

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 439

гр. гр.Несебър, 13.04.2023 г.

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, VI-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в закрито заседание на тринадесети април през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Валери Вл. Събев

като разгледа докладваното от Валери Вл. Събев Гражданско дело № 20222150101493 по описа за 2022 година

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: „Астория Менджмънт“ ООД, с процесуален представител адв. Койчева, съдебен адрес в гр. Поморие, ул. „Солна“ № 46.

Ответник: Александр Игоревич Сорокин, гражданин на Руската Федерация, роден на 16.05.1987г., със съдебен адрес в Република България: гр. Бургас, ж. к. „Зорница“ ВИП, комплекс „Перла“ № 1, вх. 1, ет. 7, ап. 4.

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 „Астория Мениджмънт“ ООД срещу ответника Александр Игоревич Сорокин са предявени иски по чл. 79, ал. 1 ЗЗД и по чл. 92, ал. 1 ЗЗД за присъждане на следните суми: 1398 евро – такса за поддръжка и управление на комплекс „Вила Астория 3“ за 2021г. и 2022г. (по 699 евро за всяка година), ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане, както и 629,10 евро - сбор от неустойки върху главницата за 2020г. , 2021г. и 2022г. (по 209,70 евро на година). Ищецът сочи, че ответникът е собственик на „Бирария“, представляваща самостоятелен обект с идентификатор 11538.13.39.1.49, находящ се в жилищен комплекс „Вила Астория 3“, изграден в ПИ с идентификатор 11538.13.39 по кадастралната карта на гр. Свети Влас. Твърди, че на 16.10.2014г. между ответника, в качеството му на собственик (възложител) и „Зора Феникс“ като изпълнител, се сключил договор за управление, поддръжка и обслужване на съоръжения и обекти за общо ползване в комплекс „Вила Астория 3“, с вписвано основание в договора – чл. 2, ал. 2 от ЗУЕС, с нотариално удостоверени подписи рег. № 8718 по регистъра на Линка Чуткина – нотариус с рег. № 600 в регистъра на НК, вписа в Служба по вписванията гр. Несебър под № 9398 от 17.10.2014г. акт № 238, том 5. Навежда, че по силата на чл.

2 договора „Зора Феникс“ ЕООД се задължило да извършва дейности по поддръжка на комплекса. Сочи се, че ответникът се задължил по чл. 4 от договора да заплаща на изпълнителя годишна такса в размер на 699 евро с ДДС. Сочи се, че според чл. 5 от договора таксата следвало да се заплаща ежегодно, след получаване на акт 15 на сградата, което твърди, че се е случило на 20.05.2016г. Обръща се внимание, че по чл. 14 от договора при забава на плащанията след 01.06 на съответната година, за която се дължи такса, се начислявала неустойка в размер на 0,5 % за всеки ден забава, но не повече от 30 % от размера на таксата. Излага, че на 18.06.2018г. между „Астория Мениджмънт“ ООД и „Зора Феникс“ ЕООД бил сключен Договор за възлагане извършването на дейностите за поддръжка и управление на жилищен комплекс с търговско наименование „Астория 3“. Твърди, че по силата на този договор ищецът е поел извършването на всички необходими дейности по поддръжката и управлението на комплекса, както и събирането на дължимите суми. Сочи, че за сключването на договора всички собственици били уведомени. Излага, че за 2020г. ответникът заплатил главницата през 2022г., а за 2021г. и 2022г. - не заплатил дължимите такси дори и след покана. Сочи, че задълженията са изпълнявани точно, добросъвестно и в срок от „Астория Мениджмънт“ ООД. Развива съображения в тази насока. Твърди, че ответникът не е заплатил начислените му неустойки във връзка със забавеното заплащане на таксата за 2020г. и неплащането на таксите за другите две години. С тези доводи от съда се иска да уважи претенциите. Претендират се разноски.

В срока по чл. 131 ГПК от ответника Александр Игоревич Сорокин, чрез особения му представител, исковете се оспорват като неоснователни. Твърди се, че ответникът е потребител, тъй като участва като страна по договора в качеството на лице, което не осъществява търговска или професионална дейност. Отправя се възражение за нищожност на разпоредбата на чл. 14 от договора на основание чл. 26, ал. 1, пр. 3 от ЗЗД – поради противоречие с добрите нрави. Клаузата се атакува и като нищожна на основание чл. 11, ал. 1, т. 11 от ЗУЕС и чл. 17, ал. 3 и ал. 7 от ЗУЕС и чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС. Твърди се, че същата е и неравноправна на основание чл. 143, ал. 2, т. 9 от ЗЗП. Развиват се съображения в подкрепа на тези твърдения. Навежда се, че уговорките за заплащане на такса за управление и поддържане на общите части са нищожно поради противоречие с чл. 51 от ЗУЕС, като се цитира практика на ВКС в тази насока. Развиват се подробни доводи в насока, че комплексът не е от затворен тип по чл. 2 от ЗУЕС. Сочи се, че договорът представлява такъв по чл. 280 от ЗЗД. Обръща се внимание, че ответникът е потребител. Оспорва се претенцията по чл. 86, ал. 1 от ЗЗД за периода 13.03.2020г. – 08.04.2020г. От съда се иска да отхвърли претенциите. Претендират се разноски.

