

РЕШЕНИЕ

№ 356

гр. София, 21.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 12-ТИ ГРАЖДАНСКИ, в публично заседание на осми декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Атанас Кеманов

Членове: Надежда Махмудиева
Снежана Бакалова

при участието на секретаря Ваня Ил. Иванова
като разгледа докладваното от Надежда Махмудиева Въззивно гражданско дело № 20211000502719 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл.258 и сл. от ГПК, образувано по четири въззивни жалби срещу Решение №260783/08.02.2021 г., постановено по гр.д.№6564/2019 г. на СГС, I ГО – 13-ти състав, поправено по реда на чл.247 от ГПК с Решение №263502/28.05.2021 г., постановено по същото дело, както следва:

1. С Въззивна жалба вх.№284761/25.02.2021 г., подадена от ищеца „Европринт трейд“ООД, чрез адв. М. В., се обжалва Решение №260783/08.02.2021 г., В ЧАСТТА МУ, в която са отхвърлени изцяло предявените от жалбоподателя – ищец „Европринт трейд“ООД, срещу ответника „Слатина Булгарплод“ООД искове - три установителни иска за установяване по отношение на ответника на правото на собственост на ищеца /претендирано на три различни основания, предявени при условията на евентуалност/, върху 3% идеални части от мрежи и съоръжения от техническата инфраструктура за електроснабдяване, обслужващи собствените му сгради с идентификатори 68134.706.347.4 /“Битова сграда“/ и 68134.706.347.13 /“Столова“/, разположени в поземлен имот на ответника с идентификатор 68134.706.347, КАКТО И с която са отхвърлени предявените от ищеца три установителни иска за установяване по отношение на ответника на правото на собственост на ищеца /претендирано на три различни основания, предявени при условията на евентуалност/, върху 3% идеални части от мрежи и съоръжения от техническата инфраструктура за водоснабдяване и канализация, обслужващи собствените му сгради с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13, КАКТО И с която е отхвърлен предявеният от ищеца иск с правно основание чл.109 от ЗС, да бъде осъден ответникът да преустанови

неоснователните си действия и бездействия, с които пречи на ищеца да упражнява правото си на собственост върху сгради с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13, изразяващи се в ограничаване на достъпа до столовата и битовата сграда чрез искане за заплащане на входна такса за преминаване през бариерата, монтирана пред входа на Битовата сграда, искане за заплащане на цена от 25 000 лв. за учредяване на „право на преминаване“ през ПИ с идентификатор 68134.706.347 по реда на чл.192 от ЗУТ, и издигане на ограда около сграда с идентификатор 68134.706.347.13 („Столова“), КАКТО И с която е отхвърлен предявеният от ищеца срещу ответника „Слатина Булгарплод“ООД, иск с правно основание чл.55, ал.1, предл. първо от ЗЗД, за осъждане на ответника да заплати на ищеца сума в размер на 50 960 лв. без ДДС, представляваща сумата от всички плащания на „постоянна наемна цена“, извършени от ищеца в периода от месец май, 2014 г. до месец януари, 2019 г. на основание чл.5, ал.2, т.1 от подписан между страните нищожен Договор за наем от 19.05.2009 г., КАКТО И с която е отхвърлен предявеният от ищеца иск с правно основание чл.45 от ЗЗД, за осъждане на ответника да заплати на ищеца обезщетение за претърпени имуществени вреди /пропуснати ползи/ от нереализирани приходи по прекратени договори за наем на помещения в сгради с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13.

Въззивната жалба е депозирана в срока по чл.259, ал.1 от ГПК, от процесуално легитимирана страна с правен интерес в обжалваната част, чрез надлежно упълномощен процесуален представител, отговаря на изискванията на чл.260 и чл.261 от ГПК, поради което е процесуално допустима и редовна от външна страна, и подлежи на разглеждане.

Препис от въззивната жалба на ищеца е връчен на ответника, и в срока по чл.263, ал.1 от ГПК е депозиран Отговор на въззивна жалба вх.№311466/26.04.2021 г., подаден от „Слатина-Булгарплод“ООД, чрез адв. В. К. и адв. П. Г., в който се поддържа становище за неоснователност на въззивната жалба на ищеца, и се настоява за оставянето ѝ без уважение.

2. С Въззивна жалба вх.№280049/05.03.2021 г., подадена от ответника „Слатина – Булгарплод“ООД, чрез адв. В. К. и адв. П. Г., се обжалва Решение №260783/08.02.2021 г. в частта му, с която е уважен предявеният от ищеца негативен иск по чл.109 от ЗС, като е осъден ответникът да преустанови незабавно неоснователните си действия и бездействия, с които пречи на ищеца да ползва ток и вода в две негови сгради, разположени в имота на ответника. Настоява се за отмяна на решението в тази част, и отхвърляне на предявения срещу „Слатина – Булгарплод“ООД иск с правно основание чл.109 от ЗС.

Въззивната жалба е подадена в срока по чл.259, ал.1 от ГПК, от процесуално легитимирана страна с правен интерес в обжалваната част, чрез надлежно упълномощени процесуални представители, отговаря на изискванията на чл.260 и чл.261 от ГПК, поради което е процесуално допустима и подлежи на разглеждане.

Препис от въззивната жалба е връчен на насрещната страна, и в срока по чл.263, ал.1 от ГПК е постъпил Отговор на въззивната жалба вх.№306821/15.04.2021 г., подаден от „Европринт Трейд“ООД, чрез адв. М. В., в който се застъпва становище за неоснователност на въззивната жалба на ответника.

3. С Въззивна жалба вх.№335175/06.07.2021 г. ответникът „Слатина – Булгарплод“ООД, чрез адв. В. К. и адв. П. Г., обжалва Решение №263502/28.05.2021 г., постановено по гр.д. №6564/2019 г. на СГС, I-13 състав по реда на чл.247, ал.1 от ГПК, с което е допусната поправка на ОФГ в решение №260783/08.02.2021 г., постановено по същото дело, с добавяне на нов осъдителен диспозитив, с който е осъден ищеца „Европринт Трейд“ООД да заплати на „Слатина – Булгарплод“ООД на основание чл.79, ал.1 от ЗЗД сумата от 910 лв. неплатен наем за ползване на мощности /ВиК и електро/, за м. януари, 2019 г. и на основание чл.92, ал.1 от ЗЗД да заплати неустойка върху главницата от 910 лв. за периода от 14.01.2019 г. до 13.08.2019 г. в размер на 955 лв., като е отхвърлен искът за неплатен наем над сумата от 910 лв. до предявения размер от 3724,36 лв., и е отхвърлен искът за неустойка над размера от 955 лв. до предявения размер от 3947,82 лв.

Въззивната жалба е депозирана в срока по чл.259, ал.1 от ГПК, от процесуално легитимирана страна, чрез надлежно упълномощен процесуален представител, отговаря на изискванията на чл.260 и чл.261 от ГПК, поради което подлежи на разглеждане.

Препис от въззивната жалба е връчен на насрещната страна, и в срока по чл.263, ал.1 от ГПК е постъпил Отговор на въззивната жалба вх.№342375/06.08.2021 г., подаден от „Европринт Трейд“ООД, чрез адв. М. В.. Поддържа се становище за неоснователност на въззивната жалба в частта, в която се иска уважаване на предявения иск за неустойка за просрочие на плащането на главницата по чл.10 от договора в размер на 3947,82 лв.

4. С Въззивна жалба вх.№329344/18.06.2021 г. ищецът „Европринт Трейд“ООД, чрез адв. М. В., обжалва Решение №263502/28.05.2021 г., постановено по реда на чл.247 от ГПК, с което са допуснати поправки на очевидни фактически грешки в Решение №260783/08.02.2021 г., В ЧАСТТА, с която са отхвърлени две от исканията на ищеца за поправка на неточности, имащи характера на ОФГ, КАКТО И В ЧАСТТА, с която в диспозитива на първоначалното решение е добавен осъдителен диспозитив за осъждане на ищеца да заплати на осн. чл.79, ал.1 от ЗЗД сумата от 910 лв., представляваща неплатен наем за ползване на мощности /ВиК и електро/ за м. януари, 2019 г. и на основание чл.92, ал.1 от ЗЗД сумата от 955 лв. – неустойка за периода 14.01.2019 г. до 13.08.2019 г. Настоява се за отмяна на обжалваното решение, като неправилно в обжалваните части. В частта, в която е уважен насрещния иск за заплащане на главница се иска обезсилването му, и връщане на делото на първоинстанционния съд с указания за неговото решаване, или алтернативно – за отмяна на решението в тази част като неправилно и постановяване на ново решение, с което изцяло да бъде отхвърлен насрещния иск.

Въззивната жалба е депозирана в срока по чл.259, ал.1 от ГПК, от процесуално легитимирана страна с правен интерес в обжалваните части, чрез надлежно упълномощен процесуален представител, отговаря на изискванията на чл.260 и чл.261 от ГПК, поради което е процесуално допустима и подлежи на разглеждане. Препис от въззивната жалба е връчен на насрещната страна, която в срока по чл.263, ал.1 от ГПК не се е възползвала от възможността да депозира отговор.

5. В производството е приета за съвместно разглеждане по реда на чл.274 и сл. от ГПК и депозирана Частна жалба вх.№274826/16.03.2022 г., подадена от „Европринт Трейд“ООД, чрез адв. М. В., против Определение от 22.02.2022 г., постановено по гр.д.№6564/2019 г. на СГС, ГО I – 13-ти състав, с което е оставена без уважение молбата на частния жалбоподател да бъде изменено Решение №260783/08.02.2021 г. по същото дело, в частта му за разносните, с която „Европринт Трейд“ООД е осъден да заплати на „Слатина-Булгарплод“ООД, разноски по компенсация в размер на 280 лв., след като са намалени като прекомерни претендираните от „Европринт Трейд“ООД разноски за адвокатско възнаграждение. Релевирани са оплаквания за неправилност на обжалваното определение, поради необоснованост и нарушение на материалния закон – необосновано съдът е приел, че делото не се отличава с фактическа и правна сложност, и не е съобразил дадените указания с т.3 от ТР №6/2013 г. на ОСГТК. Настоява се за отмяна на обжалваното определение, и осъждане на „Слатина – Булгарплод“ООД да заплати пълния размер на претендираните разноски за адвокатско възнаграждение.

Частната жалба е депозирана в срока по чл.62, ал.3 от ГПК, от процесуално легимирана страна с правен интерес, чрез надлежно упълномощен процесуален представител, отговаря на изискванията на чл.260 и чл.261 от ГПК, поради което е процесуално допустима и подлежи на разглеждане.

Препис от частната жалба е връчен на насрещната страна, и в срока по чл.276, ал.1 от ГПК е постъпил Отговор на частната жалба вх.№7874/07.04.2022 г., подаден от „Слатина – Булгарплод“ООД, чрез адв. В. К., в който се поддържа становище за допустимост, но неоснователност на частната жалба, и се настоява за оставянето ѝ без уважение.

При извършената служебна проверка, на осн. чл.269 от ГПК, съдът намира, че обжалваното Решение №260783/08.02.2021 г., постановено по гр.д.№6564/2019 г. на СГС, I ГО – 13-ти състав, е постановено от компетентен съд в надлежен състав, в изискуемата форма, и е подписано, поради което е валидно. Решението е допустимо, тъй като е постановено по допустими искове, предявени от и срещу процесуално легитимирани и правосубектни страни. По правилността на съдебния акт, съдът е ограничен от оплакванията във въззивните жалби.

По двете въззивни жалби срещу Решение №263502/28.05.2021 г., постановено по реда на чл.247 от ГПК, съдът намира следното:

С въззивните жалби срещу Решение №263502/28.05.2021 г., постановено по реда на чл.247 от ГПК, с което е поправено Решение №263502/28.05.2021 г., постановено по гр.д. №6564/2019 г. на СГС, I ГО – 13-ти състав, са релевирани оплаквания и от двете страни за частична недопустимост на решението, с което е извършена поправката на очевидна фактическа грешка в първоначалното решение, изразяваща се в допълване на диспозитива на първоначалния съдебен акт с произнасяне по непредявен иск. Така релевираните оплаквания са неоснователни, поради следните съображения:

Недопустимост на решението, постановено по реда на чл.247 от ГПК би била налице тогава,

когато по реда на чл.247 от ГПК съдът допълва съдебният акт с произнасяне по иск, за който липсват мотиви в първоначалното решение, или когато по реда на чл.247 от ГПК съдът променя вече формираната от него воля в мотивите на съдебния акт. Съдът намира, че такава недопустимост е налице и в хипотезата, в която по реда на чл.247 от ГПК се поправя недопустим съдебен акт. Тъй като постановеното решение по реда на чл.247 от ГПК е обусловено от първоначалния съдебен акт, и става неразделна част от поправения съдебен акт, то недопустимостта на първоначалния съдебен акт обусловило и недопустимост на решението за поправката му. Настоящият случай обаче не е такъв.

В мотивите на първостепенния съдебен акт съдът е формирал мотиви по съществуването на предявения от „Слатина – Булгарплод“ООД против „Европринт трейд“ООД насрещен иск по чл.79, ал.1 от ЗЗД за заплащане на наемна цена в размер на 3724,36 лв. за м. януари, 2019 г., за неговата частична основателност до размера на сумата от 910 лв. Така формираната воля на съда в мотивите на съдебния акт не е била отразена в диспозитива му, поради което са налице предпоставките на чл.247 от ГПК за допускане на поправка на първоначалния съдебен акт. Не е налице и недопустимост на първоначално постановения съдебен акт - Решение №260783/08.02.2021 г., в частта му, с която е поправен по реда на чл.247 от ГПК с Решение №263502/28.05.2021 г. В частта му, в която съдът с първоначалното решение е формирал мотиви по същество на предявения от „Слатина – Булгарплод“ООД против „Европринт Трейд“ООД насрещен иск с правно основание чл.79, ал.1 от ЗЗД за сумата от 3724,36 лв. неплатен наем за ползване на мощности /ВиК и електро/, за м. януари, 2019 г., не е налице произнасяне по непредявен иск – такъв иск е предявен с насрещната искова молба, и не е налице изрично волеизявление за оттеглянето му или за отказ на ищеца от него. Налице е депозирано преди първото по делото открито съдебно заседание Становище вх. №260455/14.09.2020 г., с което е направено изявление от насрещния ищец „Слатина-Булгарплод“ООД, че *„не поддържа“* предявения насрещен иск по чл.79, ал.1 от ЗЗД, за осъждане на „Европринт Трейд“ООД да заплати сумата от 3724,36 лв., представляваща главница за наемна цена с начислен ДДС за м. януари, 2019 г., дължима по договор за наем от 19.05.2009 г., поради извършено от ответника по насрещния иск плащане на това вземане в пълен размер, извършено в срока за отговор на насрещната искова молба. Това становище е поддържано и в първото открито съдебно заседание, проведено на 24.09.2020 г., в което отново липсва изрично изявление за оттегляне или отказ от този иск. Напротив – налице е изрично изявление на процесуалния представител на насрещния ищец *„Поддържам насрещния иск. Запозната съм със становището на ответника по този иск.“* Така направеното изрично изявление на процесуалния представител в открито съдебно заседание не дава основание да се приеме, че е налице оттегляне или отказ от иска, с което се десезира съда, направено по съответния процесуален ред. За да бъде прекратено производството на основание чл.232 или чл.233 от ГПК, изявлението на страната следва да бъде недвусмислено, и ясно да заявява коя от хипотезите на десезиране на съда е предпочетена от ищеца, предвид различните последици, които законът предвижда във всяка от тях. При така направеното изявление от насрещния ищец, че *„не поддържа“* този иск, липса на искане за прекратяване на производството по този иск, и изрично изявление в откритото съдебно

заседание „*поддържам насрещния иск*“, съдът правилно е приел, че не е налице десезиране на съда с този иск нито в хипотезата на чл.232 от ГПК, нито в хипотезата на чл.233 от ГПК, и допустимо се е произнесъл по него в мотивите на съдебния акт. Пропускът да постанови изричен диспозитив, съобразно формираната воля, съставлява очевидна фактическа грешка по смисъла на чл.247 от ГПК, и правилно с Решение №263502/28.05.2021 г. е била допусната поправката му с добавяне на нов осъдителен диспозитив, съобразен с формираните от съда мотиви. Ето защо, в частта му, с която е допуснато допълване на първоначалното решение с диспозитив по този иск, Решение №263502/28.05.2021 г., постановеното по реда на чл.247 от ГПК, е допустимо, и правилно.

В останалата обжалвана част на Решение №263502/28.05.2021 г., постановеното по реда на чл.247 от ГПК, същото е допустимо, а разгледано по същество, е правилно. Правилно съдът е оставил без уважение искането на ищеца „Европринт трейд“ООД за допускане на поправка на грешки в мотивната част на решението. По реда на чл.247 от ГПК подлежи на поправка само диспозитива на съдебното решение, не и неговите мотиви. Мотивите на решението не формират сила на пресъдено нещо. Допуснатите в тях грешки могат да бъдат релевираны и отстранени по реда на инстанционния контрол, но не и по реда на чл.247 от ГПК. Решението е правилно и в частта му, с която е допълнен диспозитива на първоначалния съдебен акт с произнасяне по предявения иск с правно основание чл.92, ал.1 от ЗЗД за присъждане на неустойка, с диспозитив за осъждане на „Европринт трейд“ООД да заплати на „Слатина-Булгарплод“ООД сумата от 955 лв. – неустойка върху главница от 910 лв. за периода от 14.01.2019 г. до 13.08.2019 г., и с диспозитив за отхвърляне на този иск за разликата над 910 лв. до предявения размер от 3947,82 лв. Именно в този смисъл съдът е формирал воля в мотивите на съдебния акт, която не е била отразена в диспозитива му. Дали по същество така формираната от първостепенния съд воля е правилна, е въпрос, по който съдът следва да се произнесе в рамките на въззивната проверка на постановеното Решение №260783/08.02.2021 г., поправено по реда на чл.247 от ГПК с Решение №263502/28.05.2021 г.

По въззивните жалби срещу Решение №260783/08.02.2021 г.

Във връзка с предявените иски, по делото от фактическа страна се установява следното:

По делото се установява от приетата КСТЕ в електротехническата ѝ част /на л.342 от делото на СГС/, както и от приложените /в оранжев класьор с приложения писмени доказателства по опис, съгласно отговора на исковата молба/ Протоколи образец 16 от 16.09.1982 г. /за приемане на подобект „Кабелно захранване 10 КВ-резервно“/, от 18.11.1982 г. /за приемане на подобекти „Външно ел. захранване ВН-10 КВ“ и „Кабелно ел. захранване ВН-20 КВ – частично“/, от 12.08.1984 г. /за подобект „Трафопост №5 – между столова и битова сграда“/, от 16.09.1984 г. /за подобект „Вътрешнокабелно захранване 20 КВ – частично“/, от 16.09.1984 г. /за подобект „Изместване на ел.провод ВН-10 КВ“/, че спорните елементи от техническата инфраструктура за електроснабдяване, обслужващи сградите на ищеца, са изградени и въведени в експлоатация в периода 1982 г. – 1984 г., като инвеститор на строителството е било ДСО „Булгарплод“.

От приложените в оранжев класьор писмени доказателства, представени с отговора на исковата молба се установява, че преди момента на изграждането на машините и съоръженията от техническата инфраструктура за електроснабдяване в имота, с Решение №281/19.11.1970 г. на Комитета за стопанска интеграция към МС и Заповед №368/24.08.1971 г. на Главния архитект на гр. София теренът е бил отреден за изграждане на Зеленчукова база ДСО „Булгарплод“ в м. „Слатина“, и на 05.01.1978 г. е бил съгласуван Генплан – Зеленчукова база София. На базата на Заповед №368/24.08.1971 г. и съгласувания Генплан – Зеленчукова база, е била постановена Заповед за отчуждаване на недвижим имот №РД 34-649/03.03.1981 г. на ИК на СГНС, с която теренът е отчужден от АПК“Средец“ в полза на държавата, за нуждите на ДСО“Булгарплод“, което държавно стопанско обединение е било и инвеститор на строителството в имота, в това число – и на изградените в него МСТЕ. От Акт за държавна собственост №13765/27.08.1987 г. се установява, че към датата на съставянето му теренът, ведно с построените в него сгради и изградените вече в него МСТИ за електроснабдяване на имота, са предадени за стопанисване на държавна организация Предприятие „Булгарплод“. Със Заповед №42/18.07.1988 г. на Министъра на икономиката и планирането включеното в състава на СО“Булгарплод“ Предприятие „Булгарплод“ – София, е образувано като юридическо лице със седалище гр. София, което е поело активите и пасивите на Предприятие „Булгарплод“ по баланса към 31.07.1988 г., в това число изградените в имота МСТИ. С разпореждане №135/21.12.1993 г. на МС /на л.33/ юридическото лице Предприятие „Булгарплод“ е преобразувано в еднолично акционерно дружество с държавно имущество „Булгарплод“ЕАД със седалище гр. София, като е утвърден устава му, капитала, системата за управлението му /едностепенна/, определен е персоналният състав на Съвета на директорите. Така учреденото еднолично търговско дружество с държавно имущество е вписано в търговския регистър към СГС с решение №1/03.06.1994 г. по ф.д.№1396/1994 г. на СГС – ФО – 6-ти състав /на л.34/.

С Разпореждане на МС №44/20.05.1997 г. /на л.35/ е разпоредено министъра на търговията и външноикономическото сътрудничество да прехвърли безвъзмездно на Столична община правото на собственост върху „Булгарплод“ЕАД – гр. София, като съвкупност от права, задължения и фактически отношения, което разпореждане е с отложено действие - от деня на вземане на решение от Общинския съвет – София. Преди да настъпи условието за влизането му в сила /решение на ОС – София в този смисъл няма данни да е било взето/, това РМС №44/20.05.1997 г. е отменено с последващо Разпореждане на МС №84/13.08.1997 г. /на л.36/, с което са взети решения: по т.1 - да бъде намален капитала на „Булгарплод“ЕАД, чрез обезсилване на акции на стойност, равняваща се на стойността на правото на собственост върху недвижим имот – основна база от „Булгарплод“ЕАД-София, находящ се на ул.“Момина чешма“№13, представляващ терен от 378 286 кв.м., покрита складова площ от 67 663 кв.м. и административна сграда на 9 етажа, както и със стойността на намиращото се в него движимо имущество, и по т.2 – същото имущество да бъде прехвърлено безвъзмездно на Столична община след приемане на съответно решение от Общинския съвет, и с т.3 е упълномощен Областният управител да

сключи договор за прехвърлянето с упълномощен представител на Столична община. Тоест – вместо да бъде безвъзмездно прехвърлено на Столична община държавното акционерно дружество „Булгарплод“ ЕАД – гр. София, като съвкупност от права, задължения и фактически отношения, с последващото РМС се взема решение за безвъзмездно прехвърляне на Столична община на обособено имущество на „Булгарплод“ ЕАД-София /основна база, находяща се на ул. „Момина чешма“ №13, представляваща терен от 378 286 кв.м., покрита складова площ от 67 663 кв.м. и административна сграда на 9 етажа, както и намиращото се в нея движимо имущество/, без да се прехвърля самото държавно дружество „Булгарплод“ ЕАД. С Разпореждане на МС №3/03.02.1998 г. /на л.40/ е допълнено РМС №84/13.08.1997 г., като е разпоредено капиталът на „Булгарплод“ ЕАД да бъде намален и със стойността на правото на собственост върху други имущества, находящи се на други адреси. Към РМС №3/03.02.1998 г. е приложен списък – Приложение №1 /на л.42/ на обектите, намиращи се на ул. „Момина чешма“ №13, включени в обхвата на разпореждането, като в него **не са описани процесните сгради „Битова сграда“ и „Столова“,** собственост понастоящем на ищеца.

Същевременно, с Решение №6 по Протокол №36/24.11.1997 г. Столичния Общински Съвет /на л.37/ е взето решение със същите активи, описани в Приложение №1 на РМС №84/13.08.1997 г. да бъде увеличен капитала на Общинска фирма „Яйца и птици“, и същата да бъде преобразувана в еднолично **акционерно дружество с общинско имущество „Слатина-Булгарплод“ ЕАД.** Преобразуването на ОФ „Яйца и птици“ в „Слатина-Булгарплод“ ЕАД е вписано с Решение №3/25.09.1998 г. по **ф.д.№2318/1989** г. на СГС – ФО – 2-ри състав /на л.44/. Съставен е Акт за частна общинска собственост №0729/15.09.1999 г. С Решение №36 по Протокол №25/20.04.2001 г. на СОС се изменя т.1 от Решение №6 по протокол №36/24.11.1997 г., като се уточнява, че се приема предоставеното безвъзмездно право на собственост върху имотите и движимото имущество, описано в РМС №84/13.08.1997 г., допълнено с РМС №3/03.02.1998 г. Въз основа на така приетото решение на СОС /уточнено с последващото решение/ е сключен Договор за безвъзмездно прехвърляне на собственост на недвижим имот – частна държавна собственост от 16.05.2001 г., сключен между Държавата, представлявана от Областния управител на Област София, и Столична община. С Договор от 15.12.2007 г. за продажба на акции е извършена приватизационна продажба на 100% от капитала на едноличното акционерно дружество с общинско имущество „Слатина – Булгарплод“ ЕАД, регистрирано по **ф.д.№2318/1989** г. /преобразувано от ОФ „Яйца и птици“/, които са били придобити от гражданско дружество, регистрирано по ЗЗД - Консорциум „Слатина Булгарплод“. Впоследствие „Слатина – Булгарплод“ ЕАД, вече изцяло частна собственост, е преобразувано в „Слатина-Булгарплод“ ООД – ответника по делото.

