

# РЕШЕНИЕ

№ 91

гр. Пловдив, 16.06.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АПЕЛАТИВЕН СЪД – ПЛОВДИВ, 2-РИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на шестнадесети май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Мария П. Петрова

Членове: Стоян Ат. Германов  
Тодор Илк. Хаджиев

при участието на секретаря Анна Д. Стоянова  
като разгледа докладваното от Мария П. Петрова Въззивно гражданско дело  
№ 20225000500114 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е въззивно и се развива по реда на чл.258 и сл. от ГПК.

С Решение №260006 от 13.01.2022г., постановено по гр.дело №2934/2019г. по описа на Окръжен съд-Пловдив, е отхвърлен иска на Д. МЛ. Г. с ЕГН:\*\*\*\*\* и съдебен адрес: гр.П., ул.“Х.К.“№1, Делови център П., ет.4, офис 404, чрез адв.Ю.Р., срещу „Б.и.“ООД, ЕИК ..., със седалище и адрес на управление: гр.П., ул.“Р.Д.“№63, ет.1, за осъждане на ответника, в качеството му на строител по сключения между тях договор от 24.07.2008г. за изграждане и покупко-продажба на недвижим имот, да му заплати сумата от общо 54008,12лв., ведно със законната лихва от датата на исковата молба, като обезщетение за имуществените вреди, които му е причинил, изразяващи се в стойността на заплатените от него за труд и материали разходи за отстраняване на дефектите, явили се в гаранционните срокове по чл.20 от Наредба №2/2003г., вследствие на некачествено изпълнение от ответника на строителството на двуетажна жилищна сграда с идентификатор ..., находяща се в с.М., и Д. МЛ. Г. с ЕГН:\*\*\*\*\* и съдебен адрес: гр.П., ул.“Х.К.“№1, Делови център П., ет.4, офис 404, чрез адв.Ю.Р., е осъден да заплати на

„Б.и.“ООД, ЕИК ..., със седалище и адрес на управление: гр.П., ул.“Р.Д.“№63, ет.1, сумата от 4302,83лв. – разноси в производството, съставляващи заплатен адвокатски хонорар, като искането на ищеца за намаляване на заплатеното възнаграждение поради прекомерност е оставено без уважение.

Недоволен от така постановеното решение е останал жалбоподателят Д. МЛ. Г., който го обжалва изцяло с конкретни доводи за неправилност. Счита неправилно, с оглед събраните доказателства, съдът да е приел, че ответникът е узнал за некачествено изпълнените СМР и некачествените материали, вложени в строителството на процесната сграда, едва с връчването на исковата претенция. Поддържа първата инстанция да не е установила и обосновала кой е процесният недостатък/дефект, има ли връзка с другите дефекти и каква, кога е проявен, приема ли, че ответникът е уведомен или знаел за него, отстранен ли е в действителност, какъв е единственият възможен начин за отстраняване на недостатъка на СМР, както и не е обсъдила доводите за липса на заявено от ответника в срок възражение за погасяване по давност на иска и неприлагане служебно на давността. Навежда първоинстанционният съд да не е обсъдил дали изпълнителят по договора дължи заплащане на стойността, необходима за поправянето на недостатъците, коя част от тези работи се е нуждаела от поправяне и в какъв размер е необходимата сума, предвид заключението на СТЕ, като не е съобразил, че гаранционният недостатък – слягане на земната основа под къщата и компрометиране на конструкцията ѝ, в резултат и на нахлуване на вода от компрометирането на покрива и течовете в сградата, са възникнали след въвеждане на същата в експлоатация на 18.12.2019г. и те не са отстранени от ответника след поканата, преговорите и опитите за доброволно уреждане на проблема. Застъпва неправилно да е тълкуван договора между страните досежно законово определения гаранционен срок от 10 години. Позовава се на непълноти на доклада, препятствали попълването на делото с доказателства. Счита да са налице елементите от фактическия състав на гаранционната отговорност. Претендира за отмяна на решението и уважаване на иска, евентуално за връщане на делото за ново разглеждане от друг състав, както и за присъждане на разноси.

Въззиваемата страна „Б.и.“ООД е депозирала чрез пълномощника адв.Б.Д. писмен отговор на въззивната жалба със съображения за нейната

неоснователност, според които обжалваното решение е обосновано, обсъдени са всички твърдения и възражения на страните, както и доказателствата. Оспорва позоваването на жалбоподателя на гаранционен срок от 10 години, с оглед предвидените от Наредба №2/31.07.2003г. значително по-кратки срокове, съобразени от съда, като счита да е бил уведомен за недостатъците на изработеното след изтичането на тези срокове, с връчването на исковата молба. Оспорва възражението за непълнота на доклада. Позовава се на чл.9 от сключения между страните договор за писмено уведомяване за недостатъците като предпоставка за възникване на гаранционната отговорност, като навежда с поканата от 2010г. да е бил уведомен само за част от тях, а за останалите да не е бил уведомяван писмено до датата на исковата молба. Поддържа своевременно с отговора на исковата молба да е заявил възражение за изтекла погасителна давност за предявяване на исковете и за изтекли преклузивни срокове за ангажиране на гаранционната отговорност. Поддържа ищецът да не е доказал, че всички описани дефекти са реално проявени в процесния имот, че описаните дефекти се дължат на некачествено изпълнение на възложената работа, че ищецът е уведомил писмено ответника за описаните дефекти в рамките на гаранционните срокове, както и, че за отстраняване на тези дефекти са направени разходи в размер на исковата сума. Счита не всички посочени от ищеца дефекти да съставляват скрити такива, за които да може да се ангажира гаранционната отговорност на ответника. По подробно изложените съображения в подкрепа на приетото с първоинстанционното решение претендира за потвърждаването му и за присъждане на разноски.