По делото - на 12.04.2023г. от ищеца е постъпило становище по отговора на исквата молба с вх. № 3650 от 12.04.2023г., с което се оспорват твърденията в отговора на исквата молба. Изрично се посочва, че според ищеца комплексът не е от „затворен тип“ и се развиват съображения, че няма пречка да се сключват индивидуални договори между етажнен собственик и търговеца, по които страните не са обвързани от чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС. Поради тази причина се сочи, че договорът не е нищожен на соченото от ответника основание.

От представения по делото нотариален акт № 153, том VI, рег. № 8714, дело № 1140 от 16.10.2014г., действително се установява, че Сорокин придобил собствеността върху самостоятелен обект с идентификатор 11538.13.39.1.40. Видно от приложения договор на същата дата той сключила със „Зора Феникс“ ЕООД Договор за поддръжка и управление на комплекс „Вила Астория 3“, с нотариално удостоверени подписи рег. № 8718 по регистъра на Линка Чуткина – нотариус с рег. № 600 в регистъра на НК, вписа в Служба по вписванията гр. Несебър

под № 9398 от 17.10.2014г. акт № 238, том 5, по силата на който – (чл. 1 – чл. 2) „Зора Феникс“ ЕООД се задължило срещу възнаграждение да поддържа и извършва организационно, техническо и административно управление и поддръжка на общите части съоръжения в комплекс „Вила Астория 3“. Съгласно чл. 4 от договора възнаграждението било уговорено в размер на 699 евро на година.

На 18.06.2018г. между „Астория Мениджмънт“ ООД и „Зора Феникс“ ЕООД бил сключен Договор за възлагане извършването на дейностите за поддръжка и управление на жилищен комплекс с търговско наименование „Астория 3“. По силата на този договор ищецът е поел извършването на всички необходими дейности по поддръжката и управлението на комплекса, както и събирането на дължимите суми.

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.

Допускане на касационното обжалване

Чл. 288. Върховният касационен съд се произнася по допускане на касационното обжалване с определение в закрито заседание в състав от трима съдии.

Касационно решение

Чл. 293. (1) Върховният касационен съд оставя в сила или отменя частично или изцяло обжалваното решение.

(2) Решението се отменя като неправилно, когато е нарушен материалният закон или са допуснати съществени нарушения на съдопроизводствените правила или решението е необосновано.

(3) Съдът връща делото за ново разглеждане от друг състав на въззивния съд само ако се налага повтарянето или извършването на нови съдопроизводствени действия.

(4) Когато обжалваното решение е нищожно или недопустимо, прилагат се правилата на чл. 270.

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 "д", 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. 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.

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 етажна, на който живеят.

Пар. 1, т. 3, т. 11 и т. 13 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.

11. (Предишна т. 9, изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) "Разходи за управление и поддържане" са разходите за консумативни материали, свързани с управлението, за възнаграждения на

членовете на управителните и контролните органи и за касиера, както и за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноски, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата.

13. (Предишна т. 11, изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) "Поддържане на общите части" е дейност, насочена към запазване на общите части в добро състояние.

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. Анотирана съдебна практика

--	--	--	--

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. Анотирана съдебна практика

--	--	--	--

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 портiera 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 разноси, 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.

20. При тълкуването на договорите трябва да се търси действителната обща воля на страните. Отделните уговорки трябва да се тълкуват във връзка едни с други и всяка една да се схваща в смисъла, който произтича от целия договор, с оглед целта на договора обичаите в практиката и добросъвестността.

26. (Ал. 1, изм. - ДВ, бр. 12 от 1993 г.) Нищожни са договорите, които противоречат на закона или го заобикалят, както и договорите, които накърняват добрите нрави, включително и договорите върху неоткрити наследства.

Нищожни са и договорите, които имат невъзможен предмет, договорите, при които липсва съгласие, предписана от закона форма, основание, както и привидните договори. Основанието се предполага до доказване на противното.

(Ал. 3, отм. - ДВ, бр. 30 от 1990 г.)

(Ал. 4, изм. - ДВ, бр. 12 от 1993 г.) Нищожността на отделни части не влече нищожност на договора, когато те са заместени по право от повелителни правила на закона или когато може да се предположи, че сделката би била сключена и без недействителните ѝ части.

34. (Изм. - ДВ, бр. 12 от 1993 г.) Когато договорът бъде признат за нищожен или бъде унищожен, всяка от страните трябва да върне на другата страна всичко, което е получила от нея.