Паралелно с това, със Заповед №РД 18-1121/12.10.1998 г. на Министъра на търговията и туризма, е взето решение за вливане на „Бояна“ ЕООД в държавното еднолично акционерно дружество „Булгарплод“ ЕАД, вписано по **ф.д.№1396/1994** г., като с имуществото на вливащото се дружество се увеличава капитала на „Булгарплод“ ЕАД. Промяната е вписана

по фирменото дело с Решение №6/11.12.1998 г. /на л.49 от делото на СГС/, като същевременно е променено наименованието на дружеството на „Булгарплод – Бояна“ЕАД. Тъй като в списъка – Приложение №1 към РМС №3/03.02.1998 г. не са включени процесните сгради - „Битова сграда“ и „Столова“, същите са останали в патримониума на държавното еднолично акционерно дружество „Булгарплод“ЕАД /впоследствие с променено наименование „Булгарплод–Бояна“ЕАД/, вписано по ф.д.№1396/1994 г., като за тях е съставен отделен Акт за частна държавна собственост №01638/24.06.1999 г., в който е отразено, че тези две сгради са включени в капитала на „Булгарплод–Бояна“ЕАД, регистрирано по ф.д.№1396/1994 г. Така актуваните сгради са били придобити от ищеца „Европринт трейд“ООД, с Договор за приватизационна продажба на обект „Битова сграда и столова“ на ул.“Момина чешма“ №13, обособена част от имуществото на „Булгарплод – Бояна“ЕАД, гр. София /на л.51 от делото на СГС/, сключен на 04.08.1999 г. между министъра на търговията и туризма, от една страна като продавач, и „Европринт трейд“ООД, като купувач, вписан в Службата по вписванията – София на 16.09.1999 г. с вх.рег.№22420, т.ХІІ, акт №300.

В обобщение на горното, от фактическа страна съдът намира за установено, че ищецът „Европринт трейд“ООД е собственик на процесните две сгради – „Битова сграда“, понастоящем Сграда с идентификатор 68134.706.347.4, и „Столова“ понастоящем с идентификатор 68134.706.347.13, като ги е придобил от държавата на основание договор за приватизационна продажба от 04.08.1999 г. на обособено имущество на държавното акционерно дружество „Булгарплод – Бояна“ЕАД, регистрирано по ф.д.№1396/1994 г. Правото на собственост на ищеца върху двете сгради - „Битова сграда“, понастоящем Сграда с идентификатор 68134.706.347.4, и „Столова“ понастоящем с идентификатор 68134.706.347.13, не се оспорва от ответника.

Ответникът „Слатина – Булгарплод“ООД се легитимира като собственик на поземления имот, понастоящем с идентификатор 68134.706.347, в който са разположени сградите на ищеца, на основание приватизационен Договор от 15.12.2007 г. за продажба на акции, представляващи 100% от капитала на едноличното акционерно дружество с общинско имущество „Слатина – Булгарплод“ЕАД, регистрирано по ф.д.№2318/1989 г., като правото му на собственост върху поземления имот не се оспорва от ищеца.

С отговора на исковата молба не се оспорват релевираните от ищеца твърдения, че ответникът е преустановил електрозахранването и водоподаването към двете сгради на ищеца.

Между страните не се спори, а и се установява от представеното писмено доказателство на л.67-69 от делото на СГС, че между ответника, в качеството на наемодател, и ищеца, в качеството на наемател, е бил сключен на 19.05.2009 г. Договор за наем на трансформаторни мощности и комутационна апаратура в трафопост, водопреносна и канализационна мрежа, находящи се в базата на ответника на ул.“Професор Цветан Лазаров“ №13 /бивша улица „Момина чешма“№13/. Първоначално този договор е бил сключен за срок от 3 години, като впоследствие с Допълнителни споразумения №№1 до №9

е бил многократно продължаван до 31.05.2019 г. Не се спори, а и се установява, че с писмо изх.№0320/03.12.2018 г. /на л.198/ и писмо изх.№0325/06.12.2018 г. /на л.262/, до ищеца е отправено изявление от представляващия ответното дружество – Управителят О. К., за едностранно прекратяване на договора за наем от 19.05.2009 г. с двумесечно предизвестие, считано от датата на получаване на уведомлението. Уведомлението е получено от ищеца на 06.12.2018 г.

От събраните по делото гласни доказателства чрез разпит на св. К. /на длъжност „Административен директор“ при ищеца от 1999 г./ се установява, че при закупуването на двете сгради от ищеца през 1999 г., снабдяването им с електричество и вода се е осъществявало чрез водопроводната и електрическата мрежа на „Булгарплод“ и чрез трафопоста на „Булгарплод“, като двете сгради нямат самостоятелен достъп до централната разпределителна мрежа на ВиК и до електроразпределителната мрежа. Сградите на ищеца са получавали ток от трафопоста на „Булгарплод“, и потребената електроенергия се е отчитала чрез контролни електромери, като се фактурирала от „Булгарплод“ и „Европрит Трейд“ООД я заплащал на „Булгарплод“. По същия начин се заплащала на „Булгарплод“ потребената вода, отчитана чрез контролни водомери. Така се плащали тока и водата до 2009 г. През 2009 г. новото ръководство на „Булгарплод“ заявило на ищеца, че трябва да заплаща наем за съоръженията, и за да не бъде преустановено електрозахранването и водоподаването към сградите, ищецът бил принуден да подпише договора за наем, за да не загуби наемателите си. Към настоящия момент електрозахранването и водоподаването към сградите било преустановено, наемателите в сградите на ищеца напуснали наетите помещения. Останал само един наемател, който използвал за нуждите си собствен генератор. Електричеството било прекъснато от трафопоста, като бил изключен шалтера, а водата била спряна от спирателния кран. Била сложена ограда, която препятствала достъпа на ищеца до вътрешността на поземления имот. На свидетелят не е известно каква е причината за преустановяване на водоподаването и електрозахранването към двете сгради на ищеца, тъй като ищецът си плащал уговорения наем. Едната от сградите била изцяло в мястото на „Булгарплод“, и без съгласието на ответника не можело да се свърже с централните мрежи за електричество, водопровод и канализация. Ищецът правил постъпки пред ВиК за захранване на тази сграда, но от там отговорили, че е необходимо разрешение от собственика на земята. След като в началото на месец февруари, 2019 г. било прекъснато електрозахранването и водоподаването към сградите, свидетелят подавал молби до „ЧЕЗ“ и „Софийска вода“ за захранване, на сградите. За едната от сградите – която е във вътрешността на имота на ответника, веднага получили категоричен отказ, а за другата сграда – която граничи с улицата, в момента ищецът се опитвал да извади документи за включването ѝ. В момента около сградата на ищеца, наречена „Столова“, ответникът изградил ограда, която затруднявала нормалното ползване на втория етаж от сградата – сградата разполагала с товарен асансьор и стълбище до втория етаж, до който не можело да се стигне с товарна количка, тъй като оградата била изградена на около 1 метър от сградата. Другата сграда – т.нар. „Битова“, е достъпна само през бариерата, поставена от ответника. Минаването през бариерата обаче е свързано със заплащането на такса, която събирало

ответното дружество – 2 лв. за лек автомобил, 5 лв. за камион. Тези такси се заплащат и от служителите на ищеца на общо основание. Имало случай, в който ответното дружество било глобено от „Софийска вода“ за замърсяване с азот на отточните води. При замерването се оказало, че отточните води от административната сграда на ответника съдържат много по-големи количества азот, но ищеца и ответника заплатили глобата солидарно, тъй като отточните води на двете сгради се вливат в общ канал. Ответникът предложил на ищеца да заплати една такса от 25 000 лв., за да допусне влизане на всички служители и клиенти на ищеца, без заплащане на такса при всяко влизане. В началото след като ищецът закупил сградите, му били предоставени карти, с които служителите на ищеца могли да влизат без да заплащат такса, но наемателите и тогава си плащали, за да преминат през бариерата.

От показанията на св. Г. /на длъжност „Главен специалист ремонт и поддръжка“ при ответника/ се установява, че същият от 2003 г. се грижи за електроснабдяването, водоснабдяването и преустройството на складовете на ответника. Когато постъпил на работа при ответника, фирмата „Европринт трейд“ООД вече била в имота, ползвала водоснабдяване и електрозахранване от „Булгарплод“. Електрозахранването било организирано от най-близкия трафопост до сградите на ищеца. То било изградено отначало по този начин, и не можело да се променя. Основното захранване на „Булгарплод“ било от подстанция „Наумов“, собственост на „ЧЕЗ Разпределение“, а резервното – от подстанция „Изток“, също на „ЧЕЗ Разпределение“. Свързването на сградите на ищеца с В и К е от водопреносната мрежа на „Булгарплод“, от главния водопровод, който минава край сградата, и има отклонение за този обект. Главният водопровод от „Софийска вода“ е на територията на „Слатина – Булгарплод“ООД, където е търговското мерене на водоснабдяването – то е съвсем близо до оградата. След това има разпределение на главен водопровод и пожарен водопровод. Сградите на „Европринт трейд“ООД се захранват с вода от главния водопровод, идващ от разпределителя за района, но който е собственост на „Булгарплод“. Служители на „Булгарплод“ със съответната квалификация поддържат водоснабдителните и електроснабдителните мрежи, които са на територията на „Булгарплод“, като съоръженията са с ограничен достъп. Измерванията на количеството подадена вода към съответната сграда се измерва с контролни водомери, като до сградата водопроводната инсталация се поддържа от служителите на „Булгарплод“. Окабеляването е подземно. Достъпът до трафопоста, отчетността и поддръжката на съоръженията се осъществява от „Булгарплод“ – имало е и случаи на значителни аварии, които са се отстранявали от служителите на „Булгарплод“ и с помощта на външни фирми – за сметка на „Булгарплод“. Режимът на влизане в имота е пропускателен – в момента е осъвременен с автоматична система за контрол на достъпа, като се заплащат съответните такси, според вида на превозните средства. На територията на „Булгарплод“ има и други сгради, които са собственост на други фирми – такава е сградата на „Роял Сторидж“, която също се захранва с ток и вода от водоснабдителната и електроснабдителната система на „Булгарплод“, тъй като това е единствената възможност. В момента „Булгарплод“ подава вода и енергия към другите собственици – т.е. за всички, различни от „Слатина-Булгарплод“, които имат сгради

в имота на „Слатина – Булгарплод“.

Съдът преценява показанията на двамата свидетели – К. и Г., при условията на чл.172 от ГПК, като отчита, че всеки от тях е дългогодишен служител на една от страните, и продължава да бъде в трудово правоотношение с нея, което обуславя възможна заинтересованост на свидетеля в полза на съответната страна – негов работодател. Въпреки това, съдът кредитира показанията и на двамата свидетели, като ги намира за подробни, основани на преките впечатления на свидетелите през продължителен период от време, придобити при изпълнение на служебните им задължения, обуславящи непосредствен ангажимент на свидетелите със спорните взаимоотношения между страните. Показанията на двамата свидетели изцяло кореспондират помежду си, както и на приетите по делото писмени доказателства и експертизи.

От електротехническата част на приетата по делото КСТЕ се установява, че електрозахранването на сградите и съоръженията на площадката на ответника, в това число сградите на ищеца, се осъществява от две подстанции /ПС „Ал.Наумов“ и ПС „Изток“/ 110/10 кV на „ЧЕЗ РБ“ АД, където на страна 10 кV, чрез средства за търговско измерване /СТИ/ се мери потребената електроенергия, като на всяка подстанция има монтиран по един трифазен електромер на „ЧЕЗ РБ“ АД. Оттам чрез площадкови мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура /разпределителна уредба – РУ 10 кV, подземна кабелна разпределителна инсталация 10 кV, трансформаторни подстанции – ТП 10/0,4 кV и подземни кабели ниско напрежение НН 0,4 кV към сградите/ се осъществява захранването на сградите. Процесните „Битова сграда“ и „Столова“ на ищеца са захранени с електричество на НН 0,4 кV, чрез ТП №5, представляващ част от площадковите МСТИ на територията на ответника, където ответникът извършва трансформиране и разпределение на електроенергия, и измерване на потребляваната от ищеца електроенергия. При огледа на място, осъществен от експертизата, електрическото захранване към сградите на ищеца е било изключено от прекъсвачи в ТП №5. От ТП №5 до сградите на ищеца електроснабдяването се осъществява чрез кабелни линии /КЛ/ на НН 0,4 кV, преминаващи през имота на ответника. До ТП №5 електрозахранването е подземно, кабелно, чрез /от РУ 10 кV, алтернативно – от една от горепосочените ПС 110/10 кV на „ЧЕЗ РБ“ АД, през територията на ответника. Консумираната от ищеца ЕЕ се измерва чрез електромери, инсталирани в разпределителното табло /РТ/ НН 0,4 кV на ТП №5 (10/0,4 кV). От ПС 110/10 кV на „ЧЕЗ РБ“ АД електрозахранването преминава през РУ 10 кV на територията на ответника, откъдето чрез ТП биват захранвани крайни потребители, в т.ч.:

- сгради и помещения, ползвани от ответника, както и сгради и помещения на ответника, ползвани от наематели – общо 19 самостоятелни сгради с обща застроена площ 72075 кв.м., и РЗП 77590,68 кв.м.;
- сградите, собственост на ищеца – общо 2 сгради с обща ЗП=1348 кв.м. и РЗП=3264 кв.м.;
- сгради, собственост на трети лица, разположени в границите на поземлен имот с идентификатор 68134.706.347, във вътрешността на който са обособени два други

имота:

- имот с идентификатор 68134.706.942, в който са построени 11 самостоятелни сгради с обща ЗП=РЗП=7541,00 кв.м., и
- имот с идентификатор 68134.706.1993, в който са построени 5 самостоятелни сгради с обща ЗП=РЗП=1329,00 кв.м.

Експертизата не установява данни за изградени алтернативни МСТИ, които могат да се използват от ищеца за осигуряване на електроснабдяването на сгради с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13.

От приетата по делото КСТЕ в частта „В и К“ се установява, че на площадката „Зеленчукова база“ – Слатина, представляваща ПИ с идентификатор 68134.706.347, поетапно в периода 1982-1983 г. са изградени **вътрешни площадкови мрежи и съоръжения на техническа инфраструктура** - централна водомерна шахта, площадков водопровод за питейна вода, площадков противопожарен водопровод, площадков водопровод за условно чисти води, всеки от тях с диаметър от 2“ до Ф125, площадкова канализация за битови и дъждовни води с диаметри от Ф250 до 1500/1000, както и други съоръжения, необходими за нормалното функциониране на обекта. *Всяка от тези мрежи има определени функции, свързани с изискванията към отделните сгради, и обслужва цялата площадка като цялостен обект.* Всички сгради, разположени в поземления имот, в които има санитарно-битови възли /в т.ч. двете сгради на ищеца/, са присъединени към водопровода за питейна вода, а отпадните фекално-битови води са заустени в битовата канализация. Противопожарния водопровод осигурява нужните водни количества за външно и вътрешно пожарогасене, изискващи се по норматив за такъв вид обекти и сгради. Водопровода за условно чиста вода е за производствени нужди /измиване на площадките/ и се захранва от собствен водоизточник – кладенец. Дъждовните води от площадката се събират в дъждовната канализация и заустват в обхождащ колектор извън територията на поземления имот. Цялата площадка, чрез външни В и К връзки, е присъединена към градската инфраструктура. Всички площадкови МСТИ са подземни. Така описаните МСТИ обслужват и други двама потребители – собственици на поземлени имоти с идентификатори 68134.706.942 /с площ от 14 458 кв.м./ и 68134.706.1993 /с площ от 2348 кв.м./, които ПИ са обособени вътре в границите на ПИ с идентификатор 68134.706.347. В тези обособени вътрешни ПИ също има построени сгради, попадащи в границите на ПИ с идентификатор 68134.706.347, и тези сгради също са захранени от площадковите МСТИ. В границите на ПИ с идентификатор 68134.706.347 има монтирани общо 235 уреда за търговско измерване /водомери/, които измерват потребената вода в поземления имот, от които 221 бр. отчитащи водомери на наематели, и 14 броя отчитащи водомери за сметка на „Слатина-Булгарплод“ООД. Стопанисването, управлението и експлоатацията на МСТИ – част ВиК още с въвеждането им в експлоатация в периода 1982-1983 г. е осъществявано от ДСО“Булгарплод“- София-град, а впоследствие – от правопреемника „Слатина Булгарплод“ООД, чрез специализирано звено „Технически отдел“, със специалисти по съответните части. В обсега на поземления имот с идентификатор 68134.706.347 няма изградени алтернативни МСТИ, които могат да се

използват от ищеца за осигуряване на снабдяването с ВиК услуги на сградите с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13.

Съдът приема заключението на КСТЕ в частите й „Електричество“ и „ВиК“, за компетентно изготвено, подробно, обосновано, изготвено след осъществен оглед на място на наличните в поземления имот МСТИ, и изцяло кореспондиращо на представените по делото писмени доказателства – части от строителната документация за изграждането на съоръженията и въвеждането им в експлоатация, поради което изцяло кредитира експертизата в тези части.

От приетото по делото писмено доказателство – писмо изх.№ЗИ-161/19.02.2019 г. /на л.382/ се установява, че ищецът е сезирал „Софийска вода“ АД с искане за водоснабдяване на обект „Сграда за обществено хранене“, находяща се на адрес: гр. София, район „Искър“, ул. „Проф. Цветан Лазаров“ №13, с идентификатор 68134.706.347.13, на което е получен отговор от „Софийска вода“, че към настоящия момент самостоятелно захранване с вода на този имот не може да бъде осигурено, тъй като пред лицето му няма редовно въведен в експлоатация уличен водопровод. Ищецът е информиран, че през 2018 г. е бил съгласуван проект за изграждане на такъв уличен водопровод от частен инвеститор, чието трасе преминава пред сградата с идентификатор 68134.706.347.13, но не е налична информация за неговото изпълнение. Едва след въвеждане в експлоатация на този проектиран водопровод би било възможно самостоятелното захранване с вода на посочената сграда.

От приетото Становище за условията за присъединяване към електрическата мрежа изх. №1203155126/10.01.2019 г. /на л.383/ се установява, че за самостоятелно присъединяване на обект „Битова сграда“ с идентификатор 68134.706.347.4 към електрическата мрежа, е необходимо да бъдат изпълнени следните изисквания: 1. Да бъде изграден нов трафопост на имотна граница откъм улична регулационна линия в поземлен имот с идентификатор 68134.706.347, при спазване на необходимите отстояния спрямо сгради и съоръжения, с кабелно захранване на 10 кV, като в трафопоста се предвидят три кабелни килии, килия „Охрана трафо“ и трафокилия, оразмерена за трансформатор 800 кVA, трафопостът да се проектира и оразмери, съгласно действащите нормативни актове и стандарт на електроразпределителното дружество; да се положи нов кабел 10 кV от нов трафопост до трафопост „ЖП Институт II“ с Д.№31-427; да се положи нов кабел 10 кV от нов трафопост до муфа към трафопост „Момина чешма складова база“ с Д.№31-966; новите кабели СрН 10 кV да се положат в нова PVC тръбна мрежа ф140/4,1 мм по изготвен работен проект и приложена улична регулация. Същите условия за присъединяване е необходимо да се изпълнят и по отношение на обект „Столова кухня на два етажа“ с идентификатор 68134.706.347.13. В случай, че обекта засяга съществуващи електрически съоръжения, те следва да се изместват от възложителя на новото строителство за негова сметка, съгласно чл.73 от ЗУТ и сключен с Дружеството договор за възлагане на изместването, и изготвени от възложителя проекти за изместването.

При така приетото за установено от фактическа страна, от правна страна съдът намира следното:

I. По предявените от ищеца „Европринт трейд“ООД, против ответника „Слатина -

Булгарплод“ООД положителни установителни искиове с правно основание чл.124, ал.1 от ГПК за установяване по отношение на ответника на правото на собственост на ищеца върху 3% идеални части от съществуващите в имота МСТИ за електроснабдяване, обслужващи сградите на ищеца с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13, разположени в поземления имот на ответника с идентификатор 68134.706.347, съдът намира следното:

- 1. По предявеното основание за придобиване на 3% идеални части от МСТИ за електроснабдяване, разположена в поземления имот и обслужваща двете сгради на ищеца, на основание чл.38, ал.1 от Закона за собствеността – като прилежащи към сградите общи части на хоризонтална етажна собственост, състояща се от самостоятелните сгради, построени в имота на ответника:***

В Решение № 45/01.04.1960 г. на ОСГК на ВС, в т. 2 от ППВС № 4/30.10.1964г. и в т. 1 от ППВС № 2/04.05.1982г. се приема, че когато в един имот има самостоятелни сгради, които принадлежат на отделни собственици, притежаващи и идеални части от земята, правното положение е близко по характер, сходно с това при етажната собственост, поради което в тези случаи дворното място е в положение, аналогично на обща част – тъй като съсобствеността върху дворното място е неразривно свързана със собствеността върху сградите на отделните собственици, тя не може да бъде обект на делба и за разпореждането с такива имоти /сграда и съответна част от терена/ са неприложими правилата на чл. 33 ЗС. От тълкуването в трите акта се обосновава извод, че в тези случаи не е налице етажна собственост, а положение, което е сходно с нея, и поради това чрез правоприлагане по аналогия се достига до извод за неприложимост на чл. 33 ЗС и за недопустимост на делбата на поземления имот, както е недопустима делбата на общи части в етажна собственост. Това сходно с етажната собственост положение в практиката понякога се нарича „хоризонтална етажна собственост“. Понятието не е легално, а е създадено в практиката за улеснение при обяснение на горепосочените случаи на недопустимост на делба и неприложимост на чл. 33 ЗС в хипотеза на съсобственост върху поземлен имот, съчетана с индивидуална собственост върху отделни сгради в имота /в този смисъл Решение № 816/07.07.2011 г. по гр. дело № 2028/2009 г. на I г.о. на ВКС, Определение № 21 от 17.01.2014 г. по гр. д. № 7267/2013 г. на ВКС – 2-ро гр.отд./. В настоящия случай няма спор, че ищецът е суперфициарен собственик на двете сгради с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13, и не притежава идеални части от дворното място, поради което правилата на етажната собственост, регламентирани в ЗУЕС и чл.38, ал.1 от ЗС, не са приложими по аналогия към уреждането на собствеността върху дворното място и разположените в него машини и съоръженията на техническата инфраструктура за електроснабдяване, която обслужва сградите в имота.

Предвид специфичния характер и предназначение на тези вещи, техният статут, собствеността върху тях, изграждането, управлението и ползването им се подчинява на особен режим, който е регулиран от специални закони и подзаконови нормативни актове,

действащи в областта на енергетиката, като общият режим на ЗС по отношение на тях е приложим субсидиарно. Това е така, тъй като при наличие на общ и специален закон, регламентиращи една и съща материя, се прилага специалният закон /съобразно принципа *lex specialis derogate legi generali*, по арг. от чл. 11, ал.2 от Закон за нормативните актове/, а общите разпоредби на закона се прилагат субсидиарно. В релевантния период от изграждането на процесните МСТИ за електроснабдяване в имота – от 1982 г. до настоящия момент, са били последователно действащи във времето Закона за електростопанството от 1975 г. /в сила до 20.07.1999 г./, Законът за енергетиката и енергийната ефективност /обн. ДВ бр.64/1999 г., в сила до 05.03.2004 г./, и действащият понастоящем Закон за енергетиката /обн. ДВ бр. 107 от 09.12.2003 г./, както и подзаконовите нормативни актове по тяхното прилагане, и именно техните разпоредби уреждат специфичните обществени отношения по повод собствеността върху тези вещи и ползването им. Ето защо, предявеният положителен установителен иск за собственост на ищеца на основание чл.38, ал.1 от ЗС върху идеални части от МСТИ за електроснабдяване, разположени в поземлен имот с идентификатор 68134.706.347, и обслужващи двете сгради с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13, е неоснователен.

2. По предявеното евентуално основание за придобиване на 3% идеални части от МСТИ за електроснабдяване, разположени в поземлен имот с идентификатор 68134.706.347, и обслужващи двете сгради с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13, по силата на Договор от 04.08.1999 г. за приватизационна продажба на обособена част от имуществото от имуществото на „Булгарплод – Бояна“ЕАД, сключен с министъра на търговията и туризма в качеството на продавач, като вещи-принадлежности към сградите, съдът съобразява следното:

За да бъде придобита по деривативен способ собствеността върху претендираните идеални части от МСТИ за електроснабдяване в имота, обслужващи двете сгради на ищеца, е необходимо да бъде извършена преценка дали към момента на сключването на процесния договор праводателят на ищеца е притежавал претендираните идеални части от МСТИ за електроснабдяване. Също така, предвид липсата на изрично описание на тези вещни права в договора, да бъде извършена преценка какъв е характера на вещите, съставляващи МСТИ за електроснабдяване – дали те към момента на сключването на договора са съставлявали самостоятелни вещи, или са имали характер на вещи-принадлежности към сградите, придобити от ищеца.

Собствеността върху вещи – присъединени или принадлежности към главната вещ се урежда в чл. 97 ЗС и чл. 98 ЗС. Когато вещта е прикрепена към имота така, че не може да се отдели без повредата му, тя губи характеристиката си на самостоятелна движима вещ и става част от недвижимия имот. Собственика на имота придобива правото на собственост и върху присъединената вещ съгласно чл. 97 ЗС. Трайно прикрепени към недвижимия имот са не само вещите, чието отделяне би довело до физическо му увреждане, но и тези, с отделянето на които би се нарушило функционирането му – вещи с обслужващо сградата

предназначение, каквито са водно пречиствателни съоръжения, отоплителни инсталации и др. Когато вещта е прикрепена по начин, който позволява демонтирането и отделянето и от имота без увреждането му (керемиди, електромери, мивки), тя може да бъде придобита от собственика като принадлежност към имота при условията на чл. 98 ЗС – принадлежността следва главната вещ, ако не е уговорено или постановено друго. В този смисъл решение № 180 от 18.10.2013 г. по гр.д. № 2317/2013 г. II г.о. ВКС, решение № 118 от 2.07.2014 г. по гр. д. № 6772/2013 г., I г. о. ВКС. Решение № 55 от 16.04.2019 г. по гр. д. № 1754 / 2018 г. на ВКС, 4-то гр. отд.

В момента на изграждането на машините и съоръженията от техническата инфраструктура за електроснабдяване на сградите в поземления имот, действащият нормативен акт относно техния статут е бил Законът за електростопанството от 1975 г./отм. ДВ бр.64/16.07.1999 г./.

С чл.2, ал.1 от ЗЕ от 1975 г. електрическите централи за производство на електрическа енергия и електрическите уредби и мрежи за пренос и разпределение на електрическа енергия са обявени за държавна собственост. В ал.2 на същия текст е предвидена възможност кооперативни и други обществени организации с разрешение на Асоциация "Енергетика" да придобиват и притежават отделни електроенергийни обекти по предходната алинея за задоволяване на собствените си нужди от електрическа енергия. Съгласно чл.2, ал.3, вътрешните електрически инсталации в имотите на обществените организации, включително електрическите уредби, мрежи, вътрешни инсталации и необходимите съоръжения за свързването им с електроенергийната система, включително и заводските централи, са собственост на потребителите, и съгласно чл.8, ал.2, те се изграждат и поддържат от самите потребители. Следователно, собствеността върху МСТЕ за електроснабдяване не е следвала собствеността върху обслужвания от нея поземлен имот или сграда /която в този период е била „общонародна собственост“ по смисъла на чл.16, ал.1 от КНРБ от 1971 г., преди измененията от 1990 г./, а е възниквала в патримониума на потребителя на електроенергията, който е стопанисвал съответния обект, когато потребителя е бил кооперативна или обществена организация, на осн. чл.16, ал.2 от Конституцията на НРБ от 1971 г. /обн.ДВ бр.39/1971 г., преди измененията от 1990 г./.

