

ПРОТОКОЛ

№ 60

гр. Варна, 21.02.2024 г.

АПЕЛАТИВЕН СЪД – ВАРНА, I СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и първи февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Магдалена Кр. Недева

Членове: Диана Д. Митева
Даниела Д. Томова

при участието на секретаря Десислава Ив. Шинева Чипева
Сложи за разглеждане докладваното от Даниела Д. Томова Въззивно търговско дело № 20233001000497 по описа за 2023 година.
На именното повикване в 16:15 часа се явиха:

Въззивникът Я. И. Г., редовно уведомен, не се явява, за него се явява адв. П., редовно упълномощен и приет от съда от преди.

Въззиваемата страна „Бор“ ЕООД, редовно уведомена, представлява се от адв. Ж., редовно упълномощен и приета от съда от преди.

Третото лице помагач „Вида груп“ ООД, редовно уведомена, не се явява представител.

Вещото лице Т. Х. О., редовно призован, явява се лично.

Адв. П.: - Да се даде ход на делото.

Адв.Ж.: - Да се даде ход на делото.

Съдът, с оглед редовното призоваване на страните, не намира процесуални пречки по хода на делото, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

Съдът пристъпи към изслушване на заключението на вещото лице Т. Х. О., 65 г., неосъждан, без родство и дела със страните по спора, предупреден за наказателната отговорност по чл.291 НК, обещава да даде вярно и

безпристрастно заключение.

Вещото лице: - Поддържам представеното заключение.

Адв.П.: - Преди да задам въпроси на вещото лице искам да кажа следното: Съдът служебно е назначил съдебно – техническа експертиза с посочената задача, считам, че същата е непълна, защото се поставя задача само да се изследва Приложение №1. Приложение №1 представлява неразделна част от предварителния договор и касае завършването на обектите собственост на моята доверителка, въобще на страните, които са по предварителния договор, защото там има и други лица. Има одобрени архитектурни инвестиционни проекти за сградата, които предвиждат, в какъв вид следва да бъдат предадена цялата сграда, а не само конкретните обекти. Примерно, изобщо не са засегнати в Приложение № 1 ел. инсталациите, В и К инсталациите и много други неща.

Адв.Ж.: - Претенцията е заявена не само по това дело, а и по всички останали, за конкретни видове СМР, които са уточнени в уточнителни молби по настоящото дело. Новите въпроси, които евентуално се опитва колегата П. да бъдат поставени на вещото лице нямат никаква връзка с предмета на настоящата претенция. Още повече, че удостоверение за въвеждане в експлоатация е било предмет на оспорване в адм. производство, приключило с влязло в сила решение на ВАС, което е приложено по настоящото дело с отговора на исковата молба, по силата на което жалбата срещу удостоверението за въвеждане в експлоатация е отхвърлена като неоснователна. В случая считам, че приложение следва да намери разпоредбата чл. 302 ГПК съгласно, която съдът по настоящото дело следва да зачете като законосъобразно и валидно удостоверението за въвеждане в експлоатация на процесната сграда доколкото при проверката на неговата законосъобразност е извършен контрол именно върху основанията, които препятстват възможността същата сграда да бъде въведена в експлоатация. По тази причина изобщо не считам, че задачата, която въззивният съд е поставил е непълна и да се иска повторно, едва във въззивната инстанция, да се разширява предмета на експертизата за изключително недобросъвестно и недопустимо.

Вещото лице на въпрос Член на състава: - По принцип при подписване на акт обр. 15 комисията се съставя за целия обект и би следвало

тя да обиколи цялата сграда, започвайки от сутерена до последния етаж. Комисията би трябвало да провери и отделните самостоятелни обекти. За съставяне на акт обр. 15 се прави оглед от комисията, а не се съставя актът само по документи.

Вещото лице на въпрос на адв. П.: - Аз не мога да кажа дали това е направено за конкретния случай, но така би следвало да се проведе една комисия за приемане на един строителен обект.

Адв. П.: - Аз имам много въпроси към вещото лице и в тази връзка представям молба за улеснение на съда.

