

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 11911

гр. София, 19.03.2024 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 85 СЪСТАВ, в закрито заседание на деветнадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: **ДЕСИСЛАВА Г. ИВАНОВА
ТОШЕВА**

като разгледа докладваното от **ДЕСИСЛАВА Г. ИВАНОВА ТОШЕВА**
Гражданско дело № 20231110161867 по описа за 2023 година

Делото е образувано по искова молба на М. Б. В. срещу „.....“ ООД, която отговаря на изискванията за редовност, а предявените с нея искове са допустими.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК ответникът е подал отговор на исковата молба.

Възражението на ответника за местна неподсъдност на делото на СРС и искането за прекратяване на производството и изпращането му на РС – Момчилград са неоснователни, защото са предявени искове на потребител, респ. местната подсъдност се определя по правилото на чл. 113 ГПК, а в случая ищцата е с настоящ адрес в гр. София. Качеството на ответника на етажнен собственик в сградата, за която се отнася Договорът за управление и поддръжка от 28.12.2007 г., и начинът на фактическо изпълнение на задълженията му по договора /от него самия или чрез подизпълнители/, на които обстоятелства той се позовава в своя отговор, за да обоснове неприложение на разпоредбата на чл. 113 ГПК, не рефлектират върху съдържанието на договорното правоотношение, което именно определя характера на договора. Касае се за договор, именно въз основата на който /а не като управител на етажната собственост, което качество ответникът е придобил значително по-късно – по силата на решение на Общото събрание на етажната собственост от 13.05.2009 г./ дружеството е поело задължение за предоставяне на услуги срещу възнаграждение, дължимо на договорно основание /а не по силата на решение на Общото събрание, взето на основание чл. 19, ал. 7 ЗУЕС/.

Налице са предпоставките за насрочване на делото за разглеждане в открито съдебно заседание.

Страните са представили писмени доказателства, които са относими към техните твърдения и възражения и следва да бъдат приети.

Така мотивиран, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ възражението на ответника „.....“ ООД, направено с отговора на исквата молба, за местна неподсъдност на Софийски районен съд на гр. д. 61867/2023 г. по описа на СРС, 85 състав.

НАСРОЧВА открито съдебно заседание на **18.04.2024 г. от 10:50 часа**, за когато **ДА СЕ ПРИЗОВАТ** страните, като им се изпрати препис от настоящото определение, а на ищеца – препис и от отговора на исквата молба и неговите приложения.

ПРИЕМА представените от страните писмени доказателства.

ИЗГОТВЯ следния **проект за доклад** на основание чл. 140, ал. 3 вр. чл. 146, ал. 1 и ал. 2 ГПК:

Предявени са от М. Б. В. срещу „.....“ ООД обективно кумулативно съединени иски за прогласяване нищожност на клаузи в Договор за управление и поддръжка от 28.12.2007 г., както следва: иск с правно основание чл. 146, ал. 1 вр. чл. 143, ал. 1 и ал. 2, т. 13, пр. 2 ЗЗП по отношение на клаузата на т. 4.1. – в частта за едностранното изменение на договора и на таксите; иск с правно основание чл. 146, ал. 1 вр. чл. 143, ал. 1 и ал. 2, т. 2, пр. 1 ЗЗП вр. чл. 17, ал. 3 КРБ по отношение на клаузите на т. 6.2., б. „а“ и „б“; иск с правно основание чл. 146, ал. 1 вр. чл. 143, ал. 2, т. 2, пр. 1 ЗЗП вр. чл. 87 ЗЗД и вр. чл. 143, ал. 2, т. 15 ЗЗП по отношение на клаузата на т. 7.1.; иск с правно основание чл. 146, ал. 1 вр. чл. 143, ал. 1 и ал. 2, т. 2, пр. 1 ЗЗП по отношение на клаузата на т. 7.2. Претендират се разноските по делото.

