

# РЕШЕНИЕ

№ 5389

гр. София, 26.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 25 СЪСТАВ**, в публично заседание на пети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: ЙОАННА Н. СТАНЕВА

при участието на секретаря С. Е. Д.  
като разгледа докладваното от ЙОАННА Н. СТАНЕВА Гражданско дело № 20231110111067 по описа за 2023 година

Предявени са установителни искове с правно основание чл. 422 ГПК вр. чл. 59 ЗЗД във вр. чл. 86, ал. 1 ЗЗД от „Т. С.“ ЕАД срещу О. а. о. С. с искане да се признае за установено, че О. а. о. С. дължи сумата от 4259,81 лева, представляваща цена на доставена топлинна енергия в периода от 01.12.2019г. до 30.04.2021г. в топлоснабден имот, находящ се в гр. С., пл., №, ет., аб. №, с която сума се е обогатил за сметка на обедняването на „Т. С.“ ЕАД, ведно със законната лихва от 06.01.2023г. до изплащане на вземането, както и мораторна лихва в размер от 980,35 лева за периода от 31.01.2020г. до 15.12.2022г., за които суми е била издадена заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК по ч.гр. дело № 565/2023г. по описа на СРС, 25-ти състав.

В исковата молба се твърди, че между О. а. о. С. и „Т. С.“ ЕАД не е подписан договор за продажба на топлинна енергия, поради което длъжникът се е обогатил неоснователно за сметка на дружеството и дължи да върне онова, с което се е обогатил неоснователно до размера на обедняването. Сочи, че позоваването на общите условия е доколкото същите са относими по отношение на изискуемостта на процесните задължения. С уточнителна молба от 01.08.2023г. „Т. С.“ ЕАД са посочили, че претендират задълженията за незаплатена топлинна енергия на неоснователно обогатяване, доколкото О. а. о. С. не е изпълнила задължението си да сключи договор за продажба на топлинна енергия за стопански нужди с дружеството. Твърди, че няма сключен договор за продажба на топлинна енергия за стопански нужди с „А.“. Считат, че наемните отношения между страните са лични и не е редно да се черпят благоприятни правни последици от очевидно неправомерно поведение. Искането към съда е да уважи предявените искове. Претендира разноски.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК е постъпил отговор на исковата молба от ответника О. а. о. С., в който е посочено, че не е ясно на какво основание спрямо него се прилагат Общи

условия за сключване на договор. Сочи, че не са получавали фактури за процесния имот и период и не са сключвали договор за ползване на топлинна енергия. Поддържат, че ако претенцията на ищеца се основава на неоснователно обогатяване, такова не било налице. Твърди, че имотът се ползвал от фондация „А.“ на основание Договор № АСД-08-00002 от 13.03.2019г. Правят възразение за недължимост на законната лихва за забава. Твърдят, че нямат никакви отношения с „Т. с.“ ЕООД. Оспорва представените протоколи за проведено общо събрание. Сочи, че съгласно чл. 13, ал. 1 от договора за наем, сключен с Фондация „А.“ наемателят е длъжен да заплаща в договорения срок наемната цена за ползване на имотите, предмет на договора, както и всички експлоатационни разходи във връзка със същите /разходи за ел. енергия, за топла и студена вода, топлинна енергия, охрана, такса „битови отпадъци“, за поддържане и ремонт на общите части на сградата и пр./ Съгласно ал. 2 от същия член за изпълнение на ангажимента си наемателят бил длъжен да открие партии на свое име в „Т. С.“ ЕАД, „Ч. Е. Б.“ АД, „С. в.“ ЕАД и др. Искането към съда е да отхвърли предявените искове. Претендира разноски.

Третото лице-помагач на страната на ищеца- „Т. с.“ ЕООД, с молба от 12.06.2023г. е посочило, че не оспорва предявените искове.

Третото лице-помагач на страната на ответника – Фондация „А.“, не е взело становище по основателността на предявените искове.

Съдът като взе предвид становищата на страните и въз основа на събраните по делото доказателства, намери за установено следното от фактическа и правна страна.

