

РЕШЕНИЕ

№ 17238

гр. София, 07.05.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 80 състав, в публично заседание на 16.04.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Виржиния Петрова

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **13066** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл.22 от Закона за енергетиката.

Образувано е по жалба на Д. Г. Ф.-ЕГН-[ЕГН] в качеството му на управител на ЕС с адрес: [населено място], [улица], вх.Е, ап.9 срещу решение № Ж-996/12.11.2025г. на КЕВР.

С жалбата се излагат твърдения, че КЕВР неправилно тълкува закона в смисъл, че разпоредбата на чл.153, ал.2 от ЗЕ изисква решението да бъде взето от 2/3 от сградата етажна собственост (в случая вход Е), а не от 2/3 на „всички клиенти“ на абонатната станция. На следващо място се твърди, че процедурата по отказ от топлоснабдяване не изисква протокол от общо събрание, а писмена декларация. В тази връзка се твърди, че такова изискване незаконосъобразно е въведено с общите условия на дружеството, които не са влезли в сила, поради нарушена процедура по тяхното обнародване. По същество от съда се иска да отмени оспорваното решение и върне преписката на административния орган като задължи КЕВР да зачете волята на етажната собственост за отказ от топлоснабдяване.

В съдебно заседание жалбоподателят Д. Г. Ф. се явява лично и моли съда да отмени обжалваното решение като съобрази изложените в жалбата твърдения. Оспорва претенцията на ответника за юрисконсултско възнаграждение.

Ответната страна – КЕВР, чрез процесуалния си представител юрк.В., оспорва жалбата и претендира юрисконсултско възнаграждение. В срок представя писмени бележки по същество на спора, в които излага подробни съображения за правилността на оспорваното решение и съответствието му със закона и съдебната практика.

Заинтересованата страна - „Топлофикация – ВТ“ АД, редовно призована, не изпраща

представител.

Софийска градска прокуратура, уведомена, не е встъпила в производството и не взема становище. Административен съд – София – град, III отделение, 80-ти състав, след като обсъди доводите на страните, прецени представените по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност и извърши проверка на оспорения акт в съответствие с разпоредбата на чл. 168 АПК, за да се произнесе съобрази следното от фактическа страна:

На 15.06.2022 г. в „Топлофикация - ВТ“ АД е подадена молба с вх. № 03- АС/15.06.2022 г. от собствениците на самостоятелни обекти в режим на „етажна собственост“ с адрес: [населено място], [улица], вх. Е, за прекъсване подаването на топлинна енергия към адрес: [улица], вх. Е /л.46-гръб от делото/. В молбата е вписано, че се представя Протокол за съгласие на живущите на адреса и че същият е съставен на общо събрание. Представен е и ръкописно съставен списък озаглавен „Протокол“ за отказ с посочени номер на апартамент, име, желае или не отказ и подпис, с дата 12.06.2022г.

Поради липса на отговор на така входираната молба, на 03.04.2023г. е подадена жалба в „Топлофикация - ВТ“ АД /л.56-гръб/.

На 05.05.2023г. от „Топлофикация - ВТ“ АД е изпратен отговор с изх. №112 от 05.05.2023 г. до управителя на етажната собственост г-н П. П. /л.47 от делото/, в който е посочено, че не е налице техническа възможност за прекратяване на топлоснабдяването само към абонатите от вх. Е, тъй като абонатната станция захранва с топлинна енергия двата входа - вх. Е и вх. Ж и няма изградено самостоятелно отклонение от абонатната станция, което да позволява прекратяването. Тази невъзможност се дължи на факта, че част от апартаментите на вх. Е и част от апартаментите на вх. Ж се захранват от едни и същи вертикални щрангове и при прекратяване на топлоподаването ще се наруши снабдяването с топлинна енергия на клиентите в съответните апартаменти от вх. Ж, които желаят да ползват услугите на „Топлофикация – ВТ“ АД.

Посочено е, че за прекратяване на топлоснабдяването към вход „Е“ е необходимо да се извърши реконструкция на вертикалните щрангове захранващи съседни апартаменти във вход Е и вход Ж и да се подаде заявление по чл.153, ал.2 от Закона за енергетиката. Във връзка с последното е обърнато внимание, че няма представен протокол от Общо събрание, проведено според изискванията на Закона за управление на етажната собственост.

