

РЕШЕНИЕ

№ 998

гр. София, 05.07.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 1-ВИ ГРАЖДАНСКИ, в публично заседание на деветнадесети май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Елизабет Петрова

Членове: Катерина Рачева
Мария Райкинска

при участието на секретаря Таня Ж. Петрова Вълчева
като разгледа докладваното от Мария Райкинска Въззивно гражданско дело
№ 20211000500175 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл. 258 - чл. 273 ГПК.

С решение № 260148/23.09.2020 г. по гр.д. № 1311/2019 г. на СГС, I-4 състав е осъдено „АГОРА ИН“ ЕООД да заплати на етажните собственици на жилищна сграда в гр.София, ул. „Брегалница“ № 66-68, представлявани от управителя на ЕС, общо сумата 30 000 /тридесет хиляди/ лв., представляваща обезщетение за имуществени вреди, изразяващи се в стойността на необходимите труд и материали за извършване на СМР за отстраняване на недостатъците на лошо изпълнение на СМР от строителя „АГОРА ИН“ ЕООД в общите части на жилищна сграда в гр.София, ул. „Брегалница“ № 66-68, дължимо по силата на гаранционната отговорност по смисъла на ЗУТ, в минималните срокове по Наредба № 2/2003г. за въвеждане в експлоатация на строежите, от която: сумата 20 000 /двадесет хиляди/ лв., като част от общо претендираната в размер на 120 000 /сто и двадесет хиляди/ лв. - обезщетение за некачествено изработване на вентилируемата фасада и хидроизолацията на сградата; сумата 10 000 /десет хиляди/лв., като част от общо претендираната в размер на 400 000 /четиристотин хиляди/ лв. - обезщетение за некачествено изработване на плочата на пода на етажа предназначен за паркоместа, ведно със законната лихва върху главниците считано от датата на предявяване на исковете – 05.08.2015г., до окончателното им изплащане, на основание чл. 163, ал. 3 от ЗУТ, вр. чл. 20 и чл. 21 от Наредба № 2/2003г. за въвеждане в експлоатация на строежите в РБ и минимални гаранционни срокове за изпълнени СМР, съоръжения и строителни обекти.

Със същото решение са отхвърлени исковете на етажните собственици на жилищна сграда в гр.София, ул. „Брегалница“ № 66-68, представлявани от управителя на ЕС, срещу „АГОРА ИН“ ЕООД за заплащане на обезщетение за имуществени вреди, изразяващи се в стойността на необходимите труд и материали за извършване на СМР за отстраняване на недостатъците на лошо изпълнение на СМР от строителя „АГОРА

ИН“ ЕООД в общите части на жилищна сграда в гр.София, ул. „Брегалница“ № 66-68, дължимо по силата на гаранционната отговорност по смисъла на ЗУТ, в минималните срокове по Наредба № 2/2003г. за въвеждане в експлоатация на строежите за сумата 2500 /две хиляди и петстотин/ лв., като част от общо претендираната в размер на 100 000 /сто хиляди/лв. - обезщетение за некачествено изработване на покривната конструкция, ведно със законната лихва върху главницата считано от датата на предявяване на иска - 05.08.2015г., до окончателното и изплащане, на основание чл. 163, ал. 3 от ЗУТ, вр. чл. 20 и чл. 21 от Наредба № 2/2003г. за въвеждане в експлоатация на строежите в РБ и минимални гаранционни срокове за изпълнени СМР, съоръжения и строителни обекти.

Ответникът „АГОРА ИН“ ЕООД е депозирал въззивна жалба, с която обжалва първоинстанционното решение в неговата осъдителна част. Поддържа, че същото е недопустимо, тъй като било допуснато изменение в размера на предявените като частични искове след първото по делото заседание. Решението било недопустимо и по отношение претенциите за вреди в подземния гараж, който не бил обща част и поради това било недопустимо председателя на етажната собственост да предявява иск от името на етажните собственици срещу строителя.