За да бъдат уважен предявения иск ищецът следва да докаже кумулативното наличие на следните материалноправни предпоставки: количеството на реално доставената топлинна енергия за процесния период и нейната стойност; потребяването от страна на ответника на топлинната енергия, както и обогатяване на ответника, изразяващо се в спестяване на разходите за заплащане на стойността на ползваната през процесния период енергия.

Между страните няма спор, че процесният имот е частна държавна собственост, като освен безспорния му характер, това обстоятелство се установява и от приетите Акт № 11238 за частна държавна собственост, съставен на 22.12.2021г. за имот- самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.102.80.1.10 със застроена площ от 631 кв.м., предназначение за делова и административна дейност съгласно схема № 15-1378695/21.12.2021г., в който е посочено, че имотът се намира в гр. С., район, пл., №, ет., както и Акт № 11286 за частна държавна собственост, съставен на 01.03.2022г., за имот- самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.102.80.1.10 със застроена площ от 631 кв.м., предназначение за делова и административна дейност съгласно схема № 15-198741/24.02.2022г. на СГКК- гр. София, в който е посочено, че имотът се намира в гр. С., район, пл., №, ет.,

Не е спорно и че правата на управление върху имота са били предоставени на областния управител на област София на основание чл. 18, ал. 1 ЗДС, т.е. за процесния период ползвател на имота е именно ответникът О. а. о. С.. Областният управител като териториален орган на изпълнителната власт съгласно чл. 19, ал. 3, т. 3А се подпомага от областна администрация съгласно чл. 36 3А и чл. 57 3А. Последната, на основание чл. 57,

ал. 2 ЗА е юридическо лице.

Видно от събраните по делото доказателства имотът се ползва за нежилищни нужди, като изрично в гореописаните Актове за частна държавна собственост е посочено, че предназначението му е за делова и административна дейност.

По делото е приет и Договор за наем на недвижим имот- частна държавна собственост от 18.12.2009г., сключен между О. а. о. С. и Политическа партия „А.“ с предмет предоставяне на временно и възмездно ползване за административни нужди на централното ръководство на политическа партия „А.“ част от имот- частна държавна собственост, намиращ се в гр. С., район, пл., №., представляващ втория надпартерен етаж с полезна площ от 505,30 кв.м. от административната сграда.

Приет е и Договор за наем на недвижими имоти- частна държавна собственост от 13.03.2019г., от който се установява, че О. а. о. С. и Фондация „А.“ са сключили договор за наем с предмет предоставяне за временно и възмездно ползване на имоти – частна държавна собственост, намиращи се в гр. С., район, пл., №., представляващи реални части от административна и делова сграда с партер и шест етажа, а именно: сутерен със застроена площ от 310 кв.м., състоящ се от салон, складови и сервизни помещения; трети/втори надпартерен/ етаж с полезна площ от 505,30 кв.м.; шести /пети надпартерен/ етаж със застроена площ от 327,17 кв.м., включващ 11 помещения с номера от 601 до 611, коридор и тераса. В чл. 2, ал. 1 е посочено, че договорът се сключва за срок от 10 години, считано от датата на предаване на всеки един от имотите. Съгласно чл. 13, ал. 1 от договора наемателят е длъжен да заплаща в договорения срок наемната цена за ползване на имотите, предмет на договора, както и всички експлоатационни разходи във връзка със същите /разходи за ел. енергия; за топла и студена вода; топлинна енергия, охрана, такса „Битови отпадъци“; за поддържане и ремонт на общите части на сградата и пр./. В чл. 13, ал. 2 е предвидено задължение на наемателя да открие партии на свое име в „Т. С.“ ЕАД, „Ч. Е. Б.“ АД, „С. в.“ ЕАД и др. по местонахождение на имотите.

