

РЕШЕНИЕ

№ 1116

гр. София, 10.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ТО VI-10, в публично заседание на двадесет и втори февруари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Цвета Желязкова

при участието на секретаря Анелия Й. Груева
като разгледа докладваното от Цвета Желязкова Търговско дело № 20211100901121 по описа за 2021 година

Производството е образувано по искове по чл. 19, ал.3 от ЗЗД и чл. 59 от ЗЗД на А. ЕООД срещу Т.С. ЕАД.

Ищецът „А. ЕООД“ твърди, че на 27.11.2017 г. е сключил с ответника Т.С. ЕАД договор за присъединяване на битов клиент към топлопреносната мрежа на Т.С. ЕАД относно обект Тошлозахранване и абонатни станции на комплекс А.ия с ЖС и КОО, Етап 1 – девететажна жилищна сграда с магазини, гаражи и ателиета в УПИ VI- 2063, кв. 40, м. Обеля София, чрез присъединителен топлопровод, съоръжения и абонатни станции, описан в чл. 1, ал.3 от договора. За присъединяването ищецът заплатил дължимата такса от 1 774,80 лева с ДДС. Ищецът изпълнил всички задължения по договора от 27.11.2017 г., като представил разрешение на ползване на енергийните обекти, изпълнил всички предписания на Т.С. ЕАД и предоставил на ответника енергийните обекти за ползване. Твърди се, че вече три години не ползва и не се разпорежда със собствените си обекти, които се ползват от ответника, който се обогатява по този начин. На 24.06.2020 г. изпратил покана до ответника за финализиране на договорните отношения с престъпване към прехвърляне на енергийните обекти по договора от 27.11.2017 г., като на 15.09.2020 г. била изпратена повторна покана. Сочи се, че от страна на ответника не били предприети действия за изкупуване на процесните енергийни обекти., въпреки, че ответникът имал такова законово задължение. С оглед изложеното се твърди, че с договора то 27.11.2017 г. страните са сключили предварителен договор за изкупуване на посочените енергийни обекти от страна на ответника. Макар и да не е посочена изрично цена, следвало да се приеме, че стойността на енергийните обекти била определяема съгласно чл. 326, ал.2 от ТЗ съгласно Методиката,

приета по ДКЕВР по протокол 27/04.02.2008 година. Падежът на задължението за изкупуване бил три години от въвеждане на съоръженията в експлоатация, съгласно чл. 137, ал.3 от ЗЕ. Поради това се иска от съда да обяви за окончателен сключения предварителен договор за изкупуване на посочените енергийни обекти и да осъди ответника да му заплати сумата от 57 166,92 лева – стойността на посочените енергийни обекти, както и обезщетение за ползване на енергийни обекти за периода 27.11.2020 г. – 22.06.2021 г. в размер на 4 262 лева.

Ответникът Т.С. ЕАД оспорва исковете. Твърди, че искът по чл. 19, ал.3 от ЗЗД е неоснователен, тъй като не е налице отказ от страна на ответника да изкупи процесните енергийни обекти. На първо място се оспорва, че същите са собственост на ищцовото дружество. На второ място се сочи, че няма сключен предварителен договор по смисъла на чл. 19, ал.3 от ЗЗД с предмет задължението да се изкупят описаните енергийни обекти. Представения договор за присъединяване няма характеристиките на предварителен договор. Няма необоснован отказ от изкупуване.

Относно иска да се присъди обезщетение за ползване, същият се оспорва, като се твърди, че ищецът доброволно е предоставил процесните обекти на ответника за безвъзмездно ползване. Поддържа се и, че обезщетение за ползване, под формата на наем, съгласно § 4, ал.4а от ЗКЗЕ се дължи само при необоснован отказ за изкупуване, а такъв не е бил направен, защото няма и искане по надлежния ред за изкупуване.

В допълнителна ИМ ищецът поддържа исковете. Твърди се, че в обогатяването и обедняването са съизмерими със сумите, с които топлопреносното дружество се е обогатило в резултат на неплащане на цената за достъп при сключен договор по чл. 138, ал.1 от ЗЕ. Поддържа се, че безвъзмездната клауза за ползване е приложима само до изтичане на тригодишния срок за изкупуване по договора от 27.11.2017 година.

Няма постъпил допълнителен отговор.

Софийски градски съд, след като обсъди събраните по делото доказателства, намира следното от фактическа страна:

От договор 1/06.02.2015 г. се установява, че между „А.“ ЕООД, в качеството си на възложител е възложило на „Т.“ ООД, следните видове строително монтажни работи на обекти „ЖК А.“, УПИ VI- 2063, кв. 40, м. Обеля София: проектиране на външно топлозахранване на обекта; съгласуване на проекта; извършване на строително-монтажни работи по доставка и монтаж на външен топлопровод и абонатни станции за обекта.

На 27.11.2017 г. между „А.“ ЕООД и „Т.С.“ ЕАД е сключен „Окончателен договор за присъединяване на битов клиент към топлопреносната мрежа на „Т.С.“ ЕАД“ No 494. Съгласно договора за присъединяване ищецът „А.“ ЕООД заявява искане за присъединяване на обект – Топлозахранване и абонатни станции за комплекс „ЖК А.“, УПИ VI- 2063, кв. 40, м. Обеля София към топлопреносната мрежа, а ответникът Т.С. ЕАД се съгласява да присъедини обекта към топлопреносната мрежа (чл. 2),

чрез присъединителен топлопровод, съоръженията към него и абонатната станция, описани в чл. 1, ал.3 от договора.

В чл. 3 от договора е уговорена цената, дължима от клиента - А. ЕООД на топлопреносното предприятие - 1479 лева без ДДС, платима преди подписване на договора.

Между страните не се спори, че цената е платена. Плащането се установява и от заключението на вещото лице по комплексната експертиза.

В чл. 4 от договора от 27.11.2017 г. е посочено, че срокът за присъединяване е девет месеца от датата на представяне на разрешението за ползване на енергийните обекти (съгл. дефиницията в чл. 1, ал.3 от договора) и сградата. В чл. 5 е предвидена възможност за удължаване на срока, ако изпълнението на предмета на договора стане невъзможно поради причина, за която страните не отговарят, с толкова дни колкото е било възпрепятстването.

