

РЕШЕНИЕ

№ 428

гр. София , 08.07.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 11-ТИ ТЪРГОВСКИ в публично заседание на двадесет и осми юни, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател:	Бистра Николова
Членове:	Тодор Тодоров
	Милен Василев

при участието на секретаря Теодора Т. Ставрева като разгледа докладваното от Милен Василев Въззивно търговско дело № 20211001000491 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл. 258 – 273 от ГПК.

С решение № 53/14.05.2021 г. по т. д. № 2859/2019 г. на ВКС, II т.о., е отменено решението от 26.07.2019 г. по т.д. № 6061/2018 г. на САС, ТО, 13 състав, като делото е върнато за ново разглеждане от друг състав на САС със задължителни указания.

Въззивното производство е образувано по жалба от 9.10.2018 г. на ответника „Главболгарстрой“ АД срещу решението от 12.08.2016 г. по т.д. № 8464/2013 г. на Софийския градски съд, VI-11 състав, **в частта**, с която ответникът е осъден да заплати на ищеца „Арко Инвест“ ЕООД **сумата 209 188,10 лв.**, представляваща стойността на средствата с ДДС, необходими за отстраняването на проявилите се скрити недостатъци в рамките на гаранционния срок на изградената жилищна сграда в УПИ I-602, кв. 123а, м. „*** – Център“, гр. София, район „Оборище“, заедно със законната лихва от 21.04.2015 г. до окончателното изплащане, както и **сумата 17 202 лв.** – съдебни разноски по компенсация.

В жалбата се твърди, че неправилно и необосновано СГС е приел, че установените строителни дефекти на процесната сграда се дължат на некачествено изпълнени СМР от ответника. Поддържа се, че съдът едностранно е приел определени изводи, като не е разгледал доказателствата в тяхната съвкупност. Сочи се, че неправилните изводи са основани единствено на противоречивото заключение на първоначалната СТЕ на вещите лица К. и Ц., както и на игнорирането на повторната СТЕ на вещите лица Я. и Г., според което причините се дължали както на неоптимални

проектантски решения, изпълнени от строителя, така и на липсата на такива. Твърди се, че строителят не отговарял за неоптимални решения на проектанта, а е длъжен при изпълнението на строежа, да се съобразява изцяло с този проект, като всяко отклонение от него е недопустимо. Твърди се, че според доказателствата част от течовете и дефектите се дължали на неподдържане и непочистване от сняг на откритите тераси на апартаментите, които не са били продадени на трети лица от ищеца, което сочело, че ищецът не е положил необходимата елементарна грижа в тази насока. Сочи се, че неправилно е прието, че доставчикът на дограмата „Кастел“ АД е подизпълнител, нает от ответника, като същият бил нает от възложителя – ищец и ответникът нямал договорни отношения с него. Твърди се, че повечето от недостатъците били явни, а не скрити, като ищецът не е уведомил своевременно ответника за недостатъците в срока по чл. 264 ЗЗД, поради което работата се считала за приета, дори и при гаранционна отговорност. Твърди се и, че неправилно съдът е определил размера на вредите.

Предвид изложеното жалбоподателят моли въззивния съд да отмени решението и да отхвърли предявения иск, както и да му присъди направените разноски, включително и юрисконсултско възнаграждение.

Въззиваемият „Арко Инвест“ ЕООД – ищец по исковете – чрез процесуалния си представител оспорва жалбата като неоснователна и моли съда да я остави без уважение, а обжалваното с нея решение – в сила, като правилно и законосъобразно. Претендира разноски.

Софийският апелативен съд, като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 12 от ГПК във връзка с наведените във въззивната жалба пороци на атакувания съдебен акт и възраженията на въззиваемия, намира за установено следното:

Първоинстанционният съд е бил сезиран от „Арко Инвест“ ЕООД с искова молба от 21.04.2015 г., с която срещу „Главболгарстрой“ АД е бил предявен **иск по чл. 265, ал. 1 ЗЗД за заплащане на общата сума 226 378,44 лв.**, заедно със законната лихва от подаване на исковата молба до изплащането. В исковата молба се твърди, че с договор за строителство от 15.10.2007 г. ищецът възложил на „ГБС – София“ АД /чийто универсален правоприменник поради вливане се явявал ответника/ изграждането до „груб строеж“ на обект – „жилищна страда с магазини и подземни гаражи“ в гр. София, м. „*** – център“, УПИ I-602, кв. 123а, срещу заплащане на цена от 10 380 000 лв. без ДДС. На 2.06.2010 г. същите страни сключили и допълнително споразумение № 8, с което строителят се задължил да извърши и други СМР на същия обект на стойност 16 943 708,97 лв. без ДДС до изграждане на сградата до етап „издаване на разрешение за ползване“. Разрешението за ползване било издадено на 25.06.2010 г., а ищецът заплатил всички дължими суми по договорите. След въвеждане на сградата в експлоатация ищецът констатирал в началото на м. 11.2014 г. появата на множество течове по тераси, теч от покривите, подкожушени и изпопадали мазилки, наводняване на подземния гараж и др., за което незабавно уведомил ответника с нотариална покана. На 25.11.2014 г. в двустранен констативен протокол били описани появилите се дефекти, но с писмено становище от 12.12.2014 г. ответникът отхвърлил твърдението, че дефектите са резултат от некачествено изпълнени от него СМР, а и в последващите разговори страните не постигнали съгласие. Твърди се, че вследствие проливни дъждове през последните 2 години преди подаване на исковата молба съществуващите недостатъци се разраснали и причинили още по-големи щети – протекъл целия покрив, паднали

още повече мазилки в много апартаменти, продължили да се наводняват апартаменти, ателиета и подземния гараж, а процесът на разпространение на мухъл и конденз се засилил рязко. Тези дефекти довели и до сериозни финансови загуби за ищеца, тъй като голям брой обекти не могли да бъдат продадени заради вида, в който се намират, а части от подземния гараж били неизползваеми заради течащата вода. Всички дефекти са описани подробно в исковата молба и приложението към нея. Твърди се, че поради отказа на ответника да отстрани или заплати стойността на ремонта, необходим за отстраняване на недостатъците, ищецът бил принуден да започне ремонтни дейности, за да е възможно нормалното функциониране на сградата. Общата стойност на разходите за ремонтните дейности възлизала на исковата сума от 226 378,44 лв., която била дължима от ответника на осн. чл. 265 ЗЗД.

По делото е представен договор № BG-D-I0031/15.10.2007 г., с който възложителят „Арко Инвест“ ЕООД е възложил, а изпълнителят „ГБС – София“ АД е приел да извърши срещу заплащане, с осигурени от него строителни материали, механизация и организация на строителството, изграждане в груб строеж на обект „жилищна страда с магазини и подземни гаражи“ в гр. София, м. „*** – център“, УПИ I-602, кв. 123а, съобразно одобрените и съгласувани работни проекти и разрешение за строеж № 88/24.01.2007 г., като отделните СМР са описани в приложение № 1 – количествено-стойностна сметка. Според чл. 16 възложителят ще заплати твърдо възнаграждение в размер на 10 380 000 лв. без ДДС, което ще е платимо на части съгласно чл. 20 – чл. 26: 1) аванс в размер на 1 557 000 лв., представляващ 15 % от възнаграждението, 2) междинни плащания съгласно финансовия план по приложение № 3, при условие, че изпълнението на СМР съответства на линейния график по приложение № 2, като изпълнените СМР ще се отчитат и приемат ежемесечно до 5-то число. Според чл. 27 срокът за изпълнение на СМР е 547 дни, считано от датата на сключването му. Според чл. 101 възложителят уведомява писмено изпълнителя за констатираните дефекти и недостатъци и в 7-дневен срок се назначава комисия с представител на възложителя, проектанта, строителния надзор, главния изпълнител и изпълнителя, която съставя констативен протокол със следното съдържание: 1) описание на констатирания дефект, 2) описание на причините, които са го породили, 3) описание на мероприятията, които трябва да бъдат извършени, 4) посочва се срок за отстраняване на констатирания дефект, и 5) посочва се за чия сметка ще бъде отстраняването на констатирания дефект. Според чл. 102 в случай на отказ на представител на някоя от страните да подпише протокола, същият се подписва от представител на РДНСК – София и констатациите в него са задължителни за страните.

