

РЕШЕНИЕ

№ 364

гр. Варна, 05.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 25 СЪСТАВ, в публично заседание на седемнадесети януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Камелия В.

при участието на секретаря Миглена Н. М.
като разгледа докладваното от Камелия В. Гражданско дело № 20223110113351 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по предявени в субективно и обективно кумулативно съединение искове от К. И. К., Д. Г. Ч., Ю. О. Г., Д. С. И., И. Г. Я., А. П. К., Т. ***** Д. с правно основание чл.163, ал.3 ЗУТ вр. чл. 21 от Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти срещу „*****“ООД и „*****“ООД, за солидарно осъждане на ответниците да заплатят сума в общ размер на 38 415,14 лева, представляваща сбор от стойността на разноските, които всеки от ишците следва да извърши за да отстрани проявилите се недостатъци по жилищната сграда с административен адрес: гр. Варна, *****, които произтичат от несъответствие на извършените строителни работи с видовете материали, необходими за използването, както и технологичното изискване за влагането им ведно със законна лихва от възникване на задължението-изтичане на доброволния срок на поканата-02.08.2021г. до деня на завеждане на исковата претенция - 07.10.2022г. и лихва от завеждане на иска до окончателното ѝ изплащане.

В исковата молба се излага, че ишците са собственици на самостоятелни обекти в жилищна сграда в гр.Варна, *****, като следва : К. И.

К. - собственик на ап. 1, ет. 2 и на 9.9195 % идеални части от общите части на сградата; Д. Г. Ч., -собственик в сградата на ап.2 и на 9.0391% идеални части от общите части на сградата; Ю. О. Г.- собственик в сградата на ап. 3 и на 10.0800 % идеални части от общите части на сградата; Д. С. И. - собственик в сградата на ап.4 и на 9.2121 % идеални части от общите части на сградата; И. Г. Я.- собственик в сградата на ап. 5 и на 10.0974 % идеални части от общите части на сградата съгласно; Т. ***** Д. - собственик на ап. 9, ет. 6 в жилищна сграда, находяща се в гр. Варна, ул. ***** и на 19.393 % идеални части от общите части на сградата. Твърди се, че ответникът „*****“ ООД е бил възложител на строежа на жилищната сграда по смисъла на чл.161 от ЗУТ и към момента на издаване на разрешението за строеж е бил съсобственик на поземления имот и по отношение на него му е било учредено правото да построи жилищна сграда и да получи съответните обекти срещу задължението му да обезщети останалите съсобственици с посочените в учредителната сделка имоти. Изпълнител на строежа (строител по смисъла на чл.163 ЗУТ) е било дружеството „*****“ ООД, което е осъществило всички дейности по изпълнение на сградата и въвеждането ѝ в експлоатация на 11.08.2020г. Няколко месеца след въвеждането на сградата в експлоатация с удостоверение за въвеждане в експлоатация № 118/11.08.2020г., издадено от Главен архитект на Община Варна и предаване на владението на собствениците на обекти, по общите части на сградата се проявили множество недостатъци. Непосредствено след появата на всеки един от тях възложителят „*****“ бил уведомяван, включително чрез изпращане на имейли. Проведени били множество срещи, но нито от страна на възложителя, нито от страна на изпълнителя били предприети действия по тяхното отстраняване. На 02.08.2021г. и 06.10.2021г. ответникът „*****“ ООД и изпълнителят „*****“ ООД за пореден път били уведомени за наличието на недостатъци чрез връчването на покани, в които на възложителя и строителя им е дадена възможност доброволно да ги отстранят. След като в посочения срок ответниците по иска не са предприели никакви действия ищците предявили молба за обезпечение на доказателствата по чл. 207 от ТПК, по която било образувано ч.гр.д. № 15033/2021г. по описа на ВРС, 31 състав. Депозираната молба за обезпечение на доказателствата по чл. 207 от ГПК също можело да се приеме като писмена покана за отстраняване на посочените недостатъци, касаещи общите части на сградата. Твърди се, че

голяма част от недостатъците се дължат на обстоятелството, че част от строителните дейности трябва да бъдат изпълнени с материали, изделия, продукти и по начин, който не съответства на основните изисквания към строежите, както и на технологичните изисквания за влягането им. Според вещото лице разходите за отстраняване на несъответствията с цел поправяне на проявените недостатъци и предотвратяването на нови такива е чрез извършването на ремонтни дейности, които възлизат на 49 882,55лв. с вкл. ДДС.

Сочи се наличието на следните недостатъци : 1/ Покривни, тенекеджийски работи и водоотвеждане: Излага се, че покривът на сградата е от смесен тип: първият тип - плосък с финишен слой хидроизолация тип ПВЦ мембрана и под нея с изпълнена циментова замазка за наклон, вторият тип - скатен с покритие от ламарина с ПВЦ покритие. По одобрен проект била заложена медна обшивка. Налична била гредка, която разделя плоската част на две. Налична била втора гредка с отвор, около която се задържала вода. Наклоните на замазката не били съобразени с наличната гредка, не били изпълнени подходящо, така че да отвеждат водите от плоския покрив към събирателните барбакани и в последствие към водосточните тръби. Поради това се наблюдавало задържане на вода под нивото на монтиран през гредата барбакан от ПВЦ тръба ф75. На североизточния калкан на сградата била изпълнена обшивка от ламарина с ПВЦ покритие. Контактната зона между края на ламарината и съществуващия калкан била обработена с материал подобен на хидроизолационна паста. Видимо пастата била положена без да е обработена основата под нея, вследствие на което имало образувани неравности и шупли. В периода на експлоатация това било предпоставка за поява на течове. Не било довършено измазването на коминските тела, в зоната над края на обърнатата ПВЦ мембрана, което било предпоставка за бъдещо проникване на вода. Изпълнените под парапетите на балконите шапки от пластифицирана ламарина не покривали изцяло долу разположените части от фасадата и по този начин навлизали атмосферни води в положение композитен материал. Отводняването на плоския покрив от югоизток било посредством две водосточни тръби с диаметър ф75, минаващо по югоизточната фасада и последващо свободно изливане на дъждовната вода върху парко фигурални бетонови плочи, разположени в дворното пространство извън рамките на самата сграда и бетоновия ѝ скелет, но в

рамките на УПИ-то. Откъм югоизточната фасада в близост до калкана на съседната сграда били изпълнени улици без водосточни тръби и водата се стичала свободно надолу. Бетоновите плочи граничили със шлайфан бетон, представляващ финишната настилка на нивото на терена в рамките на сградата. Съгласно одобрения проект по част ВиК, двете водосточни тръби трябвало да са с диаметър $\phi 110$ и следвало да се заустват в главната хоризонтална окачена канализация разположена в сутерена. Изливането на повърхността върху дворните бетонови плочи и последващото дрениране довело до слягане и пропадане на плочите с до 5 см. При монтажа на ламаринените обшивки били използвани обикновени, а не водонепропускливи крепежи с неопренови шайби. Ламаринените обшивки на скатния покрив над покривната тераса, не били монтирани, така че да отвеждат атмосферните води към улици, последващи водосточни тръби и заустване в канализацията или повърхностно оттичане. Стичащите се от покрива води се изливали свободно върху парапета и терасата, което било предпоставка за течове и залежавания през зимния период.

2/ Хидроизолационни работи: Не била положена предвидената по проект хидроизолация по външните стени. От вътрешната страна на помещенията било направено някакъв вид обмазване, но въпреки това в избения етаж имало наличие на влага и теч по стените.

3/ Фасади: Декоративните метални профили на фасадата към ул. „*****“ не били добре обработени с необходимото качество, вследствие на което същите корозирали и от тях се стичали ръждиви струйки. На същата фасада имало паднали облицовъчни плочи и не бил завършен детайлът при монтирания спирателен кран за противопожарни нужди.

4/ Настилки: Шлайфаният бетон на партера бил с множеството пукнатини. Имало множество неправилно и недостатъчно изрязани и обработени фуги. Откъм входа на сградата за коли, намиращ се в северна посока се наблюдавала пукнатина, която продължавала по цялата дължина на паркинга и завършвала до декоративните бетонови плочи в дворното пространство. Съгласно проекта по част „Архитектура“, детайлът който бил даден на разреза като слоеве в партерния етаж не бил спазен. Това което било изпълнено, било стоманобетонна плоча и върху нея шлайфан бетон.