Ищцата твърди, че е собственик на апартамент № 9 във вход А в жилищна сграда, находяща се в гр. София, ул. „.....“ както и че в деня на придобиване на собствеността е сключила с ответника Договор за управление и поддръжка от 28.12.2007 г., съгласно който дружеството извършва услуги по управление и поддръжка на сградата. Излага, че го е поканила да предоговорят условията на договора, а в условията на евентуалност е изразила писмено съгласие за неговото прекратяване, но предложенията ѝ не били приети. Сочи, че договорът попада в обхвата на ЗЗП и съдържа неравноправни клаузи, които са нищожни, защото са били предварително изготвени от ответника, не ѝ е била дадена възможност да се запознае с тях предварително и да влияе върху тяхното съдържание, а е била задължена да сключи договора. Счита, че предвидената в т. 4.1. едностранна възможност за изменение на договора и на размера на таксите е предоставена изцяло на преценката на търговеца, а за потребителя не е предвидена възможност да се откаже от договора, ако окончателно определената цена значително надхвърля уговорената при сключването на договора. Излага, че клаузите на т. 6.2., б. „а“ и б. „б“, даващи възможност на дружеството до пълно изплащане на сумите да преустанови снабдяването на имота с комунални услуги и да прекрати, откаже и/или ограничи достъпа на собственика до сградата и до инфраструктурата и съоръженията в сградата, представляват ограничения на правото на собственост, които противоречат на чл. 17, ал. 3 КРБ, предвиждащ неприкосновеност на частната собственост. Навежда доводи, че с клаузата на т. 7.1., предвиждаща прекратяване на договора единствено по взаимно съгласие на страните, се ограничава признатата ѝ от действащото право възможност да развали договора и на практика се дава възможност на ответника да претендира уговорената цена, дори ако не изпълнява договорните си задължения. Счита, че с клаузата на т. 7.2., поставяща допълнителни условия за упражняване на правото ѝ на

разпореждане с имота – новият собственик, приобретател и/или правоприменник да сключи с дружеството споразумение за прехвърляне на правата и задълженията по договора, се ограничава упражняването на правото ѝ на собственост в пълен обем. Посочва също така, че клаузите на т. 4.1., т. 6.2., б. „а“ и б. „б“ и т. 7.2. нарушават интереса на потребителя и принципа на добросъвестността и създават значителна неравнопоставеност между страните относно правата и задълженията.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК ответникът е подал отговор на исковата молба, с който оспорва предявените икове като неоснователни. Възражава, че нотариалната покана на ищцата не му е била връчена надлежно. Оспорва сключеният на 28.12.2007 г. между тях Договор за управление и поддръжка на жилищна сграда „.....“ да има характеристиките на договор, сключен с потребител, като счита, че се касае за ненаименован договор. В тази връзка твърди, че той самият също е етажнен собственик в сградата, а освен това е управител на етажната собственост, като след влизане в сила на ЗУЕС всички договорни клаузи са били потвърдени от общото събрание на етажната собственост, с което са се превърнали във вътрешен акт за етажната собственост, поради което могат да бъдат изменени или отменени само с ново решение на общото събрание. Излага, че не предоставя нито една от услугите, необходими за управлението и поддръжката на общите части на сградата, защото не е професионален управител, а действа като управител на етажната собственост, както и че събира таксите за управление и поддръжка не на основание договора, а по силата на закона, и ги отделя от средствата от търговската си дейност, събирайки ги по специална сметка по чл. 39 ЗАдв. Твърди, че услугите се предоставят от трети лица, с които той сключва договори и на които заплаща дължимите суми от свое име и от името на другите етажни собственици. Поради това счита, че евентуалното наличие на неравноправни клаузи в договора не може да доведе до претендираните от ищцата последици. При условията на евентуалност оспорва процесните клаузи от договора да са неравноправни. Сочи, че в т. 4.1. са посочени условията и границите на изменението на размера на таксата, но въпреки тази възможност таксата не е изменяна от 16 години. Оспорва т. 6.2. да противоречи на КРБ и навежда доводи, че българското законодателство допуска ограничения на правото на собственост, като в случая се касае за ограничения от типа на неползване на асансьор, неползване на услугите на портиер, неползване на климатична инсталация и други подобни. По отношение на т. 7.1. изтъква, че основания за прекратяване на договора освен взаимното съгласие са също така загубата на собствеността и погиването на вещта, а развалянето на договора е възможно само с ново решение на общото събрание. Акцентираща, че е налице равнопоставеност, защото възможност за едностранно прекратяване на договора не е предвидена за никоя страна по договора. Счита, че с т. 7.2. не се ограничава правото на собственост, а единствено се цели новият собственик на имот да встъпи в правата и задълженията по договора, което е в унисон с чл. 11, ал. 4 ЗУЕС, при положение че клаузата е част от вътрешните правила в сградата. Твърди, че сградата, в която ищцата и съпругът ѝ притежават самостоятелен обект, е сграда от много висок клас, с луксозно изпълнение и контрол на достъп и представлява жилищен комплекс от затворен тип, поради което подписването на договора за управление и поддръжка ведно с договор за спазване на