III. Относимата национална съдебна практика:

Решение № 80 от 04.11.2021г. по гр. дело № 1230/2020г. по описа на IV гражданско отделение на ВКС;

Определение № 553 от 28.03.2023г. по гр.д. № 3659/2022г. по описа на III гр. о. на ВКС;

Определение № 37 от 20.01.2021г. по т.д. № 606/2020г. по описа на I търг. отделение на ВКС;

Решение № 151 от 07.02.2023г. по въззивно гражданско дело № 1168/2022г. по описа на Окръжен съд Бургас;

Решение № 223 от 15.02.2023г. по въззивно гражданско дело № 1837/2022г. по описа на Окръжен съд Бургас;

Тълкувателно решение № 1/2020 от 27.04.2022г. по тълкувателно дело № 1/2020г. на ОСГТК 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).

СЪВЕТЪТ НА ЕВРОПЕЙСКИТЕ ОБЩНОСТИ,

като взе предвид Договора за създаване на Европейската икономическа общност, и по-специално член 100 А от него,

като взе предвид предложението на Комисията (1),

в сътрудничество с Европейския парламент (2),

като взе предвид становището на Икономическия и социален комитет (3),

като има предвид, че с цел постепенното изграждане на вътрешния пазар до 31 декември 1992 г. е необходимо да се приемат нормативни разпоредби; като има предвид, че вътрешният пазар обхваща територия без вътрешни граници, където могат свободно да се придвижват стоки, хора, услуги и капитали;

като има предвид, че в законите на държавите-членки относно условията на договорите, сключвани между продавач на стоки или предоставящо услуги лице от една страна, и потребителя, от друга, съществуват значителни различия, в резултат на които, националните пазари се различават един от друг относно продажбата на стоки и предоставянаето услуги на потребители и че поради това между продавачи и предоставящи услуги лица може да се наруши свободната конкуренция, а именно при реализацията на пазара в други държави-членки;

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

Съображение 4:

В съответствие с член 26, параграф 2 ДФЕС вътрешният пазар трябва да обхваща пространство без вътрешни граници, в което са гарантирани свободното движение на стоки и услуги и свободата на установяване. Хармонизацията на някои аспекти на потребителските договори от разстояние или извън търговския обект е необходима с цел утвърждаването на истински вътрешен пазар за потребителите, който предлага справедлив баланс между високо равнище на защита на потребителите и конкурентоспособност на предприятията, при спазване на принципа на субсидиарността.

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 законовите, 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;

6. „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.

ХАРТА НА ОСНОВНИТЕ ПРАВА НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ (2016/С 202/02) 7.6.2016 г.
BG Официален вестник на Европейския съюз С 202/389.

Член 16 Свобода на стопанската инициатива Свободата на стопанската инициатива се признава в съответствие с правото на Съюза и с националните законодателства и практики.

Член 38 Защита на потребителите В политиките на Съюза се осигурява високо равнище на защита на потребителите.

Член 52 Обхват и тълкуване на правата и принципите

1. Всяко ограничаване на упражняването на правата и свободите, признати от настоящата Харта, трябва да бъде предвидено в закон и да зачита основното съдържание на същите права и свободи. При спазване на принципа на пропорционалност ограничения могат да бъдат налагани, само ако са необходими и ако действително отговарят на признати от Съюза цели от общ интерес или на необходимостта да се защитят правата и свободите на други хора

КОНСОЛИДИРАН ТЕКСТ НА ДОГОВОРА ЗА ФУНКЦИОНИРАНЕТО НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ.

Член 12

(предишен член 153, параграф 2 от ДЕО)

Изискванията за защита на потребителите се вземат под внимание при определянето и осъществяването на другите политики и действия на Съюза.

ЗАЩИТА НА ПОТРЕБИТЕЛИТЕ

Член 169 (предишен член 153 от ДЕО)

1. С цел подкрепа на интересите на потребителите и осигуряването на високо равнище на защита на потребителите, Съюзът съдейства за закрилата на здравето, сигурността и икономическите интереси на потребителите, както и за развитието на тяхното право на информация, просвета и самоорганизиране с цел защита на техните интереси.

2. Съюзът допринася за постигането на целите, посочени в параграф 1 посредством: а) мерки, които той приема по силата на член 114 в рамките на доизграждането на вътрешния пазар; б) мерки, които подкрепят и допълват политиката, осъществявана от държавите-членки и осигуряват наблюдението върху нея.

3. Европейският парламент и Съветът, като действат в съответствие с обикновената законодателна процедура и след консултация с Икономическия и социален комитет, приемат мерките, посочени в параграф 2, буква б).

4. Мерките, приети по силата на параграф 3, не са пречка за която и да е държава-членка да запази или въведе по-стриктни защитни мерки. Тези мерки трябва да бъдат съвместими с Договорите. Те се съобщават на Комисията.

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

ГЛАВА II

КОМПЕТЕНТНОСТ

РАЗДЕЛ 1

Общи разпоредби

Член 4

1. При условията на настоящия регламент, искиове срещу лица, които имат местоживеене в държава членка, независимо от тяхното гражданство, се предявяват пред съдилищата на тази държава членка.

2. Лица, които не са граждани на държавата членка, в която имат местоживеене, се подчиняват на правилата за компетентност, които са приложими по отношение на гражданите на тази държава членка.