От представената по делото строителна документация за изграждането на вътрешните електрически инсталации и съоръжения в имота /актове образец 16 от 16.09.1982 г. за приемане на подобект „Кабелно захранване 10 КВ-резервно“; от 18.11.1982 г. за приемане на подобекти „Външно ел. захранване ВН-10 КВ“ и „Кабелно ел. захранване ВН-20 КВ – частично“; от 12.08.1984 г. за подобект „Трафопост №5 – между столова и битова сграда“; от 16.09.1984 г. за подобект „Вътрешнокабелно захранване 20 КВ – частично“; от 16.09.1984 г. за подобект „Изместване на ел.провод ВН-10 КВ“/ се установява, че инвеститор на изграждането им е ДСО“Булгарплод“. От представения АДС № 13765 от 27.08.1987 г., се установява, че целият имот от 376 286 кв.м. на ул. „Момина чешма“ № 13, е актуван като държавна собственост, ведно с построените върху него сгради, и е предоставен за стопанисване на Предприятието „Булгарплод“, което е и конкретния потребител на електроенергията в имота. Предприятието „Булгарплод“ - София, включено в ДСО“Булгарплод“, и образувано от Предприятието „Булгарплод“ в бившите райони на

столицата, и Предприятието „Булгарплод“ – София-град за търговия на едро, е придобило самостоятелна правосубектност като юридическо лице, по силата на Заповед №42/18.07.1988 г., считано от 01.08.1988 г., като е поело активите на държавното Предприятие „Булгарплод“ – София-град. Впоследствие това юридическо лице е преобразувано с РМС №135/21.12.1993 г. в еднолично акционерно дружество с държавно имущество „Булгарплод“ ЕАД, като преобразуваното дружество поема активите и пасивите на „Булгарплод“- София град по баланса към 30 юни 1993 г. Съгласно чл.1 от ПМС № 201 от 25.10.1993 г. за прехвърляне на вещни права върху недвижими имоти при образуването, преобразуването и приватизирането на държавни предприятия /Обн. ДВ. бр.93 от 2 Ноември 1993г./, при преобразуването на държавни предприятия в еднолични търговски дружества с държавно имущество имуществото, предоставено за стопанисване или управление на тези предприятия с акта на преобразуването, се предоставя в собственост на тези дружества, освен ако в него не е предвидено друго. Съгласно т. 2Г от Тълкувателно решение № 4 от 14.03.2016 г. на ВКС по т. д. № 4/2014 г., ОСГК, за да премине собствеността у преобразуваното дружество е достатъчно имотът да е държавен, той да е бил предоставен за стопанисване или управление на държавно предприятие, предприятието да се преобразува и в акта за преобразуването имотът да не е изрично изключен от активите, които преминават у преобразуваното дружество. Доколкото в акта за преобразуване /РМС №135/21.12.1993 г./ имотът не е изрично изключен от тези активи, то в собственост на преобразуваното еднолично акционерно дружество с държавно имущество „Булгарплод“ ЕАД е преминал и имотът от 376 286 кв.м. на ул. „Момина чешма“ № 13, както и изградените в него вътрешни електрически инсталации в имота, включително електрическите уредби, мрежи, вътрешни инсталации и необходимите съоръжения за свързването им с електроенергийната система.

Впоследствие, с РМС №84/13.08.1997 г. е намален капитала на „Булгарплод“ ЕАД, чрез обезсилване на акции на стойност, равняваща се на стойността на правото на собственост върху недвижим имот – основна база от „Булгарплод“ ЕАД-София, находящ се на ул. „Момина чешма“ №13, представляващ терен от 378 286 кв.м., покрита складова площ от 67 663 кв.м. и административна сграда на 9 етажа, както и със стойността на намиращото се в него движимо имущество, и е разпоредено същото имущество да бъде прехвърлено безвъзмездно на Столична община след приемане на съответно решение от Общинския съвет. С Разпореждане на МС №3/03.02.1998 г. /на л.40/ е допълнено РМС №84/13.08.1997 г., като е приложен списък – Приложение №1 /на л.42/ на обектите, намиращи се на ул. „Момина чешма“ №13, включени в обхвата на разпореждането, в който не са включени процесните сгради „Битова сграда“ и „Столова“. По отношение на собствеността върху тези сгради е осъществено друго разпореждане – с Договор за приватизационна продажба на обект „Битова сграда и столова“, ул. „Момина чешма“ №13, обособена част от имуществото на „Булгарплод Бояна“ ЕАД от 04.08.1999 г., същите са отчуждени от държавното акционерно дружество „Булгарплод Бояна“ ЕАД /с предишно наименование „Булгарплод“ ЕАД/ и са преминали в собственост на ищеца по делото. С това разпоредително действие собствеността върху сградите е придобита от лице, различно от собственика на поземления

имот, който до сключването на Договор за безвъзмездно прехвърляне в собственост на недвижим имот – частна държавна собственост от 16.05.2001 г. е останала част от имуществото на държавното еднолично акционерно дружество „Булгарплод Бояна“ЕАД /с предишно наименование „Булгарплод“ЕАД/, макар и да е била извадена от капитала на дружеството.

Преди финализиране на процедурата по безвъзмездното прехвърляне на собствеността върху имота от държавата на Столична община /осъществено на 16.05.2001 г./, както и преди сключването на Договора за приватизационна продажба на обект „Битова сграда и столова“ /на 04.08.1999 г./, на 20.07.1999 г. е влязъл в сила Законът за енергетиката и енергийната ефективност /обн. ДВ бр.64/1999 г./ С чл.1 от него се възприемат принципите на държавното управление, регулиране и ефективно използване на енергията и енергийните ресурси. Със закона се въвежда разрешителен режим за извършване на дейностите в енергетиката, които се допуска да бъдат извършвани само от юридически лица, предварително лицензирани за извършване на съответната дейност, като съгласно чл.39, ал.5 от ЗЕЕЕ за една обособена територия е допустимо издаването само на една лицензия за разпределение на електрическа енергия. С чл.92 от ЗЕЕЕ се урежда собствеността върху енергийните обекти, представляващи елементи от съответната преносна или разпределителна мрежа. Съгласно посочената разпоредба, електрическите уредби с високо и средно напрежение, които служат за снабдяване с ел. енергия само на един потребител – търговец, се изграждат за негова сметка и са негова собственост, но тези от тях, които служат за снабдяване с ел.енергия на повече от един потребител, както и трансформаторните постове за средно напрежение, предназначени за снабдяване само на един потребител, който не е търговец, се изграждат за сметка на разпределителното, съответно преносното предприятие, и са негова собственост. Ал.4 изрично установява, че електропроводната линия и другите съоръжения, чрез които се извършва присъединяване на електрическите уредби на потребителя към разпределителната или преносната мрежа, се изграждат за сметка на разпределителното, съответно преносното предприятие и са негова собственост. Съгласно чл.92, ал.3 от ЗЕЕЕ, само електрическите уредби с ниско напрежение, които се намират в имотите на потребителите и са разположени след границите на собственост, се изграждат за сметка на потребителите и са тяхна собственост. Следователно, по силата на чл.92, ал.3 от ЗЕЕЕ, само електрическите уредби с ниско напрежение, които се намират в имотите на потребителите и са разположени след границите на собственост, са уредени като вещи-принадлежности към имота на потребителя, по смисъла на чл.98 от ЗС. Съобразно дефиницията на чл.93, ал.2 на ЗЕЕЕ, границата на собственост се определя от шините (клемите), разположени след средството за търговско измерване. В случая границата, разделяща собствеността на потребителя /ищеца/ от собствеността на дружеството, което експлоатира електроразпределителните съоръжения на вътрешната площадкова електроразпределителна мрежа, се явяват съответните контролни електромери, с които се измерва количеството електроенергия, потребена от конкретния потребител – собственикът на съответната сграда.

Предвид заключението на електротехническата част от приетата КСТЕ, съобразно дефиницията на чл.92, ал.3 от ЗЕЕЕ, в конкретния случай „частите от електрическата уредба с ниско напрежение, разположени след границата на собственост“, са изходящите кабелни линии /КЛ/ с ниско напрежение НН 0,4 кV, започващи от шините (клемите), разположени след контролния електромер на разпределителното табло /РТ/ НН0,4 кV на трафопост /ТП/ №5 (10/0,4 кV) , до всяка от сградите на ищеца. Следователно, тази част от съоръженията от техническата инфраструктура за електроснабдяване на сградите „Битова сграда“ и „Столова“, на ул.“Момина чешма“№13, по силата на Договора за приватизационна продажба от 04.08.1999 г. е преминала от патримониума на държавното еднолично акционерно дружество „Булгарплод-Бояна“ЕАД, в патримониума на ищеца „Европринт Трейд“ООД, като вещ-принадлежност към сградите, и е станала изключителна собственост на ищеца. Тъй като обаче ищецът е предявил иск за установяване на собствеността му до размера от 3%, до този размер следва и да бъде постановено решение, с което да бъде призната собствеността му по отношение на ответника, придобита на договорно основание и чл.98 от ЗС, върху тези елементи от техническата инфраструктура за електроснабдяване, разположени в поземления имот, обслужваща собствените му сгради.

В останалата си част МСТИ за електроснабдяване, разположени в поземлен имот с идентификатор 68134.706.347 - площадковите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура: разпределителна уредба – РУ 10 кV, подземна кабелна разпределителна инсталация 10 кV, трансформаторни подстанции – ТП 10/0,4 кV и подземни кабели ниско напрежение НН 0,4 кV към останалите сгради в поземления имот - са останали в патримониума на неговия праводател - държавното еднолично акционерно дружество „Булгарплод-Бояна“ЕАД. В качеството на елементи от електроразпределителната мрежа, съобразно разпоредбата на чл.92, ал.1 от ЗЕЕЕ, *към момента на влизане в сила на ЗЕЕЕ /20.07.1999 г./*, площадковите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура за електрозахранване на всички сгради в имота, са били изцяло собственост на „Булгарплод-Бояна“ЕАД и са обслужвали изцяло само неговите нужди от електроенергия, поради което е било допустимо притежаването им от потребителя „Булгарплод-Бояна“ЕАД. С осъществяването на приватизационната продажба на двете сгради с договора от 04.08.1999 г., инфраструктурните съоръжения, представляващи електрически уредби с високо и средно напрежение - РУ 10 кV, подземна кабелна разпределителна инсталация 10 кV, трансформаторни подстанции – ТП 10/0,4 кV - са започнали да служат за снабдяване с ел. енергия на повече от един потребител /“Булгарплод-Бояна“ЕАД и „Европринт Трейд“ООД/, са попаднали в хипотезата на чл.92, ал.2 от ЗЕЕЕ, съгласно която те се изграждат за сметка на енергийното предприятие и са негова собственост. Но тъй като те са били вече изградени, по силата на §5, ал.2 от ПЗР на ЗЕЕЕ, като заварени при влизането на закона енергийни обекти, представляващи елементи от съответната преносна или разпределителна мрежа, които е следвало да са собственост на енергийното предприятие, но са собственост на потребител, е следвало да се изкупят от енергийното предприятие по пазарни цени /подобен случай, но в обратната хипотеза, е разгледан в решение № 260063/23.04.2021 г., постановено от Варненски апелативен съд по в.гр.д. № 9/2021 г., недопуснато до касационно обжалване с

Определение № 363 от 11.05.2022 г. по гр. д. № 2872 / 2021 г. на Върховен касационен съд, 4-то гр. отделение/. Съответно, подземни кабели ниско напрежение НН 0,4 кV към останалите сгради в поземления имот, са прилежащи части към останалите сгради в имота, и са следвали собствеността върху тях.

По изложените съображения, по силата на Договора за приватизационна продажба от 04.08.1999 г. ищецът не е придобил каквато и да е идеална част от МСТИ за електроснабдяване, разположени в поземлен имот с идентификатор 68134.706.347, обслужващи двете сгради с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13, но съставляващи електрическите уредби с високо и средно напрежение, поради което предявеният от ищеца установителен иск за собственост на 3% идеални части от тези инфраструктурни обекти, е изцяло неоснователен.

Предвид осъществяването на вътрешнопроцесуалното условие /отхвърлянето на първите две основания, на които ищецът претендира собствеността/, по отношение на тези елементи от МСТИ за електроснабдяване, съставляващи електрическите уредби с високо и средно напрежение - РУ 10 кV, подземна кабелна разпределителна инсталация 10 кV, трансформаторна подстанция ТП 10/0,4 кV с №5, изградени в поземлен имот с идентификатор 68134.706.347, и обслужващи сгради с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13, следва да бъде разгледано третото предявено при условията на евентуалност основание за придобиване на собствеността върху 3% идеални част тях.

- 3. По предявеното при условията на евентуалност основание изтекла в полза на ищеца към 06.07.2008 г. придобивна давност по чл.79, ал.1 от ЗС, в резултат от осъществявано от ищеца давностно владение върху 3% идеални части от МСТИ за електроснабдяване, находяща се в поземления имот РУ 10 кV, подземна кабелна разпределителна инсталация 10 кV, трансформаторна подстанция ТП 10/0,4 кV с №5, обслужващи сградите на ищеца,** в периода от 04.08.1999 г. до 06.07.2008 г., и присъединено към него давностно владение на неговия праводател „Булгарплод – Бояна“ЕАД в периода от постановяване на Решение №5/06.07.1998 г. по ф.д. №1396/1994 г. на СГС, с което е вписано намаляването на капитала на „Булгарплод“ЕАД, до датата на приватизационната продажба с договора от 04.08.1999 г.

Релевантно за придобиване на правото на собственост е осъществяването от трето лице – несобственик давностно владение върху чужда вещ. По изложените вече съображения, съдът намери за установено от фактическа страна, че в периода от 06.07.1998 г. до 04.08.1999 г., собственик на МСТИ за електроснабдяване, разположени в поземлен имот с идентификатор 68134.706.347, обслужващи двете сгради с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13, са били изцяло собственост на праводателя на ищеца - „Булгарплод – Бояна“ЕАД. В този период праводателят на ищеца е владял обектите от техническата инфраструктура за електроснабдяване, разположени в имота, в качеството на техен собственик, а не като владеец. Ето защо, упражняването от него владение върху тези вещи,

като елемент от правото му на собственост, не може да бъде присъединявано към евентуалното последващо давностно владение, осъществявано от правоприемника „Европринт Трейд“ООД. Също така, не може да се приеме, че в периода след 04.08.1999 г. до 06.07.2008 г. ищецът „Европринт Трейд“ООД е осъществявал давностно владение върху машините и съоръженията от техническата инфраструктура за електроснабдяване в имота, посредством ползването им да електроснабдяване на собствените си сгради. След придобиването на двете сгради от „Европринт Трейд“ООД, машините и съоръженията, съставляващи елементи от разпределителната мрежа за електроснабдяване, са продължили да се използват не само от него – за електроснабдяване на двете сгради, а и от собственика на поземления имот и останалите сгради в него - „Булгарплод – Бояна“ЕАД, до прехвърляне на собствеността върху поземления имот и сградите в патримониума на Столична община с Договора за безвъзмездно прехвърляне в собственост на недвижим имот – частна държавна собственост от 16.05.2001 г. След тази дата се установява, че фактическата власт върху поземления имот, в това число и върху машините и съоръженията от електроразпределителната мрежа за високо и средно напрежение /включително трафопост и разположени в него трансформаторни мощности и комутационна апаратура/, е била упражнявана от едноличното акционерно дружество с общинско имущество „Слатина-Булгарплод“ЕАД, регистрирано по ф.д.№2318/1989 г. /впоследствие приватизирано с Договор от 15.12.2007 г. за продажба на акции/, което в релевантния период със свои служители е осъществявало експлоатацията и поддръжката на тези съоръжения.

От друга страна, съобразно разпоредбата на чл.58, ал.1 от ЗЕЕЕ, енергийните обекти трябва да бъдат собственост на лицензианта. Съгласно разпоредбите на чл.39, ал.2 и чл.40, ал.1 от ЗЕЕЕ, лицензия за пренос и/или разпределение на електрическа енергия се издава само на юридическо лице, регистрирано по ТЗ, което може да извършва само дейностите, предмет на лицензията. В легалната дефиниция на понятието „енергиен обект“ дадена в §1, т.17 от ДР на ЗЕЕЕ, са включени обекти, в които или посредством който се извършва пренос, както и преобразуване на параметрите или вида на електрическа енергия, както и неговите спомагателни мрежи и съоръжения, разпределение на електрическа енергия, както и неговите спомагателни мрежи и съоръжения, без сградните инсталации на потребителите. С §67, ал.2 от Преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на ЗЕЕЕ /обн. ДВ бр.108/14.12.2001 г./ е предвидено енергийни обекти, представляващи елементи от съответната преносна или разпределителна мрежа, които към момента на влизането в сила на този закон трябва да бъдат собственост на енергийните предприятия, но са собственост на потребители или на физически или юридически лица, осъществяващи дейности в енергетиката в нарушение на действащото законодателство, да се изкупуват по взаимно договорени цени от енергийните предприятия с лицензия за съответната дейност в 5-годишен срок от влизането в сила на закона, освен в случаите, когато сами по себе си изпълняват необходимия минимум от критерии и условия за издаване на лицензия за извършване на разпределителна дейност. Съгласно ал.6, тези от тях, които към датата на влизането в сила на закона са частна държавна или общинска собственост и са изградени със средства от държавния или общинския бюджет, се

прехвърлят възмездно на лицензираните еднолични преносни или разпределителни предприятия с държавно или общинско участие в срок до 31 декември 2002 г. Съгласно ал.9, *при приватизация на обекти, на чиято територия има изградени енергийни обекти, последните не се включват в предмета на сделката, ако чрез тях се снабдява с енергия повече от един потребител.* Тези обекти се прехвърлят на енергийното предприятие по предвидения за това ред.

На 05.03.2004 г. е влязъл в сила действащият понастоящем Закон за енергетиката / Обн. - ДВ, бр. 107 от 09.12.2003 г./, който в чл.88 предвижда разпределението на електрическа енергия и експлоатацията на разпределителните мрежи да се осъществява само от разпределителни предприятия, които са собственици на разпределителните мрежи на обособена територия, и са лицензирани за извършване на разпределение на електрическа енергия за съответната територия. В чл.117, ал.5 предвижда по изключение възможност електрическите уредби с високо и средно напрежение, които служат за снабдяване с електрическа енергия само на един потребител на електрическа енергия за стопански нужди, да се изграждат за негова сметка и да бъдат негова собственост. По аргумент за противното, в останалите случаи – когато електрическите уредби с високо и средно напрежение служат за снабдяване с електрическа енергия на повече от един потребител, или не служат за стопански нужди, те следва да бъдат собственост на разпределителното предприятие. В чл.117, ал.8 ЗЕ се предвижда собствениците на електрически уредби и съоръжения по чл.117, ал.5 от ЗЕ при техническа възможност и свободен капацитет да предоставят ползването им на оператора на електропреносната мрежа, съответно на оператора на електроразпределителна мрежа, за целите на преобразуването и преноса на електрическа енергия до други клиенти, като ползването се предоставя след сключване на договор по цена, определена по методика, одобрена от Държавната комисия за енергийно и водно регулиране /ДКЕВР/. При непостигане на съгласие, комисията *разпорежда предоставянето на ползването* и заплащането на цена, определена от комисията по установена от закона методика. Статутът на заварените при влизане в сила на закона съоръжения от техническата инфраструктура на електроразпределителната мрежа, е уреден с §4 от ПЗР на ЗЕ, в който е предвидено задължение на енергийното предприятие да изкупи по пазарни цени МСТИ – елементи от електропреносната или електроразпределителната мрежа, които трябва да са собственост на лицензираните енергийни предприятия, но са собственост на трети лица. В първоначалната редакция на ал.1 е предвидено това да се осъществи в 8-годишен срок, който впоследствие е удължен на 12 години, считано от влизане в сила на закона, а след изтичането му, с новата разпоредба на ал.4а е предвидено задължение на енергийното предприятие да заплаща наем на собственика на МСТИ. Съгласно §4, ал.11 от ПЗР на ЗЕ е предвидено, че при приватизация на обекти, на чиято територия има изградени енергийни обекти, *те не се включват в предмета на сделката, ако чрез тях се снабдява с енергия повече от един потребител.* Тези обекти се прехвърлят на съответното енергийно предприятие по реда на предходните алинеи.

Следователно, от влизане в сила на ЗЕЕЕ, и при действието на настоящия ЗЕ, мрежите и

съоръженията от техническата инфраструктура /МСТИ/, служеща за пренос на електроенергията, преобразуване на параметрите или вида ѝ, както и спомагателните мрежи и съоръжения, както и за разпределение на електрическата енергия и спомагателните мрежи и съоръжения за тази дейност, без сградните инсталации на сградите, са частично изключени от гражданския оборот, като придобиването им от физически и юридически лица, които не са лицензирани за осъществяване на електропреносна или електроразпределителна дейност, не е допустимо. Респективно – не е било възможно придобиването им от правни субекти, които не са енергийни предприятия, лицензирани за електроразпределителна и/или електропреносна дейност - както на деривативно, така и на оригинално основание.

В конкретния случай, към момента на влизане в сила на ЗЕ /05.03.2004 г./, процесните МСТЕ, представляващи елементи от електроразпределителната мрежа, са били частна собственост на потребител на електроенергия, но чрез тях са се снабдявали с електроенергия поне двама потребители /за които по делото са събрани доказателства/ – „Европринт трейд“ООД и общинското еднолично акционерно дружество „Слатина-Булгарплод“ЕАД /в чието имущество е бил включен поземления имот и сградите, построени в него, с изключение на двете сгради, придобити от ищеца/, поради което са подлежали на изкупуване от енергийното предприятие по пазарни цени, на осн. §4, ал.1 и ал.3 от ПЗР на ЗЕ. До сключване на приватизационния Договор от 15.12.2007 г. за продажба на акции, представляващи 100% от капитала на едноличното акционерно дружество с общинско имущество „Слатина – Булгарплод“ЕАД, няма данни процесните МСТЕ, представляващи елементи от електроразпределителната мрежа, находящи се в поземления имот, да са били изкупени от енергийното предприятие. Следователно, по силата на закона /§4, ал.11 от ПЗР на ЗЕ/ те са изключени от предмета на приватизационния договор, и не са подлежали на приватизация, поради което сключеният приватизационен договор на 15.12.2007 г. не е произвел вещно-транслативен ефект /в т.см.Решение № 300 от 28.06.2010 г. по гр.д. № 169/2009 г. на ВКС/, и тези имущества са останали частна собственост на Столична община. Съгласно §4, ал.7 от ПЗР на ЗЕ, за тях също е предвидено задължение на енергийното предприятие да ги изкупи в определен срок – първоначално от 8 години, а впоследствие изменен на срок от 12 години.

Следователно, както при действието на ЗЕЕЕ, така и при действието на ЗЕ, до края на релевантния период 06.07.2008 г. /за който се претендира възникнало в полза на ищеца право на собственост върху 3% идеални части от МСТИ за снабдяване на сградите с електроенергия/, ищецът не е могъл да упражнява давностно владение върху разположените в поземления имота МСТИ за електроснабдяване на двете сгради, тъй като те са били частично изключени от гражданския оборот, и придобиването им е било допустимо само от лицензирано енергийно предприятие за осъществяване на електропреносна и електроразпределителна дейност.

Изложените съображения обосновават извод за неосъществяване и на третото предявено от ищеца основание за придобиване на собствеността върху 3% идеални части от

процесните МСТИ за електроснабдяване, разположени в поземлен имот с идентификатор 68134.706.347, обслужващи двете сгради с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13.

Като е достигнал до същите крайни изводи – за неоснователност на предявените от ищеца установителни искове за собственост върху 3% идеални части от процесните МСТИ за електроснабдяване, разположени в поземлен имот с идентификатор 68134.706.347, обслужващи двете сгради с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13, и на трите предявени правни основания, първостепенният съд е постановил правилно и законосъобразно решение по тези искове, което следва да се потвърди.

II. По предявените от ищеца „Европринт трейд“ООД, против ответника „Слатина - Булгарплод“ООД положителни установителни искове с правно основание чл.124, ал.1 от ГПК за установяване по отношение на ответника на правото на собственост на ищеца върху 3% идеални части от съществуващите в имота МСТИ за водоснабдяване и канализация, обслужващи сградите на ищеца с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13, разположени в поземления имот на ответника с идентификатор 68134.706.347, съдът намира следното:

- 1. По предявеното от ищеца основание да е придобил 3% идеални части от съществуващите в имота МСТИ за водоснабдяване и канализация, обслужващи сградите на ищеца с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13, разположени в поземления имот на ответника с идентификатор 68134.706.347, на основание чл.38, ал.1 от Закона за собствеността, като прилежащи към сградите на ищеца общи части на хоризонтална етажна собственост, състояща се от всички самостоятелни сгради, построени в имота на ответника:***

Между страните няма спор, че ищецът е суперфициарен собственик на двете сгради с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13, и не притежава идеални части от дворното място. По изложените вече съображения във връзка с предявения иск по т.І.1, правилата на етажната собственост, регламентирани в ЗУЕС, както и чл.38, ал.1 от ЗС не са приложими по аналогия към уреждането на собствеността върху дворното място и разположените в него сгради, в хипотезата, в която собствеността върху сградите е суперфициарна, поради което предявеният от ищеца установителен иск за собственост на основание чл.38, ал.1 от ЗС върху 3% от МСТИ за водоснабдяване и канализация, разположени в поземлен имот с идентификатор 68134.706.347, обслужващи сградите с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13, е неоснователен.