Вещото лице на въпроси на адв. П.: -

Акт обр. 15 се издава за целия обект, ако е прието поетапно издаване и са няколко входа възможно е и поетапно да се прави, което трябва да бъде предварително упоменато. В конкретния случай сградата е едно цяло и би трябвало да се прави не за отделни самостоятелни обекти, а цялата сграда трябва да се издаде и да бъде приета от една комисия.

По принцип тази комисия за съставянето на акт обр. 15 обикновено е по инициатива на възложителя и с този акт се констатира, че сградата е завършена и тя се предава от строителя на възложителя. При съставянето на акт обр. 15 участниците са: възложителят, проектантът, строителят и строителния надзор и съответно техните представители по отделните части. Разглежда се цялата строителна документация, след което се прави проверка на самото изпълнение на обекта и когато се констатира, че нещо не е редно, че не е довършено, че не е изпълнено, се съставя отделен протокол, в който се определят сроковете за изпълнение на ова нещо. Задължително тези СМР, тези забележки, трябва да бъдат отстранени преди Държавната приемателна комисия. В конкретния случай, аз не съм видял такъв протокол. Това би трябвало да бъде съставна част на самия акт обр. 15. В този конкретен случай, не съм видял такава част.

Ако в някой от обектите в сградата има течове, води по тавани, стени и прозорци и т.н., задължително това трябва да бъде отбелязано като забележка в акт обр. 15. Също ако бъде забелязано некачествено изпълнени СМР, нещо ако не е довършено, всички тези неща са обект на тези забележки в акт обр.15.

В Приложение №1, относно мокрите помещения - няма положена хидроизолация. В тези обекти, в които аз съм бил нещо лице, няма поставена хидроизолация.

Вещото лице на въпрос на Член на състава: - Хидроизолацията е отбелязана в приемо – предавателния протокол, като степен на завършеност, но хидроизолацията според мен би следвало да се положи непосредствено преди направата на фаянсовата облицовка.

Вещото лице на въпроси на адв. П.: -

В обектите на ищеца няма положена хидроизолация.

Преди съставянето на акт обр. 15 би трябвало ел. и В и К инсталациите да са напълно изпълнени, да са изпробвани, съответно към акт обр. 15 да са приложени данните от тези протоколи.

Вещото лице на въпрос на Член на състава: - В Приложение №1, „Апартаменти“, т.7 – влизат ел. инсталации и всички останали инсталации. Те са изпълнени, но за да бъде прието, че те са изправни, трябва да са съставени тези изпитателни протоколи и те трябва да са приложени. Щом има акт обр.15 значи са били проведени.

Вещото лице на въпроси на адв. П.: - Относно силнотокните инсталации, аз съм присъствал единствено и само на отделните самостоятелни обекти на сградата. За да има мазилки би следвало да са изпълнени и силнотокните инсталации, ако говорите специално за осветителната инсталация, нямам спомен дали има монтирани фасонки и дали е правено изпитание в тази насока, но при всички положения на фасадата е имало такива осветителни тела, защото няма как да бъде приета.

Аз не правя разлика между съставен и подписан акт обр. 15. За да се стигне до този акт обр. 15 сградата трябва да е завършена и чак тогава възложителят може да инициира свикването на комисия и сградата да бъде приета от нея.

Относно констатациите и забележките на ищцата от 14.03.17 г., мога да кажа, че единствено съм се концертирал по въпросите, които са ми зададени и не съм правил цялостен преглед на документацията и в подробности не съм се запознавал с нея.

Не съм се запознал с ексекутивната документация. Моите задачи бяха за

отделни самостоятелни обекти.

Съдът отклонява въпроса на адв. П. дали във всички приложени актове съставени по време на строителството, праводателите са посочени като възложители.

Съдът отклонява въпроса на адв. П. дали е изпълнена стоманобетонна конструкция от 300 кв.м. ?

Съдът обръща внимание на адв. П. всички въпроси, които задава към вещото лице да бъдат в рамките на поставените за изпълнение на задачата му. Всички останали въпроси, които са извън задачата ще бъдат отклонявани.