РАЗДЕЛ 2

Специална компетентност

Член 7

Срещу лице, които има местоживеене в държава членка, могат да бъдат предявявани иски в друга държава членка:

1) а)	по дела, свързани с договор — в съдилищата по мястото на изпълнение на въпросното задължение;
-------	---

РЕГЛАМЕНТ (ЕО) № 593/2008 на ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА от 17 юни 2008 година относно приложимото право към договорни задължения (Рим I)

Член 4

Приложимо право при липса на избор

1. Доколкото приложимото към договора право не е било избрано в съответствие с член 3, и без да се засягат разпоредбите на членове от 5 до 8, правото, което урежда договора, се определя, както следва:

а)	договор за продажба на стоки се урежда от правото на държавата, където е обичайното местопребиваване на продавача;
----	--

б)	договор за предоставяне на услуги се урежда от правото на държавата, където е обичайното местопребиваване на доставчика на услугата;
----	--

в)	договор за вещно право върху недвижима вещь или за наем на недвижима вещь се урежда от правото на държавата, където се намира вещта;
----	--

г)	независимо от буква в), договор за наем на недвижима вещь, сключен за временно лично ползване за срок не повече от шест поредни месеца, се урежда от правото на държавата, където е обичайното местопребиваване на наемодателя, при условие че наемателят е физическо лице и неговото обичайно местопребиваване е в същата държава;
----	---

д)	договор за франчайз се урежда от правото на държавата, където е обичайното местопребиваване на франчайзополучателя;
----	---

е)	договор за дистрибуция се урежда от правото на държавата, където е обичайното местопребиваване на дистрибутора;
----	---

ж)	договор за продажба на стоки чрез търг се урежда от правото на държавата, където се провежда търгът, ако това място може да бъде определено;
----	--

з)	договор, сключен в рамките на многостранна система, която обединява или улеснява обединяването на многобройни интереси на трети лица за покупката и продажбата на финансови инструменти по смисъла на член 4, параграф 1, точка 17 от Директива 2004/39/ЕО, в съответствие с недискреционни правила и подчинена на едноединствено право, се урежда от това право.
----	---

2. Когато договърът не попада в обхвата на параграф 1 или когато елементите на договора биха могли да попаднат в обхвата на повече от една от букви а)—з) от параграф 1, договърът се урежда от правото на държавата, където е обичайното местопребиваване на страната, която дължи характерната за договора престация.

3. Когато от всички обстоятелства по случая е видно, че договърът е явно по-тясно свързан с държава, различна от посочената в параграф 1 или 2, се прилага правото на тази друга държава.

4. Когато приложимото право не може да бъде определено съгласно параграф 1 или 2, договърът се урежда от правото на държавата, с която е най-тясно свързан.

V. Относива към запитването практика на Съда на Европейски я съюз:

РЕШЕНИЕ НА СЪДА (осми състав) от 27 октомври 2022 година по дело С-485/21, с Идентификатор ECLI:EU:C:2022:839;

РЕШЕНИЕ НА СЪДА (първи състав) от 20 май 2010 година по дело С-434/08, с Идентификатор ECLI:EU:C:2010:285;

РЕШЕНИЕ НА СЪДА (десети състав) от 09 ноември 2017 година по дело С-227/16, с Идентификатор ECLI:EU:C:2017:842;

ЗАКЛЮЧЕНИЕ НА ГЕНЕРАЛНИЯ АДВОКА Т М. SZPUNAR, представено на 15 юли 2021 година по Дело С-261/20, ECLI:EU:C:2021:620;

РЕШЕНИЕ НА СЪДА (трети състав) от 05 май 2022 година по дело С-179/21, с Идентификатор ECLI:EU:C:2022:353;

РЕШЕНИЕ НА СЪДА (девети състав) от 22 септември 2022 година по дело С-215/21, с Идентификатор ECLI:EU:C:2022:723;

РЕШЕНИЕ НА СЪДА (първи състав) от 10 юли 2019 година по дело С-649/17, с Идентификатор ECLI:EU:C:2019:576;

РЕШЕНИЕ НА СЪДА (трети състав) от 23 януари 2019 година по дело С-430/17, с Идентификатор ECLI:EU:C:2019:47;

РЕШЕНИЕ НА СЪДА (първи състав) от 8 май 2019 година по дело С-25/18, с Идентификатор ECLI:EU:C:2019:47, 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:

На първо място следва да се отбележи, че правоотношение, на което се основава исковата претенция е Договор за управление, поддръжка и обслужване на съоръжения и обекти за общо ползване в комплекс „Вила Астория 3“, с нотариално удостоверени подписи рег. № 8718 по регистъра на Линка Чуткина – нотариус с рег. № 600 в регистъра на НК, вписа в Служба по

вписванията гр. Несебър под № 9398 от 17.10.2014г. акт № 238, том 5. Ищецът, в изрично свое становище, се позовава на обстоятелството, че договорът не е по чл. 2, ал. 2 от ЗУЕС, а става въпрос за обикновен индивидуален договор между етажен собственик и търговец, който не е обвързан от чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС и се сключва за поддръжка и управление на общите части.