С допълнително споразумение № 1/BG-D-D1031/12.02.2008 г. страните са изменили договора от 15.10.2007 г., като са разширили обхвата на СМР и за довършителни работи част АС, част Ел. инсталации, част ВиК инсталации и част Вертикална планировка за изграждане на същия обект, описани в приложение № 1а, като общото възнаграждение е увеличено на 16 487 000 лв. без ДДС, а срокът за изпълнение е увеличен на 747 дни. Според изменения чл. 120 изпълнителят в качеството си на главен изпълнител носи отговорност за начина, по който са изпълнени СМР по всички части. Предвидено е, че главният изпълнител ще изготви за подизпълнителите схема за организация /чл. 128/, както и конкретна програма за работите, предмет на договора /чл. 129/, изпълнението на която ще контролира /чл. 131/. В чл. 135 е предвидено, че възложителят може да номинира подизпълнител за определена обособена част/етап от СМР.

С допълнително споразумение № 2/BG-D-A2044/29.05.2008 г. страните са изменили размера на

възнаграждението по договора на 16 437 794,65 лв. без ДДС съгласно количествено-стойностната сметка по приложение № 1б.

С допълнително споразумение № 3/BG-D-A3067/24.09.2008 г. страните са изменили размера на възнаграждението по договора на 16 794 104,44 лв. без ДДС съгласно количествено-стойностната сметка по приложение № 1в.

На 30.09.2008 г. е вписано преобразуване на изпълнителя „ГБС – София“ АД чрез вливане в „Главболгарстрой“ АД.

С допълнително споразумение № 5/BG-D-A5107/5.02.2009 г. страните /за изпълнителя – „Главболгарстрой“ АД/ са изменили размера на възнаграждението по договора на 17 835 925,06 лв. без ДДС съгласно количествено-стойностната сметка по приложение № 1г. Уговорено е и, че изпълнението следва да включи и извършване на конструктивно обследване на сградата след завършване на грубия строеж, както тестване, наладки, проектиране и изпълнение на системи за управление на сградните инсталации, извършени от сертифицирана фирма, за което изпълнителят представя на възложителя съответен договор, а разходите за това са за сметка на възложителя и се заплащат авансово – чл. 16, ал. 4.

С допълнително споразумение № 6/BG-D-A603/7.09.2009 г. страните са изменили размера на възнаграждението по договора на 17 861 989,44 лв. без ДДС съгласно актуализирана количествено-стойностната сметка по приложение № 1д, което има ретроактивно значение по отношение на количествата и видовете работа и засяга всички вече извършени и актувани СМР, като реалното изпълнение ще бъде установено с двустранно подписани констативни протоколи.

С допълнително споразумение № 7/BG-D-A731/18.03.2010 г. страните са изменили размера на възнаграждението по договора на 18 150 016,49 лв. без ДДС съгласно актуализирана количествено-стойностната сметка по приложение № 1е, което има ретроактивно значение, като срокът за изпълнение е увеличен на 919 дни.

С допълнително споразумение № 8/BG-D-A8031/2.06.2010 г. страните са изменили размера на възнаграждението по договора на 16 943 708,96 лв. без ДДС съгласно актуализирана количествено-стойностната сметка по приложение № 1ж, което има ретроактивно значение, като срокът за изпълнение е увеличен на 970 дни. Уговорено е, че за причинените от забавяне на строителните работи щети, дължащи се на негови директни изпълнители, възложителят компенсира причинените щети на изпълнителя в разумни граници, след допълнителни договорки и при представяне от изпълнителя на необходимите доказателства.

На 24.06.2010 г. за същия строеж е бил съставен протокол обр. 16 за установяване на годността за ползване на строежа от държавна приемателна комисия, назначена със заповед № РД-19-764/18.06.2010 г. на зам. началника на ДНСК. В протокола е посочено, че възложител на строежа е „Арко Инвест“ ЕООД, консултант /строителен надзор/ е „Дикрил Консулт“ ЕООД, строител е „Главболгарстрой“ АД, а проектант – „Модус – 313“ ООД и „Архитектурно бюро В. Ц.“ ООД. На стр. 3 – 6 от протокола са посочени всички строители на обекта, като ответникът и неговият универсален праводател са посочени като изпълнители на грубия строеж, а за довършителните работи са посочени други дружества, измежду които и „Кастел“ АД по договор за проектиране,

изработка и монтаж на окачена вентилируема фасада и външна дограма № BG-D-C0087/1.12.2008 г.

Строежът е въведен в експлоатация с разрешение за ползване № СТ-05-775/25.06.2010 г., издадено от зам. началник на ДНСК.

С нотариална покана, връчена на ответника на 20.11.2014 г., ищецът го е уведомил, че след въвеждане на процесния обект в експлоатация са били констатирани множество дефекти в обекта вследствие на некачествено изпълнени от ответника СМР. Отправена е покана за изпращане на представител на 25.11.2014 г. в 16:00 ч. за провеждане на оглед и съставяне на констативен протокол със съдържание – описание на констатирания дефект; причини за дефекта; мероприятията, които трябва да се извършат; срокове за отстраняване на дефектите; за чия сметка следва да е отстраняването.

На 25.11.2014 г. е бил състав констативен нотариален протокол от помощник нотариус при нотариус В. Б., съдържащ подписите и на представители на ищеца и ответника. В същия се съдържат следните констатации относно състоянието на процесния обект: **1)** общи забележки за паднали мазилки съгласно опис 1; **2)** общи забележки за сектори за преобоядисване съгласно опис 2; **3)** общи забележки за фугите на всички тераси на обектите във входове А и Б; **4)** в офис частта на сградата се установили пукнатини по стените на входните помещения; **5)** относно обратния наклон пред входове А и Б на сградата се констатирало, че част от поставения гранитогрес е пренареден, но въпреки това има събиране на вода в близост до стените на входовете; **6)** за следните обекти: ателиета Б1 вх. Б, Б2 вх. Б, Б3 вх. Б, Б4 вх. Б, Б5 вх. Б, Б6 вх. Б, се установило, че са налице увредени външни стени вследствие на теч, както и има паднали части от таваните; **7)** за ателие 11 вх. А се установили следните дефекти: откъртени прагове на тераси, напукана и нарушена мазилка по стени и тавани, теч в спалнята на ателието под дограмата; **8)** за апартамент А31, вх. А се установили следните дефекти: на терасите липсва EPDM /вид изолационна мембрана/, напукана и нарушена мазилка по стени и тавани; **9)** за апартамент А35, вх. А се установили следните дефекти: напукана и нарушена мазилка по стени и тавани; **10)** за стълбищните клетки на входове А и Б на ниво -2 се установили следните дефекти: напукана и нарушена мазилка по стени и тавани; **11)** за междуетажната площадка на вх. Б, ет. 6 се установили следните дефекти: напукана и нарушена мазилка по стени и тавани. В протокола е посочено, че представителят на ответника е заявил, че се задължава в срок до 12.12.2014 г. да предостави писмено становище за установяване на причините за описаните констатации, като огледът е бил извършен и в присъствието на други технически специалисти.

Във връзка с горните констатации ответното дружество е отговорило със становище с изх. № РД-05-00-4093/12.12.2014 г. Заявено е, че компрометираните мазилки по стени и тавани в ателиетата и апартаментите се дължали на проникване на дъждовна вода около дограмата по тераси и балкони, при монтажа на която не е изпълнена самозалепваща хидроизолация /EPDM/ при долния профил и околните вертикални профили на дограмата до хидроизолацията на сградата, отговорност за което носи изпълнителя „Кастел“, който бил нает директно от ищеца. Дефектите по подпокривните етажи на вх. А и Б и машинно помещение на вх. А, както и на междинната площадка на вх. Б, ет. 6, се дължали на монтажа на конзоли за инсталации и сателитни чинии, скари, забити пирони и метални отпадъци, компрометиращи постановената от ответника

хидроизолация, като от ниски бордове около отвори на инсталационните шахти, обшивки и покриви на шахтите и скари въздуховоди с обратни наклони се вкарвала дъждовна вода в шахтите, които недостатъци също се дължали на изпълнените СМР от фирма „Кастел“ и от тези на изпълнителите на инсталациите, за които ответникът не носел отговорност. По отношение на забележките за фугите на терасите е посочено, че терасите не се поддържали, имало запушени сифони и не се почиствал снега, като имало допълнително монтирани подкоси на парапетите и изместени конзоли на външни климатични тела, а около дограмата, поставена от фирма „Кастел“, нямало EPDM, което компрометирало плочките и фугите. Относно забележките в сутерените е отбелязано, че помещенията не се вентилират и се образува конденз, който компрометира мазилките и боята по стените. По отношение на обратните наклони пред входи А и Б е посочено, че ищецът е извършил промени в паважните настилки без да уведоми ответника, а пред вх. А имало кашпи без тави отдолу и при поливането се събирала вода при стената. По отношение на пукнатините в офис частта на сградата е посочено, че същите вероятно се дължат на земетресението от преди 2 години, като е поет ангажимент да се обработят пукнатините и да се боядисат засегнатите участъци.

