство, уреждащи правоотношенията в сградите в режим на етажна собственост и по-специално качеството „потребител“ на физическите лица – собственици на самостоятелни обекти в сградата. Това налага настоящият съдебен състав да приеме, че са налице достатъчно причини, водещи до съмнения, свързани с тълкуването на цитираните разпоредби и да постави запитване до Съда на Европейския съюз относно това тълкуване.

Тук е моментът още веднъж да се отбележи, че въпреки спирането настоящото производство е все още висящо по смисъла на чл. 629, ал. 1 от ГПК и предстои да бъде възобновено и продължено от фазата, на която е спряно, вкл. с решаване по същество (чл. 230, ал. 1 и ал. 3 от ГПК). При възобновяването му съдът ще е обвързан от силата на пресъдено нещо на решението по преюдициалния спор (чл. 298 от ГПК), но по арг. от чл. 7, ал. 3 от ГПК съдът е длъжен служебно да се произнесе за наличието на неравноправни клаузи в договор, сключен с потребител. Следователно дори и при влязъл в сила съдебен акт по гр.д. № 669/2021г. по описа на Районен съд Несебър настоящият състав ще следва да извърши самостоятелна преценка и относно непосочените от ответницата основания за наличието или не на неравноправни клаузи в договора. Настоящият съдебен състав отчита като подходящ момента за отправяне на запитването, тъй като въпросите се свеждат до тълкуване на норми от правото на Европейския съюз, пряко свързани с правния спор по делото, а необходимите за решаването на този правен въпрос факти към момента са установени. Освен това настоящият етап е подходящ с оглед цитираната норма на чл. 7, ал. 3 от ГПК, която изисква на страните да се даде възможност да вземат становище още в хода на процеса. Т.е. още в рамките на развитието на процеса следва да е ясно решен въпросът дали ответницата е потребител, за да може да се разпредели доказателствена тежест и да се извършват надлежно всички процесуални действия, които ГПК предписва.

По изложените съображения за Районен съд Несебър правилното решаване на спора, повдигнат с предявената от „С.В.“ ООД срещу Е.Ц.Д. искова молба, изисква тълкуване на съответните разпоредби от правото на Европейския съюз. Тъй като настоящото производство към момента е спряно на основание чл. 253 от ГПК следва да се измени протоколно определение от 05.02.2021г., постановено по делото, като се добави още едно основание за спирането му – чл. 631, ал. 1 от ГПК.

Така мотивиран и на основание, съдът

#### ОПРЕДЕЛИ:

ОТПРАВЯ ПРЕЮДИЦИАЛНО ЗАПИТВАНЕ ДО СЪДА НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ на основание чл. 267 ДФЕС със следните въпроси:

1. Притежават ли качеството „потребител“ (по смисъла на член 2, б. „б“ от ДИРЕКТИВА 93/13/ЕИО НА СЪВЕТА от 5 април 1993 година относно неравноправните клаузи в потребителските договори и чл. 2, пар. 1 от ДИРЕКТИВА 2011/83/ЕС НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА от 25 октомври 2011 година) физическите лица – собственици на самостоятелни обекти в сграда, намираща се в режим на етажната собственост, във връзка с правоотношенията, в които встъпват, касаещи управлението и поддръжката на общите части в сградата?;

2. Зависи ли възникването на качеството „потребител“ на физическите лица – собственици на самостоятелни обекти в сграда, намираща се в режим на етажната собственост, от характера на правоотношението, в което те влизат (индивидуален договор за управление и поддръжка на общите части, договор по чл. 2 от ЗУЕС, управление чрез общо събрание на етажната собственост)?;

3. В унисон с ДИРЕКТИВА 2011/83/ЕС НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА от 25 октомври 2011 година ли е законодателство, което допуска различно третиране (относно качеството „потребител“) на едни и същи собственици на самостоятелни обекти в една сграда, поставено в зависимост от обстоятелството дали са сключили индивидуален договор за управление и поддръжка на общите части в сградата или не са сключили такъв (в който случай техен орган на управление ще е общото събрание на етажната собственост)?

ИЗМЕНЯ протоколно определение от 05.02.2021г., постановено по делото, като допълва същото с още едно основание за спиране на делото – чл. 631, ал. 1 от ГПК.

Препис от определението да се връчи на страните за сведение.

Определението не подлежи на обжалване.

ДАТА: 23.07.2021г.

РАЙОНЕН СЪДИЯ:

/Валери Събев – Районен съд Несебър/