Т.е. и от представените договори за наем се установява по категоричен начин, че имотът се ползва за нежилищни нужди. В този случай, при снабдяване на имота с топлинна енергия приложение намира разпоредбата на § 1, т. 33а от Допълнителните разпоредби на Закона за енергетиката. В чл. 149, ал. 1, т. 3 от Закона за енергетиката е предвидено, че продажбата на топлинна енергия за стопански нужди се извършва въз основа на писмен договор при общи условия, сключен между топлопреносното предприятие и клиентите на топлинна енергия за небитови нужди. Между страните няма спор, че за процесния имот и период не е налице писмен договор за доставка на топлинна енергия за небитови (стопански) нужди, какъвто е предвиден в чл. 149, ал. 1, т. 3 от ЗЕ. Ето защо основателността на претенцията не се основава на наличието на такъв договор, а на извъндоговорното отношение, възникващо от обогатяването на определено лице със стойността на спестените разходи за заплащане на доставената топлинна енергия. В този смисъл и Решение № 2681 от 25.05.2023г. на СГС по в. гр. д. № 10719/2022г.

Според цитираната по-горе разпоредба на чл. 149, ал. 1, т. 3 от ЗЕ, страни по

формалния писмен договор за доставка на топлинна енергия са топлопреносното предприятие (ищецът) от една страна и небитовият клиент от друга страна. Легалната дефиниция, дадена в пар. 33а от ДР на ЗЕ определя понятието "небитов клиент" като клиент, който купува електрическа или топлинна енергия с топлоносител гореща вода или пара за отопление, климатизация, горещо водоснабдяване и технологични нужди или природен газ за небитови нужди. Съгласно чл. 136, ал. 1 от ЗЕ, при присъединяване на клиент на топлинна енергия за небитови нужди, присъединителните топлопроводи и съоръженията към тях и абонатната станция се изграждат от и за сметка на клиента и са негова собственост. Според чл. 22, т. 3 от Наредбата за топлоснабдяването, топлопреносното предприятие включва в редовна експлоатация присъединителните топлопроводи и съоръженията към тях след изпълнение на техническите условия за присъединяване и при наличие на договор по чл. 149 и 150 от ЗЕ.

От така изложената правна уредба следва изводът, че небитовият клиент, който следва да бъде страна по формалния договор за продажба на топлинна енергия, е лицето, което ползва енергията за технологични нужди за присъединения към присъединителния топлопровод негов стопански обект. Сключването на формален договор за продажба на топлинна енергия представлява необходимо условие за започване на доставките на топлинна енергия към присъединения обект (чл. 22, т. 3 от НТ). Този договор обаче е срочен, тъй като съгласно чл. 6, ал. 1 от приложимите към процесния период ОУ на ищеца, договорите за доставка на топлинна енергия за стопански нужди се сключват за срок от пет години.

Следователно лицето, което се обогатява неоснователно за сметка на топлопреносното предприятие със стойността на доставената топлинна енергия е това, което е присъединило обекта си към топлопреносната мрежа, без да сключи или без да поднови договора си за доставка на топлинна енергия за небитови нужди. Това лице ползва топлинната енергия за вече присъединения от него обект, без същевременно за него да съществува договорно задължение за заплащане на нейната цена. В тази хипотеза на облигационно правоотношение с извъндоговорен източник е от значение въпросът кой субект е следвало да сключи договор с ищеца за присъединения обект, а не кое лице фактически се намирало в присъединения имот през процесния период и се е възползвало от наличните в него топла вода и отопление. Възможно е имотът да е бил обитаван от собственика му, но също така и от друг субект по силата на договор за наем /както е в конкретния случай/ или заем за послужване, може да е бил посещаван фактически от различни лица (роднини, клиенти, посетители, служители и пр.), които с присъствието си в отоплението да са се възползвали от извършената от ищеца доставка. Възможно е фактическото ползване на топлинната енергия да няма конкретен субект, а отоплението да е било употребено за поддържане на температурата в имота, без той да е бил реално обитаван през процесния период. За третите лица, които се намират фактически в имота или го държат за своя наемодател или заемодател на облигационно основание, обаче, не възниква каквото и да било задължение да сключват договор с топлопреносното предприятие, нито те могат да отговарят спрямо топлопреносното предприятие за стойността на потребената в имота енергия на извъндоговорно основание. Същевременно собственикът на имота не

