



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ВИСШ АДВОКАТСКИ СЪВЕТ

ул. „Цар Калоян“ № 1-а, 1000 София, тел. 986-28-61, 987-55-13,
факс 987-65-14, e-mail: arch@vas.bg

Изм. №. 1308
Дата: 03.10 2017 г.

ДО
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА
ГРАЖДАНСКАТА КОЛЕГИЯ
НА ВЪРХОВНИЯ КАСАЦИОНЕН СЪД

СТАНОВИЩЕ

НА ВИСШИЯ АДВОКАТСКИ СЪВЕТ

по тълкувателно дело № 2 / 2017 г.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ВЪРХОВНИ СЪДИИ,

С Разпореждане на Председателя на ВКС от 03.05.2017 г. е образувано тълкувателно дело № 2/2017 г. по описа на Общото събрание на съдиите от Гражданска колегия на ВКС по въпроса:

Кой правен субект дължи цената на доставената топлинна енергия за битови нужди съгласно разпоредбите на Закона за енергетиката в хипотезата, при която топлоснабденият имот е предоставен за ползване по силата на договорно правоотношение – собственикът, респ. носителят на ограниченото вещно право, или титулярът на облигационното право на ползване?

С Разпореждане на Председателя на ВКС от 12.07.2017 г. е допълнено разпореждане от 03.05.2017 г. за образуване на тълкувателно дело № 2/2017 г., с което в последното е включен допълнителен въпрос.

На основание чл. 129, ал. 4 от Закона за съдебната власт (ЗСВ) излагаме на вниманието Ви становище по поставените за тълкуване въпроси, включително по допълнително поставения въпрос, предмет на образуваното тълкувателно дело № 2/2017 г. по описа на ОСГК на ВКС.

1. Поставен въпрос:

Кой правен субект дължи цената на доставената топлинна енергия за битови нужди съгласно разпоредбите на Закона за енергетиката в хипотезата, при която топлоснабденият имот е предоставен за ползване по силата на договорно правоотношение – собственикът, респ. носителят на ограниченото вещно право, или титулярът на облигационното право на ползване?

1.1. Противоречива практика, мотивирала предложението за тълкувателно решение:

По въпроса е налице противоречива съдебна практика на състави на ВКС, постановена по реда на чл. 290 ГПК, които противоречия намират отражение и в актовете на долноинстанционните съдилища.

Според първото становище по този въпрос потребител на топлинна енергия е винаги собственикът или титулярът на ограниченото вещно право върху имота, като задължението на държателя или ползвателя по заем за послужване за заплащане на консумативите е към собственика, а не към доставчика. Съдебните състави възприемат, че собственикът или титулярът на вещното право на ползване върху имот в сграда в режим на етажна собственост по презумпция на закона се смята потребител на отдадената от сградната инсталация и отоплителните тела в общите части на сградата топлинна енергия /по аргумент от разпоредбата на чл. 153, ал. 6 ЗЕ/ - така *Решение № 504/26.07.2010 г. по гр.д. № 420/2009 г. на IV ГО, Решение № 221/11.07.2011 г. по т.д. № 5/2010 г. на II ТО, Решение № 1687/22.10.2013 г. по в.гр.д. № 1973/2013 г. на ОС – Пловдив, Решение № 17911/31.10.2014 г. по в.гр.д. № 13074/2014 г. на СГС, Решение № 1921/19.03.2015 г. по в.гр.д. № 9183/2014 г. на СГС, Решение № 2091/27.03.2015 г. по в.гр.д. № 13946/2014 г. на СГС, Решение № 3888/01.06.2015 г. по в.гр.д. № 19410/2014 г. на СГС.*

Според другото разбиране потребител на топлинна енергия е лицето, което получава топлинна енергия и я използва за собствени нужди, като ползва топлоснабденият имот по силата на вещно или облигационно право на ползване, в това число и наемателят на топлоснабденият имот /дори в хипотезата, когато е продължил да ползва имота след прекратяване на наемното правоотношение/ - така *Решение № 35/21.02.2014 г. по гр.д. № 3184/2013 г. на III ГО, Решение № 5648/05.07.2016 г. по в.гр.д. № 2755/2016 г. на СГС, Решение № 4432/31.05.2016 г. по гр.д. № 16281/2015 г. на СГС.*

В практиката съществува и трето разбиране, според което наемателят дължи на топлопреносното предприятие заплащане на доставената топлинна енергия само в случай, че между тях е сключен договор за доставка на такава, като в противен случай задължено лице е собственикът на имота /Решение № 16522/26.08.2014 г. по гр.д. № 1925/2014 г. на СГС/.