Страна по договора е ответникът Александър Сорокин, граждани на Руската Федерация, но приложимо към правоотношенията е правото на Република България (както ще бъде изложено по-долу), за прилагането на което следва да се съблюдават относимите разпоредби и от правото на Европейския съюз. Предмет на договора е поддръжка, организационно, техническо и административно управление и поддръжка на общите части съоръжения в комплекс „Вила Астория 3“, където Сорокин притежава собствен недвижим имот – самостоятелен обект и от ответника Сорокин са въведени твърдения в процеса, че е „потребител“ и използва имота за цели, които не са свързани изключително с търговската или професионалната му дейност.

В практиката на Съда на европейския съюз - РЕШЕНИЕ НА СЪДА (осми състав) от 27 октомври 2022 година по дело С-485/21, с идентификатор ECLI:EU:C:2022:839, е прието, че член 1, параграф 1 и член 2, букви б) и в) от Директива 93/13/ЕИО на Съвета от 5 април 1993 година относно неравноправните клаузи в потребителските договори трябва да се тълкуват в смисъл, че физическото лице, собственик на самостоятелен обект в сграда — етажна собственост, трябва да се счита за „потребител“ по смисъла на тази директива, когато сключва договор с управител за целите на управлението и поддръжката на общите части на сградата, при условие че не използва обекта за цели, които са свързани изключително с търговската или професионалната му дейност. Обстоятелството, че част от услугите, предоставяни от управителя въз основа на договора, са следствие от необходимостта да се спазват специфични предвидени в националното законодателство изисквания във връзка със сигурността и с устройството на територията, не може да изключи този договор от приложното поле на посочената директива. В случая по делото за момента ответникът твърди, че е „потребител“, т.е., че използва имота за цели, които не са свързани изключително с търговската или професионалната му дейност, като в тази връзка са му дадени и изрични указания от съда – да докаже този факт. Следователно неговите възражения (при така наведените твърдения, че е „потребител“) при всички случаи следва да бъдат разглеждани през призмата на Директива 93/13/ЕИО на Съвета от 5 април 1993 година относно неравноправните клаузи в потребителските договори.

На следващо място – в РЕШЕНИЕ НА СЪДА (първи състав) от 8 май 2019 година по дело С-25/18, с идентификатор ECLI:EU:C:2019:47, ECLI:EU:C:2019:376 е възприето, 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 лишено 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, а 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 поддръжане на общите части на сградата — следва да се счита за спор, свързан с договор за предоставяне на услуги по смисъла на тази разпоредба. На още по-силно основание, след като в случая правоотношението произтича от договора с предмет – поддръжка на общи части в сграда в режим на етажна собственост, то приложим е 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), респ. приложимо е българското право (с оглед седалището на дружеството ищец – доставчик на услугата) и компетентен да разгледа иска е българският съд, в случая Районен съд Несебър - 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. След като приложимо е българското право, това означава, че с оглед членството на Република България в Европейския съюз, изцяло приложимо е и правото на Европейския съюз, въпреки, че ответникът не е член на държава-членка на ЕС.

Може да се направи извод, че предмет на правоотношението е договор, сключен с лице, което е изложило твърдения, че е потребител, като за момента няма твърдения или доказателства, които да навеждат на други факти, а именно, че обектът се използва от ответника изключително за търговската или професионалната му дейност (няма твърдения и доказателства той да е търговец или професионално да се занимава с подобна дейност), като приложимо към отношенията е правото на Европейския съюз. Във връзка с този договор следва да се приложи българското право (вкл. разпоредбите от ЗУЕС). В рамките на българското позитивно право в последно време се налага определена тенденция във връзка с тълкуването на тези договори. Първоначално в поставен съдебен акт – определение, което не е по съществува на спора, по чл. 288 ГПК - Определение № 37 от 20.01.2021г. по т.д. № 606/2020г. по описа на I търг. отделение на ВКС (на което изрично се позовава ищецът в становище по отговора на исковата молба вх. № 3650 от 12.04.2023г. по описа на Районен съд Несебър), е прието, че не съществува пречка при спазване на принципите за свобода на договаряне, отделните собственици да сключват договори за поддръжка и управление на целия комплекс, които договори не се влияят от правилата на ЗУЕС. Прието е, че няма забрана за етажните собственици да сключват договори относно финансиране управлението на общи части, когато жилищният комплекс не е от затворен тип, а е налице обикновена ЕС, доколкото с такава правна сделка не се създават други, непосочени в закона органи на ЕС и не се създават права за трети лица, извън посочените в чл. 12 ал. 1 от ЗУЕС. В последващата практика на ВКС обаче, която се споделя в най-актуалните решения на регионалната въззивна инстанция, която контролира съдебните актове на настоящия съд – Окръжен съд Бургас и на тази част от съдебна практика се позовава ответника в писмения си отговор на исковата молба (Решение № 80 от 04.11.2021г. по гр. дело № 1230/2020г. по описа на IV гражданско отделение на ВКС; Определение № 553 от 28.03.2023г. по гр.д. № 3659/2022г. по описа на III гр. о. на ВКС, Решение № 151 от 07.02.2023г. по въззивно гражданско дело № 1168/2022г. по описа на Окръжен съд Бургас и Решение № 223 от 15.02.2023г. по въззивно гражданско дело № 1837/2022г. по описа на Окръжен съд Бургас) е възприето следното: „Недопустимо е с двустранни договори да се уреждат между етажнен съсобственик и трето лице отношения от компетентността на Общото събрание. Казаното се отнася и до чл. 51 ЗУЕС. Съгласно чл. 51, ал. 1 ЗУЕС , разходите за управление и поддръжане 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. Разпределението на т. нар. консумативни разходи за ползването на общите части не се