Съгласно чл. 7 от договора за присъединяване „А. ЕООД“ се задължава при сключване на договора да представи на Т.С. ЕАД разрешение за ползване на енергийните обекти и сградата. Според чл. 9 от договора топлопреносното предприятие има право безвъзмездно да ползва енергийните обекти и помещението за абонатната станция.

В чл. 14 от договора е уговорено, че в тригодишен срок от подписване на договора „А. ЕООД“ следва да подаде до Т.С. ЕАД заявление за прехвърляне на енергийните обекти на основание чл. 137, ал.3 от ЗЕ. Цената на прехвърляне следва да се определи по действащата в топлопреносното предприятие методика за оценка на енергийни обекти и ***ще се заплати в топлинна енергия.***

От представения нотариален акт № 99, том I, рег. № 2744, дело № 93 от 28.04.2006 г. се установява, че С.В.Б., А.В.Ф. и Т.В.К. са продали на „А.“ ЕООД поземлен имот с пл. 2063, от квартал № 40 и улица осева точка 8-70 по плана на гр. София, м-т Обеля.

Представено е разрешение за строеж 217/18.04.2008 г. на Главния архитект на София, с което на „А.“ ЕООД е разрешено построяване на девет етажна сграда с магазини, ателиета, ресторант и ателиета.

На 25.03.2013 г. Т.С. ЕАД е уведомила управителя на А. ЕООД, че съгласно чл. 17, ал.1, т.2 от Наредба 16-334 от 06.04.2007 г. за топлоснабдяването Т.С. ЕАД е изготвила предварително проучване за присъединяване на жилищна сграда в УПИ VI-2063, кв. 40, м Обеля 1 ч. към топлопреносната мрежа на гр. София.

Представено е удостоверение от 12.05.2016 г. от дирекция „Териториално планиране“ на СО, издадено на А. ЕООД в качеството му на възложител/собственик на обект: Топлозахранване на комплекс А. с ЖС и КОО, етап I – десететажна жилищна сграда с магазини, гаражи и ателиета, находящ се в район Връбница, м Обеля 1, кв. 40, УПИ VI-2063, че е предоставило на основание чл. 116, ал.1 вр. чл. 175, ал.5 от ЗУТ необходимата документация за обекта. Подземните проводни и съоръжения са нанесени в кадастралния план на ППС на гр. София, кадастрален лист 153-IV.

Представено е и разрешение за ползване на дирекция за национален строителен контрол №ДК-07-С-96/15.06.2016 г. на строеж „Девет етажна жилищна сграда, състояща се от Блок „А“ и Блок „Б“ , „Топлозахранване чрез топлопровод и 2 броя АБОНАТНИ СТАНЦИИ; находяща се в поземлен имот с идентификатор 68134.2818.2063 по КККР /стар УПИ VI-2063, кв.40/ по плана на гр.София, м."Обеля-1 част"/ , район „Връбница"-Столична община, на Министерство на Регионалното Развитие и Благоустройството-Дирекция за Национален строителен контрол.

Установява се, че на 24.06.2020 г. А. ЕООД е изпратил до Т.С. ЕАД покана, с която е изявено писмено желание за финализиране на договорните отношения и да се подпише договор за прехвърляне на енергийните обекти, описани в договор от 27.11.2017 г. между страните (стр. 36-37 по делото).

На 15.09.2020 г. е изпратена втора покана, с която отново е изявено писмено желание за финализиране на договорните отношения по договора от 27.11.2017 г. на енергийните обекти, описани в същия.

И двете покани, изпратени с писма – обратни разписки са получени от С.Й. – упълномощено лице - служител на Т.С. ЕАД.

Ответникът не оспори получаването на тези две покани.

По делото е изготвена комплексна съдебно-техническа и счетоводна експертиза, изготвена въз основа на представената от страните документация, включваща проектна документация на процесната сграда и топлопреносни съоръжения, протоколи, съставяни в процеса на строителството, извадки от счетоводството, данни за месечни показания на общите топломери. Експертизата е извършила и оглед на място –на абонатни станции в девететажна сграда с магазини, гаражи и ателиета, разположена в стар УПИ VI-2063, кв.40/ по плана на гр.София, м."Обеля-1 част"/ , район „Връбница"-Столична община.

Вещото лице е установило характеристиките на присъединителния топлопровод на сградата и изградените абонатни станции. Изградени са две абонатни станции – за погръване на топлоносител на отоплителната станция съответно на вход А и вход Б.

Според вещото лице, на базата на извършения оглед, и приложимите нормативни документи за оценки, пазарната стойност на присъединителен тръбопровод, с характеристики: предварително изолирани тръби и стоманени безшевни тръби, дължина на трасето: 18м, 11м, 3м, 1,5м, диаметър на топлопровода: Ф114/200, Ф114/3х4, Ф76.1х4 и Ф60.3,1х4, с начин на полагане: безканално положени предварително изолирани с пенополиуретан тръби със сигнален кабел в конструкцията и на упорните конструкции в непроходим канал - е в размер на 3 900 лв.; на съоръжения към тръбопровода: камера, шахта и други, 2 броя кран стоманен сферичен за DN 40 е в размер на 14 450 лв.; на абонатни станции, с мощност: Абонатна станция 1, за отопление и вентилация: 300 kW; за горещо водоснабдяване за битови нужди: 300 kW за вентилация (други) 100 kW ; Абонатна станция 2, за отопление и вентилация: 250 kW; за горещо водоснабдяване за битови нужди: 100 Kw, включително два броя общи топломери е в размер на 27 400 лева.

Справедливата пазарна стойност на целия обект - абонатни станции, машинна част, контрол, промички, проби, външно топлозахранване за жилищна сграда възлиза на 43 800 лева. Вещото лице е отчело и ограничителното условие – за обекта има един единствен купувач.