1.2. Противоречие в практиката на съдилищата е налице и по въпроса „кой има качеството на потребител на топлинна енергия и съответно дължи заплащане на същата в полза на топлопреносното предприятие в хипотезата, при която топлоснабденият имот е жилище, притежавано в режим на съпругеска имуществена общност, предоставено от бракоразводния съд за ползване на единия съпруг”.

Според едното разбиране всеки от бившите съпрузи като титуляр на правото на собственост върху $\frac{1}{2}$ ид.ч. от имота дължи заплащане на съответна част от доставената топлинна енергия независимо дали е ползвал жилището, тъй като задължението по чл. 153 от ЗЕ е за собственика, при което ползването на имота от трето лице стои извън правоотношението с доставчика на топлинната енергия. В този случай съдът приема, че предоставянето на семейното жилище за ползване на един от съпрузите по реда на чл. 107, ал. 1 от СК от 1985 г. /отм./ е ирелевантно за спора – така Решение № 1426/12.10.2012 г. по в.т.д. № 928/2012 г. на ОС – Варна/.

Според другото разбиране бившият съпруг, отстранен от семейното жилище, предоставено за ползване на другия съпруг, макар и да има качеството на собственик на същото, не дължи заплащане на доставената топлинна енергия, тъй като по силата на бракоразводното решение е отстранен от имота и не осъществява правомощието ползване – така Решение № 4471/09.06.2014 г. по в.гр.д. № 838/2014 г. на СГС.

Така формулирания въпрос не е включен изрично в предмета на тълкувателното дело, но доколкото съпруга, на който е предоставено след развода жилището, придобито в режим на съпругеска имуществена общност, е собственик на $\frac{1}{2}$ идеална част и ползвател (държател) на останалата $\frac{1}{2}$ идеална част, която принадлежи на другия съпруг, разрешенията, дадени в становището, са изцяло приложими и за тази хипотеза.

1.3. Становище по поставения въпрос:

Считаме за правилно третото разбиране, според което наемателят дължи на топлопреносното предприятие заплащане на доставената топлинна енергия само в случай, че между тях е сключен договор за доставка на такава, като в противен случай задължено лице е собственикът на имота.

Съображенията ни за това са следните:

1.3.1. Разбирането, че цената за потребената топлинна енергия се дължи от собствениците на топлоснабдените имоти или от лицата, в чията

полза е учредено вещно право на ползване, следва от прочита на относимите законови разпоредби.

Така в чл. 153, ал.1 от Закона за енергетиката (ЗЕ) изрично е посочено: „**Всички собственици и титуляри на вещно право на ползване в сграда - етажна собственост, присъединени към абонатна станция или към нейно самостоятелно отклонение, са клиенти на топлинна енергия** и са длъжни да монтират средства за дялово разпределение по чл. 140, ал. 1, т. 2 на отоплителните тела в имотите си и да заплащат цена за топлинна енергия при условията и по реда, определени в съответната наредба по чл. 36, ал. 3.“

Видно от систематичното тълкуване на разпоредбата на чл. 153 ЗЕ във връзка с чл. 154 ЗЕ, именно клиентите на топлинна енергия в това си качество дължат заплащане на цената за разходената топлинна енергия. Разпоредбата на чл. 154 ЗЕ предвижда възможност за топлопреносното предприятие да се снабди **срещу клиентите** /безспорно, по смисъла на предходната разпоредба/ със заповед за изпълнение по реда на чл. 410 ГПК за неизплатените парични задължения.