Представени са и количествено-стойностна сметка за изпълнените видове СМР към 31.05.2010 г.; двустранно подписани актове за установяване завършването и заплащането на натурални видове СМР, издадени в периода 3.12.2007 г. – 4.06.2010 г.; писмо-референция от 28.02.2011 г., издадено от ищеца в полза на ответника; писма с изх. № РД-03-00-412/10.04.2009 г., от 12.06.2010 г., с изх. № РД-05-00-4343/18.05.2015 г. на ответника до ищеца; писмо с вх. № РД-00-80378/25.05.2015 г. на ответника до ищеца; докладна записка от м. 11.2014 г. от инж. И. Н.; протокол № 6.1-3.104/21.06.2011 г. на изпитвателна лаборатория към „Евротест – контрол“ ЕАД; частна техническа експертиза от 9.04.2015 г. на инж. И. Р.; частна техническа експертиза от 9.04.2015 г. на инж. Д. Б..

В първоинстанционното производство са разпитани свидетелите И. Р., П. М., Б. Г. и В. А..

Свидетелката Р. заявява, че е строителен инженер – конструктор, като по възлагане от ищеца е извършила оглед, запознала се със строителната документация и изготвила една от двете частни експертизи на процесния обект. Обектът представлявал 10-етажна сграда с два входа, с две нива на сутерена. При огледа свидетелката забелязала поражения от течове, съсредоточени на няколко места – на подземно второ ниво в областта на шлицовата стена, както и капилярна влага и влага от течове в гаражните нива. Имало дефекти по мазилките в апартаменти и офиси, които били поради течове от терасите над тях. Бил извършен и оглед на покрива по време на дъжд, като било забелязано нарушено покривно покритие, застои на вода поради неправилно изпълнени наклони, вследствие на което имало течове и от подпокривното пространство. Констатирано било и задържане на вода пред входи А и Б, като вода от улицата би могла да влиза в подземните помещения. Установено било и корозиране на шлицовата стена, която в част от участъците нямала добър контакт с бетона зад нея и се просмуквала вода. По мнение на свидетелката при строежа първо е била направена хидроизолацията, а впоследствие е работено по дограмата, като ако към нея е трябвало да се сложи уплътняваща хидроизолационна мембрана, тя е следвало да се постави от този, който поставя дограмата.

Свидетелят М. заявява, че от м. 11.2013 г. работи като проектово ръководител в ищцовото

дружество и води всички строителни процеси, като му е известна процесната сграда, намираща се в гр. София, ул. „***“. През 2013 г. бил инженер на обекта, а в началото на 2014 г. му били показани дефекти в сградата, като не знае дали за тях бил уведомяван ответника. В ателиетата и апартаментите имало течове, дължащи се на недобро изпълнение на хидроизолацията, недостатъчно обръщане на хидроизолацията по стени, некачествено изпълнение на хидроизолацията между дограма и битумна хидроизолация по подове на тераси, сгрешен детайл при изпълнението, бордове изпълнени от газобетон без да са хидроизолирани, подложки от гипскартон под настилки от плочки и недостатъчни наклони към подови сифони. Тези течове водели до петна от влага, обрушване на мазилки, навлизане на вода в подовете на помещенията. Впоследствие ищцовото дружество направило ремонт на хидроизолация, на бордове по тераси, корекция на наклони към сифони и възстановяване на мазилките. При сутеренните шлицови стени била демонтирана ламарината, за да се види каква е причината за течовете, и било установено наличие на вода между бетона и ламарината, т.е. тя не била плътно прикрепена към бетона. При завършена сграда нямало как да се констатират тези недостатъци, тъй като са покрити с настилки – плочки или ламарина. Наклонът на настилките пред входове А и Б бил обратен – при дъжд водата се оттичала към входа, а не към улицата. Според свидетеля ако хидроизолациите на покрива са били качествени и имало правилен наклон, сградата не би протекла в случай на сняг.

Свидетелят Б. Г. заявява, че от 20 г. работи при ответното дружество като главен инженер и бил запознат с процесния обект. Месец преди завършването му свидетелят бил на обекта и не е имало възражения от възложителя за никакви дефекти в изпълнените работи, преди приемането и при самото приемане на обекта с акт 15. Били подписани и актове за скрити работи, а обектът бил приет по реда на ЗУТ от ДНСК. От възложителя не е имало възражения за наклоните на терасите при приемането. По проект не била предвидена хидроизолационна вана на шлицовата стена, а било предвидено изпълнение с метална облицовка. Хидроизолацията на терасите, под первазите и на покрива била полагана от ответното дружество. Монтажът на дограмата бил извършен от друга фирма, която е следвало да постави и хидроизолационни мембрани, което не било сторено, като свидетелят не знае дали ответникът е уведомявал ищеца за тази липса.

Свидетелят В. А. заявява, че работи в ответното дружество от 1996 г., а от 2010 бил директор по организацията на строителството и бил запознат с процесния обект на ул. „***“. След получаване на нотариалната покана на ищеца свидетеля се явил на огледа, като до този момент той не бил уведомяван за тях. Доставката на материали за обекта, в частност плочки и гранитогрес, не била задължение на изпълнителя, а на възложителя. Дограмата била доставена и монтирана от фирма „Кастел“ по възлагане от ищеца, като възложителят бил уведомяван от ответника, че липсват детайли за мембраната под дограмата. Ответното дружество положило хидроизолацията на покрива, терасите, под гранитогреса, както и обръщане на борда. На огледа през 2014 г. на покрива било установено наличие на климатични инсталации, сателитни чинии, които били монтирани впоследствие, а в резултат на това имало течове, навлажнени мазилки. На терасите при липсата на хидроизолационни ленти имало влага в помещенията, а сифоните били пълни с боклуци и нямало добро оттичане, поради което се задържал сняг и вода. Наклоните на сифоните на терасите били спазени, а наклонът на подовата настилка пред входове А и Б не бил измерван, като визуално бил хоризонтален с наклон към пътя. След приемането на обекта с акт 16 в пространствата пред входовете били извършвани допълнителни монтажни работи. До вх. А имало кашпи и саксии, до които имало вода, бил демонтиран и унипаваж и пред входа на сградата били демонтирали и

монтирали наново, за да направят наклони, но само на унипаважа без гранитогреса, за който ищецът смятал, че няма наклон. На вх. Б имало направен праг за вход и входна врата, на който бил демонтиран гранитогреса и нов монтаж, но не бил демонтиран целият. При огледа били показвани основно непродадени апартаменти и само по тях имало дефекти.

В производство пред СГС са приети множество заключения на съдебни експертизи.