извършва между етажните собственици, съразмерно на притежавания от тях дял в общите части на сградата, а поравно според броя на лицата (собственици, ползватели и обитатели) в етажната собственост. Кои разходите са такива за управление и поддържане на общите части е посочено в пар.1 т.11 ДР на ЗУЕС и те включват разноските за електрическа енергия, вода, отопление почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноски, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата т.нар. „консумативни разноски“, разходите за портиер и възнаграждение при възлагане на дейности по поддържане на общите части. Направен е извод, че са нищожни уговорки в договор, сключен от индивидуален собственик на обект в сграда в режим на етажна собствености по въпроси, уредени в чл. 51 ЗУЕС, независимо дали договорът урежда и други въпроси, извън изключителната компетентност на ОС на етажните собственици. Нищожността е по чл. 26, ал. 1, предл. 1 ЗЗД – противоречие с материалния закон. Договорът предмет на правоотношението по настоящото дело е именно такъв, тъй като в него възнаграждение е определено съобразно кв. м. от площта на притежавания от ответницата апартамент, а не поравно - според броя на лицата (собственици, ползватели и обитатели) в етажната собствености .

От друга страна – съобразно Тълкувателно решение № 1/2020 от 27.04.2022г. по тълкувателно дело № 1/2020г. на ОСГТК на ВКС съдът е длъжен да се произнесе в мотивите на решението по нищожността на правни сделки или на отделни клаузи от тях, които са от значение за решаване на правния спор, без да е направено възражение от заинтересованата страна, само ако нищожността произтича пряко от сделката или от събраните по делото доказателства. При така наложилата се съдебна практика по тълкуването на чл. 51 от ЗУЕС и с оглед служебните задължения на съда, е от съществено значение да се извърши преценка дали чл. 51 от ЗУЕС (според даденото му тълкуване в съдебната практика в Република България) отговаря на основни принципи от правото на Европейския съюз. Освен това са налице и изрични възражения на ответника, който се позовава на цитираната съдебна практика по приложението на чл. 51 от ЗУЕС и твърди, че договорът е нищожен.

Във връзка с горното на първо място следва да се отбележи, че съобразно практика на Съда на Европейския съюз - РЕШЕНИЕ НА СЪДА (първи състав) от 20 май 2010 година по дело C-434/08, с Идентификатор ECLI:EU:C:2010:285; РЕШЕНИЕ НА СЪДА (десети състав) от 09 ноември 2017 година по дело C-227/16, с Идентификатор ECLI:EU:C:2017:842 и цитираните в тях, за договорите поначало е присъщ принципът на автономия на волята, съгласно който по-специално страните са свободни да поемат задължения една към друга, но от приложимото право на Съюза все пак може да произтичат ограничения на тази свобода на договаряне. Принципът „свобода на договаряне“ е подробно разгледан в ЗАКЛЮЧЕНИЕ НА ГЕНЕРАЛНИЯ АДВОКАТ М. SZPUNAR, представено на 15 юли 2021 година по Дело C-261/20, ECLI:EU:C:2021:620, в което е възприето (т. 81 – т. 93), че „свободата на договаряне“ е вид свобода изобщо. Всъщност това е свободата в сферата на частноправните облигационни отношения. Традиционно се приема, че свободата на договаряне включва най-малкото следните свободи: на сключване на договор, на избор на съдоговорител, на определяне на съдържанието на договора, а оттам и на облигационното правоотношение, а също и на избор на форма на договора. Правото на страните свободно да определят съдържанието на правоотношението помежду си включва и правото им да определят размера на взаимните престации, в това число най-вече цената или възнаграждението за престацията на другата страна. Тази представа за свободата на договаряне намира отражение в практиката на Съда. Той изрично посочва, че налагането от страна на държава членка на задължение на частноправния субект за сключване на договор представлява съществена намеса в

свободата на договаряне и че свободата на договаряне включва в частност свободния избор на икономически партньор, правото на страните свободно да поемат задължения една към друга, в това число свободно да определят цената за конкретна престация, и накрая правото да изменят сключения договор. Свободата на договаряне, макар да не е посочена изрично в текста на член 16, е спомената в разясненията относно Хартата като защитена от тази разпоредба. Това е потвърдено и в практиката на Съда. Затова в частта, в която гарантира свободата на страните да определят цената за услугата, член 16 от Хартата е разпоредба, „достатъчна сама по себе си“. Следователно той отговаря на условията, за да има директен ефект.