Вещото лице е посочило, че съгласно методика, приета от ДКЕВР по протокол 27/04.02.2008 г. на основание чл. 117, ал.7, чл. 138, ал.3 и чл. 197, ал.7 от ЗЕ касае начина на определяне на цените по договори за предоставен достъп от потребители през собствените им уредби и/или съоръжения на топлопреносни предприятия, за целите на преноса на топлинна енергия до други потребители, поради което се отнася за цени на достъп до цялото работещо съоръжение или предприятие, а не по отношение на негови отделни елементи.

Размерът на общата сума, която „А.“ ЕООД е заплатило на „Т.“ ООД по договор №1/06.02.2015г., за изграждане на процесиите „енергийни обекти“, включително за проектиране на външно топлозахранване на цитирания, за които има представени разходни документи – счетоводни фактури и съответни плащанията по тях са в размер на 58 524.61 лв. с ДДС. Размерът на цената за ползване на съоръжението /абонатната станция/ за периода от 27.11.2020 г. до 21.06.2021 г. по определените цени на КЕВР – методика, приета от ДКЕВР по протокол 27/04.02.2008 г. на основание чл. 117, ал.7, чл. 138, ал.3 и чл. 197, ал.7 от ЗЕ, е в размер на 4 262 лева. Съгласно представена информация от ТР „Люлин“ към „Т.С.“ към момента на изготвяне на експертизата „Т.С.“ ЕАД продължава да ползва съоръженията на 2 броя абонатни станции чрез изградения допълнителен топлопровод, находящи се в поземлен имот с идентификатор 68134.2818.2063 по КККР /стар УПИ VI-2063, кв.40/ по плана на гр.София, м.„Обеля-1 част“. Вещото лице е констатирало, че абонатна станция и топлофикация е заведена в счетоводството на „А.“ ЕООД към 31.12.2018 г. по сметка 203 „Сгради и конструкции“ като актив на стойност 58 524,61 лева.

При така установената фактическа обстановка, Съдът прави следните правни изводи:

Относно предявения иск по чл. 19, ал.3 от ЗЗД

За да бъде обявен за окончателен един предварителен договор, е необходимо да са налице следните предпоставки: 1) наличието на валиден предварителен договор, с който се поема задължение за сключване на определен окончателен договор, чието съществено съдържание е възпроизведено в клаузите на предварителния договор; 2) качеството "изправна страна", респ. неизправността на ответника, т. е. неговото бездействие, с оглед на което договорът не е могъл да бъде сключен; 3) настъпването на падежа на задължението за сключване на окончателен договор; 4) принадлежност на правото, предмет на договора, към патримониума на прехвърлителя.

Основният спорен въпрос по делото е дали между страните има сключен предварителен договор по смисъла на чл. 19, ал.3 от ЗЗД с предмет

прехвърляне собствеността върху описаните енергийни обекти.

За да прецени наличието на първата предпоставка, Съдът намира, че следва да се анализира както съдържанието на самия договор, така и относимата правна уредба.

Съгласно чл. 133 ЗЕ топлопреносното предприятие е длъжно да присъединява към топлопреносната мрежа производители и клиенти, разположени на съответната територия, определена с лицензията за пренос на топлинна енергия, като според чл. 135, ал.1 от ЗЕ сградните инсталации на клиентите се присъединяват към топлопреносната мрежа чрез присъединителен топлопровод и абонатна станция. Съгласно чл. 137, ал.1 и ал. 3 от Закона за енергетиката при присъединяване на клиенти на топлинна енергия за битови нужди присъединителният топлопровод, съоръженията към него и абонатната станция се изграждат от топлопреносното предприятие и са негова собственост, но ал. 3 предвижда възможност изграждането на съоръженията по ал. 1 да се извършва от клиентите след съгласуване с топлопреносното предприятие, като в този случай топлопреносното предприятие заплаща цена за ползване на съоръженията по ал. 1, изградени от клиентите. Съгласно чл. 137, ал.3 от ЗЕ собствеността върху съоръженията, изградени от клиентите, се прехвърля в срок до три години, като отношенията се уреждат в договора за присъединяване по чл. 138, ал. 1.

Според чл. 138, ал.1 от ЗЕ присъединяването на производителите и клиентите към топлопреносната мрежа се осъществява въз основа на писмен договор с топлопреносното предприятие при условията и по реда на наредбата по чл. 125, ал. 3, като според ал. 2 клиентите по ал. 1 заплащат на топлопреносното предприятие цена за присъединяване, образувана по реда на съответната наредба по чл. 36, ал. 3.

Приложима е и Наредба № 16-334 от 06.04.2007 г. за топлоснабдяването (отм., в сила към 2017 г. – датата на сключване на договора, на който се позовава ищеца) (наредбата). Според чл. 17 от Наредбата обектите на клиентите относно новоизградени обекти (каквото е процесният случай) се присъединяват към топлопреносната мрежа след: 1) **подаване на заявление за проучване на условията** за присъединяване от лица, които искат присъединяване към топлопреносната мрежа на новоизграждащи се; 2) **извършване на предварително проучване** за присъединяване на обекта; 3) **изработване на инвестиционния проект** на присъединявания обект и предаването му на топлопреносното предприятие за проверка на изпълнението на техническите условия за присъединяване преди неговото представяне за одобряване; 4) **сключване на предварителен писмен договор** за присъединяване между топлопреносното предприятие и съответните собственици или титуляри на вещното право на ползване върху обектите, за които се иска присъединяване след установяване, че инвестиционният проект по т. 3 е изготвен в съответствие с условията за присъединяване.