5/ Общи проводни и инсталации: Трябвало да бъде завършена фасадната облицовка като се удължи излазът на сухотръбието за противопожарни нужди. Не били изпълнени водосточните тръби до нивото на

терена откъм северозападната фасада. Куфарите от гипсокартон в партерното помещение по стените и тавани, закриващи канализационните тръби били компроментирани и следвало да се ремонтират, Преминаването на електрически захранващи кабели през сградата към таблата на ЕРП Север, находящи се пред северозападната фасада следвало да бъде обработено с водоплътен негорим материал. Липсвала помпата за случайно попадналите води в сутерен, както и тръбната разводка, която следвало да се зауства в главната хоризонтална канализация посредством хидравличен разтвор. 6/Парапети на стълбища и покривна тераса /тераса на ап. 9/ Лайсните на праговете към входа към жилището не били правилно монтирани и създавали преграда и последващо задържане на вода, която можело да се просмуче и да бъде предпоставка за бъдещ теч. При ремонт на водосточната тръба откъм югоизточната страна, не бил възстановен еталбонд панела /алуминиев композитивен материал/.

Твърди се, че следва да се извършат следните видове дейности за отстраняване на посочените недостатъци :

1/демонтаж на хидроизолация с обща цена на материали и допълнителни разходи - 363лв. без вкл. ДДС;

2/демонтаж на ламаринена обшивка с обща цена и допълнителни разходи - 69,25 лева без вкл. ДДС;

3/полагане на циментова замазка за наклони по покриви при ремонти с обща цена на материали и допълнителни разходи - 1917 лв. без вкл. ДДС;

4/полагане/монтиране на хидроизолация за покрив с обща цена на материали и допълнителни разходи - 7176лв. без вкл. ДДС; 5/направа на обшивка с поцинкована ламарина с обща цена на материали и допълнителни разходи - 993,72лв. без вкл. ДДС; 6/демонтаж на хидроизолация с обща цена на материали и допълнителни разходи - 7,26лв. без вкл. ДДС;

8/сваляне на отпадъци/подготовка за основа с обща цена на материали и допълнителни разходи - 23,61лв. без вкл. ДДС;

9/подготовка преди нанасяне на хидроизолация с обща цена на материали и допълнителни разходи - 3,45лв. без вкл. ДДС;

10/грундиране преди хидроизолацията с обща цена на материали и допълнителни разходи - 8,52лв. без вкл. ДДС;

11/направа на хидроизолация с пастообразна смес с обща цена на материали и допълнителни разходи - 87,39лв. без вкл. ДДС;

12/полагане на мазилка комини с обща цена на материали и допълнителни разходи - 295,44лв. без вкл. ДДС; 13/пробиване отвори с обща цена на материали и допълнителни разходи - 300лв. без вкл. ДДС; 14/доставка и монтаж на PVC тръби с обща цена на материали и допълнителни разходи - 146,40лв. без вкл. ДДС;

15/направа на хидроизолация с пастообразна смес с обща цена на материали и допълнителни разходи - 58,26лв. без вкл. ДДС;

16/доставка и монтаж на улуци с обща цена на материали и допълнителни разходи - 79,44лв. без вкл. ДДС;

17/изкоп на хидроизолация с обща цена на материали и допълнителни разходи - 8650лв. без вкл. ДДС;

18/сваляне на отпадъци/подготовка за основа с обща цена на материали и допълнителни разходи - 787лв. без вкл. ДДС; 19/грундиране с обща цена на материали и допълнителни разходи - 310лв. без вкл. ДДС;

20/направа на хидроизолация с обща цена на материали и допълнителни разходи - 1403лв. без вкл. ДДС;

21/засипване на изкоп включително уплътняване с обща цена на материали и допълнителни разходи - 2626лв. без вкл. ДДС; 22/възстановяване на съхранени павета с обща цена на материали и допълнителни разходи - 858лв. без вкл. ДДС;

23/възстановяване на тротоарни плочки с обща цена на материали и допълнителни разходи - 982,80лв. без вкл. ДДС;

24/полагане на инжекционна смола на стени с обща цена на материали и допълнителни разходи - 2520лв. без вкл. ДДС;

25/полагане на инжекционна смола шлайфен бетон с обща цена на материали и допълнителни разходи - 4800лв. без вкл. ДДС;

26/премахване на боя от метална дограма с обща цена на материали и допълнителни разходи - 565лв. без вкл. ДДС;

27/стъргане на ръжда по стоманени конструкции с обща цена на материали и допълнителни разходи - 166,50лв. без вкл. ДДС;

28/третиране с ръждопреобразовател с обща цена на материали и допълнителни разходи - 500лв. без вкл. ДДС;

29/грундиране с антикорозионен грунд с обща цена на материали и допълнителни разходи - 563лв. без вкл. ДДС;

30/полагане на емайл лак с обща цена на материали и допълнителни разходи - 251лв. без вкл. ДДС;

31/изработване на куфар от гипсокартон с обща цена на материали и допълнителни разходи - 576,50лв. без вкл. ДДС;

32/шпакловка с пластмасова армираща мрежа с обща цена на материали и допълнителни разходи - 107,50лв. без вкл. ДДС;

33/полагане на мазилка с обща цена на материали и допълнителни разходи - 246,20лв. без вкл. ДДС;

34/доставка и монтаж на парапет с обща цена на материали и допълнителни разходи - 2920,50лв. без вкл. ДДС;

35/монтиране настилка гранитогрес с обща цена на материали и допълнителни разходи - 202,15лв. без вкл. ДДС;

36/полагане на хидроизолация с обща цена на материали и допълнителни разходи - 154,90лв. без вкл. ДДС;

7/монтиране на лйсна с обща цена на материали и допълнителни разходи - 100лв. без вкл. ДДС;

38/натоварване на строителни отпадъци в чували, изнасяне и извозване до регламентирано сметище, включително такса смет с обща цена на материали и допълнителни разходи - 750лв. без вкл. ДДС;

Сочи се, че възложителят и строителят отговарят солидарно съгласно чл. 53 ЗЗД, тъй като неоснователните действия били и на двамата. Строителят, защото се е отклонил от възложената му работа, а възложителят - защото не е контролирал изпълнението на договора съобразно възложеното. От тяхната страна не били предприети действия по отстраняване на появилите се недостатъци, вследствие на използвани некачествени и непредвидени по проектите материали, както и поради неправилното им прилагане. Изпълненото строителство в рамките на гаранционния срок на сградата било неправилно извършено при неспазване на технологията,

утвърдена в практиката и съгласно предписанията на производителя.

Всеки от ищите претендира заплащането на следните суми като стойност на разходите, необходими за извършване на ремонтните дейности съобразно притежавания от него процент от ид.ч. от общите части на сградата: 1/ К. И. К., в размер на 4 948.10лв., законна лихва върху тази сума считано от начален период - 02.08.2021г./следващия ден от изтичане на доброволния срок даден в поканата/ до краен период - 07.10.2022г./деня на завеждане на исковата претенция/, възлизаща в размер на 564.91лв., както и законна лихва от завеждане на исковата молба до окончателното плащане на задължението. 2/***** Г. Ч. в размер на 4 508.93 лв., законна лихва върху тази сума считано от начален период - 02.08.2021г./следващия ден от изтичане на доброволния срок даден в поканата/ до краен период - 07.10.2022г./деня на завеждане на исковата претенция/, възлизаща в размер на 514.77лв., както и законна лихва от завеждане на исковата молба до окончателното плащане на задължението. 3/Ю. О. Г. в размер на 5028.16 лв., законна лихва върху тази сума считано от начален период - 02.08.2021г./следващия ден от изтичане на доброволния срок даден в поканата/ до краен период - 07.10.2022г./деня на завеждане на исковата претенция/, възлизаща в размер на 574.04 лв., както и законна лихва от завеждане на исковата молба до окончателното плащане на задължението. 4/Д. С. И. в размер на 4595.23 лв., законна лихва върху тази сума считано от начален период - 02.08.2021г./следващия ден от изтичане на доброволния срок даден в поканата/ до краен период - 07.10.2022г./деня на завеждане на исковата претенция/, възлизаща в размер на 524.63 лв., както и законната лихва, считано от датата на завеждане на исковата молба до окончателното изплащане. 5/И. Г. Я. в размер на 5033.15 лв., законна лихва върху тази сума считано от начален период - 02.08.2021г./следващия ден от изтичане на доброволния срок даден в поканата/ до краен период - 07.10.2022г./деня на завеждане на исковата претенция/, възлизаща в размер на 574.62лв., както и законната лихва, считано от датата на завеждане на исковата молба до окончателно изплащане на задължението. 6/А. П. К. в размер на 4 624.76 лв., законна лихва върху тази сума считано от начален период - 02.08.2021г./следващия ден от изтичане на доброволния срок даден в поканата/ до краен период - 07.10.2022г./деня на завеждане на исковата претенция/, възлизаща в размер на 527.99лв., както и законна лихва от завеждане на исковата молба до окончателното плащане на задължението.

7/Т. ***** Д. в размер на 9 673.72 лв., законна лихва върху тази сума считано от начален период - 02.08.2021г. /следващия ден от изтичане на доброволния срок даден в поканата/ до краен период - 07.10.2022г./деня на завеждане на исковата претенция/, възлизаща в размер на 1104.42лв., както и законна лихва от завеждане на исковата молба до окончателното плащане на задължението.