Със сигнал с входящ номер Е-11х-00-251 от 04.08.2025г. /л.51/ жалбоподателят г-н Ф. е пренесъл спорът пред КЕВР, като е изискал Комисията да даде задължителни предписания на „Топлофикация – ВТ“ АД да изпълни незабавно задълженията си по чл.153, ал.4 от ЗЕ и да прекрати топлоснабдяването на сградата, както и след като извърши проверка и установи наличието на агресивна и нелоялна търговска практика по смисъла на ЗЗП да наложи съответната санкция.

По жалбата е образувана преписка и извършена проверка на основание чл. 142 и чл. 143 от Наредба № 3 от 21.03.2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката, във връзка с което е изискано становище от „Топлофикация – ВТ“ АД.

С писмо от 13.08.2025 г. /л.44 от делото/ „Топлофикация – ВТ“ АД е дало подробно становище по всички наведени в сигнала аргументи.

Във връзка с така подаденото становище г-н Ф. е подал Опровержение със съображения идентични на изложените в сезиращата съда жалба и отново е изискал КЕВР да разпореди незабавно изключване на вх.Е от топлоснабдителната мрежа./л.35/

Въз основа събраните данни и доказателства, след приключване на проверката по жалбата, на основание чл. 145, ал. 1 от Наредба № 3, от Комисията за енергийно и водно регулиране, е

изготвен доклад вх. № Е-ДК-1357 от 04.11.2025 г. (лист 26 от делото). Изготвен е и проект на решение, отразено в протокол № 317 от 12.11.2025 г. (лист 23 и сл.), в който са отразени обстоятелствата по жалбата, становището на проверяваното лице, събраните по административната преписка доказателства, правните и фактическите констатации по жалбата. Към тях са приложени и всички събрани по административното производство доказателства. При тази фактическа обстановка с оспореното Решение № Ж-996 от 12.11.2025г. / л.20 от делото / енергийният регулатор е счел жалбата за неоснователна и е прекратил производството със следните мотиви:

1. Към молбата е приложен Протокол за отказване от отопление на централно парно с дата 12.06.2022 г. Последният представлява по своята същност списък на собствениците на апартаментите от вх. Е на [улица], а не Протокол за проведено Общо събрание на етажната собственост. Документът не може да се приеме за протокол, тъй като не отговаря на нормативните изисквания, уредени в Закона за управление на етажната собственост и в Закона за енергетиката. Същият е написан, без да е посочен съставителят му и не съдържа необходимите реквизити за валиден протокол от Общо събрание на етажната собственост. От него не става ясно проведено ли е събрание на етажната собственост, какъв е бил дневният ред на събранието и мнозинството за вземане на валидни решения, не са посочени процентните идеални части от общите части на сградата за всеки от собствениците. От това следва, че документът не може да предизвика настъпването на желаните от собствениците правни последици за прекратяване на топлоснабдяването.

2. „Топлофикация - ВТ" АД е изпратило отговор с изх. №112 от 05.05.2023 г. до управителя на Вталената собственост г-н П. П.. В отговора на дружеството подробно и недвусмислено е разяснено, че не е налице техническа възможност за прекратяване на топлоснабдяването само към абонатите от вх. Е, тъй като абонатната станция захранва с топлинна енергия двата входа - вх. Е и вх. Ж и няма изградено самостоятелно отклонение от абонатната станция, което да позволява прекратяването. Тази невъзможност се дължи на факта, че част от апартаментите на вх. Е и част от апартаментите на вх. Ж се захранват от едни и същи вертикални щрангове и при прекратяване на топлоподаването ще се наруши снабдяването с топлинна енергия на клиентите в съответните апартаменти от вх. Ж, които желаят да ползват услугите на „Топлофикация - ВТ“ АД.

В действащата нормативна уредба не е предвидена възможност клиент на топлинна енергия да се откаже самостоятелно от услугите на топлопреносното дружество. В чл. 153. ал. 2 от 30 е предвидено най-малко 2/3 от клиентите да се откажат от отопление чрез своята абонатна станция или самостоятелно отклонение. Това условие в конкретния случай е невъзможно да бъде изпълнено.

След като не са изпълнени условията от цитираните разпоредби, облигационното правоотношение между дружеството и клиентите на топлинна енергия не може да бъде прекратено, поради което правата и задълженията на страните се запазват и с оглед на горните факти и аргументи жалбата е неоснователна.