Според заключението от 19.01.2016 г. на комплексната техническа експертиза, извършена от вещите лица С. К. и А. Ц., процесният обект представлява жилищна сграда с две секции – блок А и блок Б, разделени с конструктивна фуга с ширина 10 см., с 2 подземни сутеренни етажа с паркоместа и гаражи, и 10 надземни етажа, от които два подпокривни /терасовидни/ етажа. Конструкцията е монолитна, стоманобетонена, скелетно-безгредова, изпълнена по традиционен начин, като външните стени са изпълнени с тухлена зидария, а вътрешните преградни стени – с тухлена зидария и/или щендери. Фундирането на сградата е върху обща фундаментна плоча, а вертикалните откоси на изкопа са укрепени с шлицови стени с дебелина 0,60 м. Шлицовите стени са изпълнени с фугова тръба и достигат до кота -0,04, където завършват с обединяваща гредна с височина 0,60 м. За осигуряване на водоплътност в сутерена е монтирана стоманена ламарина с армопакетите на шлицовите стени, а под фундаментната плоча е положена хидроизолация. Вещите лица са извършили оглед на 18.11.2015 г., което е 1 година след съставянето на констативния протокол от 25.11.2014 г. и 5 години след въвеждане на сградата в експлоатация, като били огледани описаните в исковата молба обекти, а подробно описание на констатациите се съдържа в приложение № 1 към заключението. В обобщен вид вещите лица са констатирали следните дефекти: **1)** наводняване на подземните нива – гаражи и мазета, вследствие, на което има подкожушена мазилка по стени в мазета с № М38, М39, М40, М41, М42, М32, М33, М34, М35, М36, М37 и паркоместа с № 122, 148, 149, 150, 151, 152, 146, 116, стена ПМ77, гаражи № 130, 132, 140, 111, стена срещу М64-М60, всичко 252 кв. м.; **2)** отлепени плочки в източната и западната част на открита тераса на втори ниво офисна част, всичко 200 кв. м.; **3)** напукана мазилка по стени и тавани в коридорите на партерен и първи етаж в офисната част под стълбищно рамо с вход откъм бул. „Мадрид“, всичко 8 кв. м.; **4)** подкожушена мазилка в стълбищните коридори в двете подземни нива; **5)** напукана мазилка по стени и тавани на междуетажната площадка на шести етаж във вход Б; **6)** корозирала ламарина по шлицовата стена на подземни гаражи на ниво -2; **7)** около климатиците на някои тераси се наблюдава нарушена хидроизолация в местата на замонолитване; **8)** покрив – при аварийен изход до машинното отделение липсва облепване на борд по вертикалната стена, също и около коминните тела на магазин „Билла“, общо 40 кв. м.; и **9)** нарушена мазилка по стени в машинното отделение на вх. А (10 кв.м.) и вх. Б (16 кв. м.), общо 26 кв. м. Според експертизата разходите за отстраняване на тези недостатъци възлизат общо на 75 673,60 лв. с ДДС, като разбивка по отделни пера се съдържа в приложение № 2 към заключението. На експертизата са били представени от ищеца и актове обр. 19 за извършени ремонтни дейности, които се претендират в исковата молба, но не са включени в приложение № 2, тъй като не са установени при огледа, като отремонтирани преди това. Същите са описани в приложение № 3, като общата им стойност възлиза на 74 472,22 лв. без ДДС. Според вещите лица причините за недостатъците могат да бъдат комплексни – некачествено изпълнени СМР /неподходящ избор на гранитогрес и фуга, неспазване на технологията и последователността при някои от работите, работа при лоши атмосферни условия, неполагане на хидроизолационна мембрана под дограмата/, непочистване на откритите тераси при сняг. Някои от изпълнените СМР били в резултат на неоптимални

проектантски решения – начинът на изпълнение на шлицова стена в подземно ниво, решението за отводняване на големи площи на откритите тераси с недостатъчен брой сифони при малък наклон и др. Според експертизата недостатъците при изпълнените СМР /сгрешен наклон при откритите тераси, некачествено изпълнена хидроизолация по тераси и покрив/ не могат да бъдат установени при предаване на обекта без надлежни технически измервания, а и течовете не могат да бъдат установени извън периоди на силен валеж от дъжд. Според вещите лица претендираните от ищеца недостатъци по т. 1, 6, 7, 8, 9, 14, 15 и 16 от исковата молба, касаещи компрометирани мазилки по стени и тавани на обекти на 7 – 9 етажи, предизвикани от течове от открити тераси към помещенията, течове от покрив и проникване на вода пред откритите тераси под дограмата, имат комплексни причини – използвани некачествени материали /лепило и фугиращи смеси/ по открити тераси, водещо до напукване на фугите и проникване на вода в тях; липса на изолационна мембрана под дограмата, нарушена хидроизолация около външните тела на климатиците, нарушена хидроизолация по покрив, вследствие монтаж на соларни панели, сателитни антени и вентилационни тела над магазин „Билла“ във вх. А. Експертизата не може да установи дали между тези недостатъци и дейностите извършени от „Кастел“ АД за монтаж на дограмата и окачената фасада има причинна връзка, тъй като не е представен договора за тази фирма, за която страните не спорят, че е извършвала тази дейност. Посочено е, че евентуалното неполагане на хидроизолация около дограмата и ниските прагове около прозорците на апартаментите към откритите тераси би могло да доведе до проникване на вода в помещенията. В съдебното заседание на 13.04.2016 г. вещите лица са допълнили, че не може да се каже дали констатирания в подземното ниво теч се дължи на дъждовни или на подземни води, както и, че на бордовете на покрива липсва обръщане на изолацията на някои места, което също би могло да предизвика течове. Посочено е, че по принцип хидроизолационна мембрана следва да се постави преди дограмата, но е възможно и обратното, като въпрос на договаряне е чие задължение е да я постави.

В допълнителното заключение от 31.01.2017 г. на вещите лица С. К. и А. Ц. е извършено оценяване на СМР за отстраняване на недостатъци в различни части от процесния обект, а именно: **1)** за ап. № 27Б – общо 8 908,55 лв. без ДДС по средни пазарни цени, **2)** за шлицовата стена – 12 537 лв. без ДДС на база ремонта, извършен от „Новострой Инженеринг“ според представения протокол обр. 19 от 24.08.2015 г., **3)** за отстраняване на обратния наклон пред вх. А и Б – 3 663,70 лв. без ДДС по средни пазарни цени, **4)** за ап. Б5 – 735,02 лв. без ДДС по средни пазарни цени, **5)** пароизолация, стиропор, геотекстил на голямата тераса на ниво 2 – 5 720,96 лв. без ДДС по средни пазарни цени, **6)** за къртене и изхвърляне на отпадъци за 12,75 м³ – 1 666,32 лв. без ДДС. Посочено е, че при първоначално извършения оглед за предходната експертиза не е бил осигурен достъп до ап. 27Б и ап. Б5, като при повторно посещение се установило, че обектите са отремонтирани и продадени на трето лице, а жилищата се обитават и не могат да бъдат установени видовете и количествата на извършените ремонтни работи, като заключението се базира на приетите доказателства към искова молба. При огледа е установено, че площадката пред вх. А е изпълнена според проекта, но пред вх. Б след приемане на обекта в зоната на сега съществуващото казино са извършвани промени, като на настоящия етап не може да се установи категорично дали обратните наклони, констатирани на 25.11.2014 г., са били вследствие на грешки при строителството на сградата или при последващи преустройства. Към момента на огледа е установено, че са оформени наклони към улицата и не се констатира задържане на вода. Според експертизата не се налага подмяна на топлоизолационния слой със съпътстващите го защитни изолации на откритата тераса на ниво 2, а стойността на дейностите по къртене и извозване е била включена в предходното

заклучение. В заседанието на 8.02.2017 г. вещите лица са допълнили, че терасата на ап. 27Б е с площ около 60 кв. м., с Г-образна форма и се явява покрив на апартамента отдолу, поради което изискванията за изпълнението на изолациите по тази тераса са по-високи от изпълнението на изолация на обикновена тераса. В проекта на строежа липсвали работни детайли за начина на изпълнение, като не е обозначен наклон на терасите, а са дадени само линиите.

Според допълнителното заключение от 30.05.2017 г. на вещите лица С. К. и А. Ц. на 21.04.2017 г. е извършен допълнителен оглед в присъствието на представители на двете страни, към която дата почти всички обекти в сградата са били отремонтирани и се обитават. При огледа е било извършено разкъртване на прагове на при балконски врати на тераси към два обекта – офис на ет. 2 и ателие № 7, ет. 6, вх. Б. За прага на офиса на ет. 2 се установило, че е изпълнена хидроизолация, която минава под настилната, продължава по вертикална челна и по горната хоризонтална страна на прага, а при фугата между прага и дограмата над него е монтирана хидроизолационна лента. Според експертизата в тази зона не се наблюдават течове, а хидроизолацията е изпълнена професионално. За прага пред вратата на терасата на ателие № 7 се установило, че е изпълняван допълнително, след монтажа на дограмата, директно върху плочките от настилната. Хидроизолацията на същия не е обърната по прага, а е застъпена от циментовия праг, като достига приблизително до средата под този праг, вследствие на което между дограмата и нивото на терасата съществува абсолютно незащитен с хидроизолация участък, като по циментовия праг няма полагане на такава хидроизолация, а такава няма и странично по тухлената зидария. Според вещите лица такова изпълнение на може да осигури водоплътност.