В срока по чл.131 ГПК ответниците са депозирали отговор на исковата молба, в който е изложено становище за неоснователност на иска. Сочи се, че не е налице солидарна отговорност на двамата ответници.

Излага се, че „*****“ООД участвало в хода на строителството на жилищната сграда, заедно с други суперфициари в качеството си на възложител. Законодателят в чл.168, ал.7 ЗУТ изрично предвидил солидарна отговорност на строителя и лицето, упражняващо строителен надзор за причинени щети във връзка с отстраняване на недостатъци, вследствие изпълнението на СМР или такива в отклонение на одобрените проекти в това число и неспазване на технологичната последователност на извършените строително монтажни работи и вложените строителни материали. В случая дружеството „*****“ООД не било надзорна фирма в хода на строителството на жилищната сграда и в случая дори можело да се повдигне въпросът дали въобще „*****“ООД може да е пасивно легитимирана страна по повод предявените искове. Твърди се неоснователност на претенциите и по отношение на „*****“ ЕООД, тъй като фирмата строител била изпълнила строителството, съобразно одобрените строителни книжа, спазвайки технологичната последователност при строителството, влагайки само качествени материали, което било видно от протоколите в хода на строителството, включително и при въвеждане на сградата в експлоатация, където липсвали забележки или възражения по отношение на изпълнението на сградата. Вероятната причина за евентуално възникнали проблеми в общите части на сградата, както били описани в исковата молба, били в резултат на неправилна експлоатация на сградата или в резултат на вътрешни преустройства или надграждания на общите части, което било довело до възникване на компрометирани участъци от общите части на сградата, които не били в резултат на некачествено изпълнени СМР от страна на „*****“ ЕООД. Отправя се искане за отхвърляне на исковите.

Съдът след като съобрази събраните по делото доказателства по реда на

чл.235,ал.2 вр. чл. 12 ГПК, намира следното :

С договор от 06.12.2018г., обективиран в НА №*****. ***** и „*****с“ООД са си учредили взаимно право на строеж за съответни обекти в предстояща на изграждане сграда в гр.Варна, ул.*****.

С договор за покупко-продажба от 12.07.2019г., обективиран в НА №*****, К. И. К. е придобил от „*****с“ООД собствеността върху ап.№1, ет.2 в сграда на етап „груб строеж“ в гр.Варна, ул.*****.

С договор за покупко-продажба от 25.02.2019г., обективиран в НА №*****, ***** и Д. Г. Ч. са придобили от „*****с“ООД собствеността върху ап.№2, ет.2 в сграда на етап „груб строеж“, в гр.Варна, ул.*****.

С договор за покупко-продажба от 05.03.2019г., обективиран в НА №*****, Ю. О. Г. е придобил от „*****с“ООД собствеността върху ап.№3, ет.3, в сграда на етап „груб строеж“ в гр.Варна, ул.*****.

С договор за покупко-продажба от 18.07.2019г., обективиран в НА №*****, Д. С. И. е придобил от „*****с“ООД собствеността върху ап.№4, ет.3, завършен в груб строеж, в сграда в гр.Варна, ул.*****.

С договор за покупко-продажба от 20.02.2019г., обективиран в НА №*****, И. Г. Я. и М. П. Я.а са придобили от „*****с“ООД собствеността върху ап.№5, ет.4 на етап „груб строеж“, в сграда в гр.Варна, ул.*****.

С договор за покупко-продажба от 18.02.2019г., обективиран в НА №2*****, А. П. К. и Д.М. К.а са придобили от „*****с“ООД собствеността върху ап.№8, ет.5 на етап „груб строеж“, в сграда в гр.Варна, ул.*****.

С договор за покупко-продажба от 11.09.2019г., обективиран в НА №*****, Т. Н. Д. е придобил от „*****с“ООД собствеността върху ап. №9, ет.6 на етап „груб строеж“, в сграда в гр.Варна, ул.*****.

Представен е Акт Образец №14 за приемане на конструкцията на сградата в гр.Варна, ул.***** от 10.12.2018г., съгласно който възложители на обекта са „*****с“ООД и М.Т., строител е „*****“ООД.

Представен е Акт Образец №15 за установяване на годността и приемане на строежа на сградата в гр.Варна, ул.*****, подписан от всички възложители в това число и ищите К. И. К., Д. Г. Ч., Ю. О. Г., Д. С. И., И. Г. Я., А. П. К., Т. ***** Д..

На 11.08.2020г. е издадено Удостоверение за въвеждане на построената на ул.***** сграда в експлоатация, като изпълнена в съответствие с одобрените проекти, Разрешение за строеж №*****г. на Главния архитект на Община Варна и Протокол от 11.06.2018г. за определяне на строителната линия и ниво.

През 2021г. са изготвени и връчени покани до „*****“ООД, „*****с“ООД и „*****“ООД от И. Г. Я. като избран представител на ЕС на жилищната сграда на ул.*****“25, съгласно която е посочено наличието на констатирани недостатъци по общите части на сградата, хидроизолационни работи, фасади, настилки, общи проводи и инсталации и е отправено искане отстраняването им.

Свидетелят Ж. ***** Д. излага, че е представител на фирма „*****“ООД, която упражнявала строителен надзор на строежа на сградата на ул.*****“25 и е изготвила окончателния доклад, Акт 15 и въвела сградата в експлоатация. Сочи, че по време на строителството са били извършени промени по одобрените проекти и издаденото разрешение за строеж, които били по желание на възложителите. На последния етаж имало промяна, която се състояла в изправяне на един от скатове на покривната конструкция, която била реализирана без негово знание, а чрез директни договорки между собственика на апартамента на последния етаж и техническия ръководител. Вследствие на жалба на съседи била извършена проверка от РДНСК Варна, която ги задължила да възстановят конструкцията в първоначален вид, както била по одобрения проект. Тъй като технологията на изпълнение не предполагала възстановяване в начин, по който бил указан в работния проект на част Конструктивна, били изпълнени обратни греди, тъй като нормални греди, които да са обърнати към помещението било вече невъзможно да се изпълнят. По желание на същия възложител, който бил и собственик на паркоместа на партера било реализирано оставяне на отвор като вход към стълбището на сградата, както и допълнителни неща, свързани с електроинсталацията, тъй като неговите намерения били да се затвори достъпа и да се оформят гаражи, които в момента били реализирани чрез монтаж на ролетни врати, които не били по проект. По проект нямало монтаж на бетонен постамент и поставяне на тръби за климатична система. След въвеждането на сградата в експлоатация била изпълнена бетонова

основа с цел монтаж на бъдеща климатична машина, както и прекарани тръби, които били замаскирани по начин, за да не се виждат от едната страна и имали изкаран „тръбен път“ с цел монтаж на климатична система. При изпълнението на обратните греди с оглед възстановяване на строежа в първоначалния вид, засегнатият участък бил незначителен и неговото отводняване станало навътре в сградата, а не навън. Нямаło директен излаз на тази част на фасадата. По желание на възложителя вместо определени материали били използвани други като например медна ламарина с пластифицирана ламарина, парапети. В сградата имал налични отклонения от проектите, но те не били съществени по смисъла на чл.154,ал.2 ЗУТ и не подлежали на екзекутив. Течовете можели да се получат от неподдържане на сифоните от страна на собствениците на апартаментите. Всяка тераса имала отводняване с достатъчен диаметър и сечение да поеме водата. Според него покривната тераса има изолация. Разрешението за строеж било на „*****с“ООД и то било възложител на строежа. Строителят бил друга фирма – „*****“ЕООД. Последно посетил сградата през 2021г., но не се бил качвал на покрива.

Експертът по проведената СТЕ, приета по ч.гр.д. №15033/2021г. по описа на ВРС в производството по чл.207 ГПК е констатирал следните недостатъци при СМР, извършени при изграждане на процесната сграда :

Покривни, тенекиджийски работи и водоотвеждане:

Покривът е от смесен тип – първият тип е плосък финишен слой хидроизолация тип ПВЦ мембрана и под нея е изпълнена циментова замазка за наклон. Вторият тип е скатен с покритие от ламарина с ПВЦ покритие. Налична е греда, която разделя плоската част на две. Налична е втора греда с отвор, около която се задържа вода. Наклоните на замазката не са съобразени с наличната греда, не са изпълнени подходящо така че да отвежда водите от плоския покрив към събирателните барбакани и впоследствие към водосточните тръби. Наблюдава се задържане на вода под нивото на монтиран през гредата барбакан от ПВЦ тръба. За отстраняване на дефектите следва да се премахне хидроизолацията и металните обшивки по бордовете, да се изпълни замазка на циментова основа и според дебелината при необходимост да се армира. Последващо да се залепи газопламъчна хидроизолация или ПВЦ мембрана с обръщане около бордовете и монтиране

на ламаринена обшивка с ПВЦ покритие.

