Сборник съдебна практика

РЕШЕНИЕ НА СЪДА (осми състав)

27 октомври 2022 година*

„Преюдициално запитване — Защита на потребителите — Директива 93/13/ЕИО — Неравноправни клаузи в потребителските договори — Член 2, буква б) — Понятие „потребител“ — Член 2, буква в) — Понятие „продавач или доставчик“ — Физическо лице, собственик на апартамент в сграда в режим на етажна собственост — Различни видове правоотношения във връзка с управлението и поддръжката на сградата — Разлика в третирането във връзка с качеството „потребител“, провеждана в законодателството на държава членка между етажните собственици, които са сключили индивидуален договор за управление и поддръжка на общите части на сградата, и тези, които не са сключили такъв договор“

По дело C-485/21

с предмет преюдициално запитване, отправено на основание член 267 ДФЕС от Районен съд Несебър (България) с акт от 23 юли 2021 г., постъпил в Съда на 5 август 2021 г., в рамките на производство по дело

„С. В.“ ООД

срещу

Е. Ц. Д.

СЪДЪТ (осми състав),

състоящ се от: N. Piçarra, изпълняващ функцията на председател на състава, N. Jääskinen и M. Gavalec (докладчик), съдии,

генерален адвокат: N. Emiliou,

секретар: A. Calot Escobar,

предвид изложеното в писмената фаза на производството,

като има предвид становищата, представени:

– за австрийското правителство, от A. Posch, J. Schmoll и M. Winkler-Unger, в качеството на представители,

* Език на производството: български.

– за Европейската комисия, от H. Николова, I. Rubene и N. Ruiz García, в качеството на представители,

предвид решението, взето след изслушване на генералния адвокат, делото да бъде разгледано без представяне на заключение,

постанови настоящото

Решение

1 Преюдициалното запитване се отнася до тълкуването на член 2, буква б) от Директива 93/13/ЕИО на Съвета от 5 април 1993 година относно неравноправните клаузи в потребителските договори (ОВ L 95, 1993 г., стр. 29; Специално издание на български език от 2007 г., глава 15, том 2, стр. 273) и на член 2, точка 1 от Директива 2011/83/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 25 октомври 2011 година относно правата на потребителите, за изменение на Директива 93/13 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 (ОВ L 304, 2011 г., стр. 64).

2 Запитването е отправено в рамките на спор между „C. B.“ ООД, учредено по българското право търговско дружество, управител на сграда — етажна собственост, и Е. Ц. Д., физическо лице, собственик на апартамент в тази сграда, относно плащането на дължими суми по договор за управление и поддръжка на общите части на сградата.

Правна уредба

Правото на Съюза

3 Съгласно десето съображение от Директива 93/13:

„[…] по-ефективна защита на потребителите може да се осъществи чрез приемане на еднакви правила относно неравноправните клаузи; […] тези правила следва да се прилагат за всички договори, сключени между продавачи и предоставящи услуги лица[,] от една страна, и потребители […]“.

4 Член 1 от тази директива гласи:

„1. Настоящата директива има за цел да сближи законовите, подзаконовите и административните разпоредби на държавите членки относно неравноправните клаузи в договори, сключвани между продавач или доставчик и потребител.

2. Договорни условия, които отразяват задължителни законови или подзаконови разпоредби, или принципи на международни конвенции, по които държавите членки или Общността са страна, по-специално в областта на транспорта, не са предмет на разпоредбите на настоящата директива“.

5 Член 2, букви б) и в) от посочената директива гласи:

„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[;]

в) „продавач или доставчик“ означава всяко физическо или юридическо лице, което в качеството си на страна по договорите, предмет на настоящата директива, участва поради интереси, които са свързани със занятието, стопанската дейност или професията му, независимо дали в публичноправен или частноправен контекст“.

6 Член 3, параграф 1 от Директива 93/13 предвижда, че „[в] случаите, когато дадена договорна клауза не е индивидуално договорена, се счита за неравноправна, когато въпреки изискването за добросъвестност, тя създава в ущърб на потребителя значителна неравнопоставеност между правата и задълженията, произтичащи от договора“.

Българското право

7 Член 2, алинея 1 от Закона за управление на етажната собственост (ДВ, бр. 6 от 23 януари 2009 г.) в редакцията му, приложима към фактите по главното производство (наричан по-нататък „ЗУЕС“), гласи:

„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“.

8 Съгласно член 6, алинея 1, точка 10 от този закон собствениците са длъжни да заплащат разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата.

9 Член 9 от посочения закон предвижда:

„Формите на управление на етажната собственост са общо събрание и/или сдружение на собствениците“.

10 Член 195, алинеи 1 и 5 от Закона за устройство на територията (ДВ, бр. 1 от 2 януари 2001 г.) в редакцията му, приложима към фактите по главното производство, гласи:

„(1) Собствениците на строежи са длъжни да ги поддържат в техническо състояние, отговарящо на основните изисквания по чл. 169, ал. 1 и 3 […].