правилата за вътрешен ред в сградата е било предпоставка за придобиване на имот в нея. Излага, че всички клаузи на договорите са били предварително оповестявани на потенциалните купувачи, включително на ищцата, като тя е изразила съгласието си с клаузите, включително при подписването на предварителния договор и на нотариалния акт. Моли за отхвърляне на исквете. Претендира разноски.

По предявените иски за прогласяване нищожност на договорни клаузи **в доказателствена тежест на ищцата** е да установи: сключването между страните на Договор за управление и поддръжка от 28.12.2007 г. с посоченото съдържание; твърдяната неравноправност на клаузите на т. 4.1., т. 6.2., б. „а“ и б. „б“, т. 7.1. и т. 7.2.

В доказателствена тежест на ответника е да докаже, че процесните клаузи са индивидуално уговорени, за което **не сочи** доказателства.

УКАЗВА на страните, че следва най-късно в първото по делото заседание да изложат становището си във връзка с дадените указания и доклада по делото, както и да предприемат съответните процесуални действия, като им **УКАЗВА**, че ако в изпълнение на предоставената им възможност не направят доказателствени искания, те губят възможността да направят това по-късно, освен в случаите по чл. 147 ГПК.

УКАЗВА на страните, че ако отсъстват повече от един месец от адреса, който са съобщили по делото или на който веднъж им е било връчено съобщение, са длъжни да уведомят съда за новия си адрес, като такова задължение имат страните и когато те са посочили електронен адрес за връчване. При неизпълнение на това задължение, както и когато страната е посочила електронен адрес за връчване, но го е променила, без да уведоми съда, или е посочила неверен или несъществуващ адрес, всички съобщения ще бъдат приложени към делото и ще се смятат за редовно връчени.

ПРИКАНВА страните към спогодба, в който случай половината от внесената държавна такса се връща на ищеца. **УКАЗВА** на страните, че за приключване на делото със спогодба е необходимо лично участие на страните или на изрично упълномощен за целта процесуален представител, за който следва да се представи надлежно пълномощно.

УКАЗВА на страните, че за извънсъдебно разрешаване на спора при условията на бързина и ефективност може да бъде използван способът медиация. Ако страните желаят да използват медиация, те могат да се обърнат към център по медиация или медиатор от Единния регистър на медиаторите към Министерство на правосъдието (<http://www.justice.government.bg/MPPublicWeb/default.aspx?id=2>).

Определението в частта, с която е оставено без уважение възражението за местна неподсъдност на делото, подлежи на обжалване с частна жалба пред СГС в 1-седмичен срок от връчването му на страните, а в останалата част е окончателно.

Съдия при Софийски районен съд: _____