Вещото лице на въпроси на адв. П.: - Относно подовата замазка, когато минава комисията тя първо констатира, какво е изпълнено. В случая се констатира, че тази замазка е изпълнена. На второ четене след като се вгледат комисията ще забележи, че тази замазка е некачествено изпълнена, че има пукнатини, че част от нея трябва да се премахне и да се изпълни наново и това ще се запише в забележките.

Относно шпакловката на обектите, които аз посетих, това, което е изпълнено по таваните не би могло да се приеме като шпакловка. Това е някакво покритие, което е изпълнено просто, за да бъде отчетена дейност. В случая трябваше да има окачан таван от гипсокартон. Това е направено, за да бъде приета сградата на този етап, от тази комисия, но впоследствие ще бъде записано като забележка.

Фасадната дограма е изпълнена, но монтажът не е добър и би следвало да се направят някои корекции.

Съдът отклонява въпроса на адв. П. дали има отвори на фасадните стени за вентилация.

Вещото лице на въпрос на адв. П.: - Относно въпроса за ревизионната шахта дали е изпълнена, аз не съм имал задача за целия обект, а само за отделни самостоятелни обекти.

Съдът прекъсва разпита на вещото лице в 16:30 часа.

Съдебното заседание продължава в 16:33 часа.

Съдът като установи, че поставените от адв. П. въпроси са част от преставения от него списък в началото на разпита на вещото лице, намира, че на адв. П. следва да бъде обърнато внимание да поставя въпроси, които са

единствено и само в предмета на изследване по допуснатата и приемана в днешното съдебно заседание съдебно - оценителна експертиза, като всички останали, които се намират в списъка, но са извън този предмет на обследване няма да бъдат допускани.

Водим от горното, съдът

О П Р Е Д Е Л И :

Обръща внимание на адв. П. да поставя въпроси, които са единствено и само в предмета на изследване по допуснатата и приемана в днешното съдебно заседание съдебно - оценителна експертиза, като всички останали, които се намират в списъка, но са извън този предмет на обследване няма да бъдат допускани.

Адв. П.: - Нямам други въпроси към вещото лице.

Вещото лице на въпроси адв. Ж.: - На стр.6, т.2, аз съм записал, че за да бъде съставен акт обр. 15 е необходимо относно самостоятелните обекти в сградата стените и таваните да са на гипсова шпакловка или да са облицовани с гипсокартон. В Таблицата на стр.4, колона 3 по отношение на таваните съм посочил, че задължително за съставянето на акт обр. 15 е таваните да бъдат завършени с гипсокартон. Аз съм допуснал два варианта – на шпакловка или на гипсокартон. В случая след като е упоменато в договора за степен на завършеност би следвало да са на гипсокартон.

Вещото лице на въпроси на Член на състава: - Предполагам, че за останалите обекти това условие го няма. Това са обектите на възложителите и при тях предполагам, че е имало преференциални условия и те са се договорили да бъдат изпълнени по този начин. В проекта никога не се упоменават тези завършващи елементи, няма отделна част в проекта, в която да е посочено, че стените и таваните трябва да са на гипсокартон.

Вещото лице на въпроси адв. Ж.: - Съгласно Приложението така е договорено, да има гипсокартон. Има изпълнение на някаква имитация на шпакловка, за да може да приеме комисията, че това е изпълнено.

Вещото лице на въпроси на Член на състава: - За да се постави гипсокартонът не е нужно да има шпакловка. Както е плочата, отдолу се изпълнява конструкцията и се монтира гипсокартонът, но той трябва да е шпаклован и подготвен за боядисване. Възможно е някой от обектите да не е

шпаклован поради уговорка за поставяне гипсокартон.

Вещото лице на въпроси адв. Ж.: - Между времето, когато е съставен акт обр. 15 през 2017 г. и моя оглед през 2023 г. е възможно да се компрометира гипсовата шпакловка единствено ако е станало наводнение.