Според чл.17, ал.3 от Наредбата след завършване строежа на новоизграждащ се обект и съставяне на констативен акт, че строежът е

изпълнен съобразно одобрените инвестиционни проекти, възложителят подава заявление до топлопреносното предприятие за сключване на **договор за присъединяване при условията на предварителния договор**, като в ал. 4 са посочени задължителните реквизити на договора за присъединяване, сред които е и т. 9 - срокове, цени и условия за учредяване на сервитутни права и за прехвърляне на собственост или учредяване право на строеж в полза на топлопреносното предприятие; 10. цени за присъединяване на обекта към топлопреносната мрежа; 11. **финансови взаимоотношения между страните**. В чл.31, ал.3 от Наредбата са посочени задължителните приложения към договора за присъединяване се сключва при условията и по реда на чл. 17, ал. 3, 4 и 5 от наредбата. Неразделна част от договора за присъединяване са документите за собственост, право на ползване или право на строеж съгласно чл. 182 ЗУТ на собствениците или титулярите на вещно право на ползване в топлоснабдявания обект; нотариално завереното пълномощно на лицето, упълномощено да представлява собствениците или титулярите на вещно право на ползване в сграда - етажна собственост; декларацията от лицето по т. 2, че на посочения адрес има цялостно изградени инсталации за отопление и горещо водоснабдяване, изпълнени и комплектувани съгласно одобрените инвестиционни проекти; решението на общото събрание за сгради - етажна собственост, съгласно чл. 29, ал. 3 или декларация на собственика или ползвателя за безвъзмездно предоставяне на помещение за абонатна станция; одобреният инвестиционен проект и разрешението за строеж.

В конкретната хипотеза, по делото се установява, спазване на процедурата по чл. 17 от наредбата – заявление за проучване, инвестиционен проект, предварителен договор за присъединяване. Установява се, че е бил сключен предварителен договор за присъединяване по смисъла на чл. 17, ал.4 от Наредбата - предварителен договор от 1515/09./11.2015 година, без обаче самият предварителен договор да е представен по делото.

Доколкото липсват твърдения и данни, че по силата на предварителния договор топлопреносното предприятие (ответникът по делото) е възложил на ищеца като клиент да изработи, т.е да изгради присъединителния топлопровод и два броя абонатни станции, то следва да се приеме, че тези обекти са останали собственост на ищеца.

Неоснователно е възражението на ответника, че не се доказва, че „енергийните обекти“, обект на договора от 27.11.2017 г. са собственост на ищеца, с оглед представения договор за изработка с изпълнителя Т. ООД и предвид факта, че се касае за движими вещи. Установява се, че посочените обекти са отразени в счетоводството на ищеца именно като съоръжения. Тяхното изграждане се установява и от заключението на вещното лице по комплексната експертиза, а и от представените документи, носещи подписа и на ответното дружество, установяващи спазване на процедурата по наредбата, включваща даване на предварително становище и сключване на предварителен договор за присъединяване. Установява се, че и енергийните обекти са изградени в имот, собственост на ищцовото дружество по представения нотариален акт, както и че реално са присъединени към топлопреносната мрежа на гр. София и се ползват от ответника при

осъществяване на лицензионната му дейност.

Присъединителният топлопровод като част от посочените енергийни обекти, представлява, съгласно § 1 т. 1а вр. с т. 1 от ДР на Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР) „линейни инженерни мрежи“ на топлоснабдяването и попадат в обхвата на чл. 64 от ЗУТ, но не е обект на кадастъра по смисъла на чл. 23 ЗКИР вр. с § 1 т. 1 от ДР на ЗКИР и не получава идентификатор. Установява се изпълнение на задължението на ищеца като собственик на енергийните обекти на основание чл. 116, ал.1 вр. чл. 175, ал.5 от ЗУТ да предаде необходимата документация за нанасяне на обектите в кадастралния план на София – Подземни проводни и съоръжения.

Следователно, установява се, че обектът на договора за присъединяване от 27.11.2017 г. е изграден и е собственост на ищеца, както и че е включен в топлопреносната мрежа на гр. София, която се управлява и използва от ответното дружество.

Относно основният спорен въпрос дали представения окончателен договор за присъединяване на битов клиент към топлопреносната мрежа от 27.11.2017 г., сключен между страните, Съдът намира, че от същия се установява, че страните са постигнали уговорка за сключване на бъдещ договор с предмет прехвърляне на правото на собственост върху процесните енергийни обекти от ищеца на ответника, но по силата на бъдещ договор за замяна, а не на договор за покупко-продажба, както твърди ищеца.

Видно от съдържанието на договора, определена е престацията, дължима от ищеца – описаните и подробно индивидуализирани енергийни обекти в чл. 1, ал.3 от договора от 27.11.2017 година.

Видно от уговорката между страните в чл. 14, ал.2 от договора за присъединяване от 27.11.2017 г., цената на прехвърляне на енергийните обекти следва да се определи по методиката за оценка на енергийни обекти, действаща при топлопреносното предприятие и следва да **„се заплати в топлинна енергия“**.

Съгласно установената съдебна практика (решение № 117 от 28.08.2013 г. по гр. д. № 215/2012 г., IV ГО на ВКС, решение № 505 от 3.01.2013 г. по гр. д. № 1476/2011 г., IV ГО на ВКС и др.) при тълкуването на договорите, в това число и на предварителните такИ., съгласно чл. 20 ЗЗД, трябва да се търси действителната обща воля на страните - върху какво те са се споразумели и какъв правен резултат трябва да бъде постигнат; отделните уговорки трябва да се тълкуват във връзка едни с други и всяка да се схваща в смисъла, произтичащ от целия договор, с оглед целта му, обичаите в практиката и добросъвестността - какви са и как се съчетават отделните правомощия на страните с оглед постигането на целта на договора.

Когато от договора и от другите писмени доказателства, включително и експертиза на вещо лице, може да се установи предмета и цената, тогава са налице елементите на предварителния договор по чл. 19, ал. 3 ЗЗД и той може да бъде обявен за окончателен.