Според заключението от 30.01.2017 г. на вещите лица А. Г. и С. Я. констатираните в процесната сграда строителни недостатъци съвпадат с тези, констатирани в заключението от 19.01.2016 г. на вещите лица С. К. и А. Ц.. Констатирано е, че голяма част от описаните недостатъци са отстранени, а на друга част не може да се извърши оглед и оценка поради липсата на достъп. Според експертизата количествено-стойностната сметка в приложение № 1 към исковата молба е адекватна по отношение на видовете СМР и единични цени, като общата им стойност възлиза на 188 648,70 лв. без ДДС. Според вещите лица причините за възникналите недостатъци са комплексни и се дължат както на неоптимални проектантски решения, изпълнени от строителя, така и на липсата на такива, което е довело до това, че строителят е изпълнявал детайлите, ръководейки се от опита си в строителния процес. Посочено е, че причините за възникналите недостатъци до голяма степен са следствие на проектни и технологични пропуски и неправилни решения – напр. проблемите с отводняването на тераси могат да се дължат на липсата на конкретни проектни указания за наклони и начин на отводняване, на избор на неподходящи материали /лепила, тип на настилки, вид и тип на хидроизолация и топлоизолация, на фугирации смеси и др./, както и на технологията и ефективността на строителните работи. Аналогични били причините и за неоптималното изпълнение на шпизовата стена. Вещите лица са анализирали всички описани в исковата молба недостатъци, като крайните им изводи са, че е налице причинна връзка между наличие на недостатъци и изпълнението на СМР при строителните дефекти, описани в исковата молба по т. 2, 3, 10, 11, 13 и 16, а няма такава причинна връзка по останалите точки. Прието е, че процесните недостатъци могат да се квалифицират като „скрити дефекти“, с изключение на изпълнението на покривните работи и на шпизовата стена /в процесната ѝ част/ може да се квалифицира като „явен дефект“, но цялостното им изпълнение като част от строежа е в съответствие с проектната документация. Според експертизата между описаните недостатъци по

т. 1, 6, 7, 8, 9, 14 и 15 от исковата молба и изпълнените СМР от „Кастел“ АД за монтаж на външната дограма на строежа има пряка причинно-следствена връзка, а такава няма за т. 16 от исковата молба. В съдебното заседание на 8.02.2017 г. вещите лица са допълнили, че по принцип голяма част от строителните проблеми се решават в процеса на строителство и тогава се виждат пропуските в проекта, които в оперативен порядък се решават със заповедните книги или други проектантски изменения. При прегледа на процесните проекти вещите лица са установили липса на голяма част от относимите данни, които е следвало да се уточнят с разговори между участниците в строителния процес.

В допълнителното заключение от 6.06.2017 г. на вещите лица А. Г. и С. Я. е извършено оценяване на разходи за отстраняване на скрити недостатъци в ап. 27Б, шлицовата стена, обратните наклони пред вх. А и Б и ап. Б5, ет. 3, по средни пазарни цени към м. 11.2014 г. Според експертизата общите разходи възлизат на 55 213,73 лв. без ДДС. Според допълнение от 14.06.2017 г. към същото заключение, горната сума е с отчитане на инфлацията и повишаване на средната часова ставка с +8,1 %. Ако се отчете намалението на цените на СМР по Справочника за цените в строителството с -19,2 %, то тогава стойността ще възлиза на 48 559,52 лв. без ДДС.

Според заключението от 1.02.2017 г. на вещото лице С. З. наблюдаваните течове в подземните етажи в западната част на процесната сграда откъм ул. „Люлебургас“ и ул. „Марица“ към м. 06.2011 г. вероятно са свързани с временните плиткозалягащи води в кварталния пласт, които се формират само в периоди на по-интензивни и продължителни дъждове, снеготопене и/или от инфилтрация на отпадни води от канализационната мрежа.

Други доказателства не са ангажирани.

При така установената фактическа обстановка съдът намира от правна страна следното:

I. По иска по чл. 265, ал. 1 ЗЗД

Предмет на въззивното производство е уважената част от предявения иск по чл. 265, ал. 1 ЗЗД за сумата 209 188,10 лв. В частта, с която този иск е отхвърлен, първоинстанционното решение е влязло в сила като необжалвано, а именно – за разликата над 209 188,10 лв. до пълния предявен размер от 226 378,44 лв.

Процесната искова претенция е за заплащане на разходи, необходими за поправката на недостатъци в строителството и за преодоляване на последиците от тях, основана на твърдени неизпълнени от ответника задължения по процесния договор от 15.10.2007 г. във връзка с качеството на изпълнението.

Между страните не се спори, а това се установява и от доказателствата, че: **1)** по силата на сключен договор № BG-D-I0031/15.10.2007 г. ищецът „Арко Инвест“ ЕООД е възложил на „ГБС – София“ АД извършването срещу възнаграждение на изграждане в груб строеж на обект „жилищна страда с магазини и подземни гаражи“ в гр. София, м. „*** – център“, УПИ I-602, кв. 123а, съобразно одобрените и съгласувани работни проекти и разрешение за строеж № 88/24.01.2007 г.,

като отделните СМР са описани в приложение № 1 – количествено-стойностна сметка; 2) с последващи допълнителни споразумения обхватът на строителните работи е увеличен до въвеждане на обекта в експлоатация, като със споразумение № 8/BG-D-A8031/2.06.2010 г. крайното възнаграждение е установено на 16 943 708,96 лв. без ДДС, при срок за изпълнение 970 дни; 3) на 30.09.2008 г. е вписано преобразуване на изпълнителя „ГБС – София“ АД чрез вливане в ответника „Главболгарстрой“ АД; 4) обектът е бил въведен в експлоатация с разрешение за ползване № СТ-05-775/25.06.2010 г. на ДНСК, издадено въз основа на протокол обр. 16 от 25.06.2010 г. за установяване годността за ползване на строежа; 5) с нотариална покана, връчена на 20.11.2014 г., ищецът е уведомил ответника, че след въвеждане на процесния обект в експлоатация са били констатирани множество дефекти в обекта вследствие на некачествено изпълнени от ответника СМР, като е отправена покана за изпращане на представител на 25.11.2014 г. за провеждане на оглед и съставяне на констативен протокол; 6) на 25.11.2014 г. страните са подписали констативен протокол, в който са описани появили се строителни недостатъци в процесната сграда, по които ответното дружество е заявило в становище с изх. № РД-05-00-4093/12.12.2014 г., че не се дължат на некачествено изпълнение от негова страна, а на други обстоятелства.

В исковата молба са заявени освен недостатъци, описани в констативния протокол от 25.11.2014 г., но и други, като същите са подробно описани в приложение № 1. Ответникът не оспорва наличието на тези дефекти – като вид и обхват. В отговора на исковата молба, а и в хода на производството, ответникът е възразил, че: 1) ищецът е пропуснал срока по чл. 264, ал. 2 ЗЗД да го уведоми своевременно за тези недостатъци, 2) те не се дължат на некачествено изпълнени от ответника строителни работи, и 3) стойността на претендираните вреди е завишена и не съответствала на действителната стойност на разходите, необходими за отстраняване на вредите. Тези възражения очертават и спорните въпроси по делото, по които въззивният съд намира следното:

1. Първото възражение е обсъдено и прието за неоснователно в отменителното решение на ВКС, което е обвързващо в настоящото повторно въззивно производство съгласно чл. 294, ал. 1 ГПК. Въпреки това и за пълнота на изложението въззивният съд ще изложи накратко и собствени съображения.