В хода на съдебното производство като доказателства по делото са приети представените с жалбата и административната преписка писмени документи.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Подадената пред съда жалба е допустима, подадена от надлежна страна, с правен интерес от оспорване и в предвидения за това срок. По същество обаче същата не може да бъде уважена по следните аргументи.

Оспореното Решение е издадено от компетентен орган, в предвидената от закона писмена форма. По делото няма спор, че по отношение на живущите в сграда, находяща се в [населено място],

[улица], вх.Е са налице обстоятелства, които ясно свидетелстват, че вътрешните отношения между лицата - собственици са подчинени на легалния правен режим на етажната собственост. Няма спор и относно обстоятелството, че същите са дългогодишен потребител на топлинна енергия от доставчик „Топлофикация – ВТ“ АД.

Съгласно задължителните указания в ТР № 2/25.05.2017 г. по т. д. № 2/2016 г. на ВКС, ОСГТК, съгласието за доставката и желанието за преустановяването ѝ по реда на чл. 153, ал. 2 ЗЕ съставлява "искане" на услугата по смисъла на чл. 62, ал. 1 ЗЗП. Съгласно мотивите на ВКС, различен е само субектът, който прави искането при доставката на централно отопление в сгради под режим на етажна собственост, като това е обективно обусловено от естеството на отношенията, които възникват между титулярите на право на собственост или вещно право на ползване върху отделни обекти в такива сгради. При доставката на централно отопление в сградите под режим на етажна собственост искането за услугата се прави не от всеки отделен етажнен собственик, а от мнозинството етажни собственици - арг. чл. 133, ал. 2 ЗЕ. Потребител на услугата е цялата етажна собственост.

В конкретният случай, се запазва принципа за желанието за преустановяване на доставката на централно отопление в сгради под режим на етажна собственост по реда на чл. 153, ал. 2 ЗЕ, по искане на етажните собственици притежаващи квалифицирано мнозинство от 2/3 / чл. 133, ал. 2 ЗЕ/. Потребителите на топлинна енергия в такава сграда могат да имат различни интереси, включително по въпроса дали сградата да бъде топлоснабдена, а в настоящия случай - преустановено топлоснабдяването, поради което принципът, който законодателят е възприел при регламентирането на начина на избягване на конфликти между етажните собственици, е решението да се взема от мнозинството.

Във връзка с наведените от жалбоподателя твърдения следва да бъде уточнено, че изискването това решение да се вземе от квалифицирано мнозинство при редовно проведено общо събрание на етажната собственост не произтича от общите условия на доставчика, а от закона. Действително в Закона за енергетиката (ЗЕ) чл.153 се използва думата „декларират“, но той не следва да се тълкува изолирано. Редът, по който собствениците в режим на етажна собственост, взимат решения и в частност такива относно ползването на енергия се регламентира от ЗУЕС, в който изрично е вписано, че решение, което касае общите инсталации на сградата (каквато е отоплителната), трябва да мине през Общо събрание /чл.11, т.10, б, „л“/. Индивидуалният клиент защитава интересите си като участва в Общото събрание на ЕС, взимащо тези решения. В разрез със закона и практиката е твърдението на жалбоподателя, че е достатъчно това желание на собствениците да бъде обективирано в писмено заявление. Законът ясно дефинира начина, по който „клиентите в етажна собственост“ валидно вземат и изразяват общи решения. В случая, по този въпрос се изисква решение на общото събрание, а за да бъде то валидно следва да бъде взето в изискуемата от закона форма и при спазване на съответната процедура, които гарантират правата на всеки нейн член. В своето решение Комисията се е позовала именно на разпоредбата на закона, а не на общите условия, поради което твърденията на жалбоподателя в тази насока се явяват несъответни на действително изложените в акта мотиви.

На основание чл. 153, ал. 1 от ЗЕ, 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. Съгласно ал.2 на същи член Когато собствениците, притежаващи най-малко две трети от собствеността в сградата - етажна собственост, присъединени към абонатна станция или към нейно самостоятелно отклонение, не желаят да бъдат клиенти на топлинна енергия за отопление и/или за горещо водоснабдяване, те са длъжни да декларират писмено това пред топлопреносното предприятие и да поискат прекратяване на

топлоснабдяването за отопление и/или горещо водоснабдяване от тази абонатна станция или от нейното самостоятелно отклонение. И тук законът е ясен и не се нуждае от „разширително“ тълкуване каквото иска жалбоподателя. Ако правото на собственост е преминало от един титуляр в неговите наследници, без значение дали последните редовно са уведомили дружеството с оглед промяна данните по партидата на имота, то именно те се явяват легитимно имащи правото да участват в общото събрание. Това обаче следва да е надлежно оформено с вписване на техните собствени данни и представяне на съответните доказателства, легитимиращи ги като носители на това право.