Съдът, след преценка на събраните в хода на производството доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено следното:

В подадената чрез куриер на 18.12.2019г. искова молба вх. №38305/20.12.2019г. и уточняващите я молби вх.№6270/21.02.2020г. и вх. №18345/03.07.2020г. ищецът Д.Г. твърди въз основа на Договор за изграждане и покупко-продажба на недвижим имот от 24.07.2008г. ответникът „Б.и.“ООД да се е задължил да изгради чрез трети лица и да му прехвърли в качеството на купувач двуетажна жилищна сграда с идентификатор №..., находяща се в с.М., която следвало да отговаря на описанието в чл.1,ал.5 от договора. Сградата била въведена в експлоатация на

18.12.2009г., съгласно удостоверение №152 от същата дата, а собствеността върху нея прехвърлена с Нотариален акт №....., дело №1241/2008г. Още през 2010г. започнали да се проявяват некачествено изпълнените при строителството СМР, за които ответника бил уведомен с връчени му нотариални покани и по повод на тях помежду им били водени многократно разговори. В рамките на гаранционните срокове по чл.8 от договора и по чл.20,ал.4, т.1 и 4 от Наредба №2 от 31.07.2003г., издадена на основание чл.160,ал.3 от ЗУТ, се констатирали следните дефекти: изцяло компрометирана покривна конструкция на сградата, чийто дефекти застрашавали живота и здравето на обитателите, което наложило демонтаж на старата и негодна дървена конструкция на покрива и монтиране на метална конструкция, подсилване на гредите на покрива и доставка и монтаж на дървена конструкция; пропадане на земната основа и пропукване на бетона на стъпалата, вследствие на което пропаднало стълбището на верандата и самата веранда и се напукали плочи, което наложило разбиване на бетона, направа на 30кв.м. плочник и нова бетонна основа около сградата, както и изливане на ново стълбище; поради дефекти в конструкцията на покрива, пропадане на канализационната и водопроводната системи вследствие слягане на земната основа под тях, както и поради недобро уплътняване и появили се течове от същите, предизвикани и от запушване на канализацията със строителни материали и отпадъци при строителството на сградата от некачествено изпълнение на съоръженията – канал и водопровод се наложил ремонт на баня-тоалетна №1 и баня-тоалетна №2 на първия етаж и баня-тоалетна на втория етаж чрез частична подмяна на самите инсталации, сваляне на облицовките и настилките и полагане на замазка, слагане на плочки и монтиране на сифон, подмяна на три душ кабинни, три тоалетни чинии и две мивки; течове в северната спалня на втория етаж и детската стая вследствие дефекти в конструкцията на покрива, слягане на земната основа, течове от ВиК инсталациите и некачествено изпълнение, наложили вътрешни шпакловки и боядисвания в отделно посочени помещения на двата етажа, общо на площ от 249кв.м.; дървените носещи елементи на оградата като конструкция били деформирани, изкривени, а част от тях и изгнили, което наложило подмяната им и направа на нови дървени пана и лакиране; липсата на монтиран парапет на вътрешното стълбище между етажите създавала риск за живущите в сградата лица и наложило направата на предпазен парапет;

вследствие некачествено извършен монтаж на входната врата и нараняване на същата, като неподлежаща на ремонт тя била заменена с нова. За отремонтиране на така извършеното некачествено строителство ищецът направил разходи за труд и материали по договор от 04.09.2019г. с „К.“ООД за сумата от 8522,84лв. и по договор от 02.09.2019г. с „М.-г.“ЕООД за сумата от 45485,28лв. или общо заплатени разходи от 54008,12лв., индивидуализирани по пера, количество и стойност поотделно с уточняваща молба вх.№18345/03.07.2020г. в Таблица №1 и Таблица №2 по втория договор и по фактури по първия, която сума се претендира за присъждане, ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба.

С подадения в срока по чл.131 от ГПК отговор на исковата молба ответникът е заявил възражение за изтекла погасителна давност, както по отношение на сроковете, предвидени в полза на купувача по чл.197 от ЗЗД, така и относно давността за реализиране на правата по чл.265 от ЗЗД. Възразил е и за изтекла погасителна давност за предявяването на иска за обезщетяване на вреди, считайки, че от момента на узнаване на 15.12.2010г. от ищеца за проявилите се дефекти за него е възникнало правото да ги отстрани за своя сметка и да иска осъждане на ответника да му заплати разходите по отстраняването им, като фактът, че установените в Наредба №2 от 31.07.2003г. гаранционни срокове са по-дълги, не влияе върху давностния срок, в който ищецът следва да упражни правата си, и посредством гаранционния срок не може да се модифицира началният момент на давностния срок за предявяване на иска. Оспорил е материално-правната си легитимация по предявения иск във връзка с гаранционните срокове в строителството, доколкото същият не е строител, а се е ангажирал да построи сградата чрез трети лица. Оспорил е наличието на скрити дефекти, за които да дължи възстановяване на посочените в исковата молба разходи. Заявил е възражение за погасяване с изтичане на преклузивните гаранционни срокове по Наредба №2 от 31.07.2003г. на задължението на строителя за отстраняване на проявилите се в тези срокове скрити недостатъци. Оспорил е твърденията от ищеца вреди да са настъпили вследствие на скрити дефекти при строителството с твърдения да е възможно те да се дължат на извършени от ищеца последващи вътрешни преустройства, неправилна експлоатация, природни явления, обичайна амортизация и други, като конкретно по отношение замяната на входната врата счита да се дължи на неправилна

експлоатация, а не на некачествено строителство. Поддържа направените разходи да излизат извън обхвата на договореното между страните и да съставляват подобрения и луксозен ремонт на жилището след девет години експлоатация, а не отстраняване на дефекти от некачествено строителство. Оспорил е сключеният между страните договор относно пълното му съдържание и с твърдения да не е подписан от управителя на дружеството, а от трето лице.

С Определение №260307 от 16.10.2020г. по чл.140 от ГПК е изготвен проект за доклад по делото, с който е прието предявеният иск да е по чл.265,ал.1,предл.2 във връзка с чл.258 и сл. от ЗЗД, и е разпределена доказателствената тежест, като на ищеца е вменена такава по отношение фактите на сключване на договора между страните за изграждане на сградата, нейното изграждане и издаването на разрешение за ползването ѝ, приемането от ищеца на извършената от ответника работа, реалното проявяване на описаните дефекти, както и, че те се дължат на некачествено изпълнение на възложената работа и не могат да се открият при обикновен начин на приемане на работата или са се появили по-късно и за тях ищецът е уведомил ответника веднага след откриването им, освен ако последният е знаел за същите, и, че за отстраняването на описаните дефекти са направени разходи в размер на исковата сума. В проведеното на 01.12.2020г. първо открито съдебно заседание по делото е приет за окончателен проекта за доклад.