На североизточния калкан във вертикала е изпълнена обшивка от ламарина с ПВЦ покритие, като контактната зона между края на ламарината и съществуващия калкан е обработена с материал подобен на хидроизолационна паста, която видимо е положена без да е обработена основата под нея, вследствие на което има образувани неравности и шупли, което може да доведе до поява на течове. За отстраняване на дефекта следва да се положи наново хидроизолационен пласт след третиране на основата.

Коминните тела, излизащи над покрива не са измазани в зоната над края на обърнатата ПВЦ тръба, което е предпоставка за проникване на вода.

Отводняването на плоския покрив на югоизток е посредством две водосточни тръби с диаметър $\phi 75$, минаващо по югоизточната фасада и последващо свободно изливане на дъждовната вода върху фигурални бетонови плочи, разположени в дворното пространство извън рамките на сградата и бетоновия ѝ скелет, но в рамките на имота. Откъм югоизточната фасада в близост до калкана на съседната сграда са изпълнени улуци без водосточни тръби и водата се стича свободно надолу, бетоновите плочи граничат със шлайфан бетон, представляващ финална настилка на нивото на терена в рамките на сградата. Съгласно одобрения проект по част ВиК двете водосточни тръби трябва да са диаметър $\phi 110$ и следва да се заусят в главната хоризонтална окачена канализация, разположена в сутерена. Изливането на повърхността върху дворните бетонови плочи и последващото дрениране е довело до слягане и пропадане на плочките до 5 см. За коригиране на дефектите следва водосточните тръби да се заусят в окачената канализация с всички последващи СМР – пробиване на отвори, монтиране на ПВЦ тръби, укрепване на отвори с армировка по конструктивно предписание, уплътняване с негорим еластичен материал, нанасяне на хидроизолация, възстановяване на настилки, нова основа на плочките, пренареждане на ниво терен.

При монтажа на ламаринените обшивки не са използвани водонепропускливи крепежи с неопренова шайба.

Ламаринените обшивки на скатния покрив, над покривната тераса не са монтирани, така че да отвеждат атмосферните води към олуци, последващи водосточни тръби и заустване в канализация или повърхностно отичане.

Стичащите се от покрива води се излизват свободно върху парапета и терасата, което е предпоставка за течове и залежавания през зимния период. Следва ламаринените обшивки и олуци да се разположат така че да отвеждат водите към водосточните тръби.

Липсва хидроизолация по стените под терена, което би довело до влага в избите в сутерена. Следва да се изпълни външна хидроизолация, където е възможен изкоп, а откъм калканите третиране на вътрешната стена на стените със специфична хидроизолация и/или инжектиране със специфични смоли.

Декоративните метални профили откъм ул.“*****“ не са обработени с необходимото качество и са корозирали. Следва да се почистят, обезпрашат, да се положи грунд, боя, двукомпонентен лак или емайл лак или ръждопреобразовател, грунд епоксиден, блажна боя или прахово боядисване или друга технология.

На партера е изпълнена финишна настилка от шлайфан бетон с множество пукнатини. Откъм входа на сградата за коли, намиращ се в северна посока се наблюдава пукнатина, която продължава по цялата дължина на паркинга и завършва до декоративните бетонови плочи в дворното пространство. Тези пукнатини може да се дължат на различни фактори : неправилна технология за полагане, третиране и обработване на бетона, недобре уплътнена основа, слягане на сградата поради недобро уплътнение на основите. Следва да се изпълни изцяло нов шлайфан бетон.

Необходимо е да се удължи излаза на сухотръбието за противопожарни нужди, завършващо със спирателен кран и щорц към ул.“*****“, за да се завърши фасадната облицовка. Не са изпълнени водосточните тръби до нивото на терена откъм северозападната фасада. Куфарите от гипсокартон в партерното помещение по стени и тавани, закриващи канализационните тръби са компрометирани и следва да се ремонтират. Преминаването на електрически хранващи кабели през сградата към таблата на ЕРП Север, находящи се пред северозападната фасада следва да е обработено с водоплътен негорим материал. Липсва помпа за случайно попаднали води в сутерена и тръбната разводка, която следва да се зауства в главната хоризонтална канализация посредством хидравличен затвор. Предпазните парапети от алуминий не са стабилни на всички нива. Предпазните парапети на покривната тераса на ап.9 не са стабилни. Следва колонките на парапетите

да се анкерират правилно за бетонова основа по предписания и технология на производителя. Да са с необходимите хоризонтални укрепващи елементи и светли отвори, така че да са здраво стоящи, стабилно захванати, без амплитуди при захващането към тях.

На покриваната тераса лайсните към входа на жилището не са правилно монтирани, създават преграда и последващо задържане на вода, която може да се просмуче и да бъде предпоставка за теч. Ремонтът включва премахване на плочките и последващо възстановяване с правилен монтаж на лайсните.

В допълнително заключение към СТЕ в табличен вид е дадена стойността и обема на необходимите СМР нужни за отстраняване на констатираните от експерта недостатъци по сградата.

За установяване твърденията на ищите по делото е проведена единична СТЕ. Експертът не е установил съществени отклонения при сравняване на проектите по част Архитектура, Конструкции, ВиК, ОВК с изпълнената на място сграда, които да са извършвани след въвеждане на сградата в експлоатация. Констатирани са промени от проектите по време на строителството, като съществено отклонението от проекта по част конструкции- изпълнени обратни греди. Посочени са и следните следните отклонения по време на строителството : *настилка от ишлайфан бетон на първия етаж*- констатирани са много пукнатини. Не са изпълнени всички слоеве, предвидени в архитектурния проект, настилка няма наклон 1.5 % към отводнителните решетки, не е армирана, което е причина за напуканата бетонова настилка, влага в избените помещения; *не е изпълнена хидроизолация в подземния етаж* на стоманобетоновите стени, което е една от причините за влагата в избите; *парапетите на балконите* по етажите не са закотвени добре и при облягане се мърдат и отклоняват. Положението е същото и с парапетите по стълбищните рамене. Шапките по борда на парапета са от пластифицирана ламарина, при снадките и огъвките има фуги, не са закрепени добре, което е причина за навлизане на вода и оливане на фасадите, както и това е опасност за обитателите на сградата; *на покрива по бордовете* по проект е предписана обшивка от медна ламарина, а на място е изпълнена от пластифицирана ламарина, закрепена с обикновени, а не с водонепропускливи неопренови шайби; *ламаринените обшивки на скатния покрив* под 45 градуса са без оокрайчващи елементи, което е причина за

стичане на водата директно по фасадата; на *изпълнените обратни греди* няма изпълнена обшивка от ламарина; *хидроизолацията на покрива* не е на три пласта, което е причина за навлажняване на покривната плоча; на *първи етаж по маневрената площ и паркоместата* не са изпълнени *отводнителни решетки и настилка* е без наклони за отвеждане на вода, което е причина за влага и течове в избените помещения; *водосточните тръби ВТ3 и ВТ 4 откъм двора* не са заустени в окачената канализация, не са 110 мм, изливат се директно във фугата между настилка на двора и стената на подземния етаж, което е причина за влага в избите и основите на сградата; в еднометровите наклонения под 45 градуса скатове на покрива по *югоизточната фасада* при *съседните сгради* има монтирани само олуци без водосточни тръби, слизащи до нивото на терена и отведени на подходящо място, като по този начин водата се стича по фасадите на сградата, както и по фасадата на съседната сграда, което е причина за теч и влага; по *северозападната фасада водосточните тръби* не слизат до терена, а са на около 1.5 м над него, като по този начин се оливат фасадите; в *подземния етаж* не е монтирана помпа в *шахтата* за изтласкване на попаднали води и няма тръбна разводка; на покрива следствие на извършената промяна – обратни греди- гредата след асансьора перпендикулярно на фасадата разделя плоския покрив на две части, като в частта откъм югозападния калкан е монтирана воронка, но наклонът от 3 № не е спазен, а в другата част откъм югоизточния калкан има оставен отвор в гредата и няма монтирана воронка за отичане на водата. Същата е отведена с PVC тръба, слиза по ската от 45 градуса, после вертикално до долния етаж, после обратно хоризонтално докато стигне проектното си място. В тази част не са изпълнени наклоните на плоския покрив- причина за задържане на вода и теч. В заключение вещото лице е посочило, че вредите посочени в исковата молба се дължат на некачествено изпълнени СМР по покривната конструкция и неспазване на одобрените проекти. При изслушване на заключението в съдебно заседание експертът посочва, че на покрива е поставен постамент за външни климатични тела и обясненията на един от присъстващи били, че местата на климатиците са били изместени от проекта и това жилище останало без монтирано външно тяло. По негова молба в присъствието на строителя и техническия ръководител бил направен отвор, от който нямало течове. Течовете били отпред по фасадата поради лошото отводняване, а не в края, където бил направен отвора. Този отвор бил

замонолитен и отдолу нямало следи от теч. Собствениците монтирали допълнително гаражна врата, защото се наводнявало.