- 2. По предявеното евентуално основание за придобиване на 3% идеални части от МСТИ за водоснабдяване и канализация, разположени в поземлен имот с идентификатор 68134.706.347, и обслужващи двете сгради с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13, по силата на Договор от 04.08.1999 г. за приватизационна продажба на обособена част от имуществото от имуществото на***

„Булгарплод – Бояна“ЕАД, сключен с министъра на търговията и туризма в качеството на продавач, и на основание чл.98 от ЗС като вещи-принадлежности към сградите, съдът намира следното:

В периода на изграждането на водоснабдителната и канализационна система, разположена в поземления имот, в който са построени двете сгради на ищеца – 1982-1984 г., обществените отношения във връзка с изграждането, ползването и стопанисването на водоснабдителните и канализационни системи, са уредени с подзаконов нормативен акт – Наредба за ползуване на водопроводите и канализациите /обн. Известия, бр.37/1962 г./, като тези отношения са останали извън обхвата на действащия тогава специален Закон за водите от 1969 г. По делото се установява, че към момента на изграждането на техническата инфраструктура за водоснабдяване и канализация, разположена в поземления имот, той е бил държавна собственост, отчуждена за нуждите на ДСО „Булгарплод“, който е бил и инвеститор на строителството. С влизане в сила на ЗМСМА /обн.ДВ бр.77/1991 г., в сила от 17.09.1991 г./, по силата на §7, т.7 от ПЗР на ЗМСМА преминават в собственост на общините мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура на водоснабдителната и канализационна система, които обслужват само територията на съответната община, и не са включени в уставния фонд на търговски дружества. Тъй като изградените МСТИ в поземления имот са включени в активите на юридическото лице Предприятие „Булгарплод“, включено в състава на ДСО„Булгарплод“, те остават държавна собственост. През 1994 г. юридическото лице с държавно имущество Предприятие „Булгарплод“ се преобразува в еднолично акционерно дружество с държавно имущество „Булгарплод“ЕАД, в чийто капитал е включен целият поземлен имот, ведно с построените в него сгради и съоръжения на техническата инфраструктура, предвид липсата на уреден в закона различен статут на собствеността върху тези инфраструктурни съоръжения. Към момента на придобиване на двете сгради от ищеца на 04.08.1999 г. с договора за приватизационна продажба на обособено имущество от „Булгарплод - Бояна“ЕАД /с предишно наименование „Булгарплод“ЕАД/, действащ нормативен акт, уреждащ обществените отношения във връзка с изграждането и използването на водоснабдителните и канализационни системи, е Наредба №9/14.09.1994 г. за ползването на водоснабдителните и канализационни системи /отм., в сила до 12.10.2004 г./. Съгласно разпоредбата на чл.4, ал.1 от Наредба №9/1994 г. водоснабдяването на имотите на абонатите се осъществява чрез водопроводно отклонение, което с ал.2 е дефинирано като „участъкът от водовземната скоба или фасонна част до сградната водопроводна инсталация“. Съгласно ал.7 и ал.8, водопроводните отклонения от общите мрежи за свързване на отделните недвижими имоти с водоснабдителната система, включително водомерът, се изграждат от общините или експлоатационните предприятия „В и К“ за тяхна сметка, и се поддържат, ремонтират и подменят от съответните експлоатационни предприятия „В и К“, като разходите за това се включват в производствените разходи на експлоатационните предприятия. Съгласно чл.16 от Наредба №9/1994 г. изграждането, поддържането и ремонта на канализационните отклонения се осъществява по реда, предвиден в чл.4 и чл.5 за водопроводните отклонения. С чл.17, ал.2 се дефинира като

„канализационно отклонение“ частта от уличния канал или колектор, до ревизионната шахта.

Със Закона за изменение и допълнение на Закона за водите (ДВ, бр. 47 от 2009 г., в сила от 23.06.2009 г.), в разпоредбата на чл.24 от ЗВ се създават нови т.8, т.9 и т.10, с които се обявяват за частна собственост В и К системите или части от тях, изградени със средства на потребителите-физически или юридически лица, които обслужват само имотите на тези потребители (т.8), сградните водопроводни инсталации и вътрешните водопроводни мрежи, разположени в имотите на потребителите, до измервателните уреди на водопроводните отклонения (9.) и канализационните мрежи и съоръжения, отвеждащи отпадъчните води от имотите на потребителите до ревизионната канализационна шахта за присъединяване към уличните канализационни мрежи.

От друга страна, проектирането и изграждането на сградната водопроводна и канализационна инсталация към 04.08.1999 г. е уредено с Нормите за проектиране на водопроводни и канализационни инсталации в сгради, утвърдени със заповед № РД-02-14-35 от 25.VI.1986 г. на председателя на Комитета по териториално и селищно устройство, обнародвани в ДВ, бр. 69 от 1986 г., отменени с действащата понастоящем Наредба №4/17.06.2005 г. за проектиране, изграждане и експлоатация на сградни водопроводни и канализационни инсталации, обн. ДВ бр.53/28.06.2005 г. Съгласно чл.1, ал.1 и от отменения, и от действащия нормативен акт, проектирането и изграждането на сградните инсталации за водоснабдяване и канализация е част от процеса по проектирането и изграждането на сградите. Ето защо, елементите от сградните водопроводни и канализационни инсталации, изрично посочени в чл.1, ал.3 и ал.4 от действащата Наредба №4/17.06.2005 г., съставляват вещи – принадлежности към сградата, и на основание чл.98 от ЗС собствеността върху тях следва собствеността върху главната вещ – сградата. Тази част от водопроводната и канализационна система, съставляваща сградни В и К инсталации, е извън спорните МСТИ за водоснабдяване и канализация, които обслужват сградите на ищеца, но са разположени в поземления имот.

Съгласно чл.24, т.8, т.9 и т.10 от Закона за водите, частна собственост са В и К системите или части от тях, изградени със средства на потребителите-физически или юридически лица, които обслужват само имотите на тези потребители, сградните водопроводни инсталации и вътрешните водопроводни мрежи, разположени в имотите на потребителите, до измервателните уреди на водопроводните отклонения, както и канализационните мрежи и съоръжения, отвеждащи отпадъчните води от имотите на потребителите до ревизионната канализационна шахта за присъединяване към уличните канализационни мрежи. Следователно, водоснабдителната и канализационна система, изградена от ДСО „Булгарплод“ в отчуждения за неговите нужди поземлен имот, е останала собственост на държавата и е внесена в имущественото на юридическото лице „Булгарплод“ ЕАД /впоследствие с наименование „Булгарплод-Бояна“ ЕАД/, и след влизане в сила на ЗМСМА е останала частна държавна собственост на „Булгарплод-Бояна“ ЕАД. С договора за приватизационна продажба от 04.08.1999 г., с който ищецът е придобил двете сгради, с тях е

придобил изцяло собствеността върху елементите от сградните водопроводни и канализационни инсталации, посочени в чл.1, ал.3 и ал.4 от действащата Наредба №4/17.06.2005 г., които съставляват вещи – принадлежности към сградата, но не и елементите от водоснабдителната система, обслужващи поземления имот, представляващи част от вътрешната водопроводна мрежа, разположена в имота – от сградната инсталация, до измервателния уред на водопроводното отклонение за поземления имот, както и елементите и съоръженията от канализационната система, разположени в поземления имот, отвеждащи отпадъчните води от сградите на ищеца до ревизионната канализационна шахта за присъединяване към уличната канализационна мрежа. Тези елементи от водоснабдителната система – от сградната водопроводна инсталация на двете сгради до измервателния уред на водопроводното отклонение, и елементите от канализационната система – от сградната канализационна инсталация на двете сгради – до ревизионната канализационна шахта за присъединяване към уличната канализационна мрежа, представляват вътрешна /площадкова/ инфраструктура за водоснабдяване и канализация, и са останали изцяло в патримониума на едноличното акционерно дружество с държавно имущество „Булгарплод-Бояна“ЕАД, с чиито средства са били изградени.

Изложеното обосновава неоснователност на иска за признаване право на собственост в полза на ищеца на договорно основание, върху 3% идеални части от разположените в поземления имот МСТИ за водоснабдяване и канализация, обслужващи двете сгради, извън сградните инсталации на двете сгради, и на основание чл.98 от ЗС - с придобиването на главните вещи – сгради с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13 по силата на Договор от 04.08.1999 г. за приватизационна продажба на обособена част от имуществото от имуществото на „Булгарплод – Бояна“ЕАД.

Поради преценката за неоснователност на иска за признаване право на собственост в полза на ищеца на основание чл.38, ал.1 от ЗС и на договорно основание и чл.98 от ЗС, върху 3% идеални части от МСТИ за водоснабдяване и канализация, разположени в поземлен имот с идентификатор 68134.706.347, и обслужващи двете сгради с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13, следва да бъде разгледано предявеното при условията на евентуалност основание за придобиване на собствеността върху тази идеална част от същите обекти на основани давностно владение.

- 3. По претенцията за придобиване на собствеността върху 3% идеални части от МСТИ за водоснабдяване и канализация, находяща се в поземления имот, и обслужваща сградите на ищеца, на основание изтекла в полза на ищеца към 06.07.2008 г. придобивна давност по чл.79, ал.1 от ЗС,** в резултат от осъществявано от ищеца давностно владение, в периода от 04.08.1999 г. до 06.07.2008 г., и присъединено към него давностно владение на неговия праводател „Булгарплод – Бояна“ЕАД в периода от постановяване на Решение №5/06.07.1998 г. по ф.д. №1396/1994 г. на СГС, с което е вписано намаляването на капитала на „Булгарплод“ЕАД, до датата на приватизационната продажба с договора от 04.08.1999 г.

По изложените съображения във връзка с иска по т.1.3, ищецът не може да присъедини към осъществявяването от него владение в периода от 04.08.1999 г. до 06.07.2008 г., владението на своя праводател „Булгарплод-Бояна“ЕАД, през периода от 06.07.1998 г. до 04.08.1999 г., тъй като в този период праводателят му е осъществявал фактическата власт върху МСТИ за водоснабдяване и канализация, разположени в поземлен имот /сега с идентификатор 68134.706.347/ в качеството на негов собственик, а не като владеец на имота. Отчетено самостоятелно, владението на ищеца в периода от 04.08.1999 г. до 06.07.2008 г. не е достатъчно продължително за осъществяване на фактическия състав на чл.79, ал.1 от ЗС. Същото няма необходимата продължителност и до датата на сключването на Договора за наем от 19.05.2009 г., по силата на който ищецът, в качеството на наемател, и започнал да заплаща на ответника, в качеството на наемодател, наемна цена за временно и възмездно ползване на разположените в поземления имот МСТИ за водоснабдяване и канализация. Със сключването на договора ищецът е престанал да осъществява владение върху тези съоръжения, и е придобил качеството на техен държател – респективно, демонстрирал е и отпадане на намерението да ги свой.

Посоченото обосновава неоснователност и на третото предявено от ищеца при условията на евентуалност основание за придобиване на собствеността върху спорните 3% идеални части от МСТИ за водоснабдяване и канализация, разположени в поземления имот с идентификатор 68134.706.347.

III. По предявените негаторни искове с правно основание чл.109 от ЗС

- 1. По иска да бъде осъден ответникът да преустанови неоснователните си действия и бездействия, с които пречи на ищеца да упражнява правото си на собственост върху сгради с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13, изразяващи се в преустановяване на електрозахранването и водоподаването към сградите на ищеца:***

Към настоящия момент действащи нормативни актове, уреждащи обществените отношения, свързани със собствеността и ползването на водопроводната и канализационна мрежа, са Законът за регулиране на водоснабдителните и канализационни услуги / Обн. - ДВ, бр. 18 от 25.02.2005 г.; в сила от 20.01.2005 г./ и Законът за водите / Обн. - ДВ, бр. 67 от 27.07.1999 г.; в сила от 28.01.2000 г./, в който със Закона за изменение и допълнение на Закона за водите (ДВ, бр. 47 от 2009 г., в сила от 23.06.2009 г.), се създава нова Глава единадесета „а“ на ЗВ, с която се уреждат обществените отношения, свързани с изграждането и управлението на В и К системи, и предоставянето на В и К услуги.

С чл.2а от ЗВ като основни принципи за постигане на целите на закона, са формулирани в т.1 и т.2 признаването на водите като жизненоважен ресурс и определяне на правото на всеки гражданин на достъп до вода за питейно-битови цели като основна жизнена потребност.

С чл.3, ал.1 от Закона за регулиране на водоснабдителните и канализационни услуги

/ЗРВКУ/, водата за питейно-битови нужди е призната за основна жизнена потребност по смисъла на Закона за социалното подпомагане, а съгласно ал.2 услугите по пречистване и доставка на вода за питейно-битови, промишлени и други нужди, отвеждане и пречистване на отпадъчните и дъждовните води от имотите на потребителите в урбанизираните територии, както и дейностите по изграждането, поддържането и експлоатацията на водоснабдителните и канализационните системи, включително на пречиствателните станции и другите съоръжения, са признати за дейности от обществен интерес. Ето защо, достъпността и качеството на водоснабдителните и канализационните услуги, както и цените за потребяваната вода, подлежат на регулиране, и са регламентирани със законови нормативни актове – ЗРВКУ и ЗВ.

В конкретния случай по делото се установява, че ищецът е собственик на сгради с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13, като към момента на придобиването им от ищеца с приватизационен договор от 04.08.1999 г., двете сгради са били водоснабдени чрез изградената в ПИ 68134.706.347 площадкова водопроводна и канализационна мрежа, собственост на неговия праводател – държавно еднолично акционерно дружество „Булгарплод“ ЕАД. Двете сгради към момента на построяването им, са били част от един имот, представляващ производствен комплекс – Зеленчукова база – Слатина, изграден за нуждите на ДСО Булгарплод в периода 1982-1984 г. и въведен в експлоатация, в това число и изградените в имота площадкови инфраструктурни съоръжения за водоснабдяване и канализация, обслужващи като единен обект всички изградени сгради на територията на площадката, в това число и процесните. Чрез така изградената площадкова инфраструктура сградите на ищеца са били водоснабдявани до началото на месец февруари, 2019 г., когато ответното дружество е преустановило водоподаването към двете сгради на ищеца, и към настоящия момент тези сгради не са водоснабдени.

Липсата на водоподаване към двете сгради съставлява съществена пречка за нормалното им ползване съобразно тяхното предназначение, в резултат на която ищецът не може да упражнява едно от правомощията на правото си на собственост. Без водоподаване към двете сгради, ползването им според тяхното предназначение практически е невъзможно. Отказът на ответното дружество да водоснабдява сградите пречи на ищеца да упражнява правото си на собственост в пълен обем.

Съгласно чл.84 от ЗУТ, собственикът на общите водоснабдителни и канализационни мрежи и съоръжения е длъжен да включи към тях водопроводните и канализационните инсталации на всички недвижими имоти в териториалния обхват на мрежите и съоръженията при спазване изискването на чл. 125а от Закона за водите. Присъединяването на недвижимите имоти и потребителите на вода към водопроводните и канализационните мрежи се извършва при спазване на разпоредбите на ЗУТ и със сключване на писмен договор за присъединяване между потребителя и експлоатационното дружество. Такъв договор за присъединяване на тези две сгради на първоначалния потребител – праводателя на ищеца „Булгарплод“ ЕАД, е бил сключен преди придобиването им от ищеца, като тези две сгради са били водоснабдени, посредством площадковата водопроводна и канализационна мрежа, като ищецът е встъпил в

правата и задълженията по този договор, по силата на разпоредбата на чл.3, ал.6 от действащата към момента на придобиването на сградите Наредба №9/23.09.1994 г. за ползването на водоснабдителните и канализационните системи. При наличие на вече изградена водопроводна и канализационна инфраструктура, обслужваща двете сгради на ищеца, и присъединяването им към водоснабдителната и канализационна система със сключен договор с експлоатационното предприятие „В и К“, в който ищецът е встъпил с факта на придобиването на собствеността върху водоснабдените сгради, неоснователен и в нарушение на задължението по чл.84, ал.1 от ЗУТ е отказът на ответника, в качеството на собственик на общите площадкови водоснабдителни и канализационни системи, да включи в тях водопроводната и канализационната инсталация на двете сгради на ищеца, както и изискването му ищецът да изгради нова самостоятелна водопроводна и канализационна инфраструктура, чрез която да включи двете сгради към уличната водопроводна и канализационна инфраструктура. Съгласно чл.2, ал.3 от ЗРВКУ се допуска услуги по доставяне, отвеждане и пречистване на питейни и отпадъчни води, да се извършва и от търговци, които нямат за свой основен предмет на дейност предоставянето на В и К услуги, но те осъществяват тези услуги при условията на ЗРВКУ. Съгласно чл.198о, ал.6 от ЗВ, търговците-юридически лица, които извършват услуги по доставяне и пречистване на води за питейно-битови цели, за обществени нужди, за производствени, промишлени и други дейности с търговски характер или дейности по пречистване и отвеждане на отпадъчни води и не обслужват цялата обособена територия, а отделни потребители, осъществяват тези услуги съгласно изискванията на ЗВ и ЗРВКУ, като по отношение на обслужваните от тях потребители те се смятат за В и К оператори. Съгласно чл.9 от действащата понастоящем Наредба №4/14.09.2004 г. за условията и реда за присъединяване на потребители и за ползване на водоснабдителните и канализационните системи /в първоначалната ѝ редакция/, при промяна на носителя на правото на собственост, върху новия потребител преминават всички права и задължения, които са свързани с получаването на услугите В и К. Съгласно чл.9а, встъпването на новия собственик в правата и задълженията по договора за присъединяване има действие и спрямо ВиК оператора, каквото качество притежава и ответникът по отношение на ищеца, съгласно разпоредбата на чл.198о, ал.6 от ЗВ. Съгласно чл.41, ал.1 от Наредба №4/14.09.2004 г. за условията и реда за присъединяване на потребители и за ползване на водоснабдителните и канализационните системи, подаването и отвеждането на вода се осигурява непрекъснато, или съобразно експлоатационните възможности на водопроводната и канализационна система, като подаването и отвеждането на вода може да бъде спряно от операторите напълно или частично, само в изрично регламентирани хипотези в чл.41, ал.2 и ал.3 от Наредбата, и при спазване на определен в ал.4, ал.5 и ал.6 ред. В настоящия случай не се твърди и не се установява да е била налице някоя от хипотезите, предвидени в ал.2 или ал.3, както и не се установява да е бил спазен реда, определен в ал.4, ал.5 и ал.6. Спирането на водоподаването във всички случаи е временно – до отстраняване на причините, които са предизвикали спирането. Следователно, спирането на водоподаването към имотите на ищеца, при липса на коя да е от предвидените в чл.41, ал.2 или ал.3 от Наредба №4/14.09.2004 г. предпоставки,

съставлява неправомерно действие на ответника. Отказът на ответника да предостави на ищеца достъп до изградената в поземления имот с идентификатор 68134.706.347 площадкова водопроводна и канализационна мрежа, съставлява неоснователен отказ за предоставяне на В и К услуги, и неизпълнение на задължението по чл.84 от ЗУТ, поради което съставлява противоправно бездействие, с което ответникът неоснователно създава пречки на ищеца да упражнява в пълен обем правото си на собственост върху сгради с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13 /в този смисъл е и разрешението, дадено по сходен казус с Решение № 42 от 10.04.2018 г. по гр. д. № 2189 / 2017 г. на Върховен касационен съд, 2-ро гр. отделение/. Следователно, предявеният иск с правно основание чл.109 от ЗС, за осъждане на ответника да преустанови действията и бездействията си, с които пречи на осъществяване на водоподаването до сградите на ищеца, е основателен, и следва да се уважи.

По осъщественото от ответника действие в началото на месец февруари, 2019 г. по прекъсване на електрозахранването към двете сгради с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13, и осъщественото от него бездействие, изразяващо се в отказ на ответника да предостави на ищеца достъп до изградената площадкова инфраструктура на електроразпределителна мрежа, чрез която двете сгради на ищеца са били първоначално електроснабдени и свързани с общата електроразпределителна мрежа, съдът намира следното:

За да бъде въведена една сграда от основното застрояване в експлоатация, както при действието на ЗТСУ /отм./, така и при действието на ЗУТ, същата следва да бъде включена към електроразпределителната мрежа. Притежаваните от ищеца сгради към момента на придобиването им с договор за приватизационна продажба от 04.08.1999 г. са били въведени в експлоатация и присъединени към електроразпределителната мрежа, чрез изградената площадкова електроразпределителна инфраструктура в поземления имот с идентификатор 68134.706.347 – собственост на праводателя на ищеца „Булгарплод“ ЕАД. Чрез тази съществуваща електроразпределителна инфраструктура ищецът е ползвал електричество до началото на месец февруари, 2019 г., когато електрозахранването на двете сгради е било прекъснато от ответника, чрез изключване на прекъсвачите /шалтерите/, находящи се в обслужвания сградите трафопост №5, до който ищецът няма достъп. От този момент, до настоящия момент, ответникът отказва на ищеца да предостави достъп до площадковата електроразпределителната мрежа, и сградите на ищеца не са захранени с електричество. Без достъп до електричество ползването на процесните сгради – собственост на ищеца, съобразно тяхното предназначение, е невъзможно. Установява се по делото от приетата КСТЕ, че към настоящия момент не съществуват алтернативни машини и съоръжения на техническата инфраструктура за електроснабдяване, чрез които ищецът да е в състояние да захрани с електричество двете сгради. Изграждането на такава нова инфраструктура е свързано с осъществяване на значителни по обем и сложност мероприятия по проучване, проектиране и строително-монтажни работи, което е свързано със значителни инвестиции, продължително технологични време за изпълнението им, необходимост от учредяване на

нови вещни права чрез нов договор или чрез провеждане на административна процедура. Следователно, прекъсването на електрозахранването на двете сгради, и отказът на ответника да предостави на ищеца достъп до съществуващата в поземления имот площадкова електроразпределителна инфраструктура, съставлява по естеството си съществено засягане на възможността на ищеца да упражнява в пълен обем правото си на собственост върху двете сгради.

От друга страна, така осъщественото от ответника действие по преустановяване на електрозахранването на двете сгради, и последващото бездействие чрез отказ от предоставянето на достъп на ищеца до съществуващата в имота площадкова електроразпределителна инфраструктура, съставлява противоправно поведение на ответника, тъй като в чл.88, ал.2 от ЗЕ преносът на електрическа енергия през разпределителните мрежи е регламентиран като всеобщо предлагана услуга. Осигуряването на тази услуга е регламентирано в ЗЕ при условията на непрекъснатост на електроснабдяването, гарантиране на качеството на доставяната електрическа енергия, осъществяването ѝ от специализирани за тази услуга и лицензирани енергийни предприятия. Преустановяването на услугата е допустимо само временно, и при строго регламентирано в чл.122 – чл.124 от ЗЕ предпоставки и подлежи на възстановяване веднага след отпадане на предпоставките за прекъсване на електрозахранването. По делото не се твърди и не се установява към момента на прекъсване на електроподаването към двете сгради да е била налице някоя от хипотезите, регламентирано в чл.122 или чл.123 от ЗЕ, при която електрозахранването подлежи на временно преустановяване. Ето защо, прекъсването на електрозахранването на двете сгради на ищеца, и последващото бездействие за възстановяване на електрозахранването им, съдът намира за неоснователно поведение на ищеца, с което съществено смущава упражняването на правото на собственост на ищеца върху двете с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13, поради което искът с правно основание чл.109 от ЗС и в тази част е основателен, и следва да се уважи, като се осъди ответникът да преустанови това свое поведение.

Като е стигнал до същите фактически и правни изводи, първостепенният съд е постановил правилно и законосъобразно решение по този иск, което следва да се потвърди.

2. По иска да бъде осъден ответникът да преустанови неоснователните си действия и бездействия, с които пречи на ищеца да упражнява правото си на собственост, изразяващи се в ограничаване на достъпа до Битова сграда с идентификатор 68134.706.347.4 и Столова с идентификатор 68134.706.347.13 чрез поставяне на бариера, монтирана пред входа на тази сграда, и искане за заплащане на входна такса за преминаване:

От представеното по делото Удостоверение №РСТ-37 от 17.01.2008 г., издадено от ДКСБТ се установява, че ответникът извършва дейност на стоково тържище, и е регистрирал поземленият имот като „Стоково тържище Слатина - Булгарплод“ по реда на Закона за стоковите борси и тържищата. Съгласно изискванията на чл.14, ал.6, т.2 от ЗСБТ,

територията, на която е организирано стоковото тържище, трябва да е оградена с масивна ограда, и да има организиран достъп за вход и изход чрез два портала. Съгласно чл.54 от ЗСБТ, стоковото тържище извършва дейността си съгласно одобрен от КСБТ правилник за организацията, дейността и охраната на стоковото тържище, с който се регламентират правилата за безопасността на физическите лица и сградния фонд, машините и съоръженията, паричните и стоковите наличности на територията на стоковото тържище.

Необходимостта от гарантиране на сигурността изисква въвеждането на определен контролиран режим на достъп и охрана на територията на стоковото тържище. По делото се установява от приложената Скица на сграда №15-771885-23.10.2018 г. /на л.212 от делото на СГС/, че Битовата сграда с идентификатор 68134.706.347.4, собственост на ищеца, се намира във вътрешността на ПИ с идентификатор 68134.706.347, на територията на който е организирано „Стоково тържище Слатина – Булгарплод“, като достъпът до нея се осъществява чрез вътрешната пътна инфраструктура в поземления имот на ответника /видно и от Генплан със схема на разположение и №№ търговски складове, съгласуван от Изп.д-р А. Й./, през източен и западен портал, с контролиран достъп. Съгласно представеният Правилник за организацията, дейността и охраната на Стоково тържище Слатина-Булгарплод, и издадените въз основа на него вътрешни заповеди, достъпът до територията на тържището се осъществява с редовен пропуск, който е платен. Следователно, действията на ответника по ограничаване на достъпа до вътрешността на имота, в това число и до „Битова сграда“, собственост на ищеца, чрез поставянето на портал с контролиран и платен достъп, са съобразени със статута на имота на „стоково тържище“, и са законосъобразни. Установява се, че още към момента на придобиването на собствеността върху сградите с идентификатор 68134.706.347.4 и с идентификатор 68134.706.347.13, установеният траен начин на ползване на поземления имот е бил като стоково тържище /от Решение №281/10.11.1970 г. на Министерския съвет за отреждане площадка за строеж на Зеленчукова база в София; Скица-виза за проучване и проектиране от 10.06.1971 г.; Заповед №368/24.08.1971 г. на Гл. архитект на гр. София; Разпореждане №98/04.06.1978 г. на МС за утвърждаване на общ генерален план и на технико-икономически доклад за I подетап на „Търговска база за плодове и зеленчуци и предприятие за готови храни“ – София, м. Слатина; Генплан от 05.01.1978 г.; Информационен меморандум от м. юни, 2007 г. – предмет на дейност на „Слатина-Булгарплод“ЕАД; Генплан със схема на разположение и №№ търговски складове, съгласуван от Изп.д-р А. Й., който съгласно Информационен меморандум е бил член на СД до 2005 г./. Следователно, от ответника не е осъществена промяна в начина на ползване на поземления имот, и начина на достъп до вътрешността му, в това число и до разположената на територията на стоковото тържище сграда с идентификатор 68134.706.347.4.