може да се освободи от отговорност по предявения иск за неоснователно обогатяване като твърди и доказва, че други лица са включвали отоплителните тела в имота или са ползвали топла вода. Тези обстоятелства са без значение за производството, тъй като неоснователното обогатяване не възниква за кръга от лица, които фактически са потребители отдадената топлинна енергия, а за лицето, което е спестило разходите по заплащането ѝ, макар да е било правно задължено да сключи или поднови договора си за доставка и да заплаща доставената в имота топлинна енергия по установените цени. Т.е. пасивно легитимиран да отговаря по предявените искове е именно ответникът в качеството му на собственик на процесния имот. С оглед възраженията на ответника следва да бъде и посочено, че по делото не са изложени твърдения, респ. не са ангажирани доказателства наемателят на процесния имот в процесния период- Фондация „А.“, да е сключила договор с ищцовото дружество с предмет доставка на топлинна енергия. Вътрешните отношения между страните по договора за наем и поетите от тях задължения по него са непротивопоставими на ищцовото дружество с оглед разпоредбата на чл. 21 ЗЗД съгласно която договорът поражда действия между страните, а спрямо трети лица- само в предвидените от закона случаи.

Спорни по делото са въпросите относно обедняването на ищеца и обогатяването на ответника с цената на доставена топлинна енергия в процесния имот. По тези въпроси съдът намира следното:

В конкретния случай твърдяното имуществено разместване се свежда до установяване от страна на ищеца при пълно и главно доказване на обедняването му до размера и количеството на доставената на ответника през исковия период топлинна енергия, обогатяването на ответника чрез консумирането на тази енергия и спестяване на разходи за нейното овъзмездяване, както и наличието на връзка между обогатяването и обедняването – че топлинната енергия е доставяна до имот на ответника при липса на валидно основание за това имуществено разместване в отношенията между двете страни.

Имуществените облаги се изразяват в увеличаване на актива на имуществото на обогатения, в намаляване на неговите пасиви или спестяване на обогатения на някои разходи, които той е трябвало да понесе. В последната хипотеза спестяването на разходи води до обогатяване в случай, че разходите са били необходими и ответникът по иска с правно основание чл. 59 от ЗЗД е трябвало да ги понесе от собственото си имущество, без да съществуват изгледи за тяхното връщане. В настоящия случай ищецът твърди, че ответникът си е спестил разходи за доставената и ползвана от него топлинна енергия за процесния имот, на който е собственик.

Т.е. ищецът следва да проведе пълно и главно доказване, че насрещната страна реално е ползвала топлинна енергия, т.е. трябва да се установи реално потребеното количество топлинна енергия след отчет на уредите за дялово разпределение, съответно на монтирания в имота водомер.

От заключението на съдебно-техническата експертиза се установява, че „Т. с.“ ЕООД не е извършвала отчет на уреди за дялово разпределение и не е изготвяла изравнителни сметки за помещенията на процесния адрес с аб. № 3347 през исковия период. Вещото лице

е уточнило, че за помещенията, принадлежащи към дясно крило, топлинната енергия за отопление и сградна инсталация се е разпределяла ежемесечно по отопляем обем, а водомерите се отчитат от представител на топлорайона /по реален отчет/ и не са изготвяни изравнителни сметки. От заключението се установява, че недвижимият имот на процесния адрес се намира в административна сграда, за каквито не се приспадат технологични разходи на абонатната станция. Стойността на потребената топлинна енергия за процесния имот за отопление била по отопляем обем, а за БГВ по реален отчет на двата водомера и била начислена от „Т. С.“ ЕАД като топлинен счетоводител. От заключението се начислената сума за топлинна енергия за процесния имот и период е 4356,59 лева /след корекцията на цената на топлинна енергия със задна дата с оглед Решение № Ц-25/24.06.2020г. на КЕВР/.