По искане на ответниците е проведена тройна СТЕ. Съгласно заключението на експертите са констатирани следните отклонения при изпълнение на сградата :

Главният вход на сградата е преместен до асансьора вместо до стълбището. На северозападната фасада към улицата в съществуващите отвори са монтирани две секционни врати и една екстериорна входна врата, ограничаващи достъпа на външни хора към процесния имот. Не е изпълнено техническото помещение. Декоративните метални профили на фасадата към ул. „*****“ пред стълбищната клетка не са добре обработени с подходящи материали, същите са корозирали и от тях се стичат ръждиви струйки. Около крана за противопожарни нужди на фасадата има паднали облицовъчни плочи. Видимо като финишно покритие е изпълнен шлайфан бетон. На места се забелязват пукнатини. Към преписката по въвеждане в експлоатация, липсва протокол Образец 12 за скрити работи, доказващ изпълнението на заложените пластове в проекта. Куфарите от гипсокартон закриващи канализационните тръби са компроментирани. Стойките на парапетите на балкона и в общото стълбище не са закрепени здраво. При облягане се люлеят. Детайлът около шапките под парапетите на балкона не е изпълнен добре и е предпоставка за навлизане на вода. В две от югоизточните стаи се наблюдават следи от влага по фасадната стена граниеща с балкона и вътрешните стени около пода. Вероятно отводняването на балконите не е изпълнено добре и водата влиза в стаите. Към преписката по въвеждане в експлоатация на сградата липсва протокол Образец 12 за скрити работи, доказващ изпълнението на заложените в проекта пластове на балкона. На места във фугите на настилка му липсва фугираща смес. Друга причина за теча може да бъде недобро изпълнение на облицовката на фасадата. За използваната облицовка липсва декларация за съответствие към преписката по въвеждане в експлоатация на сградата. Предвидените пластове на плоския покрив са: стоманобетонна плоча, бетон за наклон, пароизолация (мушама), топлоизолация XPS -10 см, мушама (фолио) и хидроизолация 3 пласта. Проектното му отводняване е през две вътрешни воронки в югоизточната част на плоския покрив. Наклонът му е 3%. Предвидените пластове на скатния покрив са: стоманобетонна плоча, топлоизолация XPS -10 см, пароизолация и обшивка с медна ламарина. В проекта не е предвиден излаз на покрив от общата стълбищна клетка Изпълнен е отвор за излаз на плоския покрив от общата стълбищна клетка без налична стълба. Към преписката по въвеждане в експлоатация на сградата липсва протокол Образец 12 за скрити работи, доказващ изпълнението на заложените в проекта пластове на плоския и скатния покрив. Финишното покритие на скатния покрив е пластифицирана ламарина вместо обшивка с медна ламарина. Същата е закрепена с обикновени, а не с водонепропускливи неопренови шайби. Върху плоския покрив е поставена стоманобетонна плоча около 1,00 м², върху която е предвидено да се монтира външно тяло на термopомпа. Не е довършено измазването на коминските тела. По проект на покрива на кофражния план на

кота +16.75 (над шести терасовиден етаж) няма показани обратни греди. В отклонение от одобрения конструктивен проект на кота +16.75 (над шести терасовиден етаж) са изпълнени две обратни греди - успоредна и перпендикулярна на югоизточната фасада. Последната разделя плоския покрив на две части. И в двете обратни греди има оставени отвори за оттичане на водата. На чертеж водоснабдяване и канализация на кота -2.80" е показана окачена канализация. Водосточните тръби ВТ 3 и ВТ 4 с диаметър 0110 мм отвеждащи водата от покрива към двора се заустват в окачената канализация. Водосточните тръби ВТ 1 и ВТ 2 отвеждащи водата от покрива към улицата са по фасадата и се оттичат на улицата. Предвидена е шахта с помпа за изтласкване на попаднали води. На чертеж „Водоснабдяване и канализация на кота ± 0.00 " са предвидени отводнителни решетки към двора. На чертеж „Отводняване на покрив", плоският покрив с наклон 3% се отводнява през две вътрешни воронки със сифонно оттичане и водосточни тръби в югоизточната му част. Последните преминават през балконите и се заустват в окачената канализация в подземния етаж. На първи етаж кота ± 0.00 не са изпълнени отводнителните решетки. Настилка на маневрената площ и паркоместата е без проектните наклони за отвеждане на вода. Водосточни тръби ВТ 3 и ВТ 4 към двора не са заустени в окачената канализация. Същите са с по-малък диаметър /0 75/ и се изливат директно във фугата между настилка на двора и стената на подземния етаж. В южния еднометров наклонен под 45° скат на покрива по югоизточната фасада към калкана има монтиран само олук без водосточна тръба слизаща до нивото на терена и заустена в окачената канализация. Водата се стича по фасадата на сградата. Наблюдава се влага по стената и на съседната сграда. По северозападната фасада водосточните тръби не слизат до терена, а са на около 1.5 м над него и мокрят фасадата. В шахтата в подземния етаж не е монтирана помпа за изтласкване на попаднали води и няма тръбна разводка. Вследствие изграждане на обратни греди, плоския покрив се разделя на две части. Едната проектна воронка е отпаднала, а втората е изпълнена като барбакан в борда. И в двете обратни греди има оставени отвори за оттичане на водата, но новите наклони на покрива не са съобразени с местата им. Около обратните греди се събира вода. Отворът в едната греда е с малък диаметър /0 75/ и това е предпоставка за запушване, /към момента на огледа отворът беше запушен с листа и други отпадъци и препятстваше оттичането на водата/. Предвидено е външните тела на климатиците да са окачени по югоизточната фасада в еднометровата зона откъм калканите. Външните тела на климатиците са окачени по югоизточната фасада в площта на балконите, а по северозападната - пред прозорците на стълбищната клетка. Констатираните промени и некачествено извършените СМР описани, допринасят за компрометиране на общите части на сградата, така че да възникнат щетите, които са посочени в исковата молба. Вследствие изграждане на обратни греди, плоският покрив се разделя на две части. Едната проектна воронка е отпаднала, а втората е изпълнена в борда. И в двете обратни греди има оставени отвори за оттичане на водата, но наклоните не са съобразени с местата им. Около обратните греди се събира вода. Вредите, посочени в исковата молба и касаещи появила се влага, не са в резултат на погрешно проектиране на наклоните на покривната конструкция и начина на оттичане на дъждовната вода, а на некачествено изпълнени СМР по покривната конструкция и по останалата

част от сградата. При изслушване на заключението в с.з. в.л. С. Каеев сочи, че пукнатините в шлайфания бетон се дължат на улягането на сградата и това е естествен процес. Самата настилка е изпълнена по всички правила, има делатационни фуги, но точно там, където е пукнатината няма такава fuga и е нямало необходимост да има. Констатираните щети по куфарите от гипсокартон, закриващи канализационните тръби са резултат на механично въздействие и на са във връзка с некачествено изпълнение. Отвеждането на покрива не е изпълнено с подходящи наклони за безпрепятствено отвеждане на водите, които се събират на покрива. Новите наклони не са съобразени с новите отвори за отичане. Това било участък от около 10 кв.м.

От така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Разпоредбата на чл.163, ал.3 ЗУТ предвижда, че строителят носи имуществена отговорност за причинени щети и пропуснати ползи от свои виновни действия и бездействия, като разпоредбата на чл. 21 Наредба №2/2003 г. постановява, че когато през време на гаранционните срокове след въвеждането в експлоатация на строителния обект се появят скрити дефекти, споровете при непостигане на съгласие се решават по съдебен ред. Посочените норми уреждат предпоставките и обхвата на гаранционната отговорност на строителя за проявили се в гаранционните срокове дефекти при строителството.

Съгласно разясненията, дадени в ТР №88/84 г. на ОСГК на ВС, гаранционната отговорност включва задължението за определен период от време да бъде гарантирано наличието на установени качества и свойства на вещта, предмет на договора, през който период гарантът носи материална отговорност за недостатъци и повреди при условие, че са спазени изискванията за правилното ѝ съхраняване и надлежната ѝ употреба.