Съгласно чл.192 от ЗУТ, правото на преминаване през чужд недвижим имот се учредява с писмен договор с нотариална заверка на подписите. При липса на съгласие между собствениците на господстващият и служещият имот, и наличие на явна икономическа нецелесъобразност на друго решение, правото на преминаване се учредява със заповед на кмета на общината. Учреденото по административен ред право на преминаване е възмездно,

като цената му се определя по реда на чл.210 от ЗУТ, и се заплаща от собственика на господстващият имот преди издаване на заповедта. Както договърът по чл.192, ал.1 от ЗУТ, така и заповедта на кмета по чл.192, ал.2 от ЗУТ, подлежат на вписване в имотния регистър както по партидата на господстващия, така и по партидата на служещия имот. По делото не се твърди и не се установява между страните да е сключен договор, с който по надлежния ред да е било учредено право на преминаване в полза на ищеца през ПИ с идентификатор 68134.706.347, във връзка с ползването на собствените му сгради с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13. Установява се, че достъпът до сграда с идентификатор 68134.706.347.4 е възможен само през територията на тържището, и през поставените от ответника съоръжения за контролиране на достъпа, но тези ограничения на достъпа до сградата са съществували още към момента на придобиване на сградата от ищеца. Не се установява достъпът до сграда с идентификатор 68134.706.347.4 да е напълно възпрепятстван от ответника – установява се, че същият се осъществява при общите въведени на територията на тържището условия за заплащане на такса. При липса на учредено вещно право на преминаване през територията на ПИ с идентификатор 68134.706.347, липса на договор между страните за условията, при които да се осъществява достъпът до тази сграда, при съществуващо задължение на ответника да контролира достъпа на територията на стоковото тържище, и прилаганите спрямо ищеца общи условия за осъществяване на достъпа до вътрешността на тържището, съдът намира, че не се установява ответникът да е създал неоснователно пречки за ищеца да упражнява правото си на собственост върху сграда с идентификатор 68134.706.347.4. Затрудненият достъп до сградата е съществувал още към момента на придобиването на сградата от ищеца, и е бил обусловен от установеният от преди това начин на ползване на поземления имот – като стоково тържище. Ето защо, предявеният иск с правно основание чл.109 от ЗС за преустановяване на създадените от ответника затруднения за достъп до сградата на ищеца с идентификатор 68134.706.347.4, е неоснователен.

Доколкото по отношение на ползването на сграда с идентификатор 68134.706.347.13 не се установява да е необходимо да се осъществява достъп до нея през поземления имот с идентификатор 68134.706.347, неоснователна е претенцията на ищеца да използва за достъп до сградата си ПИ с идентификатор 68134.706.347, извън необходимата за ползване и обслужване на сградата прилежаща към нея площ. По отношение на тази сграда се установява по делото, че до същата има неограничен достъп откъм уличната регулация – извън територията на тържището, и липсата на достъп до сградата през територията на тържището, не ограничават ползването ѝ по предназначение, поради което поставената от ответника бариера и наложеният пропускателен режим на достъп до територията на тържището не съставлява пречка за ищеца да осъществява правото си на собственост върху тази сграда в пълен обем, и предявеният от ищеца иск по чл.109 от ЗС за преустановяване на въведените ограничения на достъпът до тази сграда през територията на тържището, е неоснователен.

Като е достигнал до същите фактически и правни изводи, първостепенният съд е постановил

правилно и законосъобразно решение в тази част, което следва да се потвърди.

3. По иска да бъде осъден ответникът да преустанови неоснователните си действия, изразяващи се в искане за заплащане на цена от 25 000 лв. за учредяване на „право на преминаване“ през ПИ с идентификатор 68134.706.347 по реда на чл.192 от ЗУТ,

От представеното по делото писмо изх.№0320/03.12.2018 г. /на л.198/ се установява, че ответникът е поканил ищеца да заплати еднократно сумата от 25 000 лв., срещу която да му бъде учредено по реда на чл.192 от ГПК право на преминаване през територията на „Слатина –Булгарплод“ООД. Със същата покана е определен едномесечен срок да привеждане на сумата по банков път, след който по отношение на ищеца и неговите служители и клиенти, ще бъде изисквано заплащане за преминаването, в съответствие с тарифата на дружеството.

Съдът тълкува на осн. чл.20 от ЗЗД волята на ответника, изразена в направеното писмено изявление, и приема, че с така направеното едностранно изявление от ответника е направено предложение по смисъла на чл.13, ал.1 от ЗЗД за сключване на договор по реда на чл.192, ал.1 от ЗУТ за учредяване на вещно право на преминаване на ищеца през имота на ответника, като е даден срок от 1 месец за приемане на предложението, след изтичане на който предложението ще се счита за неприето. Това действие на ответника е законосъобразно, поради което не съставлява неоснователна пречка, създавана от ответника, за ползването на господстващия имот. Собственикът на служещия имот е задължен да предостави достъп до сградата на ищеца с идентификатор 68134.706.347.4, но по аргумент от чл.192, ал.2 и ал.6 от ЗУТ, няма задължение да търпи безвъзмездно ограниченията на правото си на собственост върху ПИ 68134.706.347. Съществува уреден в закона ред за преодоляване на липсата на съгласие между собствениците на господстващия и служещия имот, чрез учредяване по административен ред на възмездно право на преминаване през служещия имот.

По така изложените съображения съдът намира, че направеното от ответника изявление, съставляващо по естеството си предложение за сключване на договор за възмездно учредяване на право на преминаване през имота му, за достъп до собствените на ищеца сгради, не съставлява противоправно поведение, и не ограничава неоснователно правото на собственост на ищеца върху сградите му.

Като е достигнал до същите фактически и правни изводи, първостепенният съд е постановил правилно и законосъобразно решение в тази част, което следва да се потвърди.

4. По иска да бъде осъден ответникът да преустанови неоснователните си действия и бездействия, с които пречи на ищеца да упражнява правото си на собственост, изразяващи се в ограничаване на достъпа до сграда с идентификатор 68134.706.347.13 („Столова“) чрез издигане на ограда около нея:

Във връзка с този иск по делото пред първостепенния съд е приета комплексна съдебно-техническа експертиза /на л.373 от делото на СГС и част конструктивна, на л.402/, от което се установява, че около сграда с идентификатор 68134.706.347.13 на място е установена налична ограда от трите страни на сградата, а четвъртата страна на сградата е на уличната регулация на бул.“Цветан Лазаров“. Оградата е изпълнена с височина 2,00 м., и обща дължина 121 метра, от метални колове, разположени на отстояние един от друг през 2,4 – 2,5 метра, и телена оградна мрежа. При изслушване на заключението в о.с.з. на 26.11.2020 г. вещото лице О. уточнява, че откъм задната фасада на сградата оградата е с дължина 27 метра, и отстои на 0,90 м. от сградата, и не възпрепятства преминаването на човек. Откъм задната си фасада сградата граничи с вътрешно заводска улица с улична настилка с тротоар. Откъм двете странични страни на сградата оградата отстои на 3.00 м. от фасадата на сградата. Заключението е прието без оспорване от страните.

Пред въззивната инстанция е допусната и приета Допълнителна съдебно-техническа експертиза вх.№19760/21.09.2022 г., изготвена от в.л. П. /на л.145 от въззивното дело/. От заключението се установява, че към момента на изготвяне на заключението е настъпила промяна в идентификатора на сградата „Столова“, с предишен идентификатор 68134.706.347.13, като към момента на изготвяне на заключението същата сграда е с идентификатор 68134.706.2608.4 по КККР на гр. София. Тази експертиза установява, че от трите страни на сградата – откъм двете странични фасади и откъм задната фасада на сградата, оградата отстои на 3 метра от оградните стени на сградата, като това отстояние е съобразено с изискванията на чл.31 от ЗУТ, както и на изискванията на т.1 от Приложение №1 към чл.21 от Наредба №7.

По делото е приета и допълнителна СТЕ вх.№25682/30.11.2022 г. /на л.224 от въззивното дело/ със задача да определи прилежащата площ към сградата, като съобрази конкретния начин на ползване на сградата, и ползването на съществуващия в сградата товарен асансьор на задната фасада на сградата. От заключението на експертизата се установява, че наличието на товарен асансьор не обуславя разлика в изискванията към прилежащата площ и е ирелевантно за изводите на експертизата, тъй като товарният асансьор се намира в обема (контура) на съществуващата сграда, в нейния северозападен ъгъл. Сградата е с предназначение като търговска, складова, промишлена сграда. Необходимата прилежаща площ към сградата се измерва от контура на сградата, който се определя от нейните оградни стени. Определената прилежаща площ към сградата осигурява обслужването на всички помещения в нея, в това число и на товарния асансьор. Той би имал самостоятелно значение за определянето на прилежащата площ само в случай, че бе обособен в отделна сграда, долепена до съществуващата, което в процесния случай не е така. При огледа на място експертизата установява, че около трите страни на сградата е налице изпълнена ограда, която във всички точки отстои на 3 метра от оградните стени на сградата. На място, откъм задната фасада на сградата, съществува външна стълба, както и еркер /площадка/ на нивото на втория етаж, които издатини на сградата не подлежат на заснемане в кадастралната карта, и не се вземат предвид при измерване на ширината на сервитутната площ. От площадката на

втория етаж се осъществява достъп до вратата на товарния асансьор на втория етаж. До асансьора също има достъп на ниво терен. Не са налице специални нормативни изисквания, които да дефинират изискванията за сервитутни отстояния конкретно при промишлени, складови, стопански сгради, и които да са функция от височината на сградата и другите им размери. Ето защо, експертизата счита за приложими изискванията на чл.21 и Приложение №1 към него от Наредба №7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, които се прилагат при преструктуриране на жилищни и курортни комплекси. Експертизата пояснява, че в практиката тези изисквания се прилагат и за други видове сгради, поради липса на други нормативи, определящи сервитутните зони за тях. От техническа гледна точка, колкото е по-висока и по-дълга сградата, толкова по-големи отстояния са необходими за нормалното ѝ обслужване. Процесната сграда е с размери 37м/30м/9м., поради което тази експертиза определя отстоянията около страничните и задната фасади на сградата съобразно т.3 от Приложение №1 към чл.21 от Наредба №7/22.12.2003 г. в размер на $\frac{1}{2}$ от височината на сградата – т.е. счита, че оградата следва да отстои на 4,5 метра както от страничните, така и от задната фасада на сградата. В случая прилежащата площ, според експертизата, следва да бъде определена съобразно т.3 от Приложение №1, тъй като както дългите, така и късите страни на сградата са по-дълги от 20 метра. Откъм улицата не следва да се определя сервитутна зона.

Така изготвеното заключение е оспорено от ответника по съображения, че вещото лице неправилно е приложило изискванията на Приложение №1 към чл.21 от Наредба №7, като счита за приложима дефиницията за „прилежащ терен“ дадена с §1, т.6 от ДР на ЗДДС.

Съдът констатира, че между заключенията на приетите три експертизи са налице съществени противоречия – първоначалната експертиза твърди, че оградата откъм задната фасада на сградата е изградена на отстояние от около 0,90 м. от сградата, докато приетите пред въззивния съд две експертизи са категорични, че оградата на място е изградена на отстояние 3 метра от оградните стени на сградата – както откъм двете странични фасади, така и откъм задната фасада на сградата. Това противоречие се изяснява от поясненията, дадени от последната приета експертиза, че откъм задната фасада на сградата съществуват изградени издатини на сградата – еркер на нивото на втория етаж и външно стълбище, които не следва да се вземат предвид при определяне на сервитутното отстояние, тъй като то следва да се измерва от оградните стени на сградата.

Първоначалното заключение, прието пред първостепенния съд, е изключително лаконично, без да са отразени в него съществени данни – размерите на сградата и отстоянието на оградата от сградата, липсва скица към заключението, и размерът от 0,90 м. не е даден с писмената част на експертизата, а само устно - в поясненията на вещото лице при изслушването му в съдебно заседание, поради което тази част от заключението не е дадена в срока по чл.199 от ГПК и страните не са имали възможност предварително да се запознаят със заключението на експертизата в тази част, да вземат обосновано становище по обективността и правилността му, поради което съдът намира, че въпреки липсата на

оспорване от страните, не следва да кредитира тази част от заключението на първоначалната експертиза.

Двете експертизи, приети пред въззивния съд, са непротиворечиви по отношение на обстоятелството, че съществуващата ограда е изпълнена на отстояние от 3 метра от страничните и задната фасади на сградата, поради в тази част съдът кредитира и двете експертизи. Заключениеята на вещите лица са обосновани с посочване на техническите норми, изготвени са скици на съществуващото положение, които в тази част са единодушни. Пояснението, дадено от третата експертиза, относно начина на измерване на отстоянието на оградата /без да се вземат предвид съществуващите издатини откъм задната фасада на сградата – еркер, и външно стълбище/, съответстват на нормативната уредба, дадена в Глава 24, чл.86-чл.93, от действащата понастоящем Наредба №7/22.12.2003 г.

При така събраните по делото доказателства, съдът намира за установено от фактическа страна, че изградената от ответника ограда около сградата на ищеца със стар идентификатор 68134.706.347.13 /понастоящем с идентификатор 68134.706.2608.4 по КККР/ е изградена на отстояние от 3 метра от страничните фасади и от задната фасада на сградата.

Спорът както между страните е правен – по отношение приложимите правни норми за определяне на площта, прилежаща към сградата, която е необходима за нормалното ѝ обслужване и ползване. Относно правния спор между страните, съдът намира следното:

Ответникът поддържа приложимост на дефиницията за „прилежащ терен“, дадена с §1, т.6 от ДР на ЗДДС, според която „прилежащ терен“ е сумата от застроената площ по смисъла на ЗУТ и площта около застроената площ, определена на база отстояние 3 м от външните очертания на всяка от ограждащите стени на първия надземен етаж или на полуподземния етаж на сградата, в рамките на урегулирания поземлен имот. Съдът намира, че така формулираната дефиниция „прилежащ терен“, както изрично подчертава §1, ал.1 от ДР на ЗДДС, е „за целите на този закон“. Целите на ЗДДС са фискални, и не отчитат техническите параметри на сградите и нормите за застрояване. Както се установява, понятието „прилежащ терен“ е употребено в чл.45, ал.5, т.1 от ЗДДС при дефиниране на освободените доставки от ДДС при сделките с недвижими имоти, което няма отношение към функционалното предназначение на сградите и обезпечаване на ползването им по предназначение. Изрично е посочено в §1, че дадените дефиниции са автономни - само за целите на ЗДДС, с което изрично е изключено прилагането им за други цели.

Същевременно, и двете технически експертизи, приети пред въззивната инстанция, приемат за приложими при определяне на сервитутната площ към сградата изискванията на Наредба №7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, поради липсата на други нормативи, относими към сгради със стопанско предназначение.

Съгласно чл.22, ал.1 от ЗУТ, в големи урегулирани поземлени имоти застрояването може да бъде комплексно с разполагане на групи от сгради с различно предназначение, като съгласно ал.7, при преструктурирането им прилежащите площи към съществуващите сгради

се определят по правилата и нормативите, определени в наредбата по чл. 13, ал. 1 от ЗУТ. Съгласно чл.13, ал.1 от ЗУТ, правилата и нормативите за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, се уреждат с наредба, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството. Тази наредба понастоящем е Наредба №7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. Съгласно чл.33 от ЗУТ, при комплексно застрояване разстоянието между сградите на основното застрояване се определя с наредбата по чл.13, ал.1 от ЗУТ. Следователно, нормативите на Наредба №7/22.12.2003 г. са приложими при определяне на прилежащи площи към съществуващи сгради, когато те са построени в един голям поземлен имот, застроен в условията на комплексно застрояване със сгради с различно предназначение, както е и в конкретния случай. Предвид предназначението на сградата първоначално като такава с обслужващо предназначение /„столова“/, и конкретното ѝ ползване понастоящем – за търговски и стопански нужди, съдът намира, че приложимите изисквания за определяне на прилежащата към сградата площ, необходима за нормалното ѝ ползване и обслужване, следва да бъде определена именно от този нормативен акт, съгласно Приложение №1 към чл.21 от Наредба №7. Предвид дадените от втората допълнителна съдебно-техническа експертиза параметри на сградата /37 метра и 30 метра на фасадите, и височина на сградата от 9 метра/, прилежащата площ следва да бъде определена по т.3 от Приложение №1 – приложима за сгради с дължина, по-голяма от 20 метра, /приложими както в случаите, когато сградата е изградена от две или повече секции, така и в случаите, в които дължината на сградата е по-голяма от 20 м./. В този случай прилежащата площ, необходима за обслужване на сградата, следва да бъде определена в размер на $\frac{1}{2}$ от височината на сградата – т.е. с ширина от 4,5 метра (съгласно схематично положение №3, визуализиращо правилото по т.3 от Приложение №1 към чл.21 от Наредба №7), като се вземе предвид, че и късите, и дългите страни на сградата в конкретния случай са с дължина по-голяма от 20 метра.

Съобразно така приетите за приложими правни разпоредби, съдът намира, че при определяне на прилежащата към сградата площ следва да кредитира второто допълнително заключение, прието пред въззивната инстанция, а именно – допълнителната техническа експертиза, изготвена от в.л. П., с вх.№25682/30.11.2022 г. Същото е компетентно изготвено, подробно и обосновано, и отчита всички относими към определянето на прилежащата площ параметри на сградата. За разлика от него, в заключението на в.л. П. се приема за приложим нормативен акт същата Наредба №7, но въпреки че поставените в нея изисквания към прилежащата площ са определени като функция от параметрите на сградата – дължина на страните на сградата и нейната височина, вещото лице П. не се е съобразило с параметрите на сградата, и изобщо не ги е отчело в заключението си, поради което приложените от него изисквания на т.1, а не на т.3 от Приложение №1 се явява необосновано, и в тази част съдът не кредитира заключението му.

Съществуващото на място намалено отстояние от ограждащите стени на сградата /с изключение на предната ѝ фасада/, не е съобразено с техническите правила и норми, и

същевременно - създава неудобство за ползването на сградата според предназначението ѝ за складова и търговска дейност – осигурява само пешеходен достъп до стълбището и товарния асансьор, обслужващи втория етаж на сградата. По този начин е затруднено ползването на наличния в сградата товарен асансьор, находящ се в северозападния ъгъл на сградата, поради невъзможност за достъп на товарна количка до него. Така пълноценното ползване на втория етаж от сградата според предназначението му е ограничено, с което е накърнено упражняването на правото на собственост на ищеца в пълен обем. Ето защо, предявеният иск за премахване на поставената от ответника около сградата ограда, се явява основателен, и следва да се уважи, като ответникът бъде осъден да премахне оградата, която огражда сградата на ищеца с идентификатор 68134.706.347.13 /понастоящем с идентификатор 68134.706.2608.4 по КККР/ откъм страничните и задната му фасади, и отстои на по-малко от 4,5 метра от тях - от експертизите пред въззивната инстанция се установява, че същата отстои на 3 м. от стените на сградата.

Като е достигнал до различни фактически и правни изводи, първостепенният съд е постановил неправилно решение по този иск, като е отхвърлил иска, поради което в тази част решението следва да се отмени и да се постанови ново решение, с което ответникът да бъде осъден да премахне оградата, разположена край задната и страничните фасада на сградата, на отстояние по-малко от 4,5 метра от стените на сградата.

IV. По предявеният иск с правно основание чл.55, ал.1, предложение 1 от ЗЗД, за осъждане на ответника да възстанови на ищеца сумата от 50960 лева без ДДС, заплатена от ищеца „постоянна наемна цена“ за периода от м. май, 2014 г. до м. януари, 2019 г., на нищожно правно основание – сключен Договор за наем от 19.05.2009 г.

Процесните МСТИ за електрификация, разположени в поземления имот, собственост на ответника, и обслужващи сградите на ищеца, представляващи трансформаторни мощности и комутационна апаратура, разположена в трафопост, както и водопреносната и канализационна мрежа, осигуряващи доставянето на електричество и вода до сградите на ищеца – „Битова“ и „Столова“ на бул.“Проф. Цветан Лазаров“ №13 /бивша ул.“Момина чешма“ №13/, са били предмет на сключен между тях Договор за наем от 19.05.2009 г. /на л.67-69 от делото на СГС/, по силата на който ответникът, в качеството на наемодател, е предоставил на ищеца, в качеството на наемател, за временно и възмездно ползване срещу заплащане на наемна цена. Този договор е бил първоначално сключен със срок до 01.06.2012 г., който с девет Допълнителни споразумения /осем от тях - от №2 до №9 приобщени по делото на л.70-77/ е бил продължен до 31.05.2019 г. Ищецът счита този договор за нищожен, поради невъзможен предмет и противоречие със закона, което твърдение е релевирано още в исковата молба, и има качеството на реплика в исковата молба на очакваното възражение на ответника за наличие на правно основание за извършените плащания, във връзка с предявеният обективно съединен иск за връщане на платеното по посочения договор, на основание чл.55, ал.1, предл.1 от ЗЗД. Така релевираните с исковата молба реплики за нищожност на основанието за извършените

плащания, следва да бъдат квалифицирани по чл.26, ал.1, предл. първо, и ал.2, предл.първо от ЗЗД.

Във връзка с този иск по делото са представени писмени доказателства за извършени от ищеца плащания в периода от м. юни, 2014 г., до месец януари, 2019 г. – общо 56 броя платежни нареждания, и приложени към всяко от тях фактури, по опис на стр. 6 до стр.8 от исковата молба /от л.78 до л.189 от делото на СГС/, на обща стойност от 50 960 лв. без ДДС, които плащания не се оспорват от ответника. С отговора на исковата молба ответникът поддържа, че сключеният между страните Договор за наем от 19.05.2009 г. съставлява валидно правно основание да задържи заплатените суми, като плащания за погасяване на валидно възникнало задължение по договора на уговорената между страните наемна цена. Не е налице настъпило разваляне на договора, а и такова не може да бъде допуснато, тъй като договорът е изпълнен. Тъй като договорът е за периодично изпълнение, на осн. чл.88 от ЗЗД, развалянето му няма обратно действие, и даденото не подлежи на връщане. Оспорва репликата на ищеца за нищожност на договора тъй като предметът му не е невъзможен – процесните съоръжения съществуват и реално са били ползвани от ищеца по предназначение. Не съществува правна норма, която да забранява отдаването им под наем, тъй като те не са вещи извън гражданския оборот. Не е налице и противоречие с добрите нрави. Ответникът поддържа, че въпросът за собствеността върху съоръженията на техническата инфраструктура е ирелевантен, тъй като договорът за наем, сключен от несобственик, не е недействителен.

Във връзка с този иск съдът намира за безспорно установено между страните, че ищецът и ответникът са сключили помежду си представеният по делото Договор за наем от 19.05.2009 г. /на л.67-69 от делото на СГС/, както и представените Допълнителни споразумения към него от №2 до №9 /на л. 70-77/. Не се спори, че ищецът е извършил твърдяните 56 броя плащания с представените по делото платежни нареждания, и че същите са извършени по издадените от ответника фактури /от л.78 до л.189 от делото на СГС/. Не се оспорва, че плащанията са получени от ответника. Следва да бъде разгледана релевираната от ищеца с исковата молба реплика за нищожност на сключения между страните Договор за наем от 19.05.2009 г.

Съгласно чл.1 от договора, негов предмет са две групи вещи – съвкупности, съставляващи машини и съоръжения от техническата инфраструктура, разположени в поземления имот, чрез които се осигурява електроенергия и вода на собствените на ищеца обекти „Битова сграда“ и „Столова“, находящи се на бу. „Цветан Лазаров“ №13, а именно:

1. Трансформаторни мощности и комутационна апаратура, разположени в съответния трафопост,
2. Водопреносна и канализационна мрежа, находящи се в базата на бул. „Проф. Цветан Лазаров“ №13, гр. София

В чл.5 от договора е уговорена месечна наемна цена, формирана от два компонента – постоянен и променлив. Постоянният компонент съставлява сбор от две компоненти –

месечна наемна цена за съоръженията по т.1 /трансформаторни мощности и комутационна апаратура, разположени в съответния трафопост/ в размер на 660 лв. без ДДС, и месечна наемна цена за съоръженията по т.2 /водопроводна и канализационна мрежа/ в размер на 250 лв. без ДДС, или общо месечно наемно плащане на постоянна компонента в размер на 910 лв. Променливата компонента на наемната цена се определя ежемесечно, в размер на реализираните за съответния период от наемодателя пренос на електрическа енергия и вода през наетите съоръжения, съобразно тарифата за електрическата енергия и вода, действащи в момента на отчитането. Видно от приложените по делото Допълнителни споразумения от №2 до №9, срокът на договора е бил продължаван многократно, като не е било прекъсвано изпълнението му. С последното представено Допълнително споразумение №9/11.05.2018 г. срокът на договора е бил продължен до 31.05.2019 г. От представените допълнителни споразумения се установява, че постоянният компонент на уговорената между страните месечна наемна цена не е бил променян. От представените фактури се установява, че за целия претендиран период ищецът е заплащал постоянната компонента на уговорения месечен наем по т.1 /по 660 лв./ и по т.2 /по 250 лв./, за период от общо 56 месеца, както следва:

- за месеците от юни до декември, 2014 г. включително /7 месеца/;
- за месеците от м. януари до декември, 2015 г. включително /12 месеца/;
- за месеците от м. януари до декември, 2016 г. включително /12 месеца/;
- за месеците от м. януари до декември, 2017 г. включително /12 месеца/;
- за месеците от м. януари до декември, 2018 г. включително /12 месеца/;
- за месец януари, 2019 г. /1 месец/.

По договора за наем в частта му, в която се предоставят под наем Трансформаторни мощности и комутационна апаратура, разположени в съответния трафопост:

В чл.2, ал.3 от договора е уговорено, че наемателят ще ползва наетите съоръжения по т.1 за осъществяване на пренос на електрическа енергия до 80 000 киловатчаса.