С Определение №261345 от 03.11.2021г., след като е отменено определението от 26.10.2021г., с което е даден ход на устните състезания, е изменен приетият за окончателен доклад досежно правната квалификация на предявения иск като такъв по чл.163,ал.3 от ЗУТ във връзка с чл.21 от Наредба №2/2003г. за въвеждане в експлоатация на строежите в РБ и минималните гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти.

С първоинстанционното решение е прието, че между страните е сключен на 24.07.2008г. договор за изграждане и покупко-продажба на недвижим имот, по силата на който ответното дружество като продавач се е задължило да изгради и прехвърли на ищеца като купувач в уговорените срокове и за определената цена нова масивна двуетажна сграда, ведно с дворното място, в което е построена, като продавачът ще извърши строителството чрез трети

лица във вид и степен на завършеност, съгласно договора и в съответствие с одобрен на 18.04.2007г. от главния архитект на Община „Р.“ инвестиционен проект и издадено разрешение за строеж №139/24.04.2007г., влязло в сила на 24.04.2007г. Гаранционните срокове за изпълнените СМР по договора са определените съгласно чл.160,ал.3 от ЗУТ във връзка с чл.20,ал.4 от Наредба №2/2003г., като в случай, че по време на строителството или в рамките на гаранционните срокове купувачът констатира дефекти в недвижимия имот, той подава в писмена форма претенциите си към продавача. Прието е във връзка с оспорването на ответника, договорът да обвързва надлежно страните като подписан от името на дружеството от упълномощения от управителя с нотариално заверено пълномощно №3463/04.06.2007г. Е.Г.А., чрез когото отново на 04.12.2008г. с н.а. №....г., въз основа на пълномощно с нотариална заверка на подписа и съдържанието с рег.№№10233 и 10234 от 24.11.2008г. дружеството е продало на ищеца дворното място с построената вече върху му жилищна сграда, поради което и предвид изричната препратка към договора от 24.07.2008г. относно извършването на довършителни работи да е налице и изричното му потвърждаване от управителя по смисъла на чл.42,ал.2 от ЗЗД. Безспорно за страните е, че сградата е въведена в експлоатация на 18.12.2009г. Прието е във връзка с възражението на ответника, че той е пасивно материалноправно легитимиран да носи гаранционната отговорност по ЗУТ спрямо ищеца, тъй като по силата на договора се е задължил да изгради сградата, макар и чрез трети лица, каквото изпълнение от трети лица допуска и нормата на чл.73 от ЗЗД. Прието е ищецът да е установил само част от твърдените дефекти като реално проявили се посредством показанията на св.Й. като лично възприети от нея на място, а именно: теч в баните на втория етаж, течове на втория етаж и под покрива, мокри петна и пукнатини по стените, пукнати/повредени и неравни шпакловки и замазки, зееща входна врата, недобре монтирана, липсващ парапет на стълбището между първи и втори етаж, повредени бетонни плочи отвън, като за останалите третираны от свидетеля показанията не са кредитирани, както и не е възприето заключението на СТЕ относно реалното проявление на дефектите в строителството, тъй като е основано от вещите лица на казаното им от ищеца и представените им от него, неприобщени като доказателства по делото, видеозаписи и снимки, а съставените актове обр.19, подписани между ищеца и третото лице „М.г.“ЕООД във връзка със сключения помежду им на

02.09.2019г. договор за извършване на ремонт в сградата и подписан констативен протокол за скрити дефекти и некачествено изпълнени СМР, като неподписани с участие на ответника да не го ангажират, както и не е възприето досежно причините за появата на дефектите, поради това, че изводите на експертите в тази насока са принципи, а не конкретни за случая, не са изградени на лично извършени изследвания и са изведени от налични към датата на извършения от тях оглед пукнатини по стените, които не са идентични на тези, проявени като дефекти, за които ответника е бил уведомен, и на липсата на определени изискуеми се документи в строителните книжа. Прието е на 08.04.2009г. и на 17.12.2010г. да са изпратени от ищеца до ответника за връчване две нотариални покани, първата от които касае заплащане на неустойка, а с втората, връчена на 20.12.2010г., го уведомява за недостатъци в строителството, касаещи липса на работеща пречиствателна станция, каквато не е предмет на спора, и констатирани на 15.12.2010г. скрити недостатъци, само част от които съвпадат с част от процесните, а именно: спукани плочи на пешеходните алеи около къщата и разрушени фуги на някои от тях и изкривена отзвяваща входна врата /плочник по т.1 и т.5 и врата по т.6 и т.7 от табл.2/; теч във водопроводната инсталация, довел до/проявил се с: оттичане на вода от ръба на западния еркер на сградата, поява на мокри петна, подпухване и отпадане на мазилката в стената между малката спалня на втория етаж и прилежащото ѝ санитарно помещение, огромно мокро петно под ламинирания паркет, пукнатини и дефекти по вътрешните и външните стени на къщата, грапавини на шпакловката /т.6-14 и т.35 от табл.1 и т.1-4 от табл.2/. Прието е, че посредством показанията на св.Й. не е установено уведомяване за други сред процесните недостатъци, извън тези по нотариалната покана, данни за каквото уведомяване да не се съдържат и в представеното Решение №1719/29.05.2017г. по гр.дело №15727/2014г. на ПРС, касаещо други водени между страните производства, а те да са станали достояние на ответника на 10.09.2020г., когато са му връчени преписи от съдебните книжа по настоящото дело. Прието е не всички установени като проявили се посредством показанията на св.Й. дефекти, за които ищецът е уведомил ответника с нотариалната покана от 17.12.2010г., да съставляват „скрити“ такива, за каквито единствено може да бъде ангажирана гаранционната отговорност и каквито, с оглед легалното определение за „скрити работи“ по



пар.1,т.1 от ДР на Наредба №3 от 31.07.2003г., не са липсващия обезопасяващ парапет на вътрешното стълбище между етажите, изметнатата, наранена и трудно отваряща и затваряща се входна врата, както и извършените шпакловка, грундиране и боядисване, извън извършените вследствие на теча на ВиК инсталациите и дължащи се на самите неравности на шпакловката. Прието е скрити да са установените като реално проявили се дефекти, свързани с теча от ВиК инсталацията на втория етаж, за които ответникът е бил уведомен с нотариалната покана от 17.12.2010г., но приложимият за тях петгодишен гаранционен срок по чл.20,ал.4 от Наредба №2/31.07.2003г. да е изтекъл на 18.12.2014г. и претендираното след изтичането му от ищеца право да получи обезщетение от ответника да е преклудирано, а за всички останали дефекти искът да е неоснователен, тъй като нямат характера на „скрити“ и не е установено реалното им проявление и уведомяването на ответника в предвидените от чл.20 от Наредбата гаранционни срокове, по които решаващи съображения е постановено цялостното отхвърляне на иска.