Като взе предвид посочените уговорки в окончателния договор за присъединяване от 27.11.2017 г., целта на договора – да се уреди

присъединяване на битов абонат посредством негова собствена изградена система от съоръжения, включваща присъединителен топлопровод и абонатни съоръжения (като инсталации) и да се уредят отношенията по изкупуване на енергийните съоръжения, което следва и от предназначението на този договор според чл. 137, ал.3 вр. чл. 138 от ЗЕ, Съдът намира, че страните в конкретния случай имат уговорка, според която цената на енергийните обекти, за които е поето задължение за изкупуване, което е предвидено и по закон, следва да се заплати не в пари, а в топлинна енергия. Подобна уговорка е напълно допустима, тъй като съгласно чл. 9 ЗЗД, съдържанието на договора се определя свободно от страните, доколкото не противоречи на повелителните норми на закона, на добрите нрави и на характера на договора. Няма забрана/ограничение цената на изкупуване на процесните енергийни обекти да се определи в топлинна енергия, на определена стойност. Топлинната енергия е вид движима вещ – чл. 100, ал.2 от ЗС и може да е предмет на транслативни сделки. Касае за вещ, определена по своя род.

Следователно, в окончателния договор за присъединяване от 27.11.2017 г. се съдържа договорка за бъдещо сключване на окончателен договор, който разкрива някои от белазите на договор за замяна, доколкото е налице уговорка за замяна на насрещните престации – изградените енергийни обекти срещу количество топлинна енергия, а не на договор за покупко-продажба на обектите, собственост на ищеца срещу насрещна парична престация, каквито са твърденията на ищеца.

Относно договора за замяна са приложими общите правила на договорите за продажба – чл. 223 от ЗЗД.

Количеството топлинна енергия, представляващо насрещната престация по предварителния договор за замяна в конкретния случай, както бе посочено, не е точно определено. Съдът намира, и че не може да се определи достатъчно конкретно, така че да се приеме, че е яснота относно насрещната престация.

Посочен е един от критериите за определяне на престацията на топлопреносното дружество - това количество топлинна енергия, което съответства на левовата равностойност на енергийните обекти, изградени от ищеца, определена по посочения от страните начин.

Съгласно чл. 14 от договора от 27.11.2017 г. оценката на изградените енергийни обекти следва да се определи съобразно методиката, действаща при ответника за оценка на енергийни обекти.

Ответникът не ангажира доказателства, че при него е приета методика за оценка на енергийните обекти, визирана в чл. 14, ал.2 от договора от 27.11.2017 година.

Видно от заключението и комплексната експертиза, което съдът кредитира като компетентно изготвено, в Методиката, приета от ДКЕВР по протокол 27/04.02.2008 г. на основание чл. 117, ал.7, чл. 138, ал.3 и чл. 197, ал.7 от ЗЕ касае начина на определяне на цените по договори за предоставен **достъп** от потребители през собствените им уредби и/или съоръжения на

топлопреносни предприятия, за целите на преноса на топлинна енергия до други потребители, поради което тази методика не съдържа начин за определяне на стойността на самите енергийни обекти.

И доколкото в уговорения от страните тригодишен срок ответникът не е приел необходимата уредба, Съдът намира, че следва да се приложи механизма за определяне на цената на енергийните обекти, заложен при оценка на заварени енергийни обекти, собственост на трети лице, които следва да са собственост на топлопреносните дружества по §4, ал.3, изр. 1 от ПЗРЗЕ – аргумент от чл. 25 от ЗЗД, доколкото приемането на методиката за оценка на енергийните обекти може да се разглежда като условие за определяне на насрещната престация по договора за изкупуване и чрез неприемането ѝ, длъжникът по това задължение недобросъвестно осуетява възможността то да стане определено и оттам изискуемо. Същевременно, настоящата съдебна инстанция намира, че това правило съответства и на разпоредбата на чл. 326, ал. 2 от ТЗ, приложима по аргумент от чл. 223 от ЗЗД и дадените там ориентири за определяне на цената по договор за продажба, когато не е посочена в самия договор – „цената, която обикновено се плаща по време на сключването на продажбата за същия вид стока при подобни обстоятелства“. И доколкото в ЗЕ са посочени правилата за определяне на стойността на енергийните обекти (тези енергийни обекти, които са построени при влизане в сила на ЗЕ) при договори за изкупуване като пазарната цена на същите, определена от лицензиран оценител, то това следва да се приеме и, че е това е цената, която обикновено се плаща по време на сключването на продажбата за същия вид стока при подобни обстоятелства.

С оглед заключението на комплексната експертиза, Съдът намира, че пазарната оценка на изградените енергийни обекти от ищеца възлиза на 43 800 лева.

Следователно, насрещната престация по сключения предварителен договор за замяна – топлинна енергия, следва да е на стойност 43 800 лева.

Определен е и срокът, в който следва да се сключи окончателния договор - тригодишен срок от дата на включване на окончателния договор за присъединяване на битов абонат, т.е срокът е изтекъл на 27.11.2020 година.

С оглед действащата нормативната уредба в областта на производството и търговията с топлинна енергия и обстоятелството, че това се осъществява на регулиран пазар, Съдът констатира, че топлинната енергия като особен вид движима вещ може да има различни цени, в зависимост от това по кой от договорите за доставка на топлинна енергия по Закона за енергетиката - чл. 149 от ЗЕ, е приложим. Също така цените на топлинната енергия се определят от КЕВР съобразно правилата в Наредба № 5 от 23 януари 2014 г. за регулиране на цените на топлинната енергия, като самата наредба предвижда и възможност напр. за преференциални цени, съответно възможност за корекция на всеки 6 месеца.

Цената на стоката, предмет на предварителния договор следва да е достатъчно определена, за да бъде обявен за окончателен договора, тъй като, както е посочено и в решение № 355 от 28.09.2012 г. по гр. д. № 1686/2011 г.,

ГК, IV ГО на ВКС, на което се позовава и ищеца, „...Осъждането да се заплати продажната цена не следва да се разглежда като уважаване на отделен осъдителен иск, а като възпроизвеждане на клауза на предварителния договор за покупко-продажба в съдебното решение... “. Следователно, в предварителния договор следва да е налице достатъчно ясна или определяема по конкретни параметри цена на стоката, за да може да бъде възпроизведена в съдебното решение, което следва да замести окончателния договор за прехвърляне на собствеността.