[…]

(5) Кметът на общината може да задължи със заповед собствениците […] да извършат необходимите работи в интерес на сигурността, безопасността на движението, здравеопазването, хигиената, естетиката, чистотата и спокойствието на гражданите“.

Спорът в главното производство и преюдициалните въпроси

11 Е. Ц. Д. е собственичка на апартамент в сграда — етажна собственост, в Несебър (България).

12 По силата на безсрочен договор за поддръжка на общите части на сградата, който е сключен на 9 януари 2012 г. и посочва „C. B.“ за „управител“ и на който фигурира подписът на Е. Ц. Д, последната е длъжна в качеството си на етажен собственик да заплаща на това дружество годишна такса в размер на 6 EUR на квадратен метър без данък върху добавената стойност (ДДС) за управлението и поддръжката на общите части на сградата. Съгласно този договор при забавяне на плащането дружеството има право да начисли лихва от 0,1 % върху дължимата сума за всеки ден забавяне.

13 На 26 август 2020 г. „C. B.“ връчва на Е. Ц. Д. нотариална покана, с която отправя искане до 31 август 2020 г. да бъдат заплатени дължимите годишни такси за периода след 2012 г. Впоследствие това дружество предявява иск пред запитващата юрисдикция, Районен съд Несебър (България), за осъждането на Е. Ц. Д. да му заплати сумата от 1112,40 EUR, представляваща сбор от годишни такси за 2017 г., 2018 г. и 2019 г., както и сумата от 717,87 EUR — начислено обезщетение за забава.

14 Пред тази юрисдикция Е. Ц. Д. твърди по-специално, че договорът, посочен в точка 12 от настоящото решение, съдържа неравноправни клаузи, които задължават потребителя да заплати прекомерно обезщетение за забава и които не са нито ясни, нито разбираеми. Е. Ц. Д. счита, че има качеството „потребител“, и подчертава, че при сключването на договора не е имало индивидуално договаряне между страните.

15 Запитващата юрисдикция иска да се установи, от една страна, дали собственикът на апартамент в сграда — етажна собственост, има качеството „потребител“ по смисъла на директиви 93/13 и 2011/83, като се има предвид, че някои аспекти на договорните отношения, свързани с управлението на общите части на такава сграда, се уреждат пряко от българското законодателство. От друга страна, тя иска да се установи дали качеството „потребител“ зависи от различните предвидени в това законодателство режими на управление на общите части. Освен това запитващата юрисдикция изразява съмнения относно провежданата в това законодателство разлика в третирането между етажните собственици, които са сключили договор за управление и поддръжка на общите части на сградата — етажна собственост, и тези, които не са сключили такъв договор. Във втория случай органът, натоварен с управлението на общите части, е общото събрание на етажната собственост.

16 Тъй като счита, че изходът на отнесения до него спор зависи от тълкуването на разпоредбите на директиви 93/13 и 2011/83, Районен съд Несебър решава да спре производството и да постави на Съда следните преюдициални въпроси:

„1) Притежават ли качеството „потребител“ (по смисъла на член 2, б. „б“ от [Директива 93/13] и чл. 2, пар. 1 от [Директива 2011/83]) физическите лица — собственици на самостоятелни обекти в сграда, намираща се в режим на етажната собственост, във връзка с правоотношенията, в които встъпват, касаещи управлението и поддръжката на общите части в сградата?

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

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

По преюдициалните въпроси

17 В самото начало следва да се припомни, че съгласно постоянната съдебна практика в рамките на въведеното с член 267 ДФЕС производство за сътрудничество между националните юрисдикции и Съда задачата на последния е да даде на националния съд полезен отговор, който да му позволи да реши спора, с който е сезиран. С оглед на това при необходимост Съдът трябва да преформулира въпросите, които са му зададени (решения от 17 юли 1997 г., Krüger, C-334/95, EU:C:1997:378, т. 22 и 23 и от 18 ноември 2021 г., A. S.A., C-212/20, EU:C:2021:934, т. 36 и цитираната съдебна практика).

18 За настоящото дело следва да се отбележи, от една страна, че нищо в преюдициалното запитване не дава основания да се счита, че разглежданият в главното производство случай попада в материалното приложно поле на Директива 2011/83 или че дадена разпоредба от транспониращото тази директива българско законодателство е приложима към договора, посочен в точка 12 от настоящото решение.

19 От друга страна, в преюдициалното запитване запитващата юрисдикция не обяснява какво значение за решаването на спора в главното производство имат въпросите, които тя поставя във връзка с хипотезата, при която самото общо събрание на етажната собственост е поело управлението на общите части на сградата — етажна собственост, при положение че от запитването става ясно, че управлението на тези части е поверено на управител по силата на сключен с него договор. Тя не обяснява и какво значение за решаването на спора има обстоятелството, че съгласно член 2, алинея 1 от ЗУЕС 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.