Посоченият извод, следващ от буквалното тълкуване на чл. 153 ЗЕ, не се разколебава и от легалната дефиниция на „потребител на топлинна енергия“, дадена в §1, т. 41б от ЗЕ, която предвижда:

"Потребител на енергийни услуги" е:

а) (изм. – ДВ, бр. 35 от 2015 г., в сила от 15.05.2015 г.) *краен клиент, който купува енергия или природен газ, и/или*

б) *ползвател на преносна и/или разпределителна мрежа за снабдяването му с енергия или природен газ.*

1.3.2. Изводът, че потребител на топлинна енергия, съответно – задължено да заплаща дължимата за това цена, е собственикът или титулярът на вещно право на ползване следва и от историческото тълкуване на правната уредба.

Така в т.13, §1 от Допълнителните разпоредби на отменения Закон за енергетиката и енергийната ефективност: *"Потребител" е физическо или юридическо лице, което получава електрическа и топлинна енергия или природен газ от енергийно предприятие и ги използва за собствени нужди.*“

Посочената законова дефиниция бе само частично възпроизведена в новия Закон за енергетиката. Така, в т.42, §1 от Допълнителните разпоредби на ЗЕ (отменена с ДВ, бр. 54 от 2012 г., в сила от 17.07.2012 г):

"Потребител на енергия или природен газ за битови нужди" е физическо лице - собственик или ползвател на имот, което ползва електрическа или топлинна енергия с топлоносител гореща вода или пара за отопление, климатизация и горещо водоснабдяване, или природен газ за домакинството си.

Видно е, че макар личното ползване на топлинна енергия да е въведено като критерий, то при отмяната на действащата до този момент законова уредба и приемането на Закона за енергетиката, като критерий е въведено и

притежанието на право на собственост или ограничено вещно право на ползване върху отоплявания имот.

Към настоящия момент не съществува аналогична или сходна законова разпоредба с разпоредбата на §1, т.13 от ДР на ЗЕЕЕ/отм./ и §1, т.42 от ДР на ЗЕ, поради което следва да се приеме, че законодателят е изоставил личното ползване на топлинната енергия като критерий за определяне на едно лице като потребител на такава. Посоченото историческо развитие в значителна степен отговаря и на изменените обществени отношения. Доколкото критерият „лично ползване“ не е непременно обвързан от наличието на определени писмени документи, то „издирването“ на действителния потребител на топлинна енергия би довело до значителни затруднения в развитието на облигационното правоотношение между потребителя и топлоснабдителното предприятие.

Съгласно чл. 1, т. 2 от Общите условия на „Топлофикация София“ ЕАД: *„Битов клиент“ е Клиент, който купува топлинна енергия с топлоносител гореща вода за отопление, климатизация и горещо водоснабдяване за собствени битови нужди.*“

1.3.3. Законодателната уредба е ясна, доколкото не буди противоречие дадената изрична легална дефиниция на понятието „потребител“ на топлинна енергия, посочено по-горе в настоящото становище.

В случай, че наемателят като ползвател на вещта по силата на облигационно правоотношение, е действителният потребител на топлинна енергия, то същият би имал свое, самостоятелно задължение към топлопреносното дружество, възникнало по силата на облигационно правоотношение между ползвателя и топлопреносното дружество. Следователно – задължението за заплащане на разходите за топлинна енергия няма да е част от облигационното правоотношение, възникващо между наемодателя и наемателя, т.е. безпредметно би се оказало съществуването на разпоредбата на чл. 232, ал.2 ЗЗД.

Считаме че и втората категория противоречива съдебна практика не би могла да обоснове извод, различен от посочения по-горе.

1.3.4. В същото време, следва да бъде съобразено и обстоятелството, че не съществува законова забрана партида на имота, по която се извършва начисляването на цената за ползваната топлинна енергия, да бъде открита на името на наемателя, а по аналогия – и на името на ползвател на друго основание.