Процесният договор за строителство от 15.10.2007 г. по правното си естество представлява договор за изработка по смисъла на чл. 358 ЗЗД. Основното задължение на изпълнителя по него е да изпълни възложената работа така, че тя да бъде годна за обикновеното или предвиденото в договора предназначение /чл. 261 ал. 1 ЗЗД/, а основното задължение на поръчващия е да заплати уговореното възнаграждение /чл. 266, ал. 1 ЗЗД/. След завършване на работата изпълнителят следва да я предаде фактически, а поръчващият е длъжен да я приеме /чл. 264, ал. 1 ЗЗД/. Приемането не е само фактическо действие, но и правно – то представлява признание на поръчващия за точното изпълнение на задълженията на изпълнителя, което преклудира всички негови възражения, които е могъл да направи към този момент. По тази причина законът възлага на поръчващия при приемането да прегледа работата и да направи всички възражения за неправилно изпълнение, освен ако се касае за такива недостатъци, които не могат да се открият при обикновения начин на приемане или се появят по-късно /чл. 264, ал. 2 ЗЗД/, а ако не направи такива, работата се счита приета /чл. 264, ал. 3 ЗЗД/. Приемане е налице винаги, когато работата е

фактически предадена, а поръчващият не е направил възражения за недостатъци. Това касае явните и съществуващи към този момент недостатъци. Ако недостатъците са скрити /т.е. не могат да се открият при обикновения начин на приемане/ или са се появили по-късно, то те не се преклудират с приемането, а по-късно – ако поръчващият не извести изпълнителя веднага след откриването им /чл. 264, ал. 2, изр. 3 ЗЗД/.

В конкретния случай ищецът твърди следните некачествено изпълнени строителни работи, довели и до други щети в отделни части от процесната сграда /течове, увреждане на мазилки по стени и тавани, разлепяне на плочки, застой на вода пред входовете на сградата, откъртени прагове, корозия на шлицова ламарина/: 1) некачествено полагане на гранитогрес по тераси без нужната изолация, 2) липса на наклони на терасите за оттичане на водата, 3) некачествено изпълнение на мазилки, 4) неспазена технология на изграждане на шлицовата стена и фундаментната плоча, 5) липса на изолационна мембрана под дограмата, 6) лошо изпълнение на хидроизолация или липса на такава на покрива. Ответникът възражава, че посочените дефекти не са скрити или късно появили се недостатъци, а явни такива, които ищецът е могъл да открие и заяви при приемането на обекта, но не е било сторено. Въззивният съд не споделя това становище. Всички посочени недостатъци са довели до течове в сградата на различни места, които според ищеца са причинили видими дефекти едва след няколко години – през 2014 г. Съдът намира за житейски обоснована тезата, застъпена и в заключението от 19.01.2016 г. на вещите лица Ц. и К., че без отчетливо проявяване на пораженията от течовете от вода е много трудно да се установи дали и къде са били некачествено изпълнените строителни дейности от посочения вид. В този смисъл твърдените недостатъци са скрити. Ищецът е следвало да уведоми ответника за тях веднага след откриването им. Ищецът твърди в исковата молба, че е открил същите в началото на м. ноември 2014 г., след което е уведомил ответника за тях с нотариалната покана, връчена на 20.11.2014 г. Данни за по-ранно откриване по делото липсват, а тежестта за доказване на което е на ответника. Ето защо следва да се приеме, че уведомяването с нотариалната покана е извършено своевременно, поради което претенциите за недостатъци на ищеца не са преклудирани.

2. Основният спорен въпрос по делото е за причините за проявилите се дефекти в процесната сграда и дали те се дължат на неизпълнени договорни задължения от ответника или на други причини. Това налага разглеждане на отделните групи от дефекти.

2.1. Относно дефектите по т. 2, 3, 10, 11, 13 и 16 от исковата молба

Касае се за следните щети:

- т. 2 – увредени участъци от стенни покрития /латекс/ от течове в ниво -2 в подземни гаражи с обща площ 252 кв. м. /обекти ПМ № 122, 148, 149, 150, 151, 152, М32, М33, Г130, Г132, ПМ147, ПМ 146, Г140, Вент. А2, П118, П116, Г111, М40, М38, М64, стена срещу М64-М60, стена П77, стена ПМ81, стена ПМ86/;
- т. 3 – дефекти по терасата на офиса на ниво 2 – отлепени плочки, липса на наклони за оттичане на повърхностните води, вследствие на което има течове в помещенията под

терасата, обща площ на компрометираните участъци 200 кв. м.;

- т. 3 – дефекти по 14 бр. тераси с обща площ 417 кв. м. на 11 бр. обекти /ателиета Б1 /второ ниво/, Б2 /второ ниво/, Б3, Б5 /второ ниво/, ателие 11, вх. А /първо и второ ниво/, апартамент А31 /първо и второ ниво/, ателие Б1, апартамент Б5, ателие А5, ателие 10, апартамент Б27, ателие Б7/, изразяващи се в отлепени плочки от гранитогрес, преминаване на вода под покритието, грешни наклони за оттичане на водите, липса на изолационна мембрана;
- т. 10 – напукана и нарушена мазилка по стени и тавани в подпокривните етажи на входове А и Б;
- т. 11 – напукана и нарушена мазилка по стени и тавани в машинното помещение на подпокривен етаж;
- т. 13 – корозия на шлицовата ламарина, вследствие на течове на ниво -2 /подземни гаражи/ до шлицовата стена;
- т. 16 – застои на вода при дъжд на покрива, течове под покрива;

За тези недостатъци и двете групи заключения на СТЕ /на вещите лица Ц. и К. и на вещите лица Г. и Я./ са единодушни – те се дължат на некачествено изпълнени строителни работи в обхвата на задълженията на ответника. Установено е, че същите са вследствие на пропуски при изпълнение на шлицовата стена и нейната хидроизолация и липса на качествено дрениране /за т. 2 и т. 13/; некачествено полагане на настилките на терасите и хидроизолацията и сгрешени наклони /за т. 3/; некачествено изпълнена, а на места и липсваща хидроизолация на покрива, липса на облепване на борд по вертикалната стена и около коминните тела на магазин „Билла“, неспазване на наклони на покривното покритие, водещо до застои и неоттичане на водата при дъжд /за т. 10, т. 11 и т. 16/.

Неоснователни са възраженията на ответника /макар и неуточнено за кои точно претендирани недостатъци/, че дефектите се дължали на неоптимални проектантски решения или на липсата на такива, като изпълнителят бил обвързан от проектите и не можел да се отклонява от тях. Действително, такива изводи се съдържат в заключението от 30.01.2017 г. на вещите лица Я. и Г., но според разясненията на същите в заседанието на 8.02.2017 г. в случая по-скоро е налице липса на конкретни проектантски решения за голяма част от посочените строителни работи /напр. за съответните наклони на настилките/, в който случай тяхното изпълнение е оставено изцяло на преценката на строителя, който следва да избере най-оптималното решение с оглед професионалния му опит. Вещите лица са уточнили и, че по принцип голяма част от строителните проблеми се решават в процеса на строителство и тогава се виждат пропуските в проекта, които в оперативен порядък се решават със заповедните книги или други проектантски изменения.

Недоказани са възраженията на ответника, че течовете от покрива се дължали на компрометиране на хидроизолацията вследствие монтирани от трети лица конзоли за инсталации, сателитни чинии и др., а течовете от терасите – поради неподдържане и непочистване от снега от тях. По делото не са събрани достатъчно убедителни доказателства в тази насока – както за наличието на тези обстоятелства, така и за причинната им връзка с процесните щети по сградата. Откъслечни данни в тази насока изнася единствено свидетелят В. А., чиито показания не са достатъчни за убеждаването на съда, предвид това, че свидетелят е служител при ответника и

заинтересовано лице в негова полза /чл. 172 ГПК/. От друга страна, евентуалното наличие на непочистен сняг не би могло да се приеме за извинително за ответника обстоятелство, доколкото хидроизолацията на терасите следва да е такава, че и при подобни обстоятелства да предотвратява течове под тях. Отделен е въпросът, че течовете могат да са и от дъждове, които при климатичните условия в България са далеч по-голямо количество на годишна база, отколкото снеговете. Това означава, че почистването на терасите от сняг не би могло да предотврати течовете, а това може да предотврати само добре изпълнената хидроизолация.

Ето защо въззивният съд приема за доказано, че тези недостатъци се дължат на некачествено изпълнени от ответника строителни работи, дължими по процесния договор, за които на ищеца се следват правата по чл. 265 ЗЗД. Същият надлежно е упражнил едно от тях – да иска заплащане на разходите, необходими за поправката на недостатъците.