20 При това положение, за да се даде полезен отговор на запитващата юрисдикция, поставените въпроси трябва да се преформулират и да се приеме, че с тях тази юрисдикция иска по същество да се установи дали член 1, параграф 1 и член 2, букви б) и в)

от Директива 93/13 трябва да се тълкуват в смисъл, че физическото лице, собственик на апартамент в сграда — етажна собственост, трябва да се счита за „потребител“ по смисъла на тази директива, когато:

– самото то сключва договор с управител за целите на управлението и поддръжката на общите части на сградата, някои от разпоредбите на който се уреждат от националното законодателство,

– общото събрание на етажната собственост или сдружението на собствениците в сградата сключва договор с управител за посочените цели.

21 На първо място, трябва да се припомни, че както следва от член 1, параграф 1 и член 3, параграф 1, Директива 93/13 се прилага спрямо клаузите в „договори, сключвани между продавач или доставчик и потребител“, включително клаузите, които не са „индивидуално договорен[и]“ (вж. в този смисъл определение от 19 ноември 2015 г., Tarcău, C-74/15, EU:C:2015:772, т. 20 и цитираната съдебна практика).

22 Както гласи десето съображение от тази директива, извън изключенията, изброени в това съображение, еднаквите правила относно неравноправните клаузи следва да се прилагат за „всички договори“, сключени между продавачи или доставчици, от една страна, и потребители, от друга, така както са дефинирани в член 2, букви б) и в) от посочената директива (вж. в този смисъл определение от 14 септември 2016 г., Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, т. 26 и 27 и цитираната съдебна практика).

23 Съгласно член 2, буква б) „потребител“ е всяко физическо лице, което в качеството си на страна по договорите, предмет на Директива 93/13, участва поради интереси, които са извън рамките на неговата търговска или професионална дейност. Наред с това съгласно член 2, буква в) „продавач или доставчик“ е всяко физическо или юридическо лице, което в качеството си на страна по тези договори участва поради интереси, които са свързани със занятието, стопанската дейност или професията му, независимо дали в публичноправен или частноправен контекст (вж. в този смисъл решение от 21 март 2019 г., Pouvin и Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, т. 22).

24 Следователно Директива 93/13 дефинира договорите, към които се прилага, според качеството на страните по тях — в зависимост от обстоятелството дали те действат или не действат в рамките на осъществяваната от тях търговска или професионална дейност (решение от 21 март 2019 г., Pouvin и Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, т. 23 и цитираната съдебна практика).

25 Що се отнася до понятието „потребител“ по смисъла на член 2, буква б) от Директива 93/13, от постоянната практика на Съда следва, че това понятие има обективен характер. То трябва да се определя по функционален критерий, който се състои в това да се прецени дали разглежданото договорно отношение се вписва в рамките на дейности, външни за упражняването на дадена професия (определение от 14 септември 2016 г., Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, т. 32 и цитираната съдебна практика).

26 Когато е сезиран със спор по договор, който би могъл да попада в приложното поле на тази директива, националният съд трябва с оглед на всички обстоятелства по делото и на всички доказателства да провери дали съответната страна по договора може да бъде

квалифицирана като „потребител“ по смисъла на същата директива (определение от 14 септември 2016 г., Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, т. 33 и цитираната съдебна практика).

27 В случая следва да се отбележи, че от преюдициалното запитване е видно, че Е. Ц. Д. е физическо лице и че посоченият в точка 12 от настоящото решение договор има за предмет управлението и поддръжката на общите части на сградата — етажна собственост, в която Е. Ц. Д. е собственик на апартамент. При това положение, ако това лице е страна по договора и при условие че не използва апартамента за цели, които са свързани изключително с търговската или професионалната му дейност, по принцип следва да се приеме, че то участва в този договор в качеството на „потребител“ по смисъла на член 2, буква б) от Директива 93/13.

28 Що се отнася до понятието „продавач или доставчик“ по смисъла на член 2, буква в) от тази директива, както следва от практиката на Съда, волята на законодателя на Съюза е да утвърди широко разбиране за това понятие, така че всяко физическо или юридическо лице трябва да се смята за продавач или доставчик, щом упражнява дейност по занятие, стопанска дейност или професия, включително задачи с обществен характер и в общ интерес (вж. в този смисъл решение от 17 май 2018 г., Karel de Grote — Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, EU:C:2018:320, т. 48—51 и цитираната съдебна практика).

29 В това отношение е безспорно, че разглежданото в главното производство договорно правоотношение е част от дейностите, които „C. B.“ като управител извършва по занятие.