Изрично в чл. 64 от Общите условия на „Топлофикация София“ ЕАД е посочено, че: *„Клиент по смисъла на тези общи условия може да бъде и друго лице – ползвател на имота, различно от собственика на имота, при условие че последният е представил писмено съгласие в нотариално заверена форма за това“.*

Посочената възможност е предвидена и в чл. 61 от Общите условия на „Топлофикация София“ ЕАД, съгласно която клауза: *„При промяна на собствеността или на правото на ползване новият и предишният собственик или ползвател са длъжни да подадат до Продавача в срока по чл. 12, т. 11 и т. 12 заявление за откриване, промяна или закриване на партида по образец, като се прилага съответно чл. 60“.*

Тъй като по същество правоотношението, възникващо между топлопреносното дружество и клиентите му е облигационно, приложение намира предвидената в чл. 9 от Закона за задълженията и договорите свобода на договаряне. Поради това, макар да не може да бъде споделено становището, че по силата на закона за ползвател на топлинна енергия се счита, съответно – дължи цената за предоставената топлинна енергия, държателят по облигационно отношение на топлоснабдения имот, то това би било вярно в случаите, при които страни по облигационното правоотношение са топлопреносното дружество и държателят (наемател или ползвател на друго облигационно основание), поради откриване на партида на това лице, а не на името на собственикът или титулярът на вещното право на ползване върху имота.

Съгласно чл. 150 от Закона за енергетиката: *„Продажбата на топлинна енергия от топлопреносното предприятие на клиенти на топлинна енергия за битови нужди се осъществява при публично известни общи условия.“*, а съгласно ал. 2 от посочената разпоредба, общите условия на топлопреносното предприятие влизат в сила за клиентите без да е необходимо последните да ги приемат. Предвид това, идентифициращият белег на облигационното правоотношение между топлопреносното дружество и потребителите на топлинна енергия е „патридата“, която се открива за имота и в която са посочени данни за задълженото лице, т.е. потребителя. След като топлопреносното дружество е предвидило в общите си условия (т.е. предвид характера на договора следва да бъде прието, че предвиждането в общите условия има аналогични последици на съгласуване на волеизявление между частноправни субекти), възможност паридата да бъде открита и на името на заемател или ползвател на друго правно основание, то посочената възможност следва да бъде приета за допустима от закона по силата на свободата на договаряне. В този случай, страните по облигационното правоотношение приемат, че задължено лице за дължимата цена за потребена топлинна енергия е именно държателят (наемател или ползвател на друго облигационно основание), а не собственикът или титулярът на вещното право на ползване.

Източник на договорното правоотношение е съглашение между страните и е израз на постигнато между тях съгласие за правно обвързване – чл. 8, ал. 1 ЗЗД. Това съглашение се счита за постигнато, когато насрещните волеизявления на страните съвпадат, като тези волеизявления могат да бъдат както изрични, така и да бъдат извършени с конклюдентни действия. Общите правила за сключване на договори намират приложение и спрямо продажбата

/доставката/ на топлинна енергия. Това следва от посочената по-горе разпоредба на чл. 150 от ЗЕ. Законът предвижда хипотеза на договорно обвързване и без наличието на изричен писмен договор, когато се касае до топлоснабдена сграда в режим на етажна собственост, при което всички собственици или титуляри на вещно право на ползване върху самостоятелен обект в сградата се явяват „клиенти на топлинна енергия”, т.е. страни по договорното правоотношение с доставчика /чл. 153, ал. 1 ЗЕ/. В тази хипотеза законът приравнява придобиването на право на собственост или вещно право на ползване върху топлоснабдения имот със сключването на договор с топлопреносното предприятие. Договорът се смята за сключен със самия факт на придобиване на вещно право върху топлоснабдения имот от собственик, съответно титуляр на вещно право на ползване. В тази връзка следва да се посочи, изказаната от немския юрист Хаупт теория за сключване на т.нар. „фактическо договорно отношение”, което възниква в хипотези, в които поради общоприетата практика се приема наличието на договор – обществен превоз на пътници, обществени паркинги и други. Тази теория се отхвърля от българската облигационна доктрина, като се застъпва становището, че подобни ситуации могат да се обяснят и чрез класическия механизъм на сключване на договора, като предложението и приемането се правят не изрично, а с конклюдентни действия (така *Калайджиев, А. Облигационно право: Обща част. VII изд., С., 2016, с. 77*). В случая е налице подобна хипотеза – с доставката на топлинна енергия до топлоснабдения имот и потребление на топлинната енергия (но без значение кой лично е потребил енергията), с конклюдентни действия, се сключва договор между топлопреносното предприятие и собственик или титуляра на вещно право на ползване на имота. Не е нужно собственикът или вещният ползвател лично да са потребили енергията, доколкото същата е доставена до имот, върху който те имат вещно право на ползване и могат да ползват същия лично или чрез трето лице – държател, което са допуснали до имота на някакво правно основание. Договорът за доставка на топлинна енергия за даден имот от етажна собственост може да се сключи както като изричен писмен договор /по аргумент от чл. 149, ал.1, т.6 от ЗЕ/, така и като „презюмиран” договор, който се счита сключен със самия факт на придобиване на собствеността или вещното право на ползване по силата на изричната разпоредба на чл. 153, ал.1 от ЗЕ.