Настоящата инстанция, с оглед служебните си правомощия по чл.269 от ГПК, намира обжалваното първоинстанционно решение за валидно и допустимо.

Неоснователни са оплакванията на жалбоподателя за допуснати от първата инстанция съществени процесуални нарушения, изразяващи се в изготвяне на непълен доклад във връзка с разпределението на доказателствената тежест и даване на указания на ищеца за подлежащите на доказване от него обстоятелства, което да се приравнява на липса на доклад. По делото е изготвен с определението по чл.140 от ГПК надлежен проект за доклад с предвиденото от разпоредбите на чл.146 от ГПК съдържание, включително относно подлежащите на доказване от ищеца обстоятелства, който е приет за окончателен и впоследствие изменен единствено по отношение на правната квалификация на иска, която не рефлектира върху наведените от страните обстоятелства, очертаващи основанието на иска и предмета на спора. Решението е и обосновано, противно на възраженията на жалбоподателя. То съдържа необходимото изложение досежно приложимото право, фактическата установеност на релевантните обстоятелства и произтичащите от нея фактически и правни изводи. Заявените от жалбоподателя в тази насока оплаквания биха обосновали допуснати от

първоинстанционния съд процесуални нарушения, каквито не са основание за директна отмяна на обжалваното решение и връщане на делото за ново разглеждане от друг състав, както претендира, тъй като въззивният съд не разполага с контролно-отменителни правомощия, а с такива на инстанция по същество на спора, съгласно чл.271 от ГПК. Като такава, макар и да е ограничен от оплакванията в жалбата, при повдигнат от страните във въззивното производство спор относно фактите е длъжен самостоятелно да ги прецени, както и служебно следи за приложението на императивните материалноправни норми. Той е длъжен да разреши материалноправния спор, независимо от допуснатите от първата инстанция процесуални нарушения, които могат да бъдат взети предвид при изрични оплаквания на жалбоподателя единствено като основание за посочване на нови доказателства за първи път пред въззивния съд, съгласно чл.266,ал.3 от ГПК и задължителните указания по т.2 от Тълкувателно решение №1 от 09.12.2013г. по тълк.дело №1/2013г. на ОСГТК на ВКС. В тази връзка жалбоподателят е поискал да бъдат приобщени като доказателства във въззивното производство снимковия материал и видеозаписа, въз основа на които е било изготвено заключението на СТЕ. Такова искане той е заявил пред окръжния съд в проведеното на 26.10.2021г. съдебно заседание след изслушване на експертизата и приемане на заключението. Правилно искането е било оставено без уважение като преклудирано, тъй като е свързано със събиране на доказателства, които ищецът е могъл да представи своевременно с исковата молба и след приемане на доклада по делото, а не касае новоузнати при изслушване на заключението обстоятелства и доказателства по смисъла на чл.147,т.1 от ГПК. По тези съображения и предвид изготвянето на надлежен доклад предпоставките на чл.266,ал.3 от ГПК не са налице и исканите доказателства не са допуснати във въззивното производство. Уважено е искането на жалбоподателя за събиране на гласни доказателства във въззивното производство чрез разпит на един свидетел за обстоятелствата относно реалното проявяване на дефектите по строителството, кога са се проявили и ответникът знаел ли е за тях, в хипотезата на чл.266,ал.3 от ГПК, с оглед оплакванията във въззивната жалба разпитаният в първоинстанционното производство свидетел да е бил допуснат за установяване на едни обстоятелства, а да е депозирал показания за други, които съдът е обсъждал в решението си, и предвид начина на произнасяне по

своевременно заявеното от ищеца искане за разпит на свидетел, първоначално отказан за посочените обстоятелства, а впоследствие допуснат за такива, които е прието да са различни, при липса на съществено различие.

Предмет на въззивно разглеждане е иск с правна квалификация чл.163,ал.3 от ЗУТ за ангажиране на гаранционната отговорност на строителя за причинени вследствие некачествено изпълнени СМР при изграждането на двуетажна жилищна сграда вреди, изразяващи се в необходимите разходи за поправяне на недостатъците.

Гаранционната отговорност и отговорността за недостатъци по чл.195 и чл.265 от ЗЗД са различни правни институти.

Гаранционната отговорност възниква по силата на договор, закони или подзаконови нормативни актове, технически правила и норми. Тя съществува паралелно и независимо от отговорността за недостатъци, като увреденият избира на основание коя от тях да реализира правата си, без да може да търси удовлетворяването им едновременно въз основа на двата режима. В конкретният случай ищецът претендира за ангажиране именно на гаранционната отговорност на ответника, съгласно сключения помежду им договор от 24.07.2008г. за изграждане на масивна двуетажна жилищна сграда в ПИ №.... в с.М. и прехвърляне на собствеността върху имота, осъществено с окончателния договор от 04.12.2008г. по нот.акт №....г., които отношения във връзка със строителството се регулират от нормите на чл.160 и сл. от ЗУТ. Не се поддържат във въззивното производство от ответника наведените с отговора на исковата молба възражения по отношение действителността на процесния договор като сключен от лице без представителна власт, а и същите са неоснователни по изложените от окръжния съд съображения относно наличието на пълномощно и приложението на нормата на чл.42,ал.2 от ЗЗД във връзка с последващото упълномощаване на същото трето лице за сключване на окончателния договор. Това се отнася и до възраженията на ответника за липса на пасивна материалноправна легитимация, доколкото тя произтича от поетите с договора задължения за осъществяване на строителството, като в чл.1,т.2 от него изрично е предвидено, че той като продавач по същия ще извърши строителството чрез трети лица, касае се за заместимо действие по смисъла на чл.73 от ЗЗД и чл.163, ал.4 от ЗУТ изрично допуска възлагането на подизпълнител.

