

РЕШЕНИЕ

№ 805

гр. София, 22.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ТО VI-2, в публично заседание на девети юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Атанас Маджев

при участието на секретаря Габриела М. Вladoва Боботилова
като разгледа докладваното от Атанас Маджев Търговско дело №
20231100900915 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 362 ГПК, във връзка с чл. 19, ал. 3 ЗЗД :

Образувано е по искова молба с вх. № 146349/13.07.2022 г. подадена от „А.****“ ЕООД, с ЕИК **** срещу „Топлофикация София“ ЕАД, с ЕИК 831609046, с която е предявен за разглеждане иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД относно обявяване за окончателен на предварителен договор от 13.01.2009 г. за присъединяване на потребители, ползващи топлинна енергия за битови нужди № 918, по силата на които на ответното дружество да бъде прехвърлено правото на собственост върху изградените от ищеца съоръжения, съставляващи : „топлозахранване и абонатна станция за жилищна сграда“ разположени в УПИ XIV-99,100, кв. 174, местност „Лозенец-III“, район „Лозенец-СО“, ул. ****, респективно да заплати цената на същото в размер на сумата от 42 596,66 лв.

От дружеството-ищец се поддържа, че въз основа на издадено на 01.06.2012 г. разрешение за строеж е било разрешено използването на строеж, представляващ – „Пететажна жилищна сграда с 16 броя апартаменти, 5 броя офиси, 9 броя ателиета и подземни гаражи на две нива“, „Преустройство на ТП „Симеоново 4“ и външно ел. захранване на жилищната сграда с кабели НН 1 kv“, както и „Топлозахранване и абонатна станция за жилищната сграда“, находящи се в гр. София, УПИ XIV-99,100, кв. 174, местност „Лозенец-III“, район „Лозенец-СО“, ул. ****. Същевременно по-рано, а именно на 13.01.2009 г. между страните по делото бил сключен предварителен договор за присъединяване на потребители ползващи топлинна енергия за битови нужди № 918. Ищецът твърди, че е изпълнил надлежно всички произтичащи за него задължения по така подписания договор, като за разлика от него ответното дружество било в положение на допуснато неизпълнение на поетите с посоченото съглашение задължения, в частност задължението да придобие от ищеца правата на собственост върху изградените съоръжения, като същите му бъдат прехвърлени от ищеца. Въпреки множеството покани за сключването на окончателен договор отправени от ищеца до ответника, то действия в тази посока не били предприети от „Топлофикация София“ ЕАД.

В срока за отговор ответника - „Топлофикация София“ ЕАД се е възползвал от правото си да подаде такъв по делото, като определя иска за допустим, но неоснователен. Отбелязва се, че приложеният към исковата молба договор от 13.01.2009 г., от който ищецът черпи правата си на носител на преобразуващо право да иска обявяване на предварителен договор за окончателен няма правната същност на предварителен договор. В същия няма уговорка за възмездно прехвърляне на упоменатия в него енергиен обект, а единствено се определят условията по неговото изграждане. Отбелязва се, че в съдържанието на същия не се откриват съществени елементи на възмезден прехвърлителен договор, които да могат да залегнат в конститутивно съдебно решение по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, а именно – цената за придобиване на правото на собственост, както и индивидуализация на самия енергиен обект. Акцентира се над това, че в част IV от договора ответника действително е поел задължението да придобие правата на собственост, ни няма посочване на конкретен способ, чрез прилагането на който този резултат следва да бъде постигнат. Напомня се, че прехвърлянето на собствеността е възможно да настъпи не единствено чрез способа на продажбата, но и чрез други възможни вещно-правни способы. Следователно нямало как да се направи извод, че волята на страните е била за възмездно прехвърляне, а още по-малко да се поддържа, че насрещната парична престация за придобиване на имота е уговорена в поддържания от ищеца размер. На самостоятелно основание ответното дружество въвежда и възражение, че правото на ищеца да иска обявяването на предварителния договор за окончателен е погасено по давност, доколкото разрешението за ползване на енергийния обект датира от 01.06.2012 г., съответно приложимият 5-годишен давностен срок е изтекъл на 01.06.2017 г. Ответникът се спира и на предпоставката свързана с необходимостта ищецът да е собственик на енергийния обект, чието прехвърляне с окончателен договор се преследва в настоящото производство. Доказване, че ищецът разполага с подобно качество не е проведено по настоящото дело, защото не се установява енергийните съоръжения да са били изградени от „А.*****“ ЕООД.