30 В този контекст, както подчертава Европейската комисия, обстоятелството, че част от дейностите по управление и поддръжка на общите части на разглежданата в главното производство сграда — етажна собственост, и годишните такси, събирани от управителя на това основание, са следствие от необходимостта да се спазват специфични предвидени в приложимото национално законодателство изисквания във връзка със сигурността и с устройството на територията, не може да изключи тези дейности от приложното поле на член 2, буква в) от Директива 93/13, нито следователно да изключи договора, посочен в точка 12 от настоящото решение, от приложното поле на тази директива.

31 Всъщност съгласно член 1, параграф 2 от Директива 93/13, когато съответните законови разпоредби са императивни, договорните клаузи, които ги отразяват, са изключени от приложното поле на тази директива, но това не означава, че националният съд не би могъл да преценява от гледна точка на посочената директива валидността на други клаузи от същия договор, които не отразяват такива разпоредби (вж. в този смисъл решение от 21 декември 2021 г., Trapeza Peiraios, C-243/20, EU:C:2021:1045, т. 39 и цитираната съдебна практика).

32 На второ място, ако договорът за управление и поддръжка на общите части на сградата — етажна собственост, е сключен между управителя и общото събрание на етажната собственост или сдружението на собствениците в сградата, собственикът на апартамент в тази сграда се счита за „потребител“ по смисъла на член 2, буква б) от Директива 93/13, стига, първо, да може да бъде квалифициран като „страна“ по договора, второ, да е физическо лице, и трето, да не използва апартамента изключително за цели, свързани с търговската или професионалната му дейност. Във връзка с последното условие трябва да се уточни, че от обхвата на понятието „потребител“ не бива да се изключва хипотезата, при

която физическото лице използва представляващия личното му жилище апартамент включително и за професионални цели, както в случай на дистанционна работа по трудово правоотношение или в случай на упражняване на свободна професия.

33 Когато обаче такъв собственик на апартамент не може да бъде квалифициран като „страна“ по посочения договор и доколкото общото събрание на етажната собственост или сдружението на собствениците в сградата по дефиниция не е „физическо лице“ по смисъла на член 2, буква б) и следователно не може да се квалифицира като „потребител“ по смисъла на тази разпоредба, такъв договор е изключен от приложното поле на Директива 93/13 (вж. по аналогия решение от 2 април 2020 г., Condominio di Milano, via Meda, C-329/19, EU:C:2020:263, т. 29).

34 Това обаче не променя факта, че член 1, параграф 1 и член 2, буква б) от тази директива допускат национална съдебна практика, съгласно която законодателството за транспониране на посочената директива във вътрешното право трябва да се тълкува в смисъл, че установените в него правила за защита на потребителите се прилагат и към договорите, сключвани от определен правен субект — като етажна собственост, която няма правна персонификация, отделна от тази на членовете ѝ — дори когато този правен субект не попада в приложното поле на посочената директива (вж. в този смисъл решение от 2 април 2020 г., Condominio di Milano, via Meda, C-329/19, EU:C:2020:263, т. 18 и 38).

35 С оглед на изложеното на поставените въпроси следва да се отговори, че член 1, параграф 1 и член 2, букви б) и в) от Директива 93/13 трябва да се тълкуват в смисъл, че:

– физическото лице, собственик на апартамент 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 апартамента 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,

– ако договорът за управление и поддръжка на общите части на сградата — етажна собственост, е сключен между управителя и общото събрание на етажната собственост или сдружението на собствениците в сградата, физическото лице, собственик на апартамент в тази сграда, би могло да се счита за „потребител“ по смисъла на Директива 93/13, при условие че може да се квалифицира като „страна“ по този договор и не използва апартамента изключително за цели, свързани с търговската или професионалната му дейност.

По съдебните разноски

36 С оглед на обстоятелството, че за страните по главното производство настоящото дело представлява отклонение от обичайния ход на производството пред запитващата юрисдикция, последната следва да се произнесе по съдебните разноски. Разходите, направени за представяне на становища пред Съда, различни от тези на посочените страни, не подлежат на възстановяване.

По изложените съображения Съдът (осми състав) реши:

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 апартамент 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 апартамента 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,**

– **ако договорът за управление и поддръжка на общите части на сградата — етажна собственост, е сключен между управителя и общото събрание на етажната собственост или сдружението на собствениците в сградата, физическото лице, собственик на апартамент в тази сграда, би могло да се счита за „потребител“ по смисъла на Директива 93/13, при условие че може да се квалифицира като „страна“ по този договор и не използва апартамента изключително за цели, свързани с търговската или професионалната му дейност.**

Piçarra Jääskinen Gavalec

Обявено в открито съдебно заседание в Люксембург на 27 октомври 2022 година.

Секретар
A. Calot Escobar

Изпълняващ функцията
на председател на състав
N. Piçarra