Гаранционната отговорност има по-широк обхват, тъй като не се свежда само до явните и скрити недостатъци, които са съществували към момента на приемане на работата, както при отговорността за недостатъци, а включва, освен тях, още и недостатъците, които са се появили след това до края на гаранционния срок, при условие, че собственикът е спазил изискванията за правилно съхранение и надлежна употреба на вещта. В този смисъл са неоснователни поддържаните от ответника и във въззивното производство възражения досежно характера претендираните от ищеца недостатъци, доколкото гаранционната отговорност обхваща не само скритите, но и явните. Неправилно, с оглед на това, за част от недостатъците – липсата на парапет на вътрешното стълбище между етажите и изметната, отзяваща, наранена и трудно подвижна входна врата, искът е приет за неоснователен, само защото те нямат характера на скрити, а на явни.

С гаранционната отговорност се гарантира наличието на установени качества и свойства на вещта и в частност нормалното функциониране и ползване на завършения строителен обект в рамките на определените гаранционни срокове, съгласно чл.160,ал.3 от ЗУТ, на основание която норма с чл.20,ал.4 от Наредба №2 от 31.07.2003г. са определени минималните гаранционни срокове на изпълнени СМР, съоръжения и строителни обекти, под които възложителят и изпълнителят не могат да договорят, според чл.160,ал.4 от ЗУТ и чл.20,ал.2 от Наредбата, като те започват да текат от деня на въвеждане на строителния обект в експлоатация, съобразно чл.160,ал.5 от ЗУТ и чл.20,ал.3 от Наредбата. В случая е безспорно, че сградата е въведена в експлоатация на 18.12.2009г., съгласно издаденото удостоверение №152/18.12.2009г., от която дата са започнали да текат гаранционните срокове. С клаузата на чл.8 от процесния договор страните са се съгласили, че гаранционните срокове са определените, съгласно чл.160,ал.3 от ЗУТ във връзка с чл.20,ал.4 от Наредбата, при което не са уговорени по-големи от нормативно установените минимални такива. С оглед на това и тъй като продължителността им е различна за различните видове СМР, неоснователно за всички процесни дефекти жалбоподателят счита за приложим 10-годишният гаранционен срок.

За да възникне гаранционното задължение за строителя следва да се установи наличието на недостатъци на изпълнените СМР и проявяване на

скритите недостатъци в рамките на гаранционния срок, които са вследствие на лошо изпълнение на строителството, а не на механични повреди вследствие действия на трети лица, форсмажорни обстоятелства или други освобождаващи от отговорност, както и за недостатъците ищецът да е уведомил ответника в рамките на приложимия гаранционен срок. Релевантно е всяко уведомяване. Неоснователно въззиваемият счита за валидно единствено писменото уведомяване, позовавайки се на предвиденото в чл.9 от процесния договор. Действително с него страните са се уговорили ищецът като купувач по договора да подава в писмена форма претенциите си към ответника като продавач. Тази клауза намира приложение при нормалното развитие на договорните отношения между страните, но при реализиране на правата по съдебен ред поради неизпълнение законът не предвижда форма за действителност или за доказване на уведомяването, поради което установяването на този факт е допустимо с всички предвидени от ГПК доказателствени средства.

Относно наличието на процесните недостатъци съдът не възприема приетото в първоинстанционното производство заключение от 18.10.2021г. на СТЕ, изготвено от вещите лица инж.М.Б. и инж.С.Б., тъй като такива не са констатирани при огледа на място, а е установено, че сградата е напълно завършена и се обитава, като са отстранени всички недостатъци, и изводите по този въпрос се основават главно на дадени от ищеца обяснения, на предоставени от него снимков и видео материал, който не е приобщен към доказателствата по делото, на сключеният от ищеца Г. договор от 02.09.2019г. с „М.-г.“ЕООД за извършване на строително-ремонтни работи по сградата, страните по който договор са подписали на същата дата констативен протокол за дефекти и некачествено изпълнени СМР, установени при оглед, в извършването на който ответникът не е участвал, а протоколът като частен свидетелстващ документ не го обвързва и е оспорен от него, както и на подписаните във връзка с изпълнението на този договор Актове обр.19, които касаят извършени СМР, а не налични дефекти по сградата. От показанията на ангажираният от ищеца в първоинстанционното производство свидетел Г. Й., обаче, се установяват част от посочените в исковата молба недостатъци, проявили се още от самото начало и задълбочаващи се във времето, като към 2010г., малко след като ищецът заживял в къщата, имало течове в баните на втория етаж и под покрива, пукнатини и мокри петна по стените, неравни и