По същата причина, когато е налице предварителен договор за замяна, характеристиките на всяка от насрещните престации следва да са ясно определени или надлежно определяеми. Недопустимо е съдът да дописва волята на страните. А в конкретния случай, по договора от 27.11.2017 г. не са ясни правилата за определяне на количеството топлинна енергия, които ищецът като собственик на енергийните обекти следва да получи срещу своята престация. Не е ясно **по какви единични цени** така определената топлинна енергия на обща стойност 43 800 лева следва да се трансформира в определено количество от движимата вещ, предмет на договора за замяна – топлинна енергия (единичните цени могат да са цените са различни в зависимост от обстоятелството дали се касае за битов/небитов абонат, място на доставка, дали има асоциация на клиентите по чл. 151 от ЗЕ, дали в съответната сграда има подаване на топлинна енергия само за отопление или и за топла вода) и **как** следва да бъде осъществена замяната – кога, как и къде ищецът като получател ще получи това количество топлинна енергия, т.е ще получи собствеността върху същото, тъй като с оглед правилото на чл.24, ал.2 от ЗЗД собствеността върху тази родово определена движима вещ преминава в собственост на ищеца като купувач по договора **с предаване на определеното количество до границата на собствеността на съоръженията между топлопреносното предприятие и клиентите на топлинна енергия** в самостоятелна сграда или в сграда – етажна собственост - последната спирателна арматура преди разпределителната мрежа на сградните инсталации (чл. 156 от ЗЕ).

Неяснотата за начина на осъществяване на доставката на топлинната енергия, включително и мястото, където следва да се осъществи доставката, води и до неопределеност на престацията на ответното дружество, тъй като липсват уговорки относно съществени елементи от бъдещия договор за замяна, засягащи прехвърляне на собствеността на тази движима вещ, които в случая не касаят само изпълнението на договорното задължение, а индивидуализацията на престацията, с оглед особеностите ѝ – родово определена вещ, с възможност за доставяне само на определени обекти, по определен начин и в определен период от време.

Поради това предявеният иск по чл. 19, ал.3 от ЗЗД следва да бъде отхвърлен, тъй като сключеният окончателен договор за присъединяване на битов абонат от 27.11.2017 г. не съдържа белезите на предварителен договор за прехвърляне собствеността на енергийните обекти, собственост на ищеца.

За пълнота следва да се посочи, че Съдът намира за неоснователно възражението на ответника, че не е отказал да изкупи обектите. Установява

се, че още преди изтичане на срока за сключване на окончателния договор ищецът е отправил заявление за уреждане на отношенията по изкупуване – 24.06.2022 г. и 17.09.2020 година. Ответникът не ангажира доказателства за причините да не се изпълни уговорената процедура по чл. 14 от договора за присъединяване - да се извърши оценка на енергийни обекти, да се определи количеството топлинна енергия, дължимо срещу прехвърляне собствеността на тези енергийни обекти. Възражението, че ищецът не е представил всички документи на първо място следва е неконкретизирано. Освен това по делото няма данни ответникът да е изисквал от ищеца представяне на допълнителни документи. Напротив, от данните по делото се установява, че още към сключване на договора за присъединяване от 27.11.2017 г. ищецът е представил всички необходими документи, свързани с проектиране, изработка, въвеждане в експлоатация на описаните енергийни обекти, подробно описани по-горе. Представени са и документите за собственост на сградата, разрешение за строителство, разрешение за ползване, за нанасяне в кадастъра на съответните проводи.

Относно иска по чл.59 от ЗЗД вр. чл. 137, ал.2 от ЗЕ за сумата от 4 262 лева – обезщетение за ползване на собствените енергийни обекти на ищеца от ответника за периода 27.11.2020 година – 22.06.2021 година

За уважаване на иска по чл. 59 ЗЗД следва да са налице следните предпоставки:

1. обедняване на ищеца;
2. обогатяване на ответника;
3. връзка между обедняването и обогатяването, която да произтича от един и или няколко общи факти.

Както бе посочено , чл. 137, ал. 1 ЗЕ предвижда, че при присъединяване на клиенти на топлинна енергия за битови нужди присъединителният топлопровод, съоръженията към него и абонатната станция се изграждат от топлопреносното предприятие и са за негова сметка. Алинея втора на същия член визира възможността за изграждане на съоръженията от клиентите след съгласуване с топлопреносното предприятие, **като в този случай топлопреносното предприятие заплаща цена за ползване на съоръженията, изградени от клиента.**

Разпоредбата на чл. 137, ал. 2 от ЗЕ санкционира неоснователното разместване на имуществени блага, до което се стига в хипотеза, при която функциониращ обект, който следва да се изгради за сметка на топлопреносното предприятие и може да бъде единствено негова собственост, е изграден за сметка на битов клиент и все още не е в патримониума на топлопреносното предприятие.

В тези случаи за времето до изкупуването на съоръженията (чл. 137, ал. 3 от ЗЕ), топлопреносното предприятие дължи на лицето, изградило съоръженията за своя сметка, цена за ползването им. Това е предвидено и в чл. 20, ал.3, т.11, т.13 от Наредба № Е-РД-04-1 от 12 март 2020 г. за топлоснабдяването (обн. ДВ. бр.25 от 20 март 2020 г.) в сила към процесния

период (така и чл. 17, ал. 4, т. 11 от Наредба № 16334 от 6.04.2007 г. за топлоснабдяването (отм., в сила, към дата на сключване на окончателния договор за присъединяване от 27.11.2017 г.).

Предпоставка за възникване на задължението е съоръженията да са изградени след съгласуване с топлопреносното предприятие.

Следователно, за основателността на исковата претенция в конкретния случай ищецът следва да докаже следните обстоятелства: 1) че е изградил топлопреносното съоръжение и е негов собственик; 2) че същото се ползва от ответното дружество и по този начин то се обогатява; 3) обедняване в правната сфера на ищеца, съизмерима с цената на ползването за съответния период; 4) връзката между собственото си обедняване и обогатяването на насрещната страна.

При установяване на тези обстоятелства в тежест на ответника е да докаже наличието на правно основание за разместването на благата.