Жалбоподателят поддържа още, че решението е неправилно в обжалваната част поради съществени нарушения на материалния и процесуалния закон и необоснованост. Решението било постановено при нередовна искова молба. На следващо място съдът присъдил общо обезщетение за неправилно изпълнени вентилируема фасада и хидроизолация, без събиране на доказателства, какви са параметрите на некачествената хидроизолация и нейното местоположение в сградата. Съдът не обсъдил събраните по делото гласни и писмени доказателства в тяхната взаимовръзка. Не било обсъдено и обстоятелството, че в периода 2010 – 2015 г. собствениците са извършили действия, засягащи фасадата на сградата. Не били обсъдени представените протоколи и обстоятелството, че повторното заключение на СТЕ им противоречи. Игнорирано изцяло било първоначалното заключение на СТЕ, без да се отчете, че повторната експертиза е работила само по въпроси на ищеца, както и че същото е вътрешно противоречиво. Съдът в нарушение на чл. 172 ГПК не кредитирал показанията на свидетеля Я. И. и К. Б., които са технически специалисти, а дал вяра на показанията на неправооспособни майстори. Съдът неправилно не допуснал повторна експертиза след като ответникът оспорил приетата в о.с.з. на 17.12.2018 г. експертиза, която работила само по задачи на ищеца. В същото време съдът кредитирал казаното от вещото лице по повторната експертиза, че направените от собствениците промени по фасадата не водели до течове. Представените от ответното дружество доказателства сочели точно обратното. Съдът постановил решение в нарушение на чл. 163 ЗУТ, тъй като не били доказани предпоставките за ангажиране гаранционната отговорност на строителя, защото не били спазени изискванията за надлежно съхранение и употреба от страна на собствениците. Освен това нарушен бил и чл. 38, ал. 1 ЗС, тъй като съдът неправилно приел, че паркоместата са обща част. Освен това ищецът никъде не твърдял дефекти в плочата, а претендирал вреди от дефекти в подовата замазка. Съдът не установил и правния статут на подземния гараж, като всъщност той представлявал отделен обект на собственост и бил съсобствен на отделните собственици. Той не обслужвал общи нужди на собствениците. Освен това съдът присъдил необосновано завишен размер на обезщетения, които не съответствали на пазарните цени, като липсвала и конкретика за обем, местоположение и начин на отстраняване на дефекти при изпълнение на вентилируема фасада и хидроизолация. Жалбоподателят моли да бъде отменено решението на СГС в обжалваната част или същото да бъде изменено.

Ишците са депозирали отговор на въззивната жалба, в който поддържа, че

обжалваното решение е допустимо, правилно и законосъобразно.

Съгласно разпоредбата на чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението и по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата. Следователно относно правилността на първоинстанционното решение въззивният съд е обвързан и следва да се произнесе в рамките на наведените от страните оплаквания, като обаче следва служебно да провери спазването на императивни материалноправни разпоредби, приложими към спора (така т. 1 от тълк. решение № 1/2013г. по тълк.д. № 1/2013 г. на ВКС, ОСГТК).

Настоящият съдебен състав намира, че обжалваното решение е валидно и допустимо.

Неоснователно е оплакването за неговата частична недопустимост, поради недопустимо изменение на исквете след провеждането на първото по делото съдебно заседание. Действително такова изменение е допуснато едва в съдебно заседание на 17.12.2018 г., но то касае само размера на предявените искове и съобразно чл. 214, ал. 1, изречение трето ГПК, изменение на иска по размер може да бъде направено до приключване на съдебното дирене в първата инстанция.

Относно правилността на първоинстанционното решение в обжалваната част, след като съобрази оплакванията на жалбоподателя и събраните по делото доказателства, настоящият съдебен състав намира следното от фактическа и правна страна:

В исквата си молба етажните собственици в жилищна сграда, находяща се в гр. ***, ул. „****“ **-**, чрез управителя на етажната собственост са твърдели, че след въвеждане в експлоатация на сградата на 06.08.2010 г. се появили недостатъци вследствие некачествено строителство – започнало стичане на вода по фасадата, като поставената вата за изолация била постоянно мокра. В резултат започнали