напукани шпакловки и замазки, повредени бетонни плочи отвън, липсвал парапет на стълбището между първия и втория етаж и входната врата не била добре монтирана и зеела. Като адвокат на ищеца, консултирала го във връзка с договорите по закупуването на къщата и негов пълномощник по воденото срещу ответника дело за неустойка, във връзка с което били водени през 2011-2012г. разговори с пълномощника за дружеството за постигане на споразумение, свидетелят Й. посещавала на място имота, при което лично видяла посочените от нея недостатъци, които били обсъждани във връзка с проекта за споразумение, касаещо и заплащане на обезщетение за тях. От показанията на ангажирания от ищеца във въззивното производство свидетел К.К. – технически ръководител към „М.-г.“ЕООД, с което дружество е сключен договора от 02.09.2019г. за извършване на строително-ремонтни работи по сградата, се установява, че по повод този договор били осъществени през 2019г. с негово участие няколко огледа на къщата. При първия оглед през месец юни свидетелят видял компрометирана дървена конструкция на верандата и откъртено стълбище към верандата, както и разбит плочник. При извършения впоследствие основен оглед било констатирано наличие на течове и мухъл поради дефекти по покрива. Къщата имала три покрива – един на втория етаж и два на първия етаж, които покривали стаи. На покрива на втория етаж била подменена част от носещата дървена конструкция, подсилена с метална конструкция, била направена замяна на хидроизолация и керемиди. Същото било направено и на покрива на първия етаж над детската стая. В стаята на втория етаж имало теч, поради което бил подменен целия под с ламинат. Всички бани и тоалетни на първия етаж били изкъртени до основи с подмяна на тръби, сифони, плочки и душ кабинни. Негов работник бъркал в канализационната тръба, за да изкара намиращи се там строителни отпадъци. Имало пукнатини по стените, което наложило да се направят шпакловка и боядисване, както и по-сериозни пукнатини по къщата. Елементите, които държат верандата, наречени „рандбалки“, били спукани и под основите ѝ имало „джобове“. Съдът кредитира показанията на цитираните свидетели като обективни, изхождащи от лица с непосредствени възприятия за състоянието на процесната сграда към третираните от тях времеви периоди и кореспондиращи на писмените доказателства. Посредством тях се установява наличието на всички процесни недостатъци на жилищната сграда с изключение на деформираните,

изкривени и частично изгнили дървени носещи елементи на оградата. По отношение на оградата настоящата инстанция намира за основателно възражението на ответника тя да не е предмет на процесния договор, с оглед залегналото в чл.1, т.5 от него описание, на което следва да отговаря продаваемия имот, съдържащо изисквания освен за жилищната сграда и за дворното място, но само досежно пешеходни алеи около къщата и 2 открити паркоместа, а не и за ограда като отделен елемент от инфраструктурата на имота.

Относно причините за тези недостатъци съдът не кредитира показанията на св.К., тъй като в тази им част имат характера на предположения и тяхното изясняване изисква специални знания. Същите са третираны в т.2 от заключението на СТЕ. Независимо, че експертите не са констатирали на място процесните дефекти, на което основно е акцентирал окръжният съд, за да не възприеме заключението в тази му част, те са установени посредством събраните гласни доказателства и характеристиките им, съобразно реалното тяхно проявление са обективна база, въз основа на която по приложимите в строителството критерии и функционални и конструктивни взаимовръзки между отделните елементи и етапи да бъдат формирани изводи относно реалната причина за появата на конкретните недостатъци. Според дадения от експертизата отговор, включително при изслушването, те се дължат или на некачествени материали или на некачествено изпълнение и не са породени от обичайното ползване на строежа, нито се дължат на атмосферни условия и природни явления или на извършени от собственика преустройства и промени в предназначението на помещенията, за каквито данни няма, при което доводите на ответника в противната насока са неоснователни. В строителната документация липсват данни за земната основа и върху каква почва е фундирана сградата /към проекта няма инженерно-геоложки доклад, липсва обяснителна записка към част „Конструктивна“, не е наличен акт обр.12 за скрити работи във връзка с изпълнението на обратния насип/. Според експертите, ако сградата е изградена върху скала, за слягане на земната основа не може да се говори. Ако сградата е фундирана върху пясъчливи или чакълести почви, слягането е малко и за кратко време. Когато сградата е фундирана върху глинеста почва, слягането продължава години. Най-неблагоприятно е, когато има различни почви в различните места на строежа, в който случай слягането е

неравномерно, при което фундирането трябва да бъде направено по начин, че да поеме това слягане. Течовете от покрива са увредили носещите конструктивни елементи в сградата, какъвто е и самият покрив, повредили са мазилки и шпакловки по тавана и стените. Получените течове от хоризонталната канализация вследствие запущване със строителни материали са довели до неравномерно слягане на ивичните основи и напукване на мазилките и шпакловките по стените на горните етажи, като промяната на водното съдържание в почвата променя нейната консистенция и механични показатели и течовете образуват каверни в земните пластовете, с което освобождават място за движение на почвата около и под сградата. Неравномерните потъвания на части от основите могат да образуват пукнатини във всички носещи елементи, като освен в стените, пукнатините могат да продължат в междуетажните плочи и колони. Наличието на пукнатини и към момента на огледа сочи на продължаващо слягане на земната основа. Друг негативен ефект е натрупването на допълнителни напрежения в материалите на конструкцията, правейки я по-уязвима на други въздействия най-вече при земетръс. Неравномерното слягане на почвата вследствие течовете от хоризонталната канализация е причина за пропадане и отваряне на пукнатини във външното стълбище, пропадане и разместване на каменната настилка и проникване на вода в сградата, напукване на шпакловки и мазилки по стени и тавани, дефекти във ВиК инсталациите, компрометиране на покрива и други. Въз основа на така изяснените със специални знания въпроси и като се съобразят установените факти и обстоятелствата по делото и опитните правила, настоящата инстанция приема, че дефектите по покрива се дължат на некачествено изпълнение на покривната конструкция и на влагането на некачествени материали, тъй като течовете под покрива са се проявили още в самото начало, според св.Й., при което компрометирането на покрива не е поради слягането на земната основа, което слягане, според експертите, е вследствие течовете от хоризонталната инсталация, довели до проникване на влага в почвата и образуване на каверни, и е резултат на процес, водещ постепенно до промяна на водното съдържание в почвата и нейната консистенция. При това положение и доколкото покривът е елемент от конструкцията на сградата, за дефектите по него и дължащите се на тях в детската стая на първия етаж е приложим 10-годишният гаранционен срок по чл.20,ал.4,т.1 от Наредба №2 от 31.07.2003г.,



в рамките на който те са се проявили. Дефектите, свързани с каменната настилка, външното стълбище и верандата, напукването на шпакловките и мазилките по стените и таваните, течовете в баните и тоалетните на двата етажа и увредената паркетна настилка на спалнята на втория етаж, се дължат на некачествено изпълнената ВиК инсталация, вследствие на което от нея са се получили течове, а течовете са довели до слягане на земната основа, доколкото липсват доказателства това слягане да е вследствие неправилно фундиране на сградата, съобразно вида на почвата. При това положение за всички тях е приложим 5-годишният гаранционен срок по чл.20,ал.4,т.4 /в действащата за релевантния период първоначална редакция/ от Наредбата, тъй като първопричината за появата им е самата инсталация, а не слягането на земната основа, което слягане е вследствие именно на течовете от нея. Само за част от тях, третиращи в показанията на св.Й., се установява да са се проявили в рамките на този срок, а за останалите доказателства от ищеца относно това кога са се появили не са събрани, тъй като св.К. депозира показания за наличието им, а не за това кога са се появили, и възприятията му датират от 2019г., когато 5-годишният срок, считано от 18.12.2009г., е бил изтекъл.