Причината, поради която, не може да бъде възприето второто становище на съдебната практика е, че според същото задължението на наемателя или ползвателя на друго облигационно основание се обосновава с една принципна позиция, че обичайно, съгласно законовото правило, задължен за цената за разходената топлинна енергия е държателят, който лично консумира същата. Това становище е неправилно, както беше посочено по-горе, тъй като не отговаря на актуалната правна уредба, съдържаща се в Закона за енергетиката. Същевременно, предвид действащата между страните свобода на договаряне и изрично предвидената в

общите условия на „Топлофикация София“ ЕАД възможност, това задължение да бъде прехвърлено на държателя, следва да бъде отречено и твърде ограничителното първо становище на съдебната практика. След като по волята си държателят и топлопреносното дружество могат да уговорят, че именно държателят ще бъде задължен за заплащане на цената за топлинна енергия, без по този начин да нарушават императивни правни норми, то тази воля следва да бъде зачетена.

Следва да бъде посочено, че при съобразяване на законовата уредба на наемното правоотношение отново следва извод, че е допустимо разходът за топлинна енергия, разходена в нает имот да бъде поет от наемателя. В чл.232, ал.2 от Закона за задълженията и договорите е посочено: *„Той /наемателят/ е длъжен да плаща наемната цена и разходите, свързани с ползването на вещта.“* Безспорно сред „разходите, свързани в ползването на веща“ са включени и разходите по отопление на наетото жилище, като няма пречка това задължение да бъде поето от наемателя и пряко към доставчика на топлинна енергия, респ. към останалите доставчици на комунални услуги.

По тези съображения Висшият адвокатски съвет счита, че ако между наемателя или ползвателя на имота на друго правно основание, и топлопреносното предприятие, е сключен договор за доставка на топлинна енергия, то наемателят/ползвателят дължи цената на доставената топлинна енергия. Ако договор не е сключен, собственикът на имота е този, който следва да заплати цената на доставената топлинна енергия.

2. Допълнително поставен въпрос: Прекратява ли се облигационното правоотношение между топлопреносното предприятие и клиентите на топлинна енергия в съответната сграда – етажна собственост в случаите на чл. 78 от Наредба № 16-334 от 06.04.2007 г. за топлоснабдяването?

2.1. Противоречива практика, мотивирала предложението за тълкувателно решение:

По въпроса е налице противоречива съдебна практика на окръжните съдилища.

Според част от съдебните състави в разглежданата хипотеза на чл. 78 от Наредба № 16-334 от 06.04.2007 г. за топлоснабдяването облигационната връзка между доставчика на топлинна енергия и етажните собственици се прекъсва, като възниква задължение за топлопреносното предприятие да предложи ново учредяване на такава връзка при променени условия – така *Решение от 08.06.2017 г. по гр.д. № 12503/2016 г. на СГС; Решение от 31.05.2017 г. по в.гр.д. № 674/2017 г. на СГС; Решение от 10.01.2012 г. по гр.д. № 2002/2011 г. на СГС.*

В друга част от съдебните актове се приема, че в хипотезата на чл. 78 от цитираната наредба за топлопреносното предприятие възниква само право да прекрати топлоснабдяването, но не е налице автоматично прекратяване на

договорната връзка – така *Решение от 18.05.2017 г. по в.гр.д. № 10597/2016 г. на СГС; Решение от 25.11.2016 г. по в.гр.д. № 682/2016 г. на Плевенски окръжен съд; Решение от 28.10.2016 г. по в.гр.д. № 6770/2016 г. на СГС; Решение № 1-6 от 23.02.2015 г. по в.гр.д. № 2100/2014 г. на Бургаски окръжен съд.*