От заключението на вещото лице-счетоводител се установява, че няма данни за извършени плащания от абоната на процесната сума. Вещото лице е посочило, че стойността на начислената топлинна енергия възлиза на 4237,57 лева /начислени 4979,60 лева- възстановена корекция на цена от 216,14 лева – погасени 403,94 лева – кредитно известие от 121,95 лева/. Уточнено е, че стойността на потребена топлинна енергия за процесния имот за отопление е по отопляем обем, а за БГВ по реален отчет на двата водомера, начислени от „Т. С.“ ЕАД като топлинен счетоводител. От заключението се установява, че общо начислените и незаплатени суми за топлинна енергия възлизат на сумата от 4237,57 лева, като били начислени и 14 броя фактури за услугата дялово разпределение на обща стойност 22, 24 лева.

Разпоредбата на чл. 142, ал. 2 от ЗЕ определя компонентите на топлинната енергия за отопление на сграда етажна собственост, които се използват за формиране на цената на ползваната енергия. Това са топлинна енергия, отдадена за отопление на общите части, топлинна енергия, отдадена от сградната инсталация и топлинна енергия за отопление на имотите. Съгласно ал.3 на чл. 142 от ЗЕ топлинната енергия, отдадена от сградната инсталация и топлинната енергия за отопление на общите части на сградата се разпределя между всички потребители пропорционално на отопляемия обем на отделните имоти. А съгласно чл. 139, ал.1 от ЗЕ разпределението на топлинна енергия в сграда- етажна собственост се извършва по система за дялово разпределение. Съгласно чл. 153, ал.6 ЗЕ, клиентите в сграда - етажна собственост, които прекратят топлоподаването към отоплителните тела в имотите си, остават клиенти на топлинната енергия, отдадена от сградната инсталация и от отоплителните тела в общите части на сградата. Т.е. продължава да бъде потребител този, който е прекратил индивидуално подаването към имота си на топлинна енергия, след като няма отказ от топлоснабдяване от останалите потребители при условията на горните разпоредби.

Топлинната енергия, отдадена от сградна инсталация се разпределя между всички потребители пропорционално на отопляемия обем на отделните имоти по проект. Съгласно легалната дефиниция, дадена в пар. 1, т. 38 от ДР на ЗЕ "отопляем обем на имот" включва обема на всички собствени и/или ползвани от абоната помещения и съответните припадащи

се части от общите части на сградата, предвидени за отопление по проект. Легално определение на "сградна инсталация" е дадено в § 1, т.4 от ДР на Наредба № 2 за топлоснабдяването- "съвкупността от топлопроводи и съоръжения за разпределяне и доставяне на топлинната енергия от абонатната станция до имотите на потребителите, включително главните хоризонтални и вертикални разпределителни линии". Посочва, че сградните инсталации за отопление и горещо водоснабдяване са обща етажна собственост, а топлинната енергия, отдадена от сградна инсталация, се разпределя между всички потребители пропорционално на отопляемия обем на отделните имоти по проект. Или доколкото в етажната собственост се ползва топлинна енергия, топлинната енергия за сградна инсталация се разпределя между всички етажни собственици, пропорционално на отопляемия обем на отделните имоти, по проекта на имотите, доколкото отоплителната система в сградата е с хоризонтално разпределение и захранващите тръби към радиаторите в съседните помещения се полагат в подовата замазка, поради което и същите не се виждат.

Т.е. в конкретния случай по делото е установено по категоричен начин, че в процесния имот за процесния период е била ползвана топлинна енергия за отопление и за БГВ по реален отчет на двата водомера, както и че е начислена топлинна енергия за сградна инсталация. Т.е. установено е обогатяването на ответника с доставената топлинна енергия.

Относно стойността на същата съдът кредитира заключенията на вещите лица по съдебно-техническата и съдебно-счетоводната експертиза на основание чл. 202 ГПК като намира, че разминаванията относно стойността на доставената топлинна енергия са незначителни и се дължат на обстоятелството, че вещото лице-счетоводител е взело предвид кредитното известие от м. 11.2020г. Поради което намира, че следва да кредитира заключението на вещото лице по ССЧЕ, което е взело предвид извършената корекция на цената на топлинна енергия, както и кредитното известие от 11.20г., с което е намалена дължимата сума за топлинна енергия със сумата от 121,95 лева. Поради което приема, че обедняването на „Т. С.“ ЕАД е със сумата от 4237,57 лева, в която не е включена цена на услуга дялово разпределение /с оглед заявените претенции в заповедното и исковото производство не е процесна претенция за цена на услуга дялово разпределение/.