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

Не се спори между страните, а и се установява от наличния по делото доказателствен материал, че на 13.01.2009 г. между „А.*****“ ЕООД и „Топлофикация София“ АД е сключен предварителен договор за присъединяване, засягащ отношенията между страните, свързани с необходимите условия за присъединяването на жилищна сграда, находяща се в гр. София, УПИ-XIV-99, 100, кв. 174, местност „Лозенец III“, район „Лозенец“ – СО, ул. ****, към топлопреносната мрежа до сключване на договора за присъединяване. Съгласно чл. 2, ал. 1 от договора присъединяването на обекта към топлопреносната мрежа се извършва чрез изграждането на присъединителен топлопровод, съоръженията към него и абонатна станция, наричани общо „строеж“, чиито проектни технически параметри са описани подробно в чл. 2, ал. 2 от договора. В чл. 7 от договора е предвидено, че „А.*****“ ЕООД се задължава да изгради строежа за своя сметка, съгласно техническите условия и изисквания, посочени в предварителното проучване за присъединяване, като остава собственик на строежа до прехвърлянето му на топлопреносното предприятие. Съгласно чл. 3 от договора строежът следва да бъде изграден в срок до пет месеца, като в чл. 4 е предвидено, че след завършването му и съставянето на констативен акт, че строежът е изпълнен в съответствие с одобрените инвестиционни проекти, възложителят подава заявление до топлопреносното предприятие за сключване на договор за присъединяване. В чл. 23 от договора е предвидено, че правото на собственост върху изградените съоръжения следва да бъде прехвърлено на „Топлофикация София“ АД при условията на чл. 137, ал. 2 и 3 от Закона за енергетиката със сключването на договора за присъединяване.

Сред събраните писмени доказателства присъства и разрешение за ползване № СТ-05-619 от 01.06.2012 г., издадено от заместник-наалника на ДНСК, с което е разрешено ползването на строеж „Пететажна жилищна сграда с шестнадесет броя апартаменти, пет броя офиси, девет броя ателиета и подземни гаражи на две нива“, „Преустройство на ТП „Симеоново 4“ и външно ел. захранване на жилищна сграда с кабели НН 1 Kv“, „Топлозахранване и абонатна станция за жилищна сграда“ с местоположение УПИ – 99, 100, кв. 174, местност „Лозенец III“, район „Лозенец“ – СО, ул. ****”.

Част от доказателствата са и счетоводни извлечения към 24.06.2019 г. изготвени от „А.*****“ ЕООД, в които са отразени аналитични салда по счетоводна сметка „Доставчици“.

По инициатива на ищеца е приобщена за доказателство и скица издадена от Дирекция „Териториално планиране“ към Столична община, която датира от 23.07.2018 г. и касае разположението на имота, в чиито предели е изграден енергийния обект, за чието прехвърляне с окончателен договор ищецът настоява.

Видно от заявление датиращо от 04.07.2019 г. „А.*****“ ЕООД се е обърнал към „Топлофикация София“ ЕАД, като е поискал да му прехвърли собствеността върху енергийни обекти – присъединителен топлопровод, съоръженията към него и абонатна станция на клиента на топлинна енергия, чрез започване на процедура по изкупуване на посочените в заявлението енергийни обекти, като в тази връзка на топлопреносното предприятие е представен и набор от документи. Това изявление е достигнало до неговия адресат – ответника.

По делото е изслушано заключение по съдебно-счетоводна експертиза, изготвено от вещото лице В.С., от което се установява, че стойността на строеж „Топлозахранване и абонатна станция за жилищна сграда“, находящ се в гр. София, УПИ-ХIV-99, 100, кв. 174, местност „Лозенец III“, район „Лозенец“ – СО, ул. ****, възлиза на сумата от 35 497,22 лв. без включен ДДС (42 596,66 лв. с включен ДДС), като разходите по проектиране и изграждане на тези съоръжения са осчетоводени в счетоводните регистри на „А.*****“ ЕООД, изплатени са, а така също е внесен и ДДС.

Други допустими и относими доказателства по предмета на делото не са представени.

При така установената фактическа обстановка, съдът приема от правна страна следното:

По предявеният за разглеждане иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД настоящият съдебен състав намира следното :

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.