През процесния период от м. май, 2014 г. до м. януари, 2019 г. действащ нормативен акт е Закона за енергетиката. Съгласно чл.39, ал.1 от ЗЕ, подлежат на лицензиране по реда на ЗЕ дейностите по пренос на електрическа енергия /т.2/, разпределение на електрическа енергия /т.3/, обществена доставка на електрическа енергия /т.7/, снабдяване с електрическа енергия от крайни снабдители /т.10/. Съгласно чл.88 от ЗЕ, разпределението на електрическа енергия и експлоатацията на електроразпределителните мрежи се осъществяват от оператори на електроразпределителни мрежи, които са собственици на такива мрежи на обособена територия, и са лицензирани за извършване на разпределение на електрическа енергия за съответната територия, като разпределението на електрическа енергия е обявено за услуга от обществен интерес. Съгласно чл.89 от ЗЕ дейностите по разпределение на електрическата енергия, постъпваща в електроразпределителната мрежа, управление на електроразпределителната мрежа, поддържане на електроразпределителната мрежа, обектите и съоръженията и на спомагателните мрежи в съответствие с техническите

изисквания, измерването на електрическата енергия в електроразпределителната мрежа, се осъществяват от оператора на електроразпределителната мрежа. Съгласно чл.97, ал.1, т.4 от ЗЕ, сделките между крайните снабдители и битови и небитови крайни клиенти - за обекти, присъединени към електроразпределителна мрежа на ниво ниско напрежение, се сключват по регулирани от КЕВР цени. Съгласно чл.104а от ЗЕ крайните клиенти използват съответната електроразпределителна мрежа, към която са присъединени, при публично известни общи условия, които следва да имат определено в същата разпоредба задължително съдържание и следва да бъдат публикувани най-малко в един централен и един местен всекидневник, като влизат в сила за крайните клиенти без изрично писмено приемане. Съгласно §1, т.28а, б.„а“ от ДР на ЗЕ, „краен снабдител“ е енергийно предприятие, снабдяващо с електрическа енергия обекти на битови и небитови крайни клиенти, присъединени към електроразпределителна мрежа на ниво ниско напрежение, в съответната лицензионна територия, когато тези клиенти не са избрали друг доставчик. Съгласно §1, т.34б, б.„а“ от ДР на ЗЕ, „Оператор на електроразпределителна мрежа“ е лице, което осъществява разпределение на електрическа енергия по електроразпределителна мрежа, включително и на затворена електроразпределителна мрежа, и отговаря за функционирането ѝ, за нейната поддръжка, и за взаимовръзките ѝ с други мрежи. Съгласно §1, т.41б лицето, което е краен клиент, който купува енергия и/или е ползвател на преносна и/или разпределителна мрежа за снабдяването му с енергия, е „Потребител на енергийни услуги“ по смисъла на ЗЕ. По аргумент за противното от чл.117, ал.5 от ЗЕ, когато електрическите уредби с високо и средно напрежение служат за снабдяване с електрическа енергия на повече от един потребител, те следва да бъдат собственост на разпределителното предприятие. В чл.117, ал.8 ЗЕ се предвижда собствениците на електрически уредби и съоръжения по чл.117, ал.5 от ЗЕ при техническа възможност и свободен капацитет да предоставят ползването им на оператора на електропреносната мрежа, съответно на оператора на електроразпределителна мрежа, за целите на преобразуването и преноса на електрическа енергия до други клиенти, като ползването се предоставя след сключване на договор по цена, определена по методика, одобрена от Държавната комисия за енергийно и водно регулиране /ДКЕВР/. При непостигане на съгласие, комисията *разпорежда предоставянето на ползването* и заплащането на цена, определена от комисията по установена от закона методика.

При така действащата нормативна уредба се обосновава извод, че през процесния период /май, 2014 г. – януари, 2019 г./, действащата нормативна уредба не предвижда възможност дейност по разпределение на електрическа енергия по електроразпределителна мрежа, включително и когато тя е затворена електроразпределителна мрежа, да бъде осъществявана от лице, което няма качеството на лицензиран оператор на електроразпределителна мрежа. По изключение, в случаите, в които електрически уредби и съоръжения, съставляващи елементи от електроразпределителната мрежа, са собственост на юридически лица, които нямат качеството на лицензиран оператор на електроразпределителна мрежа, те могат да предоставят възмездно ползването на притежаваните от тях електрически уредби и

съоръжения за целите на преобразуването и преноса на електрическа енергия до други клиенти, само на лицензиран оператор на електроразпределителна мрежа или на лицензиран оператор на електропреносна мрежа, като ползването се предоставя след сключване на договор по цена, определена по одобрена от ДКЕВР методика, а при непостигане на съгласие за сключването на такъв договор, ползването се предоставя по разпореждане на ДКЕВР, която разпорежда заплащането на цена, определена от ДКЕВР по установена в закона методика. Крайните клиенти, използват съответната електроразпределителна мрежа, към която са присъединени, по договор с крайния снабдител, който е енергийно предприятие, лицензирано за осъществяване на електроразпределителна дейност. Договорът между тях се сключва при публично обявени общи условия, които следва да имат определено в закона задължително съдържание. За обекти, присъединени към електроразпределителна мрежа на ниво ниско напрежение, сделките между крайните снабдители и крайните клиенти се сключват по регулирани от КЕВР цени.

Сключеният между ищеца и ответника Договор за наем от 19.05.2009 г., в частта му, в която се предоставят под наем трансформаторни мощности и комутационна апаратура, разположени в трафопост №5, не е допустим от Закона за енергетиката, тъй като:

- Съгласно чл.88 от ЗЕ, услуги по разпределение на електрическа енергия, поддръжка и експлоатацията на електроразпределителни мрежи, могат да бъдат предоставяни *само от лице, което има качеството оператор на електроразпределителни мрежи*;
- Съгласно чл.117, ал.8 ЗЕ *качество на наемател* по договор за предоставяне на ползването на съоръжения, служещи за трансформирането, разпределението, измерването на електрическа енергия, и доставянето ѝ до краен клиент, за обекти, присъединени към електроразпределителна мрежа на ниво ниско напрежение, може да има *само лице, лицензирано като оператор на електроразпределителна мрежа*;
- Съгласно чл.117, ал.5 от ЗЕ наемният договор, с който се предоставят за възмездно ползване МСТИ – елементи на електроразпределителната мрежа, може да бъде сключен *само по цена, определена по одобрена от КЕВР методика*;
- Съгласно чл.89 от ЗЕ крайният клиент може да използва съоръженията – елементи от електроразпределителната мрежа, *само по договор с крайния снабдител*, който е енергийно предприятие – лицензиран оператор на електроразпределителна мрежа;
- Съгласно чл.104а от ЗЕ договорът, по който крайният клиент използва съоръженията – елементи от електроразпределителната мрежа, може да бъде сключен *само при публично обявени общи условия, с определено в закона задължително съдържание*;
- Съгласно чл.97, ал.1, т.4 от ЗЕ договорът, по който крайният клиент използва съоръженията – елементи от електроразпределителната мрежа, може да бъде сключен *само по регулирани от КЕВР цени*.

Тъй като сключеният между ищеца и ответника Договор за наем от 19.05.2009 г., в частта му, в която се предоставят под наем трансформаторни мощности и комутационна апаратура, разположени в трафопост №5, противоречи на така изброените императивни

законови разпоредби на ЗЕ, същият е нищожен в тази негова част, на основание чл.26, ал.1, предл.1 от ЗЗД, във вр. чл.88, чл.89, чл.97, ал.1, т.4, чл.104а, чл.117, ал.5 и ал.8 от ЗЕ.

По сключения между ищеца и ответника Договор за наем от 19.05.2009 г., в частта му, в която се предоставя на ищеца за временно възмездно ползване под наем водопреносна и канализационна мрежа, находящи се в базата на бул.“Проф. Цветан Лазаров“ №13, гр. София:

В процесния период /м. май, 2014 г. – м. януари, 2019 г./ ползването на водоснабдителни и канализационни услуги се регулира от Закона за регулиране на водоснабдителните и канализационни услуги /Обн. - ДВ, бр. 18 от 25.02.2005 г.; в сила от 20.01.2005 г./ и Законът за водите /Обн. - ДВ, бр. 67 от 27.07.1999 г.; в сила от 28.01.2000 г./.

Съгласно чл.1, ал.2 от ЗРВКУ доставката на вода за питейно-битови, промишлени и други нужди, отвеждането на отпадъчните и дъждовните води от имотите на потребителите в урбанизираните територии, както и дейностите по поддържането и експлоатацията на водоснабдителните и канализационните системи, съставляват водоснабдителни и канализационни услуги, които съгласно чл.1, ал.1 от ЗРВКУ се осъществяват от експлоатационни предприятия за водоснабдителни и канализационни услуги, наречени "В и К оператори". Съгласно чл.2, ал.3 от ЗРВКУ се допуска услуги по доставяне, отвеждане и пречистване на питейни и отпадъчни води, да се извършва и от търговци, които нямат за свой основен предмет на дейност предоставянето на В и К услуги, но *те осъществяват тези услуги при условията на ЗРВКУ*. Съгласно чл.198о, ал.6 от ЗВ, търговците-юридически лица, които извършват услуги по доставяне и пречистване на води за питейно-битови цели, за обществени нужди, за производствени, промишлени и други дейности с търговски характер или дейности по пречистване и отвеждане на отпадъчни води и не обслужват цялата обособена територия, а отделни потребители, *осъществяват тези услуги съгласно изискванията на ЗВ и ЗРВКУ, като по отношение на обслужваните от тях потребители те се смятат за В и К оператори*. Съгласно чл.5, ал.1 от ЗРВКУ предоставянето на В и К услуги се регулира от Комисията за енергийно и водно регулиране, създадена със ЗЕ. Съгласно чл.5, ал.3 от ЗРВКУ, *КЕВР регулира цените и качеството на В и К услугите, извършвани от В и К операторите, включително и от предприятията по чл.2, ал.3 от ЗРВКУ, независимо от формите на собственост и управление на В и К системите*. Съгласно чл.6, ал.1, т.5 от ЗРВКУ, *КЕВР одобрява общите условия на договорите за предоставяне на В и К услугите на потребителите*. Съгласно чл.12, ал.1, т.1 и т.2 от ЗРВКУ, *на регулиране от КЕВР подлежат цените, по които В и К операторите доставят вода на потребителите и по които отвеждат отпадъчните води*. Съгласно чл.14, ал.1 от ЗРВКУ, *В и К операторите образуват цените за предоставяните от тях услуги, съобразно приетата от Министерския съвет по предложение на КВЕР наредба по чл. 13, ал. 5 ЗРВКУ, и ги представят за утвърждаване от КЕВР*. Съгласно чл.14, ал.5 от ЗРВКУ, прилаганите от В и К операторите цени не могат да бъдат по-високи от утвърдените от КЕВР. Съгласно чл.16 от ЗРВКУ, указанията на КЕВР относно образуването на цените са задължителни и за предприятията по чл. 2, ал.3 от ЗРВКУ, предоставящи В и К услуги на отделни потребители. Съгласно §1,

т.2, б.“а“ от ДР на ЗРВКУ, „потребители“ по смисъла на закона са юридически или физически лица – собственици или ползватели на съответните имоти, за които се предоставят В и К услуги. Съгласно чл.8 от действащата понастоящем Наредба №4/14.09.2004 г. за условията и реда за присъединяване на потребители и за ползване на водоснабдителните и канализационните системи, *получаването на услугите В и К се осъществява при публично известни общи условия*, предложени от оператора и одобрени от собственика на водоснабдителните и канализационните системи и *от регулаторния орган /КЕВР – съгласно чл.5, ал.3 от ЗРВКУ/*. С общите условия за получаване на услугата В и К, се определят правата и задълженията на оператора и на потребителите; редът за измерване, отчитане, разпределение и заплащане на изразходваната вода и отведените отпадъчни води; отговорността при неизпълнение на задълженията; условията и редът за включване, прекъсване и прекратяване на водоподаването и/или отвеждането на отпадъчните води; редът за осигуряване на достъп до водомерите, както и за прекратяване на водоподаването на отделните водоснабдявани имоти. Съгласно чл.8, ал.2 от Наредбата, операторите задължително публикуват одобрените общи условия на електронната си страница и най-малко в един централен и един местен ежедневник и осигуряват достъп до тях.

Следователно, ответникът, като търговец, който няма за свой основен предмет на дейност предоставянето на В и К услуги, но предоставя такива услуги на отделни потребители в границите на собствения му поземлен имот чрез собствената му изградена площадкова водопроводна и канализационна система, има право да предоставя В и К услуги, на основание чл.2, ал.3 от ЗРВКУ. По отношение на обслужваните от него потребители на В и К услугите, той има качеството на В и К оператор, и предоставянето на услугите от него се осъществява по реда и при условията, регламентиран от ЗВКУ и ЗВ. Следователно, сключените от него договори за предоставяне на В и К услуги, следва да бъдат сключени при публично обявени общи условия, със задължително съдържание, определено в чл.8, ал.1 от Наредба №4/14.09.2004 г. за условията и реда за присъединяване на потребители и за ползване на водоснабдителните и канализационните системи, и предварително одобрени от КЕВР. Съгласно чл.14, ал.1 от ЗРВКУ, предоставянето на услугите следва да се осъществява по цени, образувани съобразно приетата от Министерския съвет по предложение на КВЕР Наредба за регулиране на цените на водоснабдителните и канализационните услуги, издадена на основание чл. 13, ал. 5 ЗРВКУ, и утвърдени от КЕВР.

Сключеният между страните Договор за наем от 19.05.2009 г., в частта му, в която ответникът предоставя на ищеца за временно и възмездно ползване водоснабдителна и канализационна инфраструктура, противоречи на императивните законови изисквания: да бъде сключен при публично обявени общи условия със задължително съдържание, одобрени от КЕВР /чл.8, ал.1 от Наредба №4/14.09.2004 г. във вр. чл.6, ал.1, т.5 от ЗРВКУ/, и по цени, образувани съобразно Наредба за регулиране на цените на водоснабдителните и канализационните услуги, издадена от МС на основание чл. 13, ал. 5 ЗРВКУ, и утвърдени от

КЕВР /чл.14, ал.1 от ЗРВКУ/. Ето защо, в тази част договорът е нищожен на основание чл.26, ал.1, пр.1 от ЗЗД във вр. и чл.6, ал.1, т.5 и чл.14, ал.1 от ЗРВКУ, и чл.8, ал.1 от Наредба №4/14.09.2004 г.

По изложените съображения, Договорът за наем, сключен между страните на 19.05.2009 г., е частично нищожен в частта му, в която е уговорено ответникът да предостави на ищеца за временно и възмездно ползване под наем на вещи – съвкупности, съставляващи машини и съоръжения от техническата инфраструктура, разположени в поземления имот, чрез които се осигурява електроенергия и вода на собствените на ищеца обекти „Битова сграда“ и „Столова“, находящи се на бу.“Цветан Лазаров“ №13, представляващи трансформаторни мощности и комутационна апаратура, разположени в трафопост №5, и водопреносна и канализационна мрежа, находящи се в базата на бул.“Проф. Цветан Лазаров“ №13, гр. София, срещу заплащането на уговорена в договора месечната наемна цена за съоръженията по т.1 /трансформаторни мощности и комутационна апаратура, разположени в съответния трафопост/ в размер на 660 лв. без ДДС, и месечна наемна цена за съоръженията по т.2 /водопроводна и канализационна мрежа/ в размер на 250 лв. без ДДС, или общо месечно наемно плащане на постоянна компонента в размер на 910 лв., поради което не е породил правни последици. В останалата му част, в която договорът регламентира начина на ползване на електроенергия и вода, доставяни чрез изградената в имота площадкова инфраструктура за електроснабдяване и водоснабдяване, отчитането на консумираните в сградите на ищеца електричество и вода, и заплащането им по действащите регулирани цени на електроенергията и водата, договорът не противоречи на императивни законови разпоредби, поради което релевираното от ищеца възражение за нищожност на договора в тази негова част, е неоснователно.

Съобразно приетата нищожност на договора в частта му, в която е уговорено задължението на ищеца да заплаща на ответника „постоянна компонента на месечната наемна цена“ в размер общо на 910 лв. без ДДС, заплатените от ищеца на ответника суми са дадени на нищожно правно основание, поради което подлежат на връщане, на основание чл.55, ал.1, предл.1 от ЗЗД.

По изложените съображения, изцяло основателен е предявеният от ищеца иск за връщане на сумата от общо 50960 лева без ДДС, заплатена от ищеца „постоянна наемна цена“ за периода от м. май, 2014 г. до м. януари, 2019 г. Сумата следва да бъде върната, ведно със законната лихва върху тази сума, за периода от датата на поканата, отправена с предявяването на иска – 19.05.2019 г., до окончателното плащане.

Като е достигнал до различни правни изводи, първостепенният съд е постановил неправилно решение в тази част, което следва да се отмени, и вместо него да бъде постановено друго по същество, с което ответникът да бъде осъден да върне на ищеца сумата от общо 50960 лева без ДДС, заплатена на нищожно основание - като „постоянна наемна цена“ за периода от м. май, 2014 г. до м. януари, 2019 г. по Договор за наем от 19.05.2009 г., ведно със законната лихва върху тази сума, за периода от датата на предявяването на иска – 19.05.2019 г., до окончателното плащане.

V. По предявените искове за осъждане на ответника да заплати на ищеца обезщетение за претърпени имуществени вреди /пропуснати ползи/ от нереализирани приходи по прекратени договори за наем на помещения в сграда с идентификатор 68134.706.347.4 и сграда с идентификатор 68134.706.347.13:

С исковата молба ищецът е претендирал осъждане на ответното дружество да му заплати обезщетение за претърпени от ищеца имуществени вреди, представляващи пропуснати ползи от нереализирани приходи от наем, които ищецът не е получил, поради прекратяване на договори за наем на помещения в собствените му сгради с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13, в резултат от извършеното от ответника неоснователно и неправомерно прекъсване на електроснабдяването и водоснабдяването на двете сгради.

Така предявеният иск следва да бъде квалифициран по чл.49 от ЗЗД във вр. чл.45 от ЗЗД.

Противоправно поведение по смисъла на чл.49, във вр. чл.45 от ЗЗД е всяко действие или бездействие, обусловено от волята на извършителя, което нарушава общата забрана да не се вреди другиму, и накърнява правно защитено имуществено или неимуществено благо на друго лице. Налице е неправомерно действие, ако такова е предприето, въпреки нормативна забрана за извършването му, или въпреки това, че не са налице предпоставките за извършването му. Съответно бездействието е противоправно тогава, когато е налице нормативно задължение за извършването му, но въпреки това деецът бездейства, или бездейства, въпреки направено от увреденото лице искане за това, когато са били налице предпоставките за извършване на действието /така напр. Решение №70/02.08.2021 г. по гр.д. №2401/2020 г. на ВКС, 4-то гр.отд./.

В конкретния случай по делото е безспорно установено от фактическа страна, че единствено ответникът, чрез своите служители със съответна квалификация, които поддържат съоръженията за електроснабдяване, има достъп до прекъсвачите в ТП №5, чрез които се преустановява електроподаването към двете сгради на ищеца, както и до спирателните водопроводни кранове на водопроводните отклонения за сградите на ищеца. От писмо изх. №0320/03.12.2018 г. /на л.198/ се установява, че ответникът, чрез своя управител О. К., е отправил писмено изявление до ищцовото дружество, с което е заявил, че прекратява едностранно договора за наем от 19.05.2009 г., на основание чл.19, ал.4 от него, считано от датата на получаване на уведомлението. Посочената разпоредба от Договора за наем от 19.05.2009 г. предвижда възможност наемодателят едностранно да прекрати договора за наем с двумесечно предизвестие, без да се изисква да е обективизирано неизпълнение на задълженията на наемателя. Ответникът не отрича факта, че именно неговите служители, които осъществяват поддръжката и експлоатацията на съоръженията от техническата инфраструктура на електроснабдителна мрежа, водопроводната и канализационната мрежа, в изпълнение на волята на дружеството, са прекъснали електрозахранването и водоснабдяването на двете сгради на ищеца. Същото обстоятелство се установява непротиворечиво от приетата по делото КСТЕ и събраните гласни доказателства.

От правна страна съдът вече изложи подробни съображения в мотивите по предявения негаторен иск с правно основание чл.109 от ЗС /по т.III.1 от мотивите/, за противоправност

на действията на ответника, с които той е преустановил подаването на електричество и вода към сградите на ищеца, поради липса на строго регламентирани в чл.122 – чл.124 от ЗЕ предпоставки за преустановяване на електроснабдяването, и липса на коя да е от предпоставките на чл.41, ал.2 или ал.3 от Наредба №4/14.09.2004 г. за преустановяване на водоподаването, и осъщественото бездействие да възстанови електрозахранването и водоподаването към сградите на ищеца до настоящия момент, въпреки задължението си по чл.84 от ЗУТ, като собственик на общите водоснабдителни и канализационни мрежи и съоръжения, да включи към тях водопроводните и канализационните инсталации на всички недвижими имоти в териториалния обхват на мрежите и съоръженията при спазване изискването на чл. 125а от Закона за водите. Бездействието на ответника е в нарушение на чл.88, ал.2 от ЗЕ, съгласно който преносът на електрическа енергия през разпределителните мрежи е регламентиран като всеобщо предлагана услуга, която е регламентирана в ЗЕ при условията на непрекъснатост на електроснабдяването. Отказът на ответника да предостави на ищеца достъп до съществуващата в поземления имот площадкова електроразпределителна, водопроводна и канализационна инфраструктура, при липса на алтернативни МСТЕ, чрез които ищецът би могъл да осъществи захранването на сградите си с вода и електричество, съществено засяга възможността на ищеца да упражнява в пълен обем правото си на собственост върху двете сгради, като ги прави негодни за ползването им по предназначение.

От приетите по делото гласни доказателства чрез разпита на св. К. се установява, че след преустановяването на електрозахранването и водоподаването към двете сгради на ищеца, наемателите на помещения в тези сгради, прекратили договорите си и напуснали наетите от тях помещения.

От Договор за наем от 01.05.2003 г. /на л. 190/ и Анекс №7 към него от 02.01.2014 г., се установява, че между ищеца, като наемодател, и фирма „Булгед“ООД, като наемател, е бил сключен договор за наем на 250 кв.м. от втори етаж на сграда с идентификатор 68134.706.347.13 („Столова“), с който е била уговорена месечна наемна цена за ползването на наетата площ в размер на 2000 лв. без ДДС. От Анекс №8/31.01.2019 г. към този договор за наем /на л.201/ се установява, че след изтичане на срока по Анекс №7, договорът е бил продължен като безсрочен. С оглед полученото предизвестие за преустановяване на електроснабдяването и водоснабдяването на имота, наемодателят не може да гарантира използването на наетите помещения в съответствие с тяхното предназначение, поради което наемателят „се отказва от договора за наем“, с предизвестие от един месец, считано от датата на подписването на Анекс №8/31.01.2019 г.

От Договор за наем от 31.12.2004 г. /на л.192/ и Анекс към него от 28.12.2014 г. /на л.194/, се установява, че между „Европринт трейд“ООД, като наемодател, и фирма „Престиж - Аква“ООД, като наемател, е бил сключен договор за отдаване под наем на втори и трети етаж от сграда с идентификатор 68134.706.347.4 („Битова сграда“), с който е била уговорена месечна наемна цена в размер на левовата равностойност на 690 евро по фиксинга на БНБ, без ДДС, който е бил сключен първоначално за срок от 2 години, но с възможност за

продължаването му като безсрочен. От Анекс от 17.01.2019 г. /на л.202/ се установява, че след изтичане на уговорения срок, договорът за наем е бил продължен като безсрочен. Със същия анекс страните се съгласяват, че с оглед полученото предизвестие за преустановяване на водоснабдяването и електроснабдяването на „Битовата сграда“, наемодателят не може да гарантира използването на наетите помещения в съответствие с предназначението им, поради което „наемателят се отказва от договора за наем“ с предизвестие от три месеца, считано от датата на анекса /17.01.2019 г./.

От Договор за наем от 22.03.2010 г. /на л.195/ и Приложение №1 към него /на л.197/ се установява, че между „Европринт трейд“ООД, като наемодател, и фирма „Стефи 2010“ЕООД, като наемател, е бил сключен договор за наем на част от партерен етаж от сграда с идентификатор 68134.706.347.13 („Столова“), с площ от 700 кв.м., по който е била уговорена месечна наемна цена в размер на 1000 лева. Договорът първоначално е сключен със срок до 23.03.2013 г., с възможност за продължаването му като безсрочен след изтичането на срока. От Анекс от 17.01.2019 г. /на л.203/ се установява, че договорът е бил продължен като безсрочен. Страните са се съгласили, че с оглед получено предизвестие за преустановяване на водоподаването и електрозахранването на имота, наемодателят не може да гарантира използването на наетите помещения в съответствие с тяхното предназначение, поради което „наемателят се отказва от договора за наем“ с предизвестие от един месец, считано от датата на анекса /17.01.2019 г./.

От така събраните по делото доказателства се установява, че ищецът е имал реална възможност да реализира доходи от наем, както следва:

- по Договор за наем от 01.05.2003 г., с фирма „Булгед“ООД, трансформиран в безсрочен, от отдаване под наем на 250 кв.м. от втори етаж на сграда с идентификатор 68134.706.347.13 („Столова“), през периода 01.03.2019 г. до 17.05.2019 г., в общ размер на 5000 лв. /по 2000 лв./месечно, за период от два месеца и половина/;
- по Договор за наем от 31.12.2004 г. с фирма „Престиж - Аква“ООД, трансформиран в безсрочен, от отдаване под наем на втори и трети етаж от сграда с идентификатор 68134.706.347.4 („Битова сграда“), през периода от 18.04.2019 г. до 17.05.2019 г., в размер на 1349,51 лева, представляващи левовата равностойност на 690 евро по фиксинга на БНБ;
- по Договор за наем от 22.03.2010 г. с фирма „Стефи 2010“ЕООД, трансформиран в безсрочен, от отдаване под наем на част от партерен етаж от сграда с идентификатор 68134.706.347.13 („Столова“), с площ от 700 кв.м., за периода от 18.02.2019 г. до 17.05.2019 г., в размер на 3000 лв. /по 1000 лева/месечно, за период от три месеца/.