Съобразно представените нотариални актове безспорно се установява, че всеки ищците притежава обект от процесната сграда. Искът по чл.163, ал.3 ЗУТ за обезщетение при недостатъци в резултат на некачествени строителни работи е на разположение на лицето, което търпи вреди от виновните действия или бездействия на строителя, т. е искът е на разположение и на крайния купувач на обекта включително и може да бъде упражнен в гарантираните от чл. 173 ЗУТ срокове тогава, когато строежът е снабден с разрешение за ползване, независимо че строителството е договаряно или осъществено преди приемането му с друго лице /в този смисъл решение № 579 от 12.01.2011г. по гр. д. № 1932/2009г., III г.о., ВКС /. Имуствената отговорност на строителя се простира не само по отношение на контрагента по сключения между тях договор за строителство, но и по отношение на третите лица приобретатели на сградата или на самостоятелните обекти в нея.

Липсва спор, а и от представените актове за приемане на строителните

работи в различните им етапи Акт 14, 15 и 16 се установява, че строител на процесната сграда е ответното дружество „*****“ООД, като до момента на разпореждане с получените съгласно договор от 06.12.2018г., обективиран в НА №***** самостоятелни обекти ответното дружество „*****с“ ООД е имало качеството на възложител на строежа на сградата.

От заключението и на трите проведени във връзка със спора СТЕ се установяват следните недостатъци по сградата :

1.неправилно изпълнен наклон на замазката покрива на сградата поради несъобразяване с наличната греда, което води до задържане на вода, поради невъзможност водата да се отвежда до барбаканите и водосточните тръби;

2. неравности и шупли в контактната зона между края на ламарината и североизточния калкан, което може да доведе до поява на течове.

3.недовършено измазване на коминните тела;

4.улуци без водосточни тръби на югоизточната фасада, което е довело до изливането на вода върху дворните бетонови плочи, като последващото дрениране е довело до слягане и пропадане на плочките;

5.по североизточната фасада водосточните тръби не слизат до терена, а са на около 1.5 мм над него, като по този начин се оливат фасадите.

6.ламаринените обшивки на скатния покрив, над покривната тераса са без обкрайчващи елементи и не са монтирани така че да отвеждат атмосферните води към олуци, като стичащите се от покрива води се излизват свободно върху парапета и терасата, което е предпоставка за течове и залежавания през зимния период;

7.шапките на парапетите на балконите, изпълнени от пластифицирана пластмаса без водонепропускливи неопренови шайби не покриват изцяло долуразположените части на фасадата, което е предпоставка за навлизане на вода и оливане на фасадите;

8.липса на хидроизолация по стените под терена, което е предвидено по одобрен проект част“Архитектура“; корозия на декоративните метални профили към ул.“*****“;

9.напуквания на финишната настилки от шлайфан бетон в партера;

10.предпазните парапети от алуминий не са стабилни на всички нива;

11.предпазните парапети на покривната тераса на ап.9 не са стабилни; лайсните на праговете към входа на ап.9 не са правилно монтирани, създават преграда и последващо задържане на вода, което може да е предпоставка за бъдещ теч;

12.компрометирани са куфарите от гипсокартон, които скриват канализационните тръби.

Изводите на експертите са, че тези недостатъци по сградата са в резултат на некачествено изпълнение на строителството и отклонение от заложеното по проектите, като мнението на вещите лица по тройната

експертиза е, че напукването на настилката от шлайфан бетон е резултат на естествен процес на улягане на сградата, а увреждането на куфарите от гипсокартон е от механично въздействие и не е резултат на некачествено изпълнение. Този извод на експертите по тройната СТЕ се кредитира изцяло от съда, предвид че съставът е от трима специалисти с различна квалификация и компетентност в областта на строителството и архитектурата.

Неоснователни са доводите на ответна страна, че процесните дефекти са в резултат на неправилна експлоатация на сградата. Данни в тази връзка не са събрани. Поставянето на допълнителен фундамент на покрива за монтаж на климатично тяло не е предпоставка за течове и влага съобразно изложеното от вещите лица. Монтирането на врата в предвидения отвор също не е довело до поява на недостатъци.

Ишците са уведомили надлежно строителя за появилите се недостатъците по сградата, което се установява от приложената покана и са дали подходящ срок за отстраняването им в рамките на предвидените законови срокове, което не се спори по делото. При гаранционната отговорност всяко уведомяване в рамките на гаранционния срок е релевантно и води до валидно възникване на гаранционното задължение за отстраняване на появилите се недостатъци, чието неизпълнение е основание за търсене на обезщетение /в този смисъл Решение №140/08.03.2021 г. по т. д.№2601/2019 г. на ВКС, ТК, I т. о./.

Налице са всички законови основания за ангажиране на отговорността на строителя за част от претендираните дефекти от ишците чрез присъждане на съответно обезщетение, необходимо за отстраняването им, съответно на видовете дейности и стойност по заключението на вещото лице в производството по чл.207 ГПК както следва :

- за изправяне на недостатъците в покриваната част– премахване на хидроизолацията / 150 кв.м. на стойност 363 лева/ и металните обшивки по бордовете/ 25 кв.м. на стойност 69.25 лева/; полагане на газопламъчна хидроизолация/ 300 кв.м. на стойност 7176 лева/; полагане на циментова замазка / 100 кв.м. на стойност 1917 лева/; монтиране на ламаринена обшивка / 23.66 кв.м. на стойност 993.72 лева/; дейности по полагане на хидроизолационен пласт между ламарината на покрива и североизточния калкан / демонтаж хидроизолация 2.42 кв.м. на стойност 7.26 лева; подготовка за основа 7.87 кв.м. на стойност 23.61 лева; подготовка преди хидроизолация 1.15 кв.м. –на стойност 3.45 лева; грундиране – 2.84 кв.м. на стойност 8.52 лева; хидроизолация с пастообразна смес 29.13 кв.м. на стойност 87.39 лева/ ; измазване на коминните тела /24.62 кв.м. на стойност 295.44 лева/; заустване на двете водосточни тръби на плоския покрив от югоизток в окачената канализация в сутерен / пробиване на отвори 150 бр. на стойност 300 лева; ПВЦ тръби 14.64 кв.м. на стойност 146.40 лева; хидроизолация 29.13 кв.м. на стойност 58.26 лева; поставяне на улуци 19.86 м на стойност 79.44 лева; /

- направа на хидроизолация по стените под терена, което е предвидено по одобрен проект част "Архитектура" - сваляне на отпадъци и подготовка на основа 787 лева; изкоп за хидроизолация 200 куб.м. на стойност 8650 лева; грундиране 100 кв.м. на стойност 310 лева; направа на хидроизолация – 100 кв.м. на стойност 1403 лева; засипване на изкоп вкл. уплътняване 200 куб.м. на стойност 2626 лева; възстановяване на съхранени павета 30 м- 858 лева; възстановяване на тротоарни плочки – 30 м – 982.80 лева; полагане на инжекционна смола стени – 63 кв.м. – 2520 лева;
- отстраняване на дефекти по декоративни метални профили – стъргане на ръжда – 3.33 кв.м. -166.50 лева; полагане на ръждопреобразувател – 500 лева; грунд- 563 лева; полагане на емайл лак – 251 лева;
- доставка и монтаж на парапети – 45 м – 2920.50 лева
- монтиране на лйсна към входа на ап.9 – 10 м – 100 лева.

Общата стойност на разходите по отстраняване на недостатъците е в размер на 33305.09 лева, която следва да се разпоредел между ищците съобразно притежавания от тях обем права в общите части на сградата : К. К. – 3303.70 лева; Д. Ч. – 3010.48 лева; Ю. Г. – 3357.15 лева; Д. И.- 3068.09 лева; И. Я.- 3362.95 лева; Т. Д.- 6458.86 лева; Алекснадър К. – 3087.81 лева.

Неоснователна се явява акцесорната претенция по чл. 86, ал. 1 ЗЗД за присъждане на мораторна лихва за забава на дължимото обезщетение. За да бъде поставен в забава длъжникът по задължение без определен ден за изпълнение, обаче, е необходима покана съгласно чл. 84, ал. 2 ЗЗД, каквато в случая не е представена. Представената по делото покана за отстраняване на недостатъците, възникнали в рамките на гаранционния срок, не съставлява покана за заплащане на разходите за отстраняване на тези недостатъци, а за извършване на фактически действия. За да бъде поставен длъжника по парично вземане в забава същото следва да бъде индивидуализирано по размер, което в случая не е направено, поради и което обезщетение за забава не се дължи.