2.2. Относно дефектите по т. 1, 6, 7, 8, 9 и 14 от исковата молба

Касае се за следните дефекти:

- т. 1 – компрометирани мазилки по тавани и стени в апартаменти Б28 (4 кв.м.), Б29 (6 кв. м.), Б30 (2 кв. м.), ателиета Б1 (20 кв.м.), Б2 (4 кв.м.), Б4 (40 кв.м.), Б5 (2 кв. м.), Б6 (20 кв. м.) и Б7 (3 кв.м.) – общо 102 кв. м.;
- т. 6 – увредени вътрешни стени и тавани, както и паднали части от мазилката от тавани, вследствие на течове от терасите към обектите в ателиета Б1, Б2, Б3, Б4, Б5 и Б6 от вх. Б;
- т. 7 – откъртени прагове на тераси, напуквания и обрुшена мазилка по стени и тавани, теч в спалнята под дограмата в ателие 11, вх. А;
- т. 8 – напукана и нарушена мазилка по стени и тавани в ап. А31;
- т. 9 – напукана и нарушена мазилка по стени и тавани в ап. А35;
- т. 14 – нарушена мазилка по стени и тавани в следните обекти: ателие А5, ателие 10, вх. А, ет. 9 – 2-ро ниво, апартамент Б27, ателие Б7, вх. Б, ет. 7 – 2-ро ниво.

Според ищеца тези увреждания са причинени от некачествено изпълнение на мазилките и течове от тераси, вследствие некачествено полагане на гранитогрес без необходимата изолация, както и липса на изолационна мембрана под дограмата на терасите. Според ответника те са резултат от липсата на хидроизолация около дограмата, тъй като не била положена самозалепваща хидроизолационна лента /ERDM/ от изпълнителя на дограмата „Кастел“ АД, който бил нает от ищеца, а ответникът нямал договорни отношения с тази фирма.

От данните по делото се установява, а и по твърдения на ищеца /представените от него две частни експертизи/ течовете в тези обекти не са от терасите над тях /както за обектите по т. 3 от исковата молба/, а са от самите тераси към обектите, от които вода е навлизала в помещенията под положената дограма. Според заключението от 30.01.2017 г. на вещите лица Г. и Я. основната причина за това е недоброто изпълнение на външната дограма и кондензната влага, поради това, че

помещенията са неотопляеми. В заключението от 19.01.2016 г. на вещите лица К. и Ц. за тези дефекти не е посочена конкретна причина, тъй като при извършения оглед недостатъците не са установени, тъй като са били отремонтирани в посочените обекти. На стр. 5 от заключението обаче в общото излагане на причините за всички дефекти по всички обекти е отбелязано и неполагане на хидроизолационна мембрана под дограмата, както и недостатъчния брой сифони при малък наклон на терасите.

Между страните е безспорно, че външната дограма на сградата е била изпълнена от „Кастел“ АД по силата на сключен с ищеца договор. Не е спорно и, че около поставената дограма не е била сложена хидроизолационна лента за тези обекти, включително в долната им част, което частично е установено е от допълнителното заключение от 30.05.2017 г. на вещите лица К. и Ц.. Според въззивния съд обаче това обстоятелство не оневинява ответника. По силата на допълнително споразумение № 1/12.02.2008 г. праводателят на ответника е придобил качеството главен изпълнител, носещ отговорност за начина, по който са изпълнени СМР по всички части от строежа /чл. 120/, независимо дали те са изпълнени от подизпълнители и независимо дали тези подизпълнители са наети от възложителя – по арг. и от чл. 135. В това му качеството ответникът е имал задължение да контролира всички останали лица, извършващи СМР на обекта, както и да предприема мерки за поправяне на некачествено изпълнени работи. Самият ответник твърди, че е открил този недостатък още преди монтажа на дограмата от „Кастел“ АД и е уведомил ищеца за липсващата по проекта на тази фирма хидроизолация на дограмата с представеното писмо с изх. № РД-03-00-412/10.04.2009 г. /л. 363 – 364/. Това означава обаче, че ответникът е бил предварително наясно с това обстоятелство, поради което и като главен изпълнител на обекта е бил длъжен да вземе мерки, вкл. и чрез изпълнени от него СМР, така че да обезпечи хидроизолацията на дограмата, независимо от конкретния технически способ – дали чрез предварително поставяне на хидроизолационна лента или чрез последващи монтажа на дограмата СМР /напр. нейното измазване с подходящи хидроизолиращи строителни смеси, заменящи обичайно използваната полиуретанова пяна и т.н./. Като не е сторил това ответникът е нарушил задълженията си по договора, поради което носи отговорност и за тези недостатъци. Отделно от това – течовете не се дължат само на липсващата хидроизолация, но е на недостатъчния брой сифони и на малкия наклон на терасите, което път е изцяло отговорност на ответника, а не на изпълнителя на дограмата.

Поради това въззивният съд приема, че ответникът следва да отговаря спрямо ищеца и за така установените дефекти в строителството.

2.3. Относно дефектите по т. 4, 12 и 15 от исквата молба

Касае се за пукнатини по стените във входните помещения на партерния и първи етажи в офисната част с обща площ 8 кв. м. /т. 4/, на междуетажната площадка във вх. Б на ет. 6 /т. 12/, както и в ателие Б5, вх. Б, ет. 8 /т. 15/.

Според ищеца тези увреждания са причинени от некачествено изпълнение на мазилките. Според ответника те са резултат от земетресението през 2012 г., което представлява форсмажор, за който не носи отговорност /за т. 4/. За тези по т. 15 ответникът твърди, че поради късното

монтиране на фасадната дограма през зимния период от „Кастел“ АД, за което ответникът бил предупредил ищеца с писмо с изх. № РД-03-00-412/10.04.2009 г., извършените гипсови работи от ответника били изложени на неблагоприятни атмосферни условия.

Наличието на тези недостатъци е констатирано и при извършения на 18.11.2015 г. оглед от вещите лица К. и Ц. – видно от заключението от 19.01.2016 г. В същото заключение обаче /стр. 8/ не е посочена каква е приетата от вещите лица причина за пукнатините. Според заключението от 30.01.2017 г. на вещите лица Г. и Я. няма връзка между недостатъците и изпълнението на СМР предвид локалния характер на дефектите, както и предвид предупреждението на ответника за шпакловки в неблагоприятни атмосферни условия /за т. 15/.

Доказателства, че въпросните пукнатини са в резултат на земетресението в България от 2012 г. по делото не са събрани, както и, че са причинени от друго форсмажорно обстоятелство, тежестта за което е на ответника. Според въззивния съд от локалния характер на дефектите не може да се изключи по никакъв начин връзката с изпълнението на СМР – не е невъзможно именно на тези места строителните работи да са изпълнени некачествено. Поради това заключението на вещите лица Г. и Я. в тази му част като недостатъчно обосновано не може да бъде кредитирано. Що се отнася до писмото с изх. № РД-03-00-412/10.04.2009 г. в т. 5 от същото действително се съдържа уведомление до ищеца, че не е започнал монтаж на външната дограма от фирма „Кастел“, с представители на която се провели разговори. Това писмо обаче не установява нито, че дограмата е била монтирана през зимния период /както се твърди в отговора на исковата молба/, нито пък, че именно поради това закъснение ответникът е извършвал строителни работи при неблагоприятни атмосферни условия. Самото писмо е от пролетта на 2009 г. Дори и твърдението на ответника да е вярно, то е и пряко признание, че той е извършвал въпросните строителни работи при неблагоприятни атмосферни условия, т.е. при ясното съзнание за недобра практика и за възможните неблагоприятни последици. Това очевидно е било сторено в нарушение на добрите строителни практики и на дължимата от изпълнителя грижа на добрия строител, като конкретизация на тази на добрия търговец. Ако атмосферните условия не са били подходящи, това е изисквало изпълнителят да не извършва тези СМР, а да ги извърши, когато това е уместно за тяхното качествено изпълнение.

Поради това въззивният съд приема, че ответникът следва да отговаря спрямо ищеца и за така установените дефекти в строителството.

2.4. Относно дефектите по т. 5 от исковата молба

Касае се за обратен /грешен/ наклон пред входове А /30 кв. м./ и Б /30 кв. м./, водещ до застой на вода при дъжд.