Ищецът не е могъл да реализира този обосновано очакван приход от наем на площи от собствените му сгради с идентификатори 68134.706.347.13 („Столова“) и 68134.706.347.4 („Битова сграда“), тъй като съществуващите безсрочни наемни договори с наемателите са били прекратени. Претърпяната от ищеца загуба, с характер на пропусната полза, е в пряка причинна връзка с осъщественото от ответника поведение, изразяващо се в прекратяване на електроснабдяването и водоподаването към двете сгради, което ги е направило негодни за

ползването им по предназначение. Ето защо, съдът намира, че са налице предпоставките на чл.49 от ЗЗД за осъждане на ответника да заплати на ищеца обезщетение за претърпени вреди, изразяващи се в пропуснати ползи от отдаване под наем на площи от собствените му сгради, в размер общо на 9349,51 лева.

Ищецът е претендирал присъждане на законна лихва върху всяка от сумите, съставляващи нереализиран очакван приход, за периода от датата на прекратяване на всеки от договорите, до датата на предявяването на исковата молба.

На основание чл.84, ал.3 от ЗЗД, при задължения, произтичащи от непозволено увреждане, длъжникът изпада в забава без покана, поради което дължи обезщетение за забавено плащане на обезщетението, от датата на увреждането. Датата, на която е настъпило увреждането на ищеца, е датата, на която е бил прекратен всеки от договорите, от които ищецът е очаквал да получи приход от наем, поради което претенцията за присъждане на лихва върху обезщетението, за периода от прекратяването на съответния договор, до датата на предявяването на исковата молба, е основателна, както следва:

- Върху сумата от 5000 лв., за периода от 01.03.2019 г. до 17.05.2019 г., в размер на 108,33 лева;
- Върху сумата от 1349,51 лв., за периода от 18.04.2019 г. до 17.05.2019 г., в размер на 11,25 лева;
- Върху сумата от 3000 лв., за периода от 18.02.2019 г. до 17.05.2019 г., в размер на 74,17 лева;

Поради основателността на главния иск за присъждане на обезщетение, следва да се уважи и акцесорната претенция за присъждане на законна лихва върху главницата на обезщетението, в размер на 9349,51 лева, от датата на предявяването на иска, до окончателното плащане.

VI. По предявените от ответника насрещни искиви претенции:

С насрещната искова молба с вх.№102869/14.08.2019 г. ответникът „Слатина – Булгарплод“ООД, срещу ищеца „Европринт трейд“ООД е предявил обективно съединени осъдителни искиве, както следва

1. За сумата от 3023,06 лв., с включен ДДС, представляваща *променлива* месечна наемна цена за ползване на трансформаторни мощности и комутационна апаратура, за периода от 01.01.2019 г. до 31.01.2019 г., съгласно фактура №1000049781/01.02.2019 г.:
2. За сумата от 701,30 лв. с включен ДДС, представляваща *променлива* месечна наемна цена за ползване на водопреносна и канализационна мрежа, съгласно фактура №1000049781/01.02.2019 г.
3. За сумата от 3947,82 лв., представляваща неустойка по чл.10 от Договора за наем от 19.05.2009 г. /в размер на 0,5% на ден/, за просрочие за периода от 14.01.2019 г. до 13.08.2019 г. на плащането на главниците от 3023,06 лв. и 701,30 лв. – дължими

плащания на месечна *променлива* наемна цена за ползваните трансформаторни мощности и комутационна апаратура, както и на водопреносна и канализационна мрежа през периода от 01.01.2019 г. до 31.01.2019 г.

4. Претендира се присъждане на сумите по т.1, т.2, ведно със законна лихва върху всяка от тях, за периода от датата на предявяване на насрещната искова молба – 14.08.2019 г., до окончателното плащане.

С Отговор на насрещната искова молба вх.№57737/23.06.2020 г. ответникът по насрещните искове – „Европринт трейд“ООД е представил доказателства за извършено от него на 22.06.2020 г. плащане на претендираните от „Слатина – Булгарплод“ООД суми по т.1 и т.2 от НИМ за главници в общ размер на 3724,36 лв. с включен ДДС, представляващи променлива месечна наемна цена за периода от 01.01.2019 г. до 31.01.2019 г. по Договор за наем от 19.05.2009 г., както и за заплащане на сумата 325,88 лв., представляваща законна лихва върху сумата от 3724,36 лв., за периода от 14.08.2019 г. до датата на плащането 22.06.2020 г. Релевирал е също възражение за нищожност на договора за наем от 19.05.2009 г., от който произтича задължението за заплащане на променлива наемна цена, както и при условията на евентуалност – ако съдът приеме договора за действителен – възражение за нищожност на клаузата за неустойка, поради противоречието ѝ с добрите нрави.

Със Становище вх.№260455/14.09.2020 г. насрещният ищец „Слатина Булгарплод“ООД признава извършеното от „Европринт трейд“ООД плащане, и поради това не поддържа исковата претенция за сумата от 3724,36 лв. с ДДС /главница общо по т.1 и т.2/, но тъй като плащането е извършено след депозирането на насрещната искова молба, на осн. чл.78, ал.2 от ГПК се претендира присъждане в полза на насрещния ищец на разносните по тези искови претенции. Заявява се, че се поддържа претенцията по т.3 за сумата от 3947,82 лв.

С оглед представените от ответника доказателства за извършено плащане на главници по фактура №100049781/01.02.2019 г. в общ размер на сумата от 3724,36 лв. /на л.294/ и на законна лихва в размер на сумата от 325,88 лв. /на л.295/, които не се оспорват от насрещния ищец, и направеното от него признание на факта на плащането, и изявлението, че не поддържа исковите претенции по т.1 и т.2, предявените искове следва да се отхвърлят.

Съдът намира обаче, че извършеното в хода на производството плащане на претендираните от насрещния ищец суми по т.1 и т.2 от насрещната искова молба, съставлява конклюдентно признание от страна на ответника по насрещната искова молба за основателността на предявените насрещни претенции по т.1 и т.2 от НИМ. Предвид извършеното от ответника по насрещния иск изпълнение на задължението за плащане едва след получаването на исковата молба, съдът намира, че ответникът по насрещните искови претенции с поведението си е станал причина за предявяването на тези искове, поради което, по аргумент за противното от чл.78, ал.2 от ГПК, той не следва да бъде освобождаван от задължението да заплати на насрещния ищец разносните по предявяването на тези искове.

По претенцията с правно основание чл.92 от ЗЗД за присъждане на неустойка за забавено плащане на сумата от 3724,36 лв. на основание чл.10 от Договора за наем от 19.05.2009 г., в

размер на 0,5% за всеки просрочен ден, за периода от 14.01.2019 г. до 13.08.2019 г., съдът намира следното:

Както вече изложи съображения в мотивите по кондикционния иск по чл.55, ал.1, предл. първо от ЗЗД по т.IV, съдът прие, че Договорът за наем от 19.05.2009 г., сключен между ищеца „Европринт трейд“ООД в качеството на наемател, и ответника „Слатина-Булгарплод“ООД, в качеството на наемодател, е действителен в частта му, в която между страните е уговорено заплащане на т.нар. от страните „променлива компонента на наемната цена“, която се определя ежемесечно, в размер на реализираните за съответния период от наемодателя пренос на електрическа енергия и вода през наетите съоръжения, и определена съобразно общите тарифи за потребената електрическа енергия и вода, действащи в момента на отчитането. В тази част, на основание чл.20 от ЗЗД, съдът намира, че договорът за наем в действителност по естеството си представлява споразумение между страните за начина на ползване на електроенергия и вода, ползвани от ищеца чрез изградената в имота площадкова инфраструктура за електроснабдяване и водоснабдяване, начинът на отчитане на консумираните в сградите на ищеца електричество и вода, и заплащането им от ищеца на ответника по действащите регулирани цени на електроенергията и водата. В тази част договорът не противоречи на императивни законови разпоредби. Това е така, тъй като по делото се установява от приетата по делото КСТЕ, че средствата за техническо измерване на цялото количество вода и ток, потребявани във всички сгради и от всички потребители, находящи се на територията, обслужвана от площадковата инфраструктура за електроснабдяване, водоснабдяване и канализация, разположена в поземления имот на „Слатина – Булгарплод“ООД, са били отчитани от съответните оператори общо – от централни средства за техническо измерване, след което ползваните количества електроенергия и вода от отделните потребители, обслужвани от площадковата инфраструктура, са измервани от контролни средства за техническо измерване, разположени в обектите – собственост на други лица, или ползвани от наематели. От събраните гласни доказателства чрез разпит на св.К. и св. Г. непротиворечиво се установява, че търговското мерене на потребената вода се осъществява чрез централен водомер, поставен на главния водопровод от „Софийска вода“, стигащ до границата на собственост на „Слатина-Булгарплод“ООД, където служителите на „Европринт трейд“ООД нямат достъп. Съответно отчетността на електроенергията, доставена от „ЧЕЗ Разпределение“, е чрез централно СТИ в обект на „Слатина Булгарплод“ООД, а потреблението на електричеството в сградите на ищеца се измерва с контролни електромери. Потребените количества вода и електричество първоначално се фактурират от операторите „Софийска вода“ и „ЧЕЗ Разпределение“ на „Слатина-Булгарплод“ООД, след което количеството потребена електроенергия и вода в сградите на ищеца се префактурира от „Слатина-Булгарплод“ООД на „Европринт Трейд“ООД.

Следователно, променливата месечна наемна цена, уговорена в чл.5, ал.1, т.2 от Договора за наем от 19.05.2009 г., в действителност съставлява уговорено задължение за плащане на консумираната в сградите на ищеца електрическа енергия и вода, по действащите ценови

тарифи на съответните лицензирани оператори за доставка на електроенергия, чрез средствата за търговско измерване на „Слатина – Булгарплод“ООД и контролните средства за измерване, обслужващи сградите на ищеца. Задължението за плащане на консумираната в сградите на ищеца вода и електрическа енергия, по действащите цени на съответните системни оператори, чрез „Слатина-Булгарплод“ООД на съответния оператор, е валидно възникнало. Ответникът по насрещния иск „Европринт трейд“ООД не оспорва обстоятелството, че така посочените във фактура №100049781/01.02.2019 г. количества вода и електрическа енергия са действително потребени в сградите на „Европринт трейд“ООД през периода от 01.01.2019 г. до 31.01.2019 г., както и че действащите цени за вода и електрическа енергия, по които съответните оператори са доставяли водата и електрическата енергия през този период са били в посочения във фактурата №100049781/01.02.2019 г. размери. Не се спори, че задължението не е било платено до 22.06.2020 г.

По изложените съображения съдът намира, че задължението за заплащане на цената на потребената в сградите на ищеца електроенергия и вода в периода от 01.01.2019 г. до 31.01.2019 г., начислено по фактура №100049781/01.02.2019 г., е валидно възникнало, и не е било платено до 22.06.2020 г., поради което са налице предпоставките, визирани в чл.10 от Договора за наем от 19.05.2009 г. за начисляване на неустойка за забавено изпълнение в размер на 0,5% на ден. Падежът на задължението за плащане, съгласно чл.5, ал.3, е „10-то число на месеца, за който се отнася плащането“. Видно от фактура №100049781/01.02.2019 г. /на л.264/, задълженията за заплащане на „променливата компонента“ от наемната цена са начислени едва на 01.02.2019 г. Замерването на потребената ел. енергия през месец януари, 2019 г. е извършено на 30.01.2019 г. /видно от протокол за отчитане на л.265-266/. Относно отчитането на потребената вода в сградите на ищеца за месец януари, 2019 г., е представен протокол за месечен отчет на водомерите /на л.268 -270/, който не е датиран, но предвид посочването на дължимите суми във фактура от дата 01.02.2019 г., замерването следва да е било вече осъществено към датата на издаване на фактурата.

Следователно, преди измерване на количеството потребена електрическа енергия и вода в сградите на ищеца, и преди начисляването на дължимите суми с фактура №100049781/01.02.2019 г., задължението за плащане не е възникнало. Същото е възникнало след датата на издаване на фактурата – т.е. на падежа 10-то число, но на месец февруари, който падеж е първият след издаване на фактурата. Съгласно чл.10 от договора за наем, задължението за заплащане на неустойка за забава възниква след изтичане на 3 дни от падежа на задължението – или от 14-то число на месец февруари, 2019 г. До края на периода, за който се претендира плащане на неустойка /13.08.2019 г./ са изминали 15 дни от февруари, целите месеци март, април, май, юни, юли, и 13 дни от август – т.е. 181 дни. Неустойката за забава е уговорена в размер на по 0,5% за всеки просрочен ден – т.е. за 181 дни се формира неустойка в размер на 90,5% от просроченото задължение в размер на 3724,36 лв. – т.е. сумата от 3370,55 лв.

По релевираното от ответника по насрещния иск възражение за нищожност на уговорената

неустойка, поради противоречие с добрите нрави, на основание чл.26, ал.1, предл. трето от ЗЗД:

Преценката относно валидността на неустоечната клауза се извършва към момента на сключване на договора, съобразно всеки конкретен случай, при спазване на критериите, изброени в ТР №1/2009 г. на ОСТК на ВКС – естество и размер на обезпеченото с неустойката задължение, наличието на други обезпечения на същото задължение, вид на уговорената неустойка и на съответното изпълнение, съотношение на неустойката с очакваните вреди от неизпълнението и др. Съгласно задължителните разяснения в ТР №1/2009 г. на ОСТК на ВКС, нищожна поради накърняване на добрите нрави, е клауза за неустойка, уговорена извън присъщите ѝ обезпечителна, обезщетителна и санкционни функции.

В конкретния случай по делото се установява от приетата КСТЕ, че МСТИ за електроснабдяване, водоснабдяване и канализация в имота на ответника обслужват не само ищеца, а и много други потребители – собственици и наематели на отделни сгради или помещения. В поземления имот има общо 19 отделни сгради, в които са монтирани общо 235 уреда за търговско измерване – водомери /за броя контролни електромери на всички отделни обекти в имота няма данни/. Установява се, че общата електроенергия и общата вода, потребени от всички потребители – собственици и ползватели на отделни обекти, находящи се на територията, обслужвана от площадковата техническа инфраструктура за електроснабдяване, водоснабдяване и канализация в имота на ответника, се измерват със средства за търговско измерване на границата на собственост за целия поземлен имот, и се начисляват от системните оператори като задължение на собственика на поземления имот - „Слатина-Булгарплод“ООД. От своя страна „Слатина-Булгарплод“ООД префактурира потребената електроенергия и вода на всеки от потребителите, обслужвани от площадковата техническа инфраструктура.

Следователно, неизпълнението на задължението за заплащане на потребената вода и електроенергия от страна на ищеца след изтичане на срока за плащане, би нанесло незабавно пряка вреда на ответника „Слатина – Булгарплод“ООД, тъй като ответника би бил принуден лично да заплати на системния оператор стойността на потребената от ищеца електроенергия и вода, под страх от прекъсване на електрозахранването и водоснабдяването на целия поземлен имот, от което биха претърпели вреда всички потребители, обслужвани от площадковата техническа инфраструктура в него /собственици и ползватели на 235 отделни обекта/. Общите вреди от това биха били в непредвидими размери, и отговорността за обезщетяването им би възникнала за собственика на площадковата инфраструктура. При така съществуващата свързаност на всички потребители, обслужвани от площадковата инфраструктура, собственикът на площадковата инфраструктура „Слатина – Булгарплод“ООД се явява по необходимост гарант за своевременното заплащане на задълженията на ищеца за ползваните електричество и вода в собствените сгради на ищеца. Забавеното изпълнение на задълженията на собствениците и ползвателите на всички обекти на територията, обслужвана от площадковата инфраструктура, би могло да генерира за

кратко време огромни задължения на „Слатина – Булгарплод“ООД към системните оператори, а спирането на електроснабдяването или водоснабдяването към имота на ответника би блокирало дейността на самото тържище – основна търговска дейност на „Слатина – Булгарплод“ООД. Следователно, неизпълнението на задължението, за което е уговорена неустойката, би могло да доведе до настъпване на вреди за множество правни субекти, и в непредвидими размери – значително по-големи от размера на законната лихва. Ето защо, съдът намира, че така уговорения размер на неустойката – 0,5% на ден, в конкретния случай не излиза извън присъщите на неустойката обезпечителна, обезщетителна и санкционни функции, поради което релевираното възражение за нищожност на неустоечната клауза, е неоснователно.

По изложените съображения, съдът намира предявеният иск за заплащане на неустойка за забава на плащането на задължението за „променлива компонента на месечна наемна цена“, за частично основателен – до размера от 3370,55 лв. За разликата над тази сума – до пълния предявен размер на този иск от 3947,82 лева, предявеният иск за неустойка се явява неоснователен, и следва да се отхвърли.

Като е достигнал до частично различни фактически и правни изводи, първостепенният съд е постановил частично неправилно решение в отхвърлителната му част по този иск, за разликата над присъдения размер от 955 лв., до размера от 3370,55 лв., поради което в тази част решението на първостепенния съд следва да се отмени, и вместо него да се постанови ново решение по съществото на спора, с което „Европринт трейд“ООД да бъде осъден да заплати на „Слатина – Булгарплод“ООД сумата от още 2415,55 лв. – за неустойка за забавено плащане на сумата от 3724,36 лв., за периода от 14.02.2019 г. до 13.08.2019 г. В останалата част – с която е уважен предявеният иск за неустойка до размера от 955 лв., както и с която е отхвърлен този иск за разликата над размера от 3370,55 лв. до пълния предявен размер от 3947,82 лв., решението на първостепенния съд се явява правилно като резултат, и следва да се потвърди.

По Частна жалба вх.№274826/16.03.2022 г., против Определение от 22.02.2022 г., постановено по реда на чл.248 от ГПК:

Определение от 22.02.2022 г., постановено по гр.д.№6564/2019 г. на СГС, ГО I – 13-ти състав, с което е оставена без уважение молбата на частния жалбоподател да бъде изменено Решение №260783/08.02.2021 г. по същото дело, в частта му за разноските, с която „Европринт Трейд“ООД е осъден да заплати на „Слатина-Булгарплод“ООД, разноски по компенсация в размер на 280 лв., след като са намалени като прекомерни претендираните от „Европринт Трейд“ООД разноски за адвокатско възнаграждение.

Със списък по чл.80 от ГПК /на л.427/ ищецът е претендирал осъждане на ответника да му заплати направени разноски за процесуално представителство в размер на 17 000 лв. без ДДС, като е представил доказателства за тях – Договор за правни услуги от 02.05.2019 г., два броя фактури с начислен ДДС и извлечение от разплащателна сметка на получателя за получаване на плащания в размер на 12 000 лв. /10 000 лв. с начислен ДДС/ и 8 400 лв. /7000 лв. с начислен ДДС/. С първоинстанционното решение съдът е уважил релевираното от

ответника възражение за прекомерност на претендираните разноски за процесуално представителство, и ги е редуцирал от претендирания размер от 17 000 лв. до размера от 8000 лв., след което е осъдил ответника да заплати пропорционална част в размер на 14% от претендираните разноски, съответстваща на 2/15 части от претендираните разноски.

От Разпореждане от 21.05.2019 г. /на л.213/ и Разпореждане от 10.06.2019 г. /на л.216/ се установява, съобразно определената от съда държавна такса, която ищецът следва да внесе по предявените от него искове, че съдът е определил цената на предявените установителни искове за собственост по чл.124, ал.1 от ГПК, при условията на чл.70, ал.1 от ГПК, в размер на по 2500 лв. за всеки от тях. Също така е определил цената на предявените негаторни искове по чл.109 от ЗС в размер на по 20 000 лв. – предвид общата такса от 800 лв. за четирите предявени иска, следва че за всеки от тях съдът е приел дължима ДТ в размер на по 200 лв. Предвид разпоредбата на чл.71, ал.2 от ГПК, държавната такса за искове за защита на вещни права, се изчислява върху ¼ от оценката на имота – следователно, приетата от съда цена на тези искове е в размер на по 20 000 лв. за всеки от тях. Съобразно Наредба №1/09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, в редакцията ѝ към датата на сключване на договора за правни услуги – 02.05.2019 г., предвижда следните минимални адвокатски възнаграждения по всеки от предявените искове:

- По предявените 3 броя установителни искове за собственост върху 3% МСТИ за електроснабдяване, с определена от съда цена на всеки от тях от по 2500 лв. – по 405 лв. за всеки от исковете /съобразно чл.7, ал.2, т.2/ – т.е.1215 лв.;
- По предявените 3 броя установителни искове за собственост върху 3% МСТИ за водоснабдяване и канализация, с определена от съда цена на всеки от тях от по 2500 лв. – по 405 лв. за всеки от исковете /съобразно чл.7, ал.2, т.2/ – т.е.1215 лв.;
- По предявените 2 броя отрицателни установителни искове за отричане на изключителната собственост на ответника върху МСТИ за електроснабдяване, както и за водоснабдяване и канализация, с определена от съда цена на всеки от тези искове от по 2500 лв. – в размер по 405 лв. за всеки от исковете /съобразно чл.7, ал.2, т.2/ - общо 910 лв.;
- По предявените 4 броя негаторни искове по чл.109 от ЗС, с определена цена на всеки от тях от по 20 000 лв. – 1130 лв. за всеки от исковете /съобразно чл.7, ал.2, т.4/ - общо 4520 лв.;
- По предявения иск по чл.55, ал.1 от ЗЗД с цена на иска 50960 лв. – 2058,80 лв. /съобразно чл.7, ал.2, т.4/;
- По предявения иск по чл.49 от ЗЗД с цена на иска 9349,51 лева – 797,48 лв. /съобразно чл.7, ал.2, т.3/;
- По предявения иск по чл.79 от ЗЗД с цена на иска 3724,36 лв. – 490,71 лв. /съобразно чл.7, ал.2, т.2/;
- По предявения иск по чл.92 от ЗЗД с цена на иска 3947,82 лв. – 506,35 лв. /съобразно чл.7, ал.2, т.2/

Или общото минимално адвокатско възнаграждение по всички искове, определено по реда на чл.2, ал.5 от Наредба №1/09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, се установява в общ размер от 11 713,34 лв. Делото се отличава със значителна правна и фактическа сложност, предвид предявените множество обективно съединени искове, необходимостта от съобразяване на множество действащи и отменени нормативни и поднормативни актове от различни области на правото /вещно, облигационно, административно право; приватизация и градоустройство; различни видове претенции – установителни, негаторни, кондикционни, деликтни/, голям обем писмени доказателства, множество експертизи и гласни доказателства. Ето защо, настоящият състав на съда намира, че заплатените от ищеца разноски за адвокатско възнаграждение не са прекомерни, и не следва да бъдат редуцирани от съда. Като е достигнал до различен извод, първостепенният съд е постановил неправилно определение в обжалваната от ищеца част, което следва в тази част да се отмени, като в полза на ищеца бъдат присъдени разноски за адвокатско възнаграждение на базата на пълния заплатен от него размер от 17 000 лв. без ДДС.

По разноските:

При този изход от спора пред въззивната инстанция, разноските между страните за първоинстанционното производство следва да бъдат разпределени, както следва:

Със списъкът по чл.80 от ГПК и представеният Договор за правни услуги от 02.05.2019 г. ищецът не е разграничил направените от него разноски по всеки от исковите. Ето защо, съдът намира, че заплатеното общо адвокатско възнаграждение в размер на 17 000 лв. без ДДС е било разпределено поравно за процесуалното представителство по всеки от исковите – по 1063 лева. Ищецът също така е претендирал присъждане на разноски за експертизи в общ размер от 2700 лв., в това число 2200 лв. за КСТЕ, от които:

- 500 лв. за в.л. О. /изготвена във връзка с негаторният иск за премахване на ограда/,
- по 850 лв. за вещите лица по части ел. и ВиК
- експертизата в част ЕЛ е изготвена във връзка с предявените положителни и отрицателен установителни искове за собственост на МСТИ за електроснабдяване /четири иска, от които два са изцяло отхвърлени, един е частично отхвърлен, и по един от тях производството е прекратено/, изцяло уваженият кондикционен иск, и изцяло уваженият негаторен иск;
- експертизата в част ВиК е изготвена във връзка с трите положителни и един отрицателен установителни искове за собственост на МСТИ за водоснабдяване и канализация, изцяло уваженият кондикционен иск и изцяло уваженият негаторен иск
- 500 лв. – за съдебно-счетоводна експертиза във връзка с уваженият иск по чл.49 от ЗЗД

Предявените искове са общо 16, поради което съдът намира, че за процесуалното представителство по всеки от тях ищецът е заплатил по 1063 лв. без ДДС. Изцяло са отхвърлени 5 от предявените 6 положителни установителни искове за собственост и два от негаторните искове /общо 7 изцяло отхвърлени искиви претенции/, както и производството е било прекратено по двата предявени отрицателни установителни иска – или общо за 9 от исковите разноските за адвокатско възнаграждение и за държавна такса следва да останат

изцяло за сметка на ищеца. Също така за сметка на ищеца следва да останат и направените от него разноски за процесуално представителство по предявения срещу него насрещен иск с правно основание чл.79 от ЗЗД, предвид обстоятелството, че същият е бил отхвърлен, поради настъпило плащане след предявяването на иска – по аргумент за противното от чл.78, ал.2 от ГПК. Частично е отхвърлен един от предявените положителни установителни иски /за собственост върху част от МСТИ за електроснабдяване/, поради което съдът намира, че по този иск на основание чл.78, ал.1 от ГПК в полза на ищеца следва да се присъди $\frac{1}{2}$ част от направените от него разноски за адвокатско възнаграждение – т.е. сумата от 531,50 лв., и $\frac{1}{6}$ от таксата по предявения установителен иск за собственост на МСТИ за електроснабдяване – в размер на 16,67 лв./. Изцяло са уважени два от предявените негативни иски, кондикционният иск, и деликтният иск, поради което по тези четири иска следва на осн. чл.78, ал.1 от ГПК ответникът да бъде осъден да заплати на ищеца пълният размер на направените разноски за адвокатско възнаграждение $4 \times 1063 \text{ лв.} = 4252 \text{ лв.}$ и държавна такса 3076 лв. $= 400 \text{ лв.} + 2038,40 \text{ лв.} + 521 \text{ лв.}$ /. Ответникът също така следва да бъде осъден да заплати на ищеца, на основание чл.78, ал.3 от ГПК, част от направените от ищеца разноски за адвокатско възнаграждение по насрещната искова претенция с правно основание чл.92 от ЗЗД, съразмерно на отхвърлената част от нея – т.е. $577,27 / 3947,82$ части от 1063 лв. – сумата от 155,44 лв. Или общо по всички иски **ответникът следва да бъде осъден** да заплати на ищеца разноски за първоинстанционното производство в размер на **общо 8030,61 лв.** $= 531,50 \text{ лв.} + 16,67 \text{ лв.} + 4252 \text{ лв.} + 3076 \text{ лв.} + 155,44 \text{ лв.}$ /.