Според трето становище неизпълнението на задълженията по чл. 78 от Наредбата не води до прекратяване на облигационното правоотношение, а има за последица недължимост от клиентите на цена за топлинна енергия за сградна инсталация – така *Решение от 20.02.2017 г. по гр.д. № 438/2016 г. на СГС; Решение № 504 от 25.10.2010 г. по в.гр.д. № 581/2010 г. на Русенски окръжен съд.*

2.2. Становище по поставения допълнителен въпрос:

Считаме за правилно второто разбиране, според което в случаите на чл. 78 от Наредба № 16-334 от 06.04.2007 г. за топлоснабдяването облигационното правоотношение между топлопреносното предприятие и клиентите – потребители на топлинна енергия **не се прекратява**, а за топлопреносното предприятие възниква само право да прекрати топлоснабдяването.

Съображенията ни за това са следните:

Нито в разпоредбата на чл. 78 от Наредба № 16-334 от 06.04.2007 г. за топлоснабдяването, нито в други приложими нормативни актове, включително в Закона за енергетиката (ЗЕ), е предвидено като последица автоматично прекратяване на облигационната връзка в случаите, при които топлинният товар на отоплителните тела в сграда - етажна собственост, е намален с над 50 % от проектния отоплителен товар на сградата и количеството на енергията, отделена от сградната инсталация, е по-голямо от количеството на енергията за отопление на имотите.

Напротив – последици от сбъждане на хипотезиса на цитираната правна норма са изрично уредени и се изчерпват до:

1. Възникване на задължение за топлопреносното предприятие писмено да уведоми клиентите в сградата - етажна собственост относно установеното обстоятелство;
2. Възникване на задължение за топлопреносното предприятие писмено да уведоми лицето по чл. 139б ЗЕ */избраното от клиентите на топлопреносното дружество в сграда етажна собственост лице, което да извършва дяловото разпределение/* относно установеното обстоятелство;
3. Възникване на задължение за топлопреносното дружество да предприеме действия съгласно т. 6.6 и 6.6.1 от Методика за дялово разпределение на топлинната енергия в сгради - етажна собственост

Видно е, че тълкуваната разпоредба не предвижда като последица от осъществяване на предвидената хипотеза автоматично прекратяване на

съществуващото между страните облигационно правоотношение, а такава последица не би могла да бъде извлечена и чрез разширително тълкуване на чл. 78 от Наредбата.

Прекратяването на съществуващо облигационно правоотношение е крайна, нежелана от нормотвореца последица. Облигационните правоотношения възникват между страните, за да съществуват, да задоволят техни потребности, поради и което прекратяването на същите, особено когато на това прекратяване се придава «автоматичен ефект», следва да възниква единствено в точно и ясно определени от закона или подзаконов нормативен акт случаи, а не вследствие разширително тълкуване на нормативните разпоредби.

В тази връзка е и предвиденото в разпоредбата на чл. 77 от Наредбата, която предвижда случаите на прекратяване на топлоподаването, съответно – прекратяване на облигационната връзка между страните. Съгласно посочената разпоредба: *«Топлоподаването на клиент на топлинна енергия в самостоятелна сграда се прекратява в абонатната станция, когато клиентът е подал заявление до топлопреносното предприятие, както и при условията, предвидени в договора.»* За клиентите на топлопреносното предприятие, които обитават обекти в етажна собственост е предвидено: *«Клиентите в сграда - етажна собственост, могат да поискат прекратяване на топлоснабдяването за отопление и/или битово горещо водоснабдяване при условията на чл. 153, ал. 2 ЗЕ.»*