По делото, съобразно изложените по иска по чл. 19, ал.3 от ЗЗД доводи, се доказаха първата и втората предпоставки.

Процесните енергийни съоръжения са изградени от ищцовото дружество, за негова сметка, което е направено след предварително съгласуване с ответното дружество и съобразно сключения между страните предварителен договор за присъединяване на потребители (не се опровергава).

Съоръженията са собственост на ищеца до изкупуването им от ответника, което следва и от окончателния договор за присъединяване на битови абонати от 27.11.2017 година.

Не се доказва и не се твърди, че в исковия период ответникът реално е изкупил процесните съоръжения. По вече изложените аргументи, недоказани са възраженията на ответника, че причина да не се сключи договор за прехвърляне собствеността върху съоръженията е ненадлежащото окомплектоване на необходимите документи от ищеца.

Освен това, по делото е установено, че изграждането на процесната инсталация отговаря на изискванията и проектните книжа, каквато констатация се съдържа и в неоспореното заключение на комплексната експертиза. Това опровергава поддържаното от ответника становище, че ищецът не е изпълнил задълженията си да представи необходими документи по повод окончателното уреждане на отношенията между страните посредством договор за покупко-продажба на съоръжението.

Установява се и, че посочените съоръжения са присъединени към топлопреносната мрежа на гр. София, оперирана от ответното дружество и се използват от ответното дружество за исковия период.

Относно довода на ответника, че съгласно окончателния договор за присъединяване на битови абонати от 27.11.2017 г. е предвидено право на безвъзмездно ползване на топлопреносното предприятие, следва да се отбележи следното:

В чл. 9, ал.1 от окончателния договор от 27.11.2017 г. е предвидено, че

топлопреносното предприятие има право да използва безвъзмездно изградените от клиента съоръжения за развитие на топлопреносната мрежа, като разрешава присъединяване на нови клиенти на топлинна енергия към присъединителния топлопровод, без да нарушава договорената с клиента мощност. Според ал. 2 клиентът се задължава да предостави за безвъзмездно ползване на топлопреносното предприятие завършените енергийни обекти.

Съдът намира, че тези уговорки в договора следва да се тълкуват, с оглед правилото на чл. 20 от ЗЗД, посочено и разяснено по-горе, с оглед останалите уговорки в договора. В случая, с процесния договор е уговорено присъединяване на енергийните обекти към топлопреносната мрежа на гр. София, осигуряване на достъп на ответното дружество до същите и право да ги ползва, но тези права с е предвидено да се упражняват безвъзмездно в рамките на срока, в който ответникът следва да изпълни задължението си – да изкупи процесните обекти при условията на чл. 14 от договора.

Съдът намира, че именно това е била волята на страните, установима съгласно клаузите в договора, тълкувани в съвкупност.

Следователно, доколкото процесният период, за който се претендира обезщетение е след изтичане на срока за окончателно прехвърляне на собствеността – 27.11.2020 г. (3-годишен период), то за този период няма уговорка за безвъзмездно ползване на обектите.

По изложените съображения, доколкото процесните съоръжения са изградени след съгласуване с ответното дружество при спазване на техническите правила и норми, не са прехвърлени в собственост на ответника, като в исковия период ответникът няма право на безвъзмездно ползване, то следва, че правоотношенията между тях следва да се разрешат на основата на неоснователното обогатяване.

При ползване на топлопреносните обекти и съоръженията в тях за целите на преноса на топлоенергия до потребители без наличие на друго основание, топлопреносното дружество следва да заплати обезщетение за ползването на съоръженията на техния собственик на основание чл. 59 ЗЗД, предвид разместването на имуществени блага без основание.

Обектите от чието ползване произтича факта на обогатяването и обедняването на страните са с особен статут, регулиран от нормативната уредба (Закона за енергетиката и Наредба № Е-РД-04-1 от 12 март 2020 г. за топлоснабдяването (обн. ДВ. бр.25 от 20 март 2020 г. и не могат да имат друго, различно в гражданския оборот, предназначение. Дадените с § 1, т. 1, т. 65 и т. 23 от ДР на ЗЕ дефиниции определят топлопроводите като енергийни обекти, част от топлопреносната мрежа на страната. При тези съпътстващи вещта ограничения, обогатяването и обедняването са съизмерими със сумата, с която топлопреносното предприятие се е обогатило в резултат на неплащане на цената за достъп, ако беше сключен договор по чл. 138, ал. 1 от ЗЕ, която е идентична със сумата, с която собственикът на енергийните уредби и съоръжения е обеднял поради неполучаване на цената за достъп, ако страните бяха сключили договор по посочения законов текст.

Размерът на обезщетението следва да се определи по методиката,

приета от ДКЕВР по протокол № 27/04.02.2008 г. на основание чл.117, ал.7, чл.138, ал.3 и чл.197, ал.7 от ЗЕ, която съобразно т.1, б."б" урежда начина на определяне на цените по договори за предоставен достъп от потребители през собствените им уредби и/или съоръжения на топлопреносни предприятия, за целите на преноса на топлинна енергия до други потребители. Цената за предоставен достъп до съоръженията на ищеца за периода от 27.11.2018 г. до 22.06.2021 г., изчислена по посочената методика от вещото лице по комплексната експертиза, чието заключение е неоспорено от страните и съдът кредитира изцяло, е 4 262 лева. Това е размерът на дължимото от ответника обезщетение за ползване без основание през исковия период на процесното съоръжение.

Относно довода на ответника, че съгласно § 4, ал.4а от ПЗРЗЕ следва да е била налице покана от собственика на енергийните обекти до топлопреносното дружество, за да се дължи заплащане на наем за цената, съдът намира, че в конкретния случай тази разпоредба е неприложима. Според съда цялата уредба на § 4, ал.4а от ПЗРЗЕ е насочена към уреждане на отношенията между трети лица, собственици на енергийните обекти и съоръжения, представляващи елементи от съответната преносна или разпределителна мрежа, които към момента на влизането в сила на този закон трябва да бъдат собственост на лицензираните енергийни предприятия и лицензираните енергийни предприятия. „Този закон“ по смисъла на цитираната разпоредба е законът, с който е приет посочената разпоредба – Законът за енергетиката -обн. ДВ. бр.107 от 9 декември 2003 г., а със съответното изменение със ЗИДЗЕ, обн. ДВ. бр.54 от 17 Юли 2012 г. е удължен срокът за изкупуване. Но се касае за заварени, т.е изградени енергийни обекти към момента на влизане в сила на Закона за енергетиката.