Ответникът е претендирал със списък по чл.80 от ГПК разноски за процесуално представителство в размер на 2760 лв., установени с представен ДПЗС и извлечение от банкова сметка. Ответникът също не е конкретизирал начина, по който е разпределено плащането на разноските за процесуално представителство между отделните иски, поради което съдът приема, че същите са разпределени поравно между исковите – по 172,50 лв. за всеки иск.

На основание чл.78, ал.3 от ГПК, **ищецът следва да бъде осъден** да заплати направените от ответника разноски за адвокатско възнаграждение по отхвърлените изцяло иски /общо 9 иска/, както и $\frac{1}{2}$ от направените разноски по частично отхвърления иск – т.е. **сумата от 1638,75 лв.** за разноски за адвокатско възнаграждение по предявените от ищеца иски, които са отхвърлени. Също така, **ищецът следва да бъде осъден** на основание чл.78, ал.1 от ГПК да заплати на ответника направените разноски по предявения насрещен иск с правно основание чл.79 от ЗЗД в общ размер от **321,47 лв.** /за държавна такса 148,97 лв. и за адвокатско възнаграждение 172,50 лв./, както и част от разноските по предявения насрещен иск с правно основание чл.92 от ЗЗД, съразмерно на уважената част от иска – т.е. $3370,55 / 3947,82$ части от адвокатското възнаграждение и от държавната такса по този иск /т.е. общо сумата от **282,35 лв.** $= 147,53 \text{ лв. адв.х-р} + 134,82 \text{ д.т.}$ /. Или ищецът следва да бъде осъден да заплати на ответника разноски за първоинстанционното производство в размер **общо на 2 242,57 лв.**

Първостепенният съд е приел в мотивите си, че в полза на ищеца следва да бъдат присъдени

разноски в размер на 2038 лв., а в полза на ответника следва да бъдат присъдени разноски в размер на 2318 лв. След извършване на компенсация на насрещните задължения за заплащане на разноски за първоинстанционното производство, първостепенният съд е осъдил ищеца за заплати на ответника разноски по компенсация в размер на 280 лв. Настоящият съд намира, че в тази част решението на съда е неправилно, тъй като липсва искане от страна по делото да бъде извършвана компенсация на присъдените на двете страни разноски. Ето защо, в тази част решението на първостепенния съд следва да се отмени, и вместо него да се присъдят на страните разноските така, както са разпределени между страните, съобразно изхода от спора.

Относно разноските за въззивното производство:

Жалбоподателят – ищец е претендирал със списък по чл.80 от ГПК разноски за адвокатско възнаграждение за въззивната инстанция в размер на 8400 лв. с ДДС, и разноски за експертизи в размер на 600 лв.

За въззивното производство жалбоподателят – ответник „Слатина – Булгарплод“ООД е претендирал със списък по чл.80 от ГПК разноски за процесуално представителство в размер на 2814,00 лв., за държавна такса по подадената от него въззивна жалба вх. №280049/05.03.2021 г. в размер на 400 лв., и за държавна такса по въззивна жалба вх. №335175/06.07.2021 г. в размер на 79 лева.

Релевирано е възражение за прекомерност на претендираните от жалбоподателя-ищец разноски за адвокатско възнаграждение. Възражението е неоснователно – претендираните от ищеца разноски за процесуално представителство във въззивното производство са в размер на 7000 лв. без ДДС, който размер е под минималния размер на адвокатското възнаграждение, изчислено по реда на Наредба №1/09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, а и делото пред въззивната инстанция се отличава със значителна фактическа и правна сложност.

Тъй като и двете страни не са диференцирали направените от тях разноски за процесуално представителство по всеки от предявените искове, съдът намира, че заплатените от страните адвокатски възнаграждения са разпределени поравно между исковете – предмет на въззивното производство, които са общо 14 на брой. Следвателно, въззивникът – ищец е заплатил разноски за адвокатско възнаграждение в размер на по 600 лв. за всеки иск, а ответникът – жалбоподател е заплатил разноски за процесуално представителство в размер на по 201 лева за всеки иск.

Ищецът е обжалвал решението на първостепенния съд по 13 от предявените искове, като по три от тях въззивната жалба е уважена изцяло /по исковете с правно основание чл.55 от ЗЗД, по чл.49 от ЗЗД, и по един от исковете с правно основание чл.109 от ЗС за премахване на оградата/. По иска с правно основание чл.79 от ЗЗД въззивната жалба на ищеца е уважена, но се изложиха съображения, че по този иск разноските следва да останат в тежест на ищеца, по аргумент за противното от осн. чл.78, ал.2 от ГПК, тъй като плащането е извършено от ищеца след предявяването на иска, и ищецът с поведението си е станал

причина за предявяването му. Ето защо, от претендираните разноси за адвокатско възнаграждение следва ответникът да заплати на ищеца разноските по три от исковете изцяло – т.е. $3 \times 600 \text{ лв.} = 1800 \text{ лв.}$ Доколкото претендираните от ищеца разноси за експертизи в размер на 600 лв. са направени във връзка с негаторния иск по чл.109 от ЗС за премахване на оградата, ответникът следва да бъде осъден да му заплати и тези разноси – т.е. сумата от 600 лв. Или на основание чл.78, ал.1 от ГПК, ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца разноси в размер на 2400 лв. за въззивното производство. Също така, въззивната жалба на ответника е била отхвърлена в частта, в която е обжалвано позитивното за ищеца решение по иска с правно основание чл.109 от ЗС /за преустановяване спирането на тока и водата/, поради което на осн. чл.78, ал.3 от ГПК следва в полза на ищеца да се присъдят и разноските за процесуално представителство по този иск в размер на 600 лв. Или общо **ответникът следва да заплати на ищеца разноси за въззивното производство в размер на 3000 лв.**

Ответникът е обжалвал решението на първостепенния съд по три от предявените искове /по чл.109 от ЗС – за преустановяване спирането на тока и водата, по чл.79 от ЗЗД и по чл.92 от ЗЗД/, като въззивната му жалба е уважена по два от тях /тези по чл.79 от ЗЗД и по чл.92 от ЗЗД/, поради което на осн. чл.78, ал.1 от ГПК следва да му се присъдят разноси за процесуално представителство по тези искове в размер на **402 лв.** Във връзка с тези искове ответникът е направил разноси за държавна такса в размер на **79 лева** /по въззивна жалба вх.№335175/06.07.2021 г./, които ищецът на основание чл.78, ал.1 от ГПК следва да бъде осъден да му заплати. Също така, въззивната жалба на ищеца е отхвърлена изцяло по 9 от предявените искове, поради което в полза на ответника следва да се присъдят на основание чл.78, ал.3 от ГПК направените от него разноси за процесуално представителство за въззивното производство по тези искове – т.е. $9 \times 201 = 1809 \text{ лв.}$ Или общо **ищецът следва да бъде осъден да заплати на ответника разноси за въззивното производство в общ размер на 2290 лв.**

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА ИЗЦЯЛО Решение №263502/28.05.2021 г., постановено по реда на чл.247 от ГПК по гр.д.№6564 по описа за 2019 г. на Софийски градски съд, I ГО – 13-ти състав.

ОТМЕНЯ Решение №260783/08.02.2021 г., постановено по гр.д.№6564/2019 г. на СГС, I ГО – 13-ти състав, поправено по реда на чл.247 от ГПК с Решение №263502/28.05.2021 г., постановено по същото дело, **В СЛЕДНИТЕ ЧАСТИ:**

1. В ЧАСТТА, с която е отхвърлен предявеният от „Европринт трейд“ООД установителен иск с правно основание чл.124, ал.1 от ГПК, да бъде установено по отношение на „Слатина – Булгарплод“ООД, че „Европринт трейд“ООД е собственик

- на 3% идеални части от част от МСТИ за електроснабдяване, разположени в поземлен имот с идентификатор 68134.706.347, представляващи изходящи кабелни линии с ниско напрежение 0,4 kV, започващи от шините (клемите), разположени след контролния електромер на разпределителното табло НН 0,4 kV на трафопост ТП №5 (10/0,4 kV), до всяка от сградите с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13, по силата на Договор от 04.08.1999 г. за приватизационна продажба на обособена част от имуществото от имуществото на „Булгарплод – Бояна“ ЕАД, сключен с министъра на търговията и туризма в качеството на продавач, като вещи-принадлежности към сградите с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13;
2. В ЧАСТТА, с която е отхвърлен предявеният от „Европринт трейд“ ООД против „Слатина – Булгарплод“ ООД иск с правно основание чл.109 от ЗС, да бъде осъден ответникът да премахне издигната от него ограда, разположена на 3,00 метра от страничните и задната фасади на собствената на ищеца сграда с идентификатор 68134.706.347.13 („Столова“), с която пречи на ищеца да упражнява в пълен обем правото си на собственост, като ограничава нормалното ползване на сградата по предназначение;
 3. В ЧАСТТА, с която е отхвърлен предявеният от „Европринт трейд“ ООД против „Слатина – Булгарплод“ ООД иск с правно основание чл.55, ал.1, предложение 1 от ЗЗД за сумата от 50 960 лв., представляваща общо сумата на извършени плащания за периода от м. май, 2014 г. до м. януари, 2019 г. на „постоянна наемна цена“ по сключен между страните Договор за наем от 19.05.2009 г.;
 4. В ЧАСТТА, с която са отхвърлени три иска с правно основание чл.45 от ЗЗД, за заплащане на обезщетения в размери от 5000 лв. без ДДС, 1349,51 лв. без ДДС и 3000 лв. без ДДС, за претърпени от ищеца имуществени вреди под формата на пропуснати ползи за периода от 01.03.2019 г. до 17.05.2019 г., изразяващи се в нереализирани приходи по прекратени договори за наем на помещения в сгради с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13;
 5. В ЧАСТТА, с която са отхвърлени три иска с правно основание чл.86 от ЗЗД, за лихви върху главниците по исковете с правно основание чл.45 от ЗЗД за периода от 01.03.2019 г. до 17.05.2019 г. в размери от 108,33 лв., 11,25 лв. и 74,17 лв.;
 6. В ЧАСТТА, с която „Европринт трейд“ ООД е осъден да заплати на „Слатина – Булгарплод“ ООД на основание чл.79, ал.1 от ЗЗД сумата от 910 лв. – неплатен наем за ползване на мощности /ВиК и електро/ за м. януари, 2019 г.,
 7. В ЧАСТТА, с която е отхвърлен предявеният от „Слатина – Булгарплод“ ООД, с ЕИК 202898414, против „Европринт трейд“ ООД, с ЕИК 130029852, иск с правно основание чл.92 от ЗЗД, за сумата над размера от 955 лв. /деветстотин петдесет и пет лева/ до размера от 3370,55 лв. /три хиляди триста и седемдесет лева и петдесет и пет стотинки/, представляваща неустойка за забавено изпълнение по чл.10 от Договор за наем от 19.05.2009 г., начислена за периода от 14.02.2019 г. до 13.08.2019 г., на задължението за заплащане на „променлива наемна цена“ в размер на 3724,36 лв. за ползване на мощности /ВиК и електро/ за месец януари, 2019 г.

8. В ЧАСТТА, с която на осн. чл.78, ал.3 от ГПК „Европринт трейд“ООД е осъден да заплати на „Слатина – Булгарплод“ООД сумата от 280 лв., представляваща разноски по компенсация за първоинстанционното производство;

И ВМЕСТО ТОВА, ПОСТАНОВЯВА:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО в отношенията между „Европринт трейд“ООД, с ЕИК 130029852, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул.“Цветан Лазаров“ №13, и „Слатина – Булгарплод“ООД, с ЕИК 202898414, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Слатина, бул.“Проф. Цветан Лазаров“ №13, **че „Европринт трейд“ООД, с ЕИК 130029852, е собственик на 3% /три процента/ от тази част от линейните съоръжения на техническата инфраструктура за електроснабдяване, разположени в поземлен имот с идентификатор 68134.706.347, която представлява изходящи кабелни линии с ниско напрежение 0,4 кV, започващи от шините (клемите), разположени след контролния електромер на разпределителното табло НН 0,4 кV на трафопост ТП №5 (10/0,4 кV), до всяка от сградите с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13, на основание придобиването им по Договор от 04.08.1999 г. за приватизационна продажба на обособена част от имуществото от имуществото на „Булгарплод – Бояна“ЕАД, сключен с министъра на търговията и туризма в качеството на продавач, като вещи-принадлежности към сградите с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13;**

ОБЕЗСИЛВА Решение №260783/08.02.2021 г., постановено по гр.д.№6564/2019 г. на СГС, I ГО – 13-ти състав, поправено по реда на чл.247 от ГПК с Решение №263502/28.05.2021 г., постановено по същото дело, **В ЧАСТТА МУ, в която е отхвърлен предявеният от „Европринт трейд“ООД установителен иск с правно основание чл.79, ал.1 от ЗС, да бъде установено по отношение на „Слатина – Булгарплод“ООД, че „Европринт трейд“ООД е собственик на 3% идеални части от част от МСТИ за електроснабдяване, разположени в поземлен имот с идентификатор 68134.706.347, представляващи изходящи кабелни линии с ниско напрежение 0,4 кV, започващи от шините (клемите), разположени след контролния електромер на разпределителното табло НН 0,4 кV на трафопост ТП №5 (10/0,4 кV), до всяка от сградите с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13, на основание придобиването им по давност към 06.07.2008 г. чрез упражнявано давностно владение.**

ОСЪЖДА „Слатина – Булгарплод“ООД, с ЕИК 202898414, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Слатина, бул.“Проф. Цветан Лазаров“ №13, на основание чл.55, ал.1, предложение 1 от ЗЗД да заплати на „Европринт трейд“ООД, с ЕИК 130029852, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул.“Цветан Лазаров“ №13, сумата от 50 960 лв. /петдесет хиляди деветстотин и шестдесет лева/, представляваща общо сумата на извършени плащания /без начислен ДДС/ за периода от м. май, 2014 г. до м. януари, 2019 г. на „постоянна наемна цена“ за ползване на трансформаторни мощности и комутационна апаратура в съответния трафопост, и за ползване на водопреносна и канализационна мрежа, разположени в базата на „Слатина – Булгарплод“ ООД на

бул.“Проф. Цветан Лазаров“ №13, по сключен между страните Договор за наем от 19.05.2009 г., **ВЕДНО със законната лихва** върху тази сума, за периода от датата на предявяването на иска – 17.05.2019 г., до окончателното плащане.

ОСЪЖДА „Слатина – Булгарплод“ООД, с ЕИК 202898414, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Слатина, бул.“Проф. Цветан Лазаров“ №13, **на основание чл.49 от ЗЗД във вр. чл.45 от ЗЗД, да заплати на „Европринт трейд“ООД**, с ЕИК 130029852, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул.“Цветан Лазаров“ №13, **сумата от 9349,51 лева** /девет хиляди триста четиридесет и девет лева и петдесет и една стотинки/, представляваща **обезщетение за претърпени от „Европринт трейд“ООД имуществени вреди**, изразяващи се в пропуснати приходи от наем за периода от 01.03.2019 г. до 17.05.2019 г., **ВЕДНО с мораторна лихва в размер на 108,33 лв.** /сто и осем лева и тридесет и три стотинки/върху главница от 5000 лв. за периода от 01.03.2019 г. до 17.05.2019 г., **ВЕДНО с мораторна лихва в размер на 11,25 лева** /единадесет лева и двадесет и пет стотинки/ върху главница от 1349,51 лева за периода 18.04.2019 г. до 17.05.2019 г., **ВЕДНО с мораторна лихва в размер на 74,17 лв.** /седемдесет и четири лева и седемнадесет стотинки/ върху главница от 3000 лв. за периода от 18.02.2019 г. до 17.05.2019 г., **И ВЕДНО със законната лихва върху главница от 9349,51 лева** за периода от датата на предявяването на иска 17.05.2019 г., до окончателното плащане.

ОСЪЖДА „Слатина – Булгарплод“ООД, с ЕИК 202898414, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Слатина, бул.“Проф. Цветан Лазаров“ №13, **на основание чл.109 от ЗС, ДА ПРЕМАХНЕ поставената ограда** в собствения му имот с идентификатор 68134.706.347 стар /с нов идентификатор 68134.706.2608/ , отстояща на 3,00 метра от страничните и задната фасади на собствената на „Европринт трейд“ООД сграда „Столова“ със стар идентификатор 68134.706.347.13, с нов идентификатор 68134.706.2608.4 по КККР на гр. София, с която пречи на собственика „Европринт трейд“ООД да упражнява в пълен обем правото си на собственост, като ограничава нормалното ползване на сградата по предназначение.

ОСЪЖДА „Европринт трейд“ООД, с ЕИК 130029852, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул.“Цветан Лазаров“ №13, **на основание чл.92 от ЗЗД, да заплати на „Слатина – Булгарплод“ООД**, с ЕИК 202898414, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Слатина, бул.“Проф. Цветан Лазаров“ №13, **сумата от 2415,55 лв.** /представляваща разлика над присъдената от първостепенния съд сума от 955 лв., до размера от 337,55 лв./ - **неустойка за забавено плащане на сумата от 3724,36 лв., за периода от 14.02.2019 г. до 13.08.2019 г.**

ПОТВЪРЖДАВА Решение №260783/08.02.2021 г., постановено по гр.д.№6564/2019 г. на СГС, I ГО – 13-ти състав, поправено по реда на чл.247 от ГПК с Решение №263502/28.05.2021 г., постановено по същото дело, В СЛЕДНИТЕ ЧАСТИ:

1. В ЧАСТТА, в която е отхвърлен предявеният от „Европринт тейд“ООД, с ЕИК 130029852, установителен иск с правно основание чл.124, ал.1 от ГПК, да бъде

признато за установено по отношение на ответника „Слатина – Булгарплод“ООД, с ЕИК 202898414, че **„Европринт трейд“ООД, с ЕИК 130029852, е собственик на 3% /три процента/** от разположените в поземлен имот с идентификатор 68134.706.347 **площадкови мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура за електроснабдяване**, обслужващи сградите с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13 /разпределителна уредба – РУ 10 кV, подземна кабелна разпределителна инсталация 10 кV, трансформаторна и комутационна апаратура в трансформаторна подстанция ТП №5 10/0,4 кV и подземни кабели ниско напрежение НН 0,4 кV към сградите/ **на основание чл.38, ал.1 от Закона за собствеността**, като общи части на хоризонтална етажна собственост, състояща се от всички построени в поземления имот самостоятелни сгради;

2. В ЧАСТТА, в която е отхвърлен предявеният от „Европринт тейд“ООД, с ЕИК 130029852, установителен иск с правно основание чл.124, ал.1 от ГПК, да бъде признато за установено по отношение на ответника „Слатина – Булгарплод“ООД, с ЕИК 202898414, че **„Европринт трейд“ООД, с ЕИК 130029852, е собственик на 3% /три процента/** от разположените в поземлен имот с идентификатор 68134.706.347 **площадкови мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура за електроснабдяване**, обслужващи сградите с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13, **представляващи разпределителна уредба – РУ 10 кV, подземна кабелна разпределителна инсталация 10 кV, трансформаторна и комутационна апаратура в трансформаторна подстанция ТП №5 10/0,4 кV, на основание придобиването им по Договор от 04.08.1999 г. за приватизационна продажба на обособена част от имуществото от имуществото на „Булгарплод – Бояна“ЕАД, сключен с министъра на търговията и туризма в качеството на продавач, като вещи-принадлежности към сградите с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13;**
3. В ЧАСТТА, в която е отхвърлен предявеният от „Европринт тейд“ООД, с ЕИК 130029852, установителен иск с правно основание чл.124, ал.1 от ГПК, да бъде признато за установено по отношение на ответника „Слатина – Булгарплод“ООД, с ЕИК 202898414, че **„Европринт трейд“ООД, с ЕИК 130029852, е собственик на 3% /три процента/** от разположените в поземлен имот с идентификатор 68134.706.347 **площадкови мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура за електроснабдяване**, обслужващи сградите с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13, **представляващи разпределителна уредба – РУ 10 кV, подземна кабелна разпределителна инсталация 10 кV, трансформаторна и комутационна апаратура в трансформаторна подстанция ТП №5 10/0,4 кV, на основание придобиването им по давност към 06.07.2008 г., на основание чл.79, ал.1 от Закона за собствеността, чрез осъществено от ищеца давностно владение в периода от в периода от 04.08.1999 г. до 06.07.2008 г., и присъединено към него давностно владение на неговия праводател „Булгарплод – Бояна“ЕАД в периода от 06.07.1998 г. до 04.08.1999 г.;**
4. В ЧАСТТА, в която са отхвърлени предявените от „Европринт тейд“ООД, с ЕИК

130029852, установителни искове с правно основание чл.124, ал.1 от ГПК, да бъде признато за установено по отношение на ответника „Слатина – Булгарплод“ООД, с ЕИК 202898414, че **„Европринт трейд“ООД, с ЕИК 130029852, е собственик на 3% /три процента/ от разположените в поземлен имот с идентификатор 68134.706.347 площадкови мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура за водоснабдяване и канализация, обслужващи сградите на ищеца с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13, на основание чл.38, ал.1 от Закона за собствеността, КАКТО И на основание придобиването им по Договор от 04.08.1999 г. за приватизационна продажба на обособена част от имуществото от имуществото на „Булгарплод – Бояна“ЕАД, като вещи-принадлежности към сградите с идентификатори 68134.706.347.4 и 68134.706.347.13, КАКТО И поради придобиването им по давност към 06.07.2008 г., на основание чл.79, ал.1 от Закона за собствеността, чрез осъществено от ищеца давностно владение в периода от в периода от 04.08.1999 г. до 06.07.2008 г., и присъединено към него давностно владение на неговия праводател „Булгарплод – Бояна“ЕАД в периода от 06.07.1998 г. до 04.08.1999 г.;**

5. В ЧАСТТА, в която са отхвърлени предявените от „Европринт теид“ООД, с ЕИК 130029852, против „Слатина – Булгарплод“ООД, с ЕИК 202898414, **искове с правно основание чл.109 от ЗС, да бъде осъден ответникът да преустанови неоснователните си действия и бездействия, с които пречи на ищеца да упражнява правото си на собственост, изразяващи се в ограничаване на достъпа до Битова сграда с идентификатор 68134.706.347.4 и Столова с идентификатор 68134.706.347.13 чрез поставяне на бариера, монтирана пред входа на тази сграда, и искане за заплащане на входна такса за преминаване, КАКТО И изразяващи се в искане за заплащане на цена от 25 000 лв. за учредяване на „право на преминаване“ през ПИ с идентификатор 68134.706.347 по реда на чл.192 от ЗУТ.**
6. В ЧАСТТА, с която „Европринт трейд“ООД, с ЕИК 130029852 , е осъден да заплати на „Слатина – Булгарплод“ООД, с ЕИК 202898414, на основание чл.92 от ЗЗД, сумата от **955 лв. /деветстотин петдесет и пет лева/ за неустойка, начислена за периода от 14.02.2019 г. до 13.08.2019 г. на основание чл.10 от Договор за наем от 19.05.2009 г., за забавено плащане на задължение в размер на 3724,36 лв., представляващо „променлива наемна цена“ за ползване на мощности /ВиК и електро/ за месец януари, 2019 г.**
7. В ЧАСТТА, в която е отхвърлен предявеният от „Слатина – Булгарплод“ООД, с ЕИК 202898414, **иск с правно основание чл.92 от ЗЗД за осъждане на „Европринт трейд“ООД, с ЕИК 130029852, да му заплати уговорена в чл.10 от Договор за наем от 19.05.2009 г., неустойка за забавено изпълнение на задължението в размер на 3724,36 лв. за заплащане на „променлива наемна цена“ за ползване на мощности /ВиК и електро/ за месец януари, 2019 г., за сумата над размера 3370,55 лв. /три хиляди триста и седемдесет лева и петдесет и пет стотинки/, до претендирания размер от 3947,82 лв., КАКТО И за периода от 14.01.2019 г. до 13.02.2019 г.**

ОТМЕНЯ Определение от 22.02.2022 г., постановено по реда на чл.248 от ГПК по гр.д. №6564 по описа за 2019 г. на Софийски градски съд, I ГО – 13-ти състав, **И ВМЕСТО ТОВА, ПОСТАНОВЯВА:**

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ релевираното от ответника „Слатина Булгарплод“ООД **възражение за прекомерност** на претендираните от „Европринт трейд“ООД разноси за адвокатско възнаграждение за първоинстанционното производство, в размер на 17 000 лв.

ОСЪЖДА „Европринт трейд“ООД, с ЕИК 130029852, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул.“Цветан Лазаров“ №13, на основание чл.78, ал.1 и ал.3 от ГПК, **да заплати на** „Слатина – Булгарплод“ООД, с ЕИК 202898414, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Слатина, бул.“Проф. Цветан Лазаров“ №13, сумата от **общо 2 242,57 лв.** за разноси за първоинстанционното производство, **КАКТО И** сумата от **общо 2290 лв.** за разноси за въззивното производство.

ОСЪЖДА „Слатина – Булгарплод“ООД, с ЕИК 202898414, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Слатина, бул.“Проф. Цветан Лазаров“ №13, на основание чл.78, ал.1 и ал.3 от ГПК, **да заплати на** „Европринт трейд“ООД, с ЕИК 130029852, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул.“Цветан Лазаров“ №13, сумата от **общо 8030,61 лв.** за разноси за първоинстанционното производство, **КАКТО И** сумата от **общо 3000 лв.** за разноси за въззивното производство.

Решението по предявените искове с правно основание чл.49 от ЗЗД и акцесорните претенции във връзка с този иск по чл.86 от ЗЗД, по иска с правно основание чл.79 от ЗЗД, както и по иска с правно основание чл.92 от ЗЗД, е окончателно, и не подлежи на касационно обжалване, на основание чл.280, ал.3, т.1 от ГПК.

В останалата част решението подлежи на касационно обжалване, на основание чл.280, ал.3, т.1 от ГПК, в едномесечен срок от връчването му на страните, с касационна жалба пред Върховния касационен съд, при наличие на предпоставките на чл.280, ал.1 и ал.2 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____