Посоченото становище следва и от тълкуването на посочената разпоредба във връзка с разпоредбите на чл. 11, ал. 1, т. 10, б. «л» от Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС/ и чл. 17, ал.1, т. 6 ЗУЕС. Сградната инсталация, използвана за топлопренасяне, е обща част по смисъла на чл. 38 от Закона за собствеността. За управлението на общите части в сграда в режим на етажна собственост ЗУЕС превижда специални правила. Изрично в чл. 11, ал.1, т. 10, б. «л» ЗУЕС е предвидено, че взимането на решение за *присъединяване на сградата към топлопреносната и газоснабдителната мрежа и за прекратяване на топлоснабдяването и газоснабдяването в етажната собственост* е в компетентността на общото събрание на етажната собственост. Съгласно чл. 17, ал.1, т. 5 ЗУЕС такова решение се взема с мнозинство повече от 50 на сто от идеалните части от общите части в сградата. Видно е, че сравнителното тълкуване на законовата уредба на етажната собственост идва да покаже, че решенията, които засягат или могат да засегнат всички или значителна част от собствениците в етажната собственост се вземат от общото събрание на етажните собственици. Прекратяването на облигационното правоотношение между клиент, притежаващ обект в етажна собственост, и топлоснабдителното дружество безспорно е такъв въпрос, което обстоятелство се подчертава от факта, че за взимането на такова решение е необходимо мнозинство от идеалните части от общите част на сградата етажна собственост. Следователно, при систематично тълкуване на нормативните

разпоредби и последователност в правната уредба, следва да бъде прието, че не е налице автоматизъм в настъпване на прекратителния ефект на облигационното правоотношение в случаите на чл. 78 от Наредбата.

Следва да бъде посочено, че не представлява аргумент за застъпване на първото становище и систематичното място на разпоредбата на чл. 78 от Наредбата – обстоятелството, че се намира в Глава IX от същата – «Спиране и прекратяване на топлоснабдяването». В действителност, чл. 78 от Наредбата предвижда **възможност** за прекратяване на облигационното правоотношение, но прекратителният ефект не настъпва автоматично, а представлява право на топлопреносното предприятие, което може да бъде упражнено от същото по негова преценка. Това право също така възниква единствено при точно определени предпоставки – така разпоредбата на чл. 78, ал. 7 от Наредбата е посочено *«Когато клиентите по ал. 1 не заявят писмено становището си в срока по ал. 5, топлопреносното предприятие има право да прекрати топлоснабдяването.»* Употребеното относително местоименно наречие «когато» идва да покаже, че правото на топлопреносното дружество да прекрати облигационното правоотношение с клиентите, съответно – и топлоподаването, възниква едва при събдяване на посочените предпоставки. Ако бъде прието първото становище, то би се оказало, че топлопреносното дружество има право да прекрати едно вече прекратено облигационно правоотношение (прекратено автоматично по силата на настъпилото превишение в топлинния товар).

На следващо място, следва да бъде обсъдено и граматическото тълкуване на разпоредбата на чл. 78 от Наредбата. Така в чл. 78, ал.5, т. 2 от Наредбата изрично е посочено, че клиентите заявяват дали желаят да «останат» клиенти на топлопреносното дружество.

Съгласно посочената разпоредба: «Клиентите по ал. 1 в едномесечен срок писмено заявяват становището си: 2. *да останат клиенти при променените условия*». Използваният глагол «да останат» идва да покаже, че се касае за едно непрекъснато до посочения момент състояние – наличие на облигационна връзка, въз основа на която определени лица са клиенти на топлопреносното дружество. Така в тълкуваната разпоредба не е посочено, че клиентите могат да заявят дали желаят да «възобновят» облигационната връзка или да предприемат действия по установяване на нова такава. Единственото правомощие, с което те разполагат, е да заявят дали желаят да «останат» клиенти на дружеството, т.е. да продължат вече съществуващото правно състояние.

Не следва да се възприема третото становище, изразено в някои съдебни актове, според което неизпълнението на задълженията по чл. 78 от Наредбата не води до прекратяване на облигационното правоотношение, а има за последица недължимост от клиентите на цена за топлинна енергия за сградна инсталация. Облигационното правоотношение във връзка с доставка на топлинна енергия е двустранно, възмездно и комутативно, като всяка от страните има съответни права и задължения. В случай, че се възприеме

становището, че облигационната връзка не се прекратява, то липсва основание да се приеме, че клиентът като страна по облигационното правоотношение няма задължение за заплащане на цена за топлинната енергия за сградна инсталация. По такъв начин би се нарушил балансът в правата и задълженията на страните по облигационната връзка.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ВИСШИЯ
АДВОКАТСКИ СЪВЕТ:

РАЛИЦА НЕГЕНЦОВА