На още по-голямо основание разпоредбата на чл. 16 от Хартата би следвало да има директен ефект в случаи като настоящия, в които страна по договорът е потребител (за момента няма доказателства, че не е потребител, но при твърденията на ответника този въпрос при всички случаи следва да се разгледа). Защитата на потребителите е заложена както в чл. 169 от ДОГОВОРА ЗА ФУНКЦИОНИРАНЕТО НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ, така и в чл. 38 от Хартата. В редица решения на Съда на европейския съюз е възприето, че Директива 2011/83 следва да отчита правото на свободна стопанска инициатива, признато в член 16 от Хартата - РЕШЕНИЕ НА СЪДА (трети състав) от 23 януари 2019 година по дело C-430/17, с Идентификатор ECLI:EU:C:2019:47. При тълкуването на разпоредбите на Директива 2011/83 трябва да се осигури, както се посочва в съображение 4 от тази директива, справедлив баланс между високо равнище на защита на потребителите и конкурентоспособност на предприятията, като същевременно се зачита свободата на търговеца да определя организацията на търговската си дейност, залегнала в член 16 от Хартата на основните права на Европейския съюз РЕШЕНИЕ НА СЪДА (трети състав) от 05 май 2022 година по дело C-179/21, с Идентификатор ECLI:EU:C:2022:353. В подобен смисъл е и РЕШЕНИЕ НА СЪДА (първи състав) от 10 юли 2019 година по дело C-649/17, с идентификатор ECLI:EU:C:2019:576. В РЕШЕНИЕ НА СЪДА (девети състав) от 22 септември 2022 година по дело C-215/21, с идентификатор ECLI:EU:C:2022:723 е прието, че задължението на държавите членки да осигурят ефективността на правата, които правните субекти черпят от правото на Съюза, включва — що се отнася в частност до правата, произтичащи от Директива 93/13 — изискване за ефективна съдебна закрила, закрепено и в член 47 от Хартата на основните права на Европейския съюз, което наред с останалото важи за определянето на процесуалните правила, приложими към исковете, основани на подобни права.

Налага се извод, че към разглежданите правоотношения изцяло са приложими разпоредбите на ХАРТА НА ОСНОВНИТЕ ПРАВА НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ, тъй като се касае за договор, сключен с потребител, а закрилата на потребителите е от съществено значение за правото на Европейския съюз и като такава е залегнала изрично както в чл. 169 от ДОГОВОРА ЗА ФУНКЦИОНИРАНЕТО НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ, така и в чл. 38 от Хартата. Налице е и трайна практика на Съда на Европейския съюз, цитирана по-горе, че разпоредбите на Хартата са приложими към отношенията, свързани с потребители. Нещо повече — тълкувателно на съображение 4 от Директива 2011/83 налага извършването на преценка за справедлив баланс между високо равнище на защита на потребителите и конкурентоспособност на предприятията, като същевременно се зачитат правата на търговеца по чл. 16 от Хартата, сред които е правото на свободно договаряне. Както се установява — това право може да бъде ограничавано, но само при съблюдаване на чл. 52 от Хартата. От друга страна както се посочи принципът „Свобода на договаряне“ е основен както за правото на Европейския съюз, но така и за приложимото към правоотношенията по настоящото дело право — на Република България — чл. 9 от ЗЗД.

Горните разсъждения пораждаат въпроса доколко е допустимо ограничаването на този принцип, наложено с възприетото в съдебната практика на върховната инстанция в Република България тълкуване на чл. 51 от ЗУЕС. Ето защо от съществена необходимост за правилното разрешаване на настоящото дело е да бъде даден отговор на въпроса: Допустимо ли е по смисъла на чл. 52 от ХАРТА НА ОСНОВНИТЕ ПРАВА НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ ограничение на правото на „Свобода на договоряне“, заложено в чл. 16 от ХАРТА НА ОСНОВНИТЕ ПРАВА НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ, в отношенията между търговец и потребител, като произтичащото от разпоредбата на чл. 51 от ЗУЕС, съобразно наложилата се практика по тълкуването ѝ в Република България, а именно: че договор, сключен от индивидуален собственик на обект в сграда в режим на етажна собственост, който в разглеждания случай е потребител по смисъла на Директива 93/13/ЕИО на Съвета от 5 април 1993 година относно неравноправните клаузи в потребителските договори, по въпроси, уредени в чл. 51 ЗУЕС, независимо дали договорът урежда и други въпроси, извън изключителната компетентност на ОС на етажните собственици е нищожен по чл. 26, ал. 1, предл. 1 ЗЗД – противоречие с материалния закон.