По отношение на отговорността на ответното дружество „*****с“ООД :

Съобразно разпоредбите на чл. 160, ал. 1 и ал. 2 от Закона за устройство на територията участници в процеса на строителството са възложителят, строителят, проектантът, консултантът, физическото лице, упражняващо технически контрол за част Конструктивна, техническият ръководител и доставчикът на машини, съоръжения и технологично оборудване. Договорът за строителство като вид договор за изработка, притежава основните правни белези на последния, но и допълнителни особености, налагащи специфично проявление на правата и задълженията на страните по него. Този тип договор е изрично посочен в чл.163,ал.1 ЗУТ. С оглед спецификата на отношенията в процеса на строителството отговорността на строителя възниква не само от сключения договор, но и от закона, който регламентира продължителен период по гаранционната му

отговорност, в рамките на която е неприложима отговорността за вреди, предвидена по общия ред съгласно ЗЗД. ЗУТ предвижда в рамките на гаранционния срок по строителството солидарна отговорност със строителя по възникнали скрити недостатъци да носи единствено фирмата по строителен надзор, поради и което съдът намира, че възложителят не може да отговоря по избрания от ищите за защита ред. На следващо място следва да се има предвид и че гаранционният срок съгласно чл. 20, ал. 3 от Наредба № 2/2003г. започва да тече от деня на въвеждане на строителния обект в експлоатация /издаване на разрешение за ползване или удостоверение за въвеждане в експлоатация/, към който момент самите ищци са имали качеството на възложители, замествайки праводателя си,*****с“ООД.

На изложените съображения съдът намира, че не се налице предпоставки за ангажиране на солидарна отговорност на ответното дружество „*****с“ООД като предявените срещу него искове следва да се отхвърлят.

По разноските :

С оглед изхода на делото, съдът намира, че искането от страна на ищите за присъждане на сторените от тях разноски следва да се уважи, като същите следва да възложат в тежест на ответника съобразно уважената част от иска, на основание чл.78,ал.1 ГПК съобразно представения списък, както следва : 1469.21 лева – държавна такса и 1556 лева за адвокатско възнаграждение; в производството по чл.207 ГПК, за което е било образувано гр.д. №13351/2022г. по описа на ВРС – 427.90 лева за депозит за СТЕ и 389 лева за адвокатско възнаграждение. Разноски по ч.гр.д. №11386/2022г. за обезпечаване на бъдещ иск не са дължими предвид, че същото е било образувано само ответника „*****с“ООД.

На ответника „*****с“ООД се следват разноски съобразно представения списък при съобразяване, че всички разноски са заплатени от него , на основание чл.78,ал.3 ГПК както следва : 4 500 лева за заплатено адвокатско възнаграждение, което съдът не намира за прекомерно предвид наредбата за минималните адвокатски възнаграждения и общия сбор на стойността на исковете в размер на 42 799.80 лева; 2200 лева за заплатен депозит за експертизи.

Воден от горното съдът :

РЕШИ:

ОСЪЖДА „*****“ООД, ЕИК :***** със седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.“ *****“ №9 да заплати на К. И. К., ЕГН: ***** с адрес гр***** сумата от **3303.70 / три хиляди триста и три лева и седемдесет ст/ лева**, представляваща представляваща сбор от стойността на разходите, които следва да извършат за отстраняване проявилите се недостатъци по жилищната сграда с административен адрес: гр. Варна, *****, в качеството му на собственик на апартамент №1 в сградата, на основание чл.163, ал.3 ЗУТ вр. чл. 21 от Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти, **КАТО ОТХВЪРЛЯ ИСКА** за разликата до 4 948.10 лева и иска с правно основание чл.86 ЗЗД за заплащане на сумата от 564.91 лева законна лихва, считано от начален период - 02.08.2021г./следващия ден от изтичане на доброволния срок даден в поканата/ до краен период - 07.10.2022г./деня на завеждане на исковата претенция.

ОТХВЪРЛЯ предявения от К. И. К., ЕГН: ***** с адрес гр***** срещу „*****“ ООД, ЕИК: ***** със седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.“ *****“ №9 с правно основание чл.163, ал.3 ЗУТ вр. чл. 21 от Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти за солидарното осъждане на дружеството заедно с „*****“ООД да му заплати 4 948.10 лева, представляваща представляваща сбор от стойността на разходите, които следва да извършат за отстраняване проявилите се недостатъци по жилищната сграда с административен адрес: гр. Варна, *****, в качеството му на собственик на апартамент №1 в сградата, на основание чл.163, ал.3 ЗУТ вр. чл. 21 от Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти и сумата от 564.91 лева законна лихва, считано от начален период - 02.08.2021г./следващия ден от изтичане на доброволния срок даден в поканата/ до краен период - 07.10.2022г./деня на завеждане на исковата претенция.

ОСЪЖДА „*****“ООД, ЕИК :***** със седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.“*****“ №9 да заплати на Д. Г. Ч., ЕГН: ***** с адрес гр.Варна, ул.“*****“ №***** сумата от **3010.48 / три хиляди и десет лева и четиридесет и осем ст./ лева**, представляваща представляваща сбор от стойността на разходите, които следва да извършат за отстраняване проявилите се недостатъци по жилищната сграда с административен адрес: гр. Варна, *****, в качеството му на собственик на апартамент №2 в сградата, на основание чл.163, ал.3 ЗУТ вр. чл. 21 от Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти, **КАТО ОТХВЪРЛЯ ИСКА** за разликата до 4508.93 лева и иска с правно основание чл.86 ЗЗД за заплащане на сумата от 514.77 лева законна лихва, считано от начален период - 02.08.2021г./следващия ден от изтичане на доброволния срок даден в поканата/ до краен период - 07.10.2022г./деня на завеждане на исковата претенция.

ОТХВЪРЛЯ предявения от Д. Г. Ч., ЕГН: ***** с адрес гр.Варна, ул.“*****“ №***** срещу „*****“ ООД, ЕИК: ***** със седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.“*****“ №9 с правно основание чл.163, ал.3 ЗУТ вр. чл. 21 от Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти за солидарното осъждане на дружеството заедно с „*****“ООД да му заплати 4508.93 лева, представляваща представляваща сбор от стойността на разходите, които следва да извършат за отстраняване проявилите се недостатъци по жилищната сграда с административен адрес: гр. Варна, *****, в качеството му на собственик на апартамент №2 в сградата, на основание чл.163, ал.3 ЗУТ вр. чл. 21 от Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти и сумата от 514.77 лева законна лихва, считано от начален период - 02.08.2021г./следващия ден от изтичане на доброволния срок даден в поканата/ до краен период - 07.10.2022г./деня на завеждане на исковата претенция.

ОСЪЖДА „*****“ООД, ЕИК :***** със седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.“ *****“ №9 да заплати на Ю. О. Г., ЕГН:***** с адрес гр.Варна, ул.“*****“ №***** сумата от **3357.15 / три хиляди триста петдесет и седем лева и петнадесет ст./ лева**, представляваща представляваща сбор от стойността на разходите, които следва да извършат за отстраняване проявилите се недостатъци по жилищната сграда с административен адрес: гр. Варна, *****, в качеството му на собственик на апартамент №3 в сградата, на основание чл.163, ал.3 ЗУТ вр. чл. 21 от Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти, **КАТО ОТХВЪРЛЯ ИСКА** за разликата до 5028.16 лева и иска с правно основание чл.86 ЗЗД за заплащане на сумата от 574.04 лева законна лихва, считано от начален период - 02.08.2021г./следващия ден от изтичане на доброволния срок даден в поканата/ до краен период - 07.10.2022г./деня на завеждане на исковата претенция.

ОТХВЪРЛЯ предявения от Ю. О. Г., ЕГН:***** с адрес гр.Варна, ул.“*****“ №***** срещу „*****“ ООД, ЕИК: ***** със седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.“ *****“ №9 с правно основание чл.163, ал.3 ЗУТ вр. чл. 21 от Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти за солидарното осъждане на дружеството заедно с „*****“ООД да му заплати 5028.16 лева, представляваща представляваща сбор от стойността на разходите, които следва да извършат за отстраняване проявилите се недостатъци по жилищната сграда с административен адрес: гр. Варна, *****, в качеството му на собственик на апартамент №3 в сградата, на основание чл.163, ал.3 ЗУТ вр. чл. 21 от Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти и сумата от 574.04 лева законна лихва, считано от начален период - 02.08.2021г./следващия ден от изтичане на доброволния срок даден в поканата/ до краен период - 07.10.2022г./деня на завеждане на исковата претенция.

ОСЪЖДА „*****“ООД, ЕИК :***** със седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.“*****“ №9 да заплати на Д. С. И., ЕГН:***** с адрес гр.Варна, ул.“*****“ №***** сумата от **3068.09 / три хиляди шестдесет и осем лева и девет ст./ лева**, представляваща представляваща сбор от стойността на разходите, които следва да извършат за отстраняване проявилите се недостатъци по жилищната сграда с административен адрес: гр. Варна, *****, в качеството му на собственик на апартамент №4 в сградата, на основание чл.163, ал.3 ЗУТ вр. чл. 21 от Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти, **КАТО ОТХВЪРЛЯ ИСКА** за разликата до 4595.23 лева и иска с правно основание чл.86 ЗЗД за заплащане на сумата от 524.63 лева законна лихва, считано от начален период - 02.08.2021г./следващия ден от изтичане на доброволния срок даден в поканата/ до краен период - 07.10.2022г./деня на завеждане на исковата претенция.