Производството, преносът, доставката и разпределението на топлинна енергия са нормативно регламентирани дейности, чиято правна уредба, включваща и отношенията между потребителите и енергийното предприятие, се съдържа както в

Закона за енергетиката (ЗЕ), така и в Наредба № Е-РД-04-01/12.03.2020 г. за топлоснабдяването, Наредба № 16-334/06.04.2007 г. за топлоснабдяването, както и действащата преди това Наредба № 2/28.05.2004 г. за топлоснабдяването (отм.). Съгласно чл. 133 ЗЕ топлопреносното предприятие е длъжно да присъединява към топлопреносната мрежа производители и клиенти (потребители - според действащата от 2003 г. до 2012 г. редакция), разположени на съответната територия, определена с лицензията за пренос на топлинна енергия. Обектите на потребителите и производителите - според чл. 17, ал. 1 от Наредба № 2/28.05.2004 г. (отм.), 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 и/или съществуващи обекти или от производител до топлопреносното предприятие; 2. извършване на предварително проучване за присъединяване на обекта, с което топлопреносното предприятие определя техническите условия, начина, точката или мястото и срока; 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 съответния производител и/или съответните собственици или титуляри на вещното право на ползване върху обектите, за които се иска присъединяване след установяване, че инвестиционният проект е изготвен в съответствие с условията за присъединяване.

Наредбите за топлоснабдяването (отменената и приложимите от 2007 г. и 2020 г.) предвиждат всички правоотношения между потребителя и топлопреносното дружество да се уредят с договор за присъединяване. По правило, топлопреносното предприятие изгражда присъединителния топлопровод, съоръженията към него и абонатната станция и става техен собственик (чл. 137, ал. 1 ЗЕ), но е уредено и изключение, съгласно което клиентите след съгласуване с топлопреносното предприятие да изградят тези съоръжения (чл. 137, ал. 2 ЗЕ), а за това предприятие възниква правното задължение за тяхното изкупуване. Именно съобразно изричната разпоредба на чл. 33 от Наредбата за топлоснабдяването (отм.), респ. чл. 33, ал. 1 от Наредба № Е-РД-04-01 от 12.03.2020 г. за топлоснабдяването в случаите по чл. 137, ал. 2 ЗЕ собствеността върху изградените от собствениците или титулярите на вещно право на ползване съоръжения се прехвърля на топлопреносното предприятие с договора 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.

По първата необходима материална предпоставка изискваща преценка, дали договор за присъединяване на потребител ползващ ТЕ за битови нужди от 13.01.2009 г., сключен между страните и на чието действие се позовава ищеца има белезите на предварителен договор за продажба на енергийни съоръжения от категорията на описаните в ИМ, съдът при извършеното тълкуване на волята на страните изразена в ангажирания по делото договор, намира, че от уговорките постигнати в него и в частност, тази установена в чл. 23 договора за присъединяване на потребители, ползващи топлинна енергия за битови нужди не могат да доведат до формиране на заключение, че изследваната сделка покрива характеристиките на предварителен договор за покупко-продажба на енергийни съоръжения. Аргумент за това е, че в коментираното съглашение отсъстват уговорки между страните касаещи съществените условия на договора за покупко-продажба - предмет, цена и уговорен падеж на задължението за сключване на окончателен договор. Предвид това не може да се приеме, че страните са обвързани от валиден предварителен договор, с който е поето задължение за сключване на окончателен такъв, чието съществено съдържание да е възпроизведено в клаузите на предварителния договор. Цената е изключително съществен елемент от договора за покупко-продажба, а в разглеждания договор относно нейния начин на формиране и размер страните изобщо не се наблюдава да са постигали каквото и да е било съгласие. Липсва и уговорка, която да регулира срока, в чиито предели такъв окончателен договор следва да се сключи и ако такъв не бъде сключен, изправната страна да може да предяви иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД за сключване на окончателен договор. При така изложените разсъждения, съдът намира, че макар в чл. 17, ал. 2, чл. 30 и чл. 31 от приложимата Наредба № 16-334 от 06.04.2007 г. за топлоснабдяването (отм. "ДВ", бр. 25 от 2020 г.) да обозначават този тип договори като "предварителни", както са го озаглавили и страните в разглеждания случай, то по правното си естество те не са предварителни договори по смисъла на чл. 19 ЗЗД.

При липса на доказано реализиране на първата от съвкупните предпоставки необходими за фактическия състав пораждащ преобразуващото право по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, то макар ищецът да се явява изправна страна по Договора за присъединяване и да има качеството на собственик на изградените от него съоръжения, поради липсата на валиден предварителен договор между страните, който да съдържа в себе си посочените съществени елементи на договора за покупко-продажба, не би могло да бъде уважен предявения от него иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД - за обявяването на посочения в исковата молба договор за окончателен.