С изпратената от ищеца на 17.12.2010г. и връчена на 20.12.2010г. нотариална покана ответникът е бил уведомен само за недостатъците, установени с показанията на св.Й., за обезщетяване на които тя твърди да са водени преговори с ответника в периода 2011-2012г. Нотариалната покана от 08.04.2009г. касае уговорената с процесния договор неустойка, за присъждането на каквато по съдебен ред се съдържат данни и в представеното решение по гр.дело №15727/2014г. на Районен съд-Пловдив, а не уведомяване за проявени недостатъци на строителството. От показанията на св.К., обаче, се установява, че преди да бъде сключен договора за ремонт от 02.09.2019г. между ищеца и „М.-г.“ЕООД той е присъствал на разговор между ищеца и човек, представляващ строителя на къщата, предмет на който били въпросите кога и как ще бъдат отстранени дефектите по къщата, третиращи в показанията на свидетеля. При това положение следва да се приеме, че ответникът е бил уведомен в рамките на 10-годишния гаранционен срок за недостатъците, свързани с покрива и детската стая на първия етаж.

Ответникът, противно на оплакванията на жалбоподателя, е заявил

своевременно с отговора на исковата молба възражение за изтекла погасителна давност и изтекли преклузивни срокове по Наредба №2 от 31.07.2003г. Гаранционният срок е елемент от фактическия състав на гаранционната отговорност и като такъв е различен от давностния срок при отговорността за недостатъци по чл.197 и чл.265 от ЗЗД, като двата срока, така, както двете отговорности, са самостоятелни и не си влияят взаимно. Действащата нормативна уредба не предвижда възможност давностният срок да започва да тече след изтичането на гаранционния срок, както и да се прилага гаранционния срок при общата отговорност за недостатъци, нито е допустимо посредством гаранционния срок да се модифицира началният момент на давностния срок. В тази насока са и постановките по Тълкувателно решение №88 от 28.02.1984г. на ОСГК на ВС. Съобразно същото и установената въз основа на него преобладаваща съдебна практика, гаранционният срок е преклузивен по своя характер и с изтичането му се погасява задължението на строителя за отстраняване на недостатъците, като се погасява и насрещното вземане на възложителя да търси реализиране на гаранционната отговорност на строителя. При това положение с изтичане на гаранционния срок се погасява гаранционната отговорност на строителя и се прекратява субективното притезателно право на възложителя да претендира за отстраняване на появилите се в рамките на него недостатъци или за заплащане на стойността на ремонтните работи, необходими за отстраняването им. С оглед на това и като се има предвид, че исковата молба е подадена по пощата в последния ден от 10-годишния гаранционен срок досежно проявените в рамките на него недостатъци по покрива и детската стая на първия етаж, то обезщетение се дължи единствено за тях. За всички останали, за част от които не се установи да са свързани с възложеното с договора и извършено строителство, както и да са се проявили в рамките на приложимият 5-годишен гаранционен срок, изтекъл към датата на подаване на исковата молба, претенцията е неоснователна. Дори и да се възприеме тезата на жалбоподателя, във връзка с която е цитирал съдебна практика, че с изтичане на гаранционния срок не се преклудира правото на възложителя да претендира заплащане на обезщетение за неизпълнение поради неотстраняване на некачествените СМР, чиито скрити дефекти са се проявили в гаранционния срок, то по отношение упражняването на това право би следвало да тече давностен срок, началото на който би следвало да е момента,

в който са проявени тези недостатъци, а не денят следващ този на изтичане на гаранционния срок. За част от процесните недостатъци, извън тези по покрива и детската стая, които, според св.Й. са се проявили към 2010г., когато и ответникът е бил уведомен за тях с връчената му на 20.12.2010г. нотариална покана, общата петгодишна погасителната давност към датата на подаване на исковата молба на 18.12.2019г. е изтекла, а за останалата част, за която депозира показания св.К., не се установява кога точно са се проявили, което е в тежест на ищеца.

Обезщетението се съизмерява със среднопазарните разходи, необходими за поправяне на недостатъците, независимо дали те са отстранени от ищеца, както в случая, или не. От приложената към заключението на СТЕ количествено-стойностна сметка се установява, че разходите за поправяне на недостатъците по покрива по пунктове 14, 15, 16, 27, 28 и 29 възлизат на общо 4829,97лв., а тези за стаята на първия етаж, съобразно площта ѝ от 14кв.м., по пунктове 47, 48, 68, 69 и 70 са от общо 784,39лв., или общо 5614,36лв., за която сума предявеният иск се явява основателен и следва да бъде уважен след отмяна на обжалваното първоинстанционно решение в тази му отхвърлителна част като неправилно, а в останалата отхвърлителна част за разликата над посочената сума до пълния предявен размер от 54008,12лв. следва да се потвърди.

С оглед на този резултат при настоящото въззивно разглеждане на спора, обжалваното решение следва да се отмени и в частта му, с която на ответника са присъдени разноси в размер над 3855,53лв. до присъдения от 4302,83лв., а на ищеца следва да се присъдят разноси в размер на 626,38лв. за първоинстанционното производство за държавна такса, адвокатско възнаграждение, депозит за СТЕ и съдебно удостоверение, съразмерно на уважената част от иска.