На следващо място по делото не се спори, доколкото няма наведени възражения в тази насока, че представляваният от жалбоподателя вх.Е на жилищна сграда, находяща се в гр. [населено място], [улица] не се охранява от самостоятелна абонатна станция или нейно самостоятелно отклонение. Установено е, че абонатната станция охранява с топлинна енергия освен въпросният вх. Е и вх. Ж и няма изградено самостоятелно отклонение от абонатната станция, което да позволява прекратяването. Тази невъзможност се дължи на факта, че част от апартаментите на вх. Е и част от апартаментите на вх. Ж се охраняват от едни и същи вертикални щрангове и при прекратяване на топлоподаването ще се наруши снабдяването с топлинна енергия на клиентите в съответните апартаменти от вх. Ж. Следователно искане за прекратяване на топлоподаването следва да бъде извършено от 2/3 от собствениците или титуляри на вещни права на съответните апартаменти от вх. Е и вх.Ж. Това следва от естеството и начина, по който функционира системата и който недвусмислено е възприет от закона. Несъстоятелни в тази връзка са възраженията на жалбоподателя, че доставчика следва за своя сметка да извърши преустройство на щранговете по волята на част от собствениците. Законът не предвижда подобно задължение за доставчика, като следва да се съобрази и това, че сградната инсталация за отопление / съвкупност от топлопроводи и съоръжения за разпределяне и доставяне на топлинна енергия от абонатната станция до имотите на потребителите, включително главните хоризонтални и вертикални разпределителни линии- §1, т. 3 от ДР на Наредба № 16-334/06.04.2007 г. за топлоснабдяването/, не е собственост на топлопреносното предприятие, а се явява обща част по смисъла на чл. 38 ЗС. Законодателят в разпоредбата на чл. 140, ал. 3 ЗЕ е сметнал за нужно изрично да каже, че сградните инсталации за отопление и горещо водоснабдяване са обща етажна собственост.

Предвид всичко гореизложено, мотивите на процесното решение по т.1 и т. 2 се явяват правилни и законосъобразни.

В хода на производството пред КЕВР жалбоподателят е възразил, че общите условия на които се позовава „Топлофикация - ВТ" АД не са влезли в сила. Както бе посочено в решението си Комисията не се е позовала на разпореди от въпросните общи условия, но доколкото този въпрос е повдигнат и пред съда следва да бъде обърнато внимание на следното: без излишно да преповтаря история на топлоснабдяването в България изключително подробно разгледана в мотивите към ТЪЛКУВАТЕЛНО РЕШЕНИЕ № 2 ОТ 25.05.2017 Г. ПО ТЪЛК. Д. № 2/2016 Г., ОСГК НА ВКС съдът ще отбележи, че най-общо има два модела за ползване на топлофикация – до 1999г. по презумпция всички ползват това благо(т.нар. заварено положение), след което с приемане на Закона за енергетиката и енергийната ефективност (ЗЕЕЕ, обн. ДВ бр. 64/16.07.1999 г., понастоящем отменен), се предвижда, че продажбата на топлинна енергия се извършва на основата на писмени договори при общи условия. В хода на проверката пред КЕВР не е

изследвано как е възникнало това правоотношение между страните, доколкото то не е било спорно и не е имало такива възражения в сезирация комисията сигнал. С оглед представените данни, може да се заключи, че кооперацията е дългогодишен потребител /л.56-гръб-57 от делото/.

При своевременно наведени възражения в тази насока и направени съответни доказателствени искания, такава липса принципно би била съществено процесуално нарушение и основание за отмяна и връщане на преписката с оглед вмененото на Комисията задължение по чл. 144, ал. 1 от Наредба № 3 от 21.03.2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката да се събират всички необходими доказателства за изясняване на обстоятелствата по жалбата. В настоящия случай обаче връщането на преписката би било безпредметно, доколкото в това производство КЕВР е ограничен в правомощията си – да прекрати или уважи. Комисията е сезирана с искане да се прекрати топлоподаването към само един от два входа, за които има данни да се захванат от процесната абонатна станция. Договорът за продажба на топлинна енергия в сграда – етажна собственост като вид договор може да бъде изменян, прекратяван, развалян или отменян само по взаимно съгласие на страните или на основания, предвидени в закона (чл. 20а ЗЗД). Включително, макар и при наличието на порок, би могъл да бъде потвърден, каквото конклюдентно потвърждение в годините назад има - реално потребление и плащане на сметки. Валиден отказ или валидно потвърждение обаче може да направи само страната или нейн надлежен представител. Както бе посочено клиент на съответната услуга е етажната собственост формирана от собствениците или титуляри на вещни права на съответните апартаменти от вх. Е и вх.Ж.