За пълнота на изложението по делото следва да се изтъкне и това, че дори да се допусне, че посочения от ищеца в ИМ договор от 2009 г. има юридическите белези на предварителен договор за продажба на вещь по смисъла на чл. 19, ал. 1 ЗЗД, то възражението на ответника за погасяване на правото на ищеца да иска обявяването на този договор за окончателен се явява основателно. Съгласно нормата на чл. 19, ал. 3 от ЗЗД всяка от страните по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, може да иска обявяването му за окончателен чрез предявяване на иск по съдебен ред в случай на неизпълнение на задължението на насрещната страна да сключи окончателен договор. С предварителния договор страните, продавач и купувач, придобиват права и поемат насрещни задължения, продавачът да прехвърли право на собственост срещу задължението на купувача да заплати цената на това право на

собственост. При неизпълнение на задълженията по договора за всяка от страните възниква право да иска обявяване на договора в окончателен. При наличие на неизпълнение на задължението на продавача по предварителен договор, за купувача възниква правото да предяви иск с правно основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД като искът е конститутивен за защита на потестативни права. Правото да се иска обявяване на предварителен договор в окончателен се погасява с пет годишна давност на основание чл. 110 от ЗЗД. Съгласно константната практика на ВКС, която и настоящият съдебен състав споделя, изразена в решение № 286 от 28.09.2011 г. по т.д. 1055/2010 г. на ВКС, 3 ГО, давностният срок относно конститутивния иск с правно основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД е петгодишен и на основание чл. 114 от ЗЗД започва да тече от момента, в който се поражда правото като всяка от страните - обещател и приемател може да предяви иск за сключване на окончателен договор. В случая с оглед спецификите на ангажирания от ищеца договор за присъединяване сключен на 13.01.2009 г. правото на ищеца да предяви иск за сключване на окончателен договор се е породило, считано от момента на въвеждане в експлоатация на енергийните съоръжения, а това е станало на 01.06.2012г., тъй като тогава е издадено разрешението за ползване на сградата към която е изградено топлозахранването и абонатната станция за жилищната сграда и е било възможно тези вещи да бъдат предмет на сделка с вещно-прехвърлителен ефект. Предвид това правото на страните по предварителния договор да сключат окончателен такъв е следвало да бъде упражнено за времето от 01.06.2012 г. до 01.06.2017 г., като допуснатото бездействие е обусловило погасяването на това субективно право за носителя му – в случая за ищеца. В случая ищецът е подал ИМ на 13.07.2022 г., което е момент далеч след настъпилото погасяване на упражненото преобразуващо право по чл. 19, ал. 3 ЗЗД. Същевременно от ищеца не се твърдят и доказват основания, които евентуално са довело до прекъсване или спиране на течащата давност. В обобщение и на самостоятелно основание /извън основното изтъкнато по-горе такова за недоказаност на претенцията/ следва да се приеме, че въведеното от ответника възражение за погасяване на правото по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, което ищеца претендира също се явява основателно и обуславя извод за неоснователност на предявения за разглеждане иск.

При този изход на делото и на основание чл. 78, ал. 3 ГПК в полза на ответника следва да бъдат присъдени направените пред настоящата инстанция разноски, като в случая те се свеждат единствено до поисканото изплащане на възнаграждение за юрисконсулт осъществил процесуалното представителство на „Топлофикация София“ ЕАД по делото. Размерът на това възнаграждение съдът определя на сумата от 200 лв., като същото следва да се възложи за плащане на ищеца.

Така мотивиран, Софийски градски съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от „А.*****“ ЕООД, с ЕИК ****, със седалище и адрес на управление – гр. София, р-н „Изгрев“, ул. ***** срещу „Топлофикация София“ ЕАД, с ЕИК 831609046, със седалище и адрес на управление – гр. София, ул. „Ястребец“ № 23Б иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД за обявяване за окончателен на предварителен договор от 13.01.2009 г. за присъединяване на потребители, ползващи топлинна енергия за битови нужди № 918, по силата на които на ответното дружество да бъде прехвърлено правото на собственост върху изградените от ищеца съоръжения, съставляващи : „топлозахранване и абонатна станция за жилищна сграда“ разположени в УПИ XIV-99,100, кв. 174, местност „Лозенец-III“, район „Лозенец-СО“, ул. ****, като „Топлофикация София“ ЕАД заплати на „А.*****“ ЕООД сумата в размер от 42 596,66

лв.

ОСЪЖДА „А.*****“ ЕООД, с ЕИК *****, със седалище и адрес на управление – гр. София, р-н „Изгрев“, ул. **** да заплати в полза на „Топлофикация София“ ЕАД, с ЕИК 831609046, със седалище и адрес на управление – гр. София, ул. „Ястребец“ № 23Б на основание чл. 78, ал. 3, във връзка с, ал. 8 сумата в размер от 200,00 лв. – представляваща разноски за възнаграждение на юрисконсулт осъществил процесуално представителство на ответника в производството развило се пред настоящата инстанция.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски апелативен съд в 2-седмичен срок, считано от връчването му на страните.

Съдия при Софийски градски съд: _____