В конкретния случай се касае за енергийни обекти, изградени двете години след влизане в сила на закона обекти, след надлежно съгласуване с ответното топлопреносно дружество, за които същото е сключило и договор за присъединяване и е поело ангажимент за заплащане на стойността в определен срок. Поради това и тази специална уредба, изискваща покана за плащане е неотносима.

По изложените съображения, искът е основателен за исковия период.

Относно разноските

С оглед този изход на делото, на ищеца следва да се присъдят направените разноски – за адвокатско възнаграждение, депозит за експертиза и за заплатена държавна такса, съобразно уважената част от иска.

Ответникът прави възражение за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение от ищеца – 5000 лева съобразно представения договор за правна защита и съдействие от 31.01.2022 година.

Съдът намира, че с оглед посочените размери в Наредба 1 за минималните размери на адвокатското възнаграждение (чл. 7, ал. 2, т.4), степента на уважаване на исковете, обстоятелството, че исковете производство се е развило в едно съдебно заседание, направеното възражение

е частично основателно. Уговореното и заплатено адвокатско възнаграждение следва да бъде намалено до размер на сумата от 800 лева, което е над определения минимум от наредбата (528,68 лева), но отразява и действителната правна и фактическа сложност по делото.

На ответника следва да се присъдят разноски за отхвърления иск по чл.19, ал.3 от ГПК в размер на 600 лева.

Водим от горното и на основание чл. 235 от ГПК, Съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от „А.“ ЕООД, ЕИК *****, съдебен адрес: гр. София, ул. *****, адв. Т. П. срещу "Т.С., ЕАД, ЕИК *****, адрес: гр. София, ул. ***** иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД за обявяване за окончателен предварителен договор за прехвърляне на собственост върху енергиен обект – топлозахранване и абонатни станции - присъединителен тръбопровод, с характеристики: предварително изолирани тръби и стоманени безшевни тръби, дължина на трасето: 18м, 11м, 3м, 1,5м, диаметър на топлопровода: Ф114/200, Ф114/3х4, Ф76.1х4 и Ф60.3,1х4, с начин на полагане: безканално положени предварително изолирани с пенополиуретан тръби със сигнален кабел в конструкцията и на упорните конструкции в непроходим канал; на съоръжения към тръбопровода: камера, шахта и други, 2 броя кран стоманен сферичен за DN 40; на абонатни станции, с мощност: Абонатна станция 1, за отопление и вентилация: 300 kW; за горещо водоснабдяване за битови нужди: 300 kW за вентилация (други) 100 kW ; Абонатна станция 2, за отопление и вентилация: 250 kW; за горещо водоснабдяване за битови нужди: 100 Kw, включително два броя общи топломери, изградени в комплекс „ЖК А.“ – девететажна жилищна сграда с магазини, гаражи и ателиета - УПИ VI- 2063, кв. 40, м. Обеля, София, присъединени към топлопреносната мрежа, срещу цена от 576 166,92 лева, който е инкорпориран в окончателен договор за присъединяване на битов клиент към топлопреносната мрежа на Т.С. ЕАД 494/27.11.2017 година.

ОСЪЖДА "Т.С., ЕАД, ЕИК *****, адрес: гр. София, ул. ***** да заплати на „А.“ ЕООД, ЕИК *****, съдебен адрес: гр. София, ул. *****, адв. Т. П. по иска с правно основание чл. 59, от ЗЗД вр. чл. 137, ал.2 от ЗЕ сумата от 4 262 лева - обезщетение за периода 27.11.2020 г. – 22.06.2021 г. за ползване на енергийни обекти, собственост на „А.“ ЕООД, ЕИК *****, съдебен адрес; гр. София, ул. *****, адв. Т. П. - топлозахранване и абонатни станции - присъединителен тръбопровод, с характеристики: предварително изолирани тръби и стоманени безшевни тръби, дължина на трасето: 18м, 11м, 3м, 1,5м, диаметър на топлопровода: Ф114/200, Ф114/3х4, Ф76.1х4 и Ф60.3,1х4, с начин на полагане: безканално положени предварително изолирани с пенополиуретан тръби със сигнален кабел в конструкцията и на упорните конструкции в непроходим канал; на съоръжения към тръбопровода: камера, шахта и други, 2 броя кран стоманен сферичен за DN 40; на абонатни станции, с мощност: Абонатна станция 1, за отопление и

вентилация: 300 kW; за горещо водоснабдяване за битови нужди: 300 kW за вентилация (други) 100 kW; Абонатна станция 2, за отопление и вентилация: 250 kW; за горещо водоснабдяване за битови нужди: 100 Kw, включително два броя общи топломери, изградени в комплекс „ЖК А.“ – девететажна жилищна сграда с магазини, гаражи и ателиета - УПИ VI- 2063, кв. 40, м. Обеля, София, присъединени към топлопреносната мрежа, заедно със законната лихва от 22.06.2022 г. до окончателното заплащане на сумата, както и на основание чл. 78, ал.1 от ГПК разноси по делото - сумата от 170,48 лева – за заплатена държавна такса, 800 лева – адвокатско възнаграждение и 200 лева – за депозит за вещо лице.

ОСЪЖДА „А.“ ЕООД, ЕИК *****, съдебен адрес: гр. София, ул. *****, адв. Т. П. да заплати на "Т.С., ЕАД, ЕИК *****, адрес: гр. София, ул. ***** на основание чл.78, ал.3 от ГПК сумата от 600 лева – разноси по делото.

Решението подлежи на обжалване пред САС в двуседмичен срок от съобщението.

Съдия при Софийски градски съд: _____