Доколкото в производството не са участвали или надлежно представлявани всички заинтересувани и процедурата не е иницирана при валидно формира воля от страна на активно легитимираната страна да иска прекратяване на договора, то връщането на преписката за събиране на доказателства в тази насока е безпредметно.

Горното разбира се не означава, че такава процедура не би могла да бъде иницирана при редовно проведено общо събрание или жалбоподателят в частност няма възможност за защита. На първо място същият би могъл да иницира посредством нарочен сигнал до Комисията наказателна процедура срещу доставчика за неизпълнение на задълженията като лицензиант за публикуване на ОУ. На следващо място липсата на влезли в сила общи условия всякога ще поставят въпроса за валидността на облигационното отношение, по което от него се търсят съответни задължения в едно евентуално гражданско производство. Макар и продажбата на топлинна енергия за битови нужди да е сделка при общи условия по смисъла на чл. 298 от Търговския закон, предпоставките по чл. 150 от ЗЕ, при които общите условия стават задължителни за клиентите на топлинна енергия за битови нужди, съществено се отклоняват от общите правила за търговските сделки при общи условия. Съгласно чл. 150 от ЗЕ продажбата на топлинна енергия от

топлопреносното предприятие на клиенти /до изм., ДВ, бр. 54/2012г. – потребители/ на топлинна енергия за битови нужди се осъществява при публично известни общи условия, предложени от топлопреносното предприятие и одобрени от КЕВР /ал. 1/, като топлопреносните предприятия задължително публикуват одобрените от комисията общи условия най-малко в един централен и в един местен всекидневник в градовете с битово топлоснабдяване, и общите условия влизат в сила 30 дни след първото им публикуване, без да е необходимо изрично писмено приемане от клиентите /ал. 2/, и в срок до 30 дни след влизането в сила на общите условия клиентите, които не са съгласни с тях, имат право да внесат в съответното топлопреносно предприятие заявление, в което да предложат специални условия, като предложените от клиентите и приети от топлопреносните предприятия специални условия се отразяват в писмени допълнителни споразумения /ал. 3/. Правната характеристика на общоизвестен факт по смисъла на чл. 155 от ГПК общите условия придобиват едва след публикуването им в съответните всекидневници, но публикацията /извън осъществяваната такава в “Държавен вестник”/ не е ноторна, поради което подлежи на пълно доказване.

В настоящето съдебно производство обаче, предвид изложеното, не може да се постигне търсения от жалбоподателя резултат и жалбата му, с която иска отмяна и връщане преписката на комисията със съответните задължителни указания се явява неоснователна.

При този изход на спора, разноски се дължат на ответника, които са своевременно претендирани. В този случай присъждане на юрисконсултско възнаграждение е уредено в нормата на чл. 78, ал. 8 от ГПК, във вр. с чл. 144 от АПК, във връзка чл. 37 от ЗПП, във връзка с чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, поради което следва да се присъдят разноски в минималния предвиден размер от 200 лева. Предвид влизането на Република България в еврозоната от 01.01.2026 г., сумата, следва да бъде изчислена и присъдена по курса на БНБ за едно евро - 1.95583 лева, или 102.26 евро.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2, предл. последно от АПК Административен съд София –град, III отделение, 80-ти състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Д. Г. Ф.-ЕГН-[ЕГН] в качеството му на управител на ЕС с адрес: [населено място], [улица], вх.Е, ап.9 срещу решение № Ж-996/12.11.2025г. на КЕВР.

ОСЪЖДА Д. Г. Ф.-ЕГН-[ЕГН] да заплати на КЕВР сумата в размер на 102,26 /сто и две и 0,26/евро, представляваща разноски за юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на оспорване пред Върховен Административен съд в 14-дневен срок от получаване на съобщение, че е изготвено.

Преписи от Решението да се изпратят на страните.