Поради което предявеният иск е основателен до сумата от 4237,57 лева, като следва да бъде отхвърлен за разликата над уважения размер до пълния предявен размер от 4259,81 лева.

Предявеният акцесорен иск за лихви за забава следва да бъде отхвърлен, тъй като ищецът не е доказал поставянето на ответника в забава. С определението от 31.08.2023г. съдът е указал на ищеца, че не сочи доказателства за изпадане на ответника в забава, като въпреки указанията по чл. 146, ал. 2 ГПК не са ангажирани доказателства, че ответникът е бил поканен да заплати процесните суми.

По разноските.

При този изход от спора право на разноски имат и двете страни. В заповедното производство заявителят /сега ищец/ е сторил разноски в общ размер от 154,80 лева, като съразмерно уважената част от исковете има право на разноски в размер от 125,18 лева. В

исковото производство ищецът е сторил разноси за държавна такса в размер на 115,59 лева, депозит за експертизи в размер на 500 лева и претендира юрисконсултско възнаграждение, което съдът определи на основание чл. 25, ал. 1 НЗПП вр. чл. 78, ал. 8 ГПК с оглед обичайната за този вид дела фактическа и правна сложност на 100 лева, т.е. общо 715,59 лева. С оглед уважената част от исковите ищецът има право на разноси в размер от 578,68 лева. Ответникът е претендирал в исковото производство юрисконсултско възнаграждение, което съдът определи на основание чл. 25, ал. 1 НЗПП вр. чл. 78, ал. 8 ГПК на сумата от 100 лева. С оглед отхвърлената част от исковите на ответника следва да се присъдят разноси в размер от 19,13 лева.

Предвид изложените съображения, съдът

## **РЕШИ:**

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** по предявения иск с правно основание чл. 422, ал. 1 ГПК вр. чл. 59, ал. 1 ЗЗД, че О. а. о. С., ЕИК, с адрес на управление: гр. С., ул., №., дължи на „Т. С.“ ЕАД, с ЕИК, със седалище и адрес на управление: гр. С., ул., №., сумата от **4237,57** лева, представляваща цена на доставена топлинна енергия в периода от 01.12.2019г. до 30.04.2021г. в топлоснабден имот, находящ се в гр. С., пл., №, ет., аб. №., с която сума се е обогатил за сметка на обедняването на „Т. С.“ ЕАД, ведно със законната лихва от 06.01.2023г. до изплащане на вземането, за която сума е била издадена заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК по ч.гр. дело № 565/2023г. по описа на СРС, 25-ти състав, като **ОТХВЪРЛЯ** предявения иск за разликата над уважения размер до пълния предявен размер от 4259,81 лева и предявения иск по чл. 86, ал. 1 ЗЗД за сумата от 980,35 лева, представляваща мораторна лихва за периода от 31.01.2020г. до 15.12.2022г.

**ОСЪЖДА** О. а. о. С., ЕИК, с адрес на управление: гр. С., ул., №., да заплати на „Т. С.“ ЕАД, с ЕИК, със седалище и адрес на управление: гр. С., ул., №., на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от **125,18** лева, представляваща разноси в заповедното производство съразмерно уважената част от исковите и сумата от **578,68** лева, представляваща разноси в исковото производство съразмерно уважената част от исковите.

**ОСЪЖДА** „Т. С.“ ЕАД, с ЕИК, със седалище и адрес на управление: гр. С., ул., №., да заплати на О. а. о. С., ЕИК, с адрес на управление: гр. С., ул., №., на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата от **19,13** лева, представляваща разноси в исковото производство съразмерно отхвърлената част от исковите.

Решението е постановено при участието на трето лице-помагач на ищеца „Т. с.“ ЕООД и трето лице-помагач на ответника- Фондация „А.“.

**РЕШЕНИЕТО** може да бъде обжалвано с въззивна жалба пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Препис от решението да се връчи на страните.



**Съдия при Софийски районен съд:** \_\_\_\_\_