И двете страни претендират за присъждане на разноси за въззивното производство. Такива от жалбоподателя са заплатени за държавна такса от 1083,10лв. и за адвокатско възнаграждение от 3000лв. по договор за правна защита и съдействие от 07.04.2022г. Въззиваемото дружество е заплатило разноси за адвокатско възнаграждение в размер на 2200 евро с левова равностойност от 4302,83лв. по представени договор за правни услуги от 21.02.2022г. и извлечение от банкова сметка. Страните взаимно са оспорили

като прекомерно адвокатското възнаграждение по смисъла на чл.78,ал.5 от ГПК. Независимо, че заплатените и от двете страни адвокатски възнаграждения надвишават минимума от 2150,24лв. по чл.7,ал.2,т.4 от Наредба №1 от 09.07.2004г., настоящата инстанция намира, че те не са прекомерни, тъй като във въззивното производство са наведени оплаквания във връзка с фактическата обстановка по делото, която е усложнена от множеството недостатъци на строителството, предмет на спора, и множеството релевантни за тях обстоятелства, свързани с гаранционната отговорност, чието изясняване е наложило допълнително събиране на гласни доказателства, както и се поддържат множеството доводи във връзка с приложението на материалноправните норми. При това положение на жалбоподателя следва да се присъдят разноси в размер на 424,45лв., съразмерно на уважената част от иска, а на ответника такива от 3855,53лв., съразмерно на отхвърлената част от иска.

Предвид изложените мотиви, съдът

## **РЕШИ:**

ОТМЕНЯ Решение №260006 от 13.01.2022г., постановено по гр.дело №2934/2019г. по описа на Окръжен съд-Пловдив, В ЧАСТТА, с която е отхвърлен иска на Д. МЛ. Г. с ЕГН:\*\*\*\*\* и съдебен адрес: гр.П., ул.“Х.К.“№1, Делови център П., ет.4, офис 404, чрез адв.Ю.Р., срещу „Б.и.“ООД, ЕИК ..., със седалище и адрес на управление: гр.П., ул.“Р.Д.“№63, ет.1, за осъждане на ответника, в качеството му на строител по сключения между тях договор от 24.07.2008г. за изграждане и покупко-продажба на недвижим имот, да му заплати сумата от 5614,36лв., ведно със законната лихва от датата на исковата молба, като обезщетение за имуществените вреди, които му е причинил, изразяващи се в стойността на заплатените от него за труд и материали разходи за отстраняване на дефектите, явили се в гаранционните срокове по чл.20 от Наредба №2/2003г., вследствие на некачествено изпълнение от ответника на строителството на двуетажна жилищна сграда с идентификатор ..., находяща се в с.М., И В ЧАСТТА, с която Д. МЛ. Г. с ЕГН:\*\*\*\*\* и съдебен адрес: гр.П., ул.“Х.К.“№1, Делови център П., ет.4, офис 404, чрез адв.Ю.Р., е осъден да заплати на „Б.и.“ООД, ЕИК ..., със седалище и адрес на управление: гр.П., ул.“Р.Д.“№63,

ет.1, разноси за производството в размер над 3855,53лв. до присъдената сума от 4302,83лв., и вместо него ПОСТАНОВЯВА:

ОСЪЖДА „Б.и.“ООД, ЕИК ..., със седалище и адрес на управление: гр.П., ул.“Р.Д.“№63, ет.1, да заплати на Д. МЛ. Г. с ЕГН:\*\*\*\*\* и постоянен адрес: гр.П., ул.“В.Т.“№21, сумата от 5614,36лв. /пет хиляди шестстотин и четиринадесет лева и тридесет и шест стотинки/, представляваща обезщетение за неизпълнено гаранционно задължение по сключен между тях договор от 24.07.2008г. за изграждане на масивна двуетажна жилищна сграда в поземлен имот №... в с.М., включващо разходите, необходими за поправка на некачествено изпълнените строителни работи, ведно със законната лихва върху сумата, считано от датата на подаване на исковата молба – 18.12.2019г., до окончателното ѝ изплащане.

ПОТВЪРЖДАВА Решение №260006 от 13.01.2022г., постановено по гр.дело №2934/2019г. по описа на Окръжен съд-Пловдив, В ЧАСТТА, с която е отхвърлен иска на Д. МЛ. Г. с ЕГН:\*\*\*\*\* и съдебен адрес: гр.П., ул.“Х.К.“№1, Делови център П., ет.4, офис 404, чрез адв.Ю.Р., срещу „Б.и.“ООД, ЕИК ..., със седалище и адрес на управление: гр.П., ул.“Р.Д.“№63, ет.1, за заплащане на сума в размер над 5614,36лв. до пълния предявен от 54008,12лв., представляваща обезщетение за неизпълнено гаранционно задължение по сключен между тях договор от 24.07.2008г. за изграждане на масивна двуетажна къща в поземлен имот №... в с.М., включващо разходите, необходими за поправка на некачествено изпълнените строителни работи, ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба, И В ЧАСТТА, с която Д. МЛ. Г. с ЕГН:\*\*\*\*\* и съдебен адрес: гр.П., ул.“Х.К.“№1, Делови център П., ет.4, офис 404, чрез адв.Ю.Р., е осъден да заплати на „Б.и.“ООД, ЕИК ..., със седалище и адрес на управление: гр.П., ул.“Р.Д.“№63, ет.1, разноси за производството в размер на 3855,53лв.

ОСЪЖДА „Б.и.“ООД, ЕИК ..., със седалище и адрес на управление: гр.П., ул.“Р.Д.“№63, ет.1, да заплати на Д. МЛ. Г. с ЕГН:\*\*\*\*\* и постоянен адрес: гр.П., ул.“В.Т.“№21, сумата от 626,38лв. /шестстотин двадесет и шест лева и тридесет и осем стотинки/, представляваща разноси по съразмерност за първоинстанционното производство, и сумата от 424,45лв. /четиристотин двадесет и четири лева и четиридесет и пет стотинки/, представляваща разноси по съразмерност за въззивното

производство.

ОСЪЖДА Д. МЛ. Г. с ЕГН:\*\*\*\*\* и постоянен адрес: гр.П., ул.“В.Т.“№21, да заплати на „Б.и.“ООД, ЕИК ..., със седалище и адрес на управление: гр.П., ул.“Р.Д.“№63, ет.1, сумата от 3855,53лв. /три хиляди осемстотин петдесет и пет лева и петдесет и три стотинки/, представляваща разноси по съразмерност за въззивното производство.

Решението подлежи на обжалване пред ВКС на РБ при условията на чл.280,ал.1 от ГПК в едномесечен срок от връчването му на страните.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_