ОТХВЪРЛЯ предявения от Д. С. И., ЕГН:***** с адрес гр.Варна, ул.“*****“ №***** срещу „*****“ ООД, ЕИК: ***** със седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.“*****“ №9 с правно основание чл.163, ал.3 ЗУТ вр. чл. 21 от Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти за солидарното осъждане на дружеството заедно с „*****“ООД да му заплати 4595.23 лева, представляваща представляваща сбор от стойността на разходите, които следва да извършат за отстраняване проявилите се недостатъци по жилищната сграда с административен адрес: гр. Варна, *****, в качеството му на собственик на апартамент №4 в сградата, на основание чл.163, ал.3 ЗУТ вр. чл. 21 от Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти и сумата от 524.63 лева законна лихва, считано от начален период - 02.08.2021г./следващия ден от изтичане на доброволния срок даден в поканата/ до краен период - 07.10.2022г./деня на завеждане на исковата претенция.

ОСЪЖДА „*****“ООД, ЕИК :***** със седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.“*****“ №9 да заплати на И. Г. Я., ЕГН:***** с адрес гр.Варна, ул.“*****“ №25, ***** сумата от **3362.95 / три хиляди триста шестдесет и два лева и деветдесет и пет ст./ лева**, представляваща представляваща сбор от стойността на разходите, които следва да извършат за отстраняване проявите се недостатъци по жилищната сграда с административен адрес: гр. Варна, *****, в качеството му на собственик на апартамент №5 в сградата, на основание чл.163, ал.3 ЗУТ вр. чл. 21 от Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти, **КАТО ОТХВЪРЛЯ ИСКА** за разликата до 5033.15 лева и иска с правно основание чл.86 ЗЗД за заплащане на сумата от 574.62 лева законна лихва, считано от начален период - 02.08.2021г./следващия ден от изтичане на доброволния срок даден в поканата/ до краен период - 07.10.2022г./деня на завеждане на исковата претенция.

ОТХВЪРЛЯ предявения от И. Г. Я., ЕГН:***** с адрес гр.Варна, ул.“*****“ №25, ***** срещу „*****“ ООД, ЕИК: ***** със седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.“*****“ №9 с правно основание чл.163, ал.3 ЗУТ вр. чл. 21 от Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти за солидарното осъждане на дружеството заедно с „*****“ООД да му заплати 5033.15 лева, представляваща представляваща сбор от стойността на разходите, които следва да извършат за отстраняване проявите се недостатъци по жилищната сграда с административен адрес: гр. Варна, *****, в качеството му на собственик на апартамент №5 в сградата, на основание чл.163, ал.3 ЗУТ вр. чл. 21 от Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти и сумата от 574.62 лева законна лихва, считано от начален период - 02.08.2021г./следващия ден от изтичане на доброволния срок даден в поканата/ до краен период - 07.10.2022г./деня на завеждане на исковата претенция.

ОСЪЖДА „*****“ООД, ЕИК :***** със седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.“*****“ №9 да заплати на А. П. К., ЕГН:***** с адрес гр.Варна, ул.“*****“ №25, ***** сумата от **3087.81 / три хиляди осемдесет и седем лева и осеммдесет и една ст./ лева**, представляваща представляваща сбор от стойността на разходите, които следва да извършат за отстраняване проявилите се недостатъци по жилищната сграда с административен адрес: гр. Варна, *****, в качеството му на собственик на апартамент №8 в сградата, на основание чл.163, ал.3 ЗУТ вр. чл. 21 от Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти, **КАТО ОТХВЪРЛЯ ИСКА** за разликата до 4624.76 лева и иска с правно основание чл.86 ЗЗД за заплащане на сумата от 527.99 лева законна лихва, считано от начален период - 02.08.2021г./следващия ден от изтичане на доброволния срок даден в поканата/ до краен период - 07.10.2022г./деня на завеждане на исковата претенция.

ОТХВЪРЛЯ предявения от А. П. К., ЕГН:***** с адрес гр.Варна, ул.“*****“ №25, ***** срещу „*****“ ООД, ЕИК: ***** със седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.“*****“ №9 с правно основание чл.163, ал.3 ЗУТ вр. чл. 21 от Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти за солидарното осъждане на дружеството заедно с „*****“ООД да му заплати 4624.76 лева, представляваща представляваща сбор от стойността на разходите, които следва да извършат за отстраняване проявилите се недостатъци по жилищната сграда с административен адрес: гр. Варна, *****, в качеството му на собственик на апартамент №8 в сградата, на основание чл.163, ал.3 ЗУТ вр. чл. 21 от Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти и сумата от 527.99 лева законна лихва, считано от начален период - 02.08.2021г./следващия ден от изтичане на доброволния срок даден в поканата/ до краен период - 07.10.2022г./деня на завеждане на исковата претенция.

ОСЪЖДА „*****“ООД, ЕИК :***** със седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.“*****“ №9 да заплати на Т. ***** Д., ЕГН:***** с адрес гр.Варна, ул.“*****“ №25, ***** сумата от **6458.86 / шест хиляди четиристотин петдесет и осем лева и осемдесет и шест ст./ лева**, представляваща представляваща сбор от стойността на разходите, които следва да извършат за отстраняване проявилите се недостатъци по жилищната сграда с административен адрес: гр. Варна, *****, в качеството му на собственик на апартамент №9 в сградата, на основание чл.163, ал.3 ЗУТ вр. чл. 21 от Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти, **КАТО ОТХВЪРЛЯ ИСКА** за разликата до 9673.72 лева и иска с правно основание чл.86 ЗЗД за заплащане на сумата от 1104.42 лева законна лихва, считано от начален период - 02.08.2021г./следващия ден от изтичане на доброволния срок даден в поканата/ до краен период - 07.10.2022г./деня на завеждане на исковата претенция.

ОТХВЪРЛЯ предявения от Т. ***** Д., ЕГН:***** с адрес гр.Варна, ул.“*****“ №25, ***** срещу „*****“ ООД, ЕИК: ***** със седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.“*****“ №9 с правно основание чл.163, ал.3 ЗУТ вр. чл. 21 от Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти за солидарното осъждане на дружеството заедно с „*****“ООД да му заплати 9673.72 лева, представляваща представляваща сбор от стойността на разходите, които следва да извършат за отстраняване проявилите се недостатъци по жилищната сграда с административен адрес: гр. Варна, *****, в качеството му на собственик на апартамент №9 в сградата, на основание чл.163, ал.3 ЗУТ вр. чл. 21 от Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти и сумата от 1104.42 лева законна лихва, считано от начален период - 02.08.2021г./следващия ден от изтичане на доброволния срок даден в поканата/ до краен период - 07.10.2022г./деня на завеждане на исковата претенция.

ОСЪЖДА „*****“ООД, ЕИК :***** със седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.“*****“ №9 да заплати на К. И. К., ЕГН:***** с адрес гр*****; Д. Г. Ч., ЕГН:***** с адрес гр.Варна, ул.“*****“ №*****; Ю. О. Г., ЕГН:***** с адрес гр.Варна, ул.“*****“ №***** ; Д. С. И., ЕГН:***** с адрес гр.Варна, ул.“*****“ №***** ; И. Г. Я., ЕГН:***** с адрес гр.Варна, ул.“*****“ №25, *****; А. П. К., ЕГН:***** с адрес гр.Варна, ул.“*****“ №25, ***** и Т. ***** Д., ЕГН:***** с адрес гр.Варна, ул.“*****“ №25, ***** **сумата от 3 869.11 /три хиляди осемстотин шестдесет и девет лева и единадесет ст./ лева**, представляващи направените по делото разноси, на основание чл.78,ал.1 ГПК.

ОСЪЖДА К. И. К., ЕГН:***** с адрес гр*****; Д. Г. Ч., ЕГН:***** с адрес гр.Варна, ул.“*****“ №*****; Ю. О. Г., ЕГН:***** с адрес гр.Варна, ул.“*****“ №***** ; Д. С. И., ЕГН:***** с адрес гр.Варна, ул.“*****“ №***** ; И. Г. Я., ЕГН:***** с адрес гр.Варна, ул.“*****“ №25, *****; А. П. К., ЕГН:***** с адрес гр.Варна, ул.“*****“ №25, ***** и Т. ***** Д., ЕГН:***** с адрес гр.Варна, ул.“*****“ №25, ***** **да заплатят на „*****“ ООД, ЕИК: ***** със седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.“*****“ №9 сумата от 6700 /шест хиляди и седемстотин/ лева**, представляващи направените по делото разноси, на основание чл.78,ал.3 ГПК.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от връчването му на страните пред Варненския окръжен съд.

Съдия при Районен съд – Варна: _____