На стр. 5, раздел VI „Вътрешни врати“ в колона 3 и в колона 4 съм посочил, че вратите могат да бъдат или да не бъдат поставени, а в сравнителната таблица, соча като задължително да бъде изпълнена претенцията за поставяне на вътрешни врати. Тази разлика е вследствие на следното: Преди беше задължително всички врати да бъдат монтирани, но в последните години много от строителните фирми смятат, че вътрешните врати не следва да бъдат монтирани поради това, че всички собственици сами подбират вида на настилката, от там се променя нивото на пода, цветовете, а и може би най – вече по икономически причини, гледат някой неща да ги икономисат и не ги монтират. В конкретния случай, в предварителния договор, вътрешните врати са упоменати и затова в последващата таблица аз съм записал, че те са задължителни за монтаж на обектите на ищите.

Адв.Ж.: - Не се вземат под внимание вътрешните врати, когато се въвеждат сградите в експлоатация. Допустимо е и според вещото лице и както е прието, сградите да се въвеждат в експлоатация по така наречения БДС стандарт. Според практиката и според вещото лице могат да се приемат сградите в експлоатация само на подова замазка.

Вещото лице: - За този БДС, искам да уточня, че такъв няма. Като нормативен документ такъв липсва, ние го използваме в строителната практика, по някакъв начин това е влязло в речника на всички, но като стандарт такъв няма.

Потвърждавам, че нормативни стандарти за довършени, годни за обитаване жилищни сгради няма и те са установени в строителната практика, която търпи известни корекции в годините. В този смисъл съм посочил и варианти, допускащи издаване на завършени обекти без интериорни врати.

На стр.9 и стр.12, в частта за мокрите помещения, за ПВЦ ламината по таваните казвам, че е задължително да бъде монтиран, тъй като трябва да бъде оформен таванът на тези помещения, докато ревизионният отвор може да бъде вписан като забележка и да бъде монтиран след това. Окачен таван от

пластмаси и ПВЦ ламинат за таван е едно и също.

В таблица на стр.4, раздел IV, „мокри помещения“ , т.2 , съм посочил, че окачен таван от пластмаси не е необходим за съставянето на акт обр. 15, а в другата таблица съм посочил, че е необходимо да бъде изпълнен таванът по този начин: Таваните на всички помещения трябва да са завършени. В случая за мокрите помещения след като е определено това да бъде окачен таван с ПВЦ плоскости следва да бъде изпълнен такъв. Възможно е несъответствието в двете таблица да се дължи на мой пропуск.

По отношение на мокрите помещения на стр.9, стр.10 и стр.11, раздел IV, мокри помещения, единствено позиция 22, „доставка на ПВЦ ламинат“, трябва да бъде изпълнено, докато другите позиции към акт обр. 15 търпят отлагане, но трябва да бъдат вписани в графа „забележки“. Към акт обр. 16, когато се предава сградата, това всичко трябва да е изпълнено.

Капаците на подовите сифони са задължителни за поставяне.

Външните изводи за хоризонталния бойлер, не са посочени, те са изпълнени, има изводи за бойлер, те са към инсталацията, те са направени. Това е задължително, то е към В и К инсталацията и то е направено.

Вещото лице на въпроси на Член на състава: - За разлика от другите тавани, таваните на мокрите помещения не могат да бъдат на шпакловка, защото е уточнено, че ще бъдат с ПВЦ плоскости.

Адв.Ж.: - Има проект, той е технически, не е работен, по него няма детайли за изпълнение на всяко СМР.

Вещото лице на въпрос адв. Ж.: - По мой спомен на таваните в баните нямаше нищо, бяха на плоча.

Вещото лице на въпроси на Член на състава: - За съставянето на акт обр.15 таванът на мокрите помещения би могло да не е изпълнен, но той трябва да бъде вписан в графа „забележки“ и да бъде изпълнен преди Държавната приемателна комисия.

Ревизионният отвор за В и К куфара може и после да бъде поставен, отворът трябва да е изрязан, а самият ревизионен отвор - пластмасовият капак може да бъде монтиран и след това и да бъде вписан като забележка, че такъв липсва.

Вещото лице на въпроси адв. Ж.: - Получава се разлика от това

заклучение и заключението по другото дело, защото за това нямаш достатъчно време и имам някой пропуски в него. При второто заключение имах възможност да анализирам първото и да направя съответните корекции.

На стр.8 и стр.11, позиция 7, „доставка и монтаж на конзолна кутия с капак СОТ изводи“ приех, че тази позиция съвпада с посоченото в колона 2 „телефонни, телевизионни, интернет и СОТ кабели“, защото това е част от инсталацията. За да се монтира тази конзолната кутия трябва да предприемем разрушителни дейности, след което да бъде монтирана, поради което би следвало да се предположи, че тази инсталация или не е изпитана, за да има стърчащи проводници и да не са преведени те в завършен вид, това означава, че нещата не са завършени докрай, поне аз така предполагам. Разни проводници може да не се показват, след това трябва да ги търсим, съответно да им сложим завършващ вид на тази инсталация. Завършването с конзоли е стандартно изпълнение и така би следвало да бъде завършено навсякъде. Например, ел. инсталация винаги трябва да са монтирани ключове, контакти.

Стърчащото „кабелче“ на СОТ говори само по себе си за много неща, специално за тези слаботокови инсталации, че не са изпитани или нещо не е довършено както трябва, защото от такива дребни неща човек може да си направи капитални изводи за изпълнението. Ако я имаше конзолната кутия, да не е сложен капакът, това „да“, но когато липсва тази конзолна кутия и трябва да къртим и разпробиваме и после да правим други изпитания.

Относно повдигнатите в зелен цвят в сравнителната таблица СМР, аз съм го обяснил. Това, което е в зелен цвят не е изпълнено, или е изпълнено некачествено, но би могло да бъде изпълнено на по – късен етап.

Повдигнал съм в зелен цвят „изнасянето с чували“, тъй като не може да извикате приемателна комисия и да има боклуци.

В акт обр. 15 ясно е казано „неизпълнени, недовършени или некачествено извършени“. Това е обобщаващ текст, дали е това, или другото, или третото, то се вписва в този списък.

Сградата са въвежда в експлоатация от Държавна приемателна комисия.

Адв.Ж.: - Не се въвежда от Държавна приемателна комисия тази сграда.

Вещото лице на въпроси адв. Ж.: - За да се въведе сградата в експлоатация би трябвало да няма никакви остатъчни СМР, които да не са изпълнени, които да са некачествено изпълнени. До момента на въвеждане на сградата в експлоатация всичко това трябва да бъде свършено.

Аз не съм член на комисията и не искам да давам заключения, всички повдигнати в черен цвят в обхвата на кое от основанията за отказ да се въведе една сграда в експлоатация попадат, аз съм казал това, което трябва.

В заключението си аз съм описал общоприетите правила за съставяне на акт обр. 15.

Адв.Ж.: - Въпросът беше за въвеждането в експлоатация, а основанията да се откаже въвеждането на сградата в експлоатация са изчерпателно посочени в чл. 178 ал.3 ЗУТ.

Вещото лице на въпроси адв. Ж.: - Оцветените в зелено могат да не бъдат изпълнени към момента на подписване на акт обр. 15, но те ще бъдат включени в забележката, но към момента, когато се извика Държавна приемателна комисия и тази сграда бъде въведена в експлоатация, това всичко трябва да е изпълнено.

На стр.8, раздел III, „балкони“, приех, че е налице съвпадение между монтажа на висока преграда между два апартамента със задължението за изпълнение на СМР за поставяне на гранитогрес на балкона, защото трябваше да бъде отнесена някъде тази позиция и нямаше друга подходяща и затова там съм я отнесъл.

Монтажите на прегради между съседни апартаменти са необходими за всяка сграда, независимо от договорките между страните.

В случай, че съседните апартаменти са собственост на групата собственици отново е желателно да се постави висока преграда, тъй като тази собственост може да се промени във всеки един момент.

Поставянето на преградата е въпрос на договореност, но като имаме различна собственост, различните самостоятелни обекти в сграда, те трябва да бъдат отделени и обособени.

Адв.П.: - Искам да уточня, че тук става въпрос за собственици на различни обекти.

Страните заявиха, че нямат повече въпроси към вещото лице.

Съдът намира, че представеното и днес изслушано заключение на вещото лице следва да се приобщи към доказателствения материал по делото, поради което и

О П Р Е Д Е Л И:

Приема заключението на вещото лице инж. Т. О., на което определя окончателно възнаграждение в размер на 600 лв, които да се изплатят от внесения депозит.

Адв. П.: - Оспорвам заключението. Представям искане от името на моята доверителка за допълнителна експертиза.

Адв.Ж.: - Противопоставям се да бъде допусната допълнителна задача с поставените въпроси, защото същите не касаят предмета на настоящия спор. Налице по отношение на тях е и преклузията по чл. 266 ГПК, още повече не се сочи от адв. П., защо на този етап се прави това искане. Това са новоузнати, нововъзникнали обстоятелства или такива, които не са могли да посочат до този момент и в тази връзка моля искането да се остави без уважение.

Адв. П.: - Считам, че тези въпроси са относими към делото, още повече, че съдът има право да постави служебно задачи на вещото лице, както беше направено до настоящия момент, не казвам, че са нововъзникнали.

Адв.Ж.: - Оспорвам заключението на вещото лице, считам, че същото е необосновано и възникват съмнения за неговата правилност като ще позова на констатираните от мен противоречия между изслушаното по настоящото дело заключение и по това, което ще слушаме след малко, въпреки че е недопустимо да се взема отношение по заключение по друго дело, но в конкретния случай по едни и същи въпроси, аз установих по няколко позиции явно противоречие, което ме кара да считам, че по тази причина това заключение и другото не могат да бъдат приети за правилни. Отделно от това има вътрешно противоречие между отговорите на първи и на втори въпрос, като посочим липсата на категорични отговори по отношение на въпроса е или не е необходимо да бъдат монтирани вътрешните интериорни врати, е или не е необходимо да бъдат поставени като завършващи таваните гипсокартон или не, доколкото се сочи, че може и в единия и в другия случай да се приемат сградите. Считам, че заключението противоречи и на

решението на ВКС, в което е прието, че точно по тези въпроси няма установени несъответствия, съответно нито едно от констатираните като не добре извършени или незавършени СМР в апартаментите на ищцата не съставляват основание сградата да не бъде въведена в експлоатация, за това ще ви моля да допусне същата задача, така както сте я поставили, която да бъде изготвена от вещо лице - архитект доколкото сградата се въвежда в експлоатация от органа издал разрешението за строеж, в случая главния архитект на общината, считам за удачно отговорите на въпросите да ни ги даде вещо лице със специалност „Архитектура“.

Адв. П.: - Искането е допустимо. Считам, че заключението на вещото лице О. в тази част, която се оспорва от колегата, е обосновано.

Съдът се оттегля на съвещание в 16:50 часа.

Съдебното заседание продължава в 16:55 часа.

След съвещание по направените доказателствени искания от страните съдът намира следното: Искането на въззивника да бъде възложена допълнителна съдебно – техническа експертиза със задачи представени в списък на съда е недопустимо като преклудирано, а освен това не изисква служебна активност на съда за изясняване предмета на спора, поради което следва да бъде оставено без уважение.

Искането на въззиваемата страна за назначаване на повторна съдебно - техническа експертиза със същата задача следва да бъде уважено като направено своевременно и в хипотезата на чл. 201 ГПК като за вещо лице бъде назначен специалист – архитект.

Водим от горното, съдът

О П Р Е Д Е Л И:

Остава без уважение искането на въззивника за допускане на допълнителна съдебно – техническа експертиза.

Допуска назначаването на повторна съдебно – техническа експертиза със същите задачи и с вещо лице със специалност „Архитектура“, което ще бъде определено от съда в закрито заседание след представяне на доказателства за внесен депозит, при депозит в размер на 600лв. вносим от въззиваемата страна в 3 - дневен срок от днес с представяне на доказателства по делото в същия срок.

За събиране на посоченото доказателство, съдът

О П Р Е Д Е Л И :

ОТЛАГА производството по делото и го НАСРОЧВА за разглеждане на 17.04.2024 г. от 14: 00 часа, за която дата и час, страните са уведомени, да бъде уведомено вещото лице след внасяне на депозита и определянето му в закрито заседание.

Разглеждането на делото приключи в 17:05 часа.

ПРОТОКОЛЪТ е изготвен в съдебно заседание.

Председател: _____

Секретар: _____