Поставените въпроси следва да бъдат разгледани и през призмата на другата страна по договора, а именно: ответникът, който се легитимира като потребител. В преамбюла на 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) е посочено, че при приемането ѝ СЪВЕТЪТ НА ЕВРОПЕЙСКИТЕ ОБЩНОСТИ, е взел предвид, че е необходимо да се приемат нормативни разпоредби; като има предвид, че вътрешният пазар обхваща територия без вътрешни граници, където могат свободно да се придвижват стоки, хора, услуги и капитали; както и, че между продавачи и предоставящи услуги лица може да се наруши свободната конкуренция. В съображение 4 към 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 посочено, че в съответствие с член 26, параграф 2ДФЕС вътрешният пазар трябва да обхваща пространство без вътрешни граници, в което са гарантирани свободното движение на стоки и услуги и свободата на установяване. В чл. 38 от Хартата е прието, че в политиките на Съюза се осигурява високо равнище на защита на потребителите. Обсъденият по-горе принцип на „свобода на договоряне“ в пълна степен (при посочената уредба) трябва да важи и за потребителите и да им е гарантирано от политиките на съюза, че могат да влязат в договорни отношения при реализиране на свободната си воля, вкл. относно начина на определяне на цената при сключване на договор. Стига дадена клауза да не е неравноправна, а в директивите и в Закона за защита на потребителите липсва предвидена неравноправност, изразяваща се в определяне на цената по договор като процесния, в отклонение от чл. 51 ЗУЕС, би следвало да се осигури възможност на потребителя свободно да може да избере дали да сключи договор при такава клауза. Това поставя въпроса: Допустимо ли е по смисъла на чл. 52 от ХАРТА НА ОСНОВНИТЕ ПРАВА НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ ограничение на правото на „Свобода на договоряне“, гарантирано на потребителите с разпоредбата на чл. 38 от ХАРТА НА ОСНОВНИТЕ ПРАВА НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ, както и в ДИРЕКТИВА 93/13/ЕИО НА СЪВЕТА от 5 април 1993 година относно неравноправните клаузи в потребителските договори, в отношенията между търговец и потребител, като произтичащото от разпоредбата на чл. 51 от ЗУЕС, съобразно наложилата се практика по тълкуването ѝ в Република България, а именно: че

договор, сключен от индивидуален собственик на обект в сграда в режим на етажна собственост , който в разглеждания случай е потребител по въпроси, уредени в чл. 51 ЗУЕС, независимо дали договорът урежда и други въпроси, извън изключителната компетентност на ОС на етажните собственици, е нищожен по чл. 26, ал. 1, предл. 1 ЗЗД – противоречие с материалния закон .

По изложените съображения за Районен съд Несебър правилното решаване на спора и правилното провеждане на последващите процесуални действия по делото, изисква тълкуване на съответните разпоредби от правото на Европейския съюз.

Така мотивиран и на основание чл. 631, ал. 1 ГПК и чл. 23 от Статута на съда на Европейския съюз, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

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

1. Допустимо ли е по смисъла на чл. 52 от ХАРТА НА ОСНОВНИТЕ ПРАВА НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ ограничение на правото на „Свобода на договоряне“, заложено в чл. 16 от ХАРТА НА ОСНОВНИТЕ ПРАВА НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ , в отношенията между търговец и потребител, като произтичащото от разпоредбата на чл. 51 от ЗУЕС, съобразно наложилата се практика по тълкуването ѝ в Република България, а именно: че договор по въпроси, уредени в чл. 51 ЗУЕС, независимо дали договорът урежда и други въпроси, извън изключителната компетентност на ОС на етажните собственици, сключен от индивидуален собственик на обект в сграда в режим на етажна собственост, който в разглеждания случай е потребител по смисъла на Директива 93/13/ЕИО на Съвета от 5 април 1993 година, е нищожен по чл. 26, ал. 1, предл. 1 ЗЗД – противоречие с материалния закон;

2. Допустимо ли е по смисъла на чл. 52 от ХАРТА НА ОСНОВНИТЕ ПРАВА НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ, в отношенията между търговец и потребител, ограничение на правото на „Свобода на договоряне“, гарантирано на потребителите с разпоредбата на чл. 38 от ХАРТА НА ОСНОВНИТЕ ПРАВА НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ, както и в ДИРЕКТИВА 93/13/ЕИО НА СЪВЕТА от 5 април 1993 година, като произтичащото от разпоредбата на чл. 51 от ЗУЕС, съобразно наложилата се практика по тълкуването ѝ в Република България, а именно: че договор по въпроси, уредени в чл. 51 ЗУЕС, независимо дали договорът урежда и други въпроси, извън изключителната компетентност на ОС на етажните собственици, сключен от индивидуален собственик на обект в сграда в режим на етажна собственост, който в разглеждания случай е потребител по смисъла на Директива 93/13/ЕИО на Съвета от 5 април 1993 година, е нищожен по чл. 26, ал. 1, предл. 1 ЗЗД – противоречие с материалния закон.

СПИРА на основание чл. 23 от Статута на съда на Европейския съюз вр. чл. 631, ал. 1 ГПК производството по гр.д. № 1493/2022г. по описа на Районен съд Несебър.

Препис от определението да се връчи на страните за сведение.

Определението не подлежи на обжалване.

Съдия при Районен съд – Несебър: _____