Според ищеца това се дължи на полагане на плочките без да се спазва нужния наклон за оттичането на водата. В отговора на исковата молба ответникът твърди, че тези дефекти са резултат от действия на ищеца или наети от него трети лица, доколкото ищецът е извършил промени в паважните настилки без да уведоми ответника, а освен това пред вх. А били поставени кашпи без тави отдолу, което води до протичане на вода.

Според заключението от 30.01.2017 г. на вещите лица Г. и Я. в проектната документация за обекта няма указани конкретни изисквания за наклоните на настилките пред двата входа. При извършения на 18.11.2015 г. оглед от вещите лица К. и Ц. е установено, че пред входовете е извършвано преустройство, което е видно от изградените на място допълнителни стъпала към сградата, които не са отразени в архитектурния проект. Това от своя страна води до обоснован извод, че действително след въвеждането на обекта са били извършвани последващи промени в настилката пред входовете на сградата – както твърди ответника. Ищецът не е ангажирал достатъчно убедителни доказателства в подкрепа на своята теза – че сгрешените наклони са съществували при завършването на обекта.

Ето защо отговорността на ответника за тези недостатъци не може да бъде ангажирана, тъй като не се установява причинна връзка с изпълнените СМР по процесния договор. Стойността на разходите, необходими за поправката, е установена на 3 663,70 лв. без ДДС – според допълнителното заключение от 31.01.2017 г. на вещите лица К. и Ц.. Тази стойност е възприета и в обжалваното решение, с което искът за тези дефекти е уважен за сумата 4 396,44 лв. с ДДС. Поради това искът за тази сума се явява неоснователен и следва да се отхвърли.

В обобщение: Налице са основания за ангажиране на отговорността на ответника за недостатъците по т. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 и 16 от исковата молба, а не са налице такива за т. 5 от същата.

3. Ищецът претендира заплащане на разходите, необходими за поправката, на което има право съгласно чл. 265, ал. 1 ЗЗД.

Въззивният съд намира, че принципно правилно първоинстанционният съд е определил размера на тези разходи на база данните по заключенията от 19.01.2016 г. и 31.01.2017 г. на вещите лица К. и Ц., която няма основание да не бъдат кредитирани, като обосновани и компетентни. От общо установената стойност на разходите в размер на 209 188,10 лв. с ДДС трябва да бъдат изключени тези за т. 5 от исковата молба – 4 396,44 лв. Ето защо искът е основателен за сумата 204 791,66 лв. и неоснователен за разликата.

Предвид гореизложеното обжалваното решение следва да се отмени в частта, с която искът е уважен за разликата над 204 791,66 лв. и да се отхвърли в същата част. В останалата част решението следва да се потвърди, включително в частта разноските. Независимо от частичното изменение на решението по съществото на иска, присъдените на ищеца разноси в размер на 17 202 лв. не следва да се намаляват. Това е така, защото при общо направени от ищеца разноси в размер на 20 577 лв. съразмерно на уважената част от иска /204 791,66 лв./ се полагат разноси в размер на 18 614,84 лв. При общо направени от ответника разноси в размер на 5 450 лв. съразмерно на отхвърлената част /21 586,78 лв./ се полагат разноси в размер на 514,93 лв. При приложеното от СГС компенсирани на насрещните разноси на ищеца се полагат разноси в размер на 18 099,91 лв. за първата инстанция. Въпреки това на ищеца са присъдени разноси в по-нисък размер /17 202 лв. /, като същият не е подал молба по чл. 248 ГПК и не е обжалвал първоинстанционното решение. Ето защо и предвид забраната за влошаване на положението на обжалвания ответник, решението в частта за присъдените на ищеца разноси следва да се потвърди.

II. Относно разноските по производството

При този изход на спора на ищеца следва да се присъдят своевременно поисканите разноси за въззивната и касационна инстанции съразмерно на уважения иск в общ размер на **20 908,60 лв.**, от които: 1) 8 810,85 лв. – за заплатеното адвокатско възнаграждение за първата въззивна инстанция по договор за правна защита и съдействие от 20.09.2018 г., 2) 5 286,51 лв. – за заплатеното адвокатско възнаграждение за касационната инстанция по договор за правна помощ от 9.08.2019 г., 3) 4 461,78 лв. – за заплатената държавна такса за касационната жалба; 4) 2 349,46 лв. – за заплатеното адвокатско възнаграждение за втората въззивна инстанция по договор за правна защита и съдействие от 1.06.2021 г.

На осн. чл. 78, ал. 3 ГПК на ответника следва да се присъдят своевременно поисканите разноси за въззивната и касационна инстанции съразмерно на отхвърления иск в общ размер на **409,47 лв.**, от които: 1) 9,45 лв. – за юрисконсултско възнаграждение по чл. 78, ал. 8 ГПК във вр. с чл. 25, ал. 2 от Наредбата за заплащане на правната помощ за първата въззивна инстанция; 2) 87,93 лв. – за заплатената държавна такса по въззивната жалба; 3) 9,45 лв. – за юрисконсултско възнаграждение за касационната инстанция; 4) 151,32 лв. – за заплатеното адвокатско възнаграждение за втората въззивна инстанция по фактура № 2839/24.06.2021 г. и преводно нареждане от 25.06.2021 г. Неоснователно е възражението на ищеца за прекомерност на адвокатското възнаграждение за втората въззивна инстанция – същото е уговорено в размер на 7 200 лв. с ДДС, което незначително надвишава минимума по чл. 7, ал. 2, т. 5 от Наредба № 1/2004 г., възлизащ на 6 856,51 лв. с ДДС според обжалваемия интерес. На ответника не следва да се присъжда съразмерна част от разноските за първата инстанция, тъй като те са прихванати от тези на ищеца с обжалваното решение съобразно посоченото по-горе.

Така мотивиран Софийският апелативен съд,

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решението от 12.08.2016 г. по т.д. № 8464/2013 г. на Софийския градски съд, VI-11 състав, **в частта**, с която ответникът „Главболгарстрой“ АД е осъден да заплати на ищеца „Арко Инвест“ ЕООД сумата над **204 791,66 лв. до присъдените 209 188,10 лв.**, и вместо това постановява:

ОТХВЪРЛЯ предявения от „Арко Инвест“ ЕООД с ЕИК – 175244172, със седалище и адрес на управление – гр. София, ул. „Черковна“ № 38А, вх. А, **срещу „Главболгарстрой“ АД** с ЕИК – 831652485, със седалище и адрес на управление – гр. София, ул. „Дамяница“ № 3-5, **иск за заплащане на сумата над 204 791,66 лв. до 209 188,10 лв.**, представляваща стойността на средствата с ДДС, необходими за отстраняването на проявилите се скрити недостатъци в рамките на гаранционния срок на изградената жилищна сграда в УПИ I-602, кв. 123а, м. „*** – Център“, гр. София, район „Оборище“, а именно – за поправка на обратен /грешен/ наклон пред входове А /30 кв. м./ и Б /30 кв. м./, водещ до застой на вода при дъжд.

ПОТВЪРЖДАВА решението от 12.08.2016 г. по т.д. № 8464/2013 г. на Софийския градски съд, VI-11 състав, в останалата обжалвана част.

ОСЪЖДА „Главболгарстрой“ АД с ЕИК – 831652485, със седалище и адрес на управление – гр. София, ул. „Дамяница“ № 3-5, **да заплати на „Арко Инвест“ ЕООД** с ЕИК – 175244172, със седалище и адрес на управление – гр. София, ул. „Черковна“ № 38А, вх. А, **на осн. чл. 78, ал. 1 от ГПК сумата 20 908,60 лв.** – съдебни разноски за производството пред САС и ВКС.

ОСЪЖДА „Арко Инвест“ ЕООД с ЕИК – 175244172, със седалище и адрес на управление – гр. София, ул. „Черковна“ № 38А, вх. А, **да заплати на „Главболгарстрой“ АД** с ЕИК – 831652485, със седалище и адрес на управление – гр. София, ул. „Дамяница“ № 3-5, **на осн. чл. 78, ал. 3 от ГПК от сумата 409,47 лв.** – разноски за производството пред САС и ВКС.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния касационен съд при условията на чл. 280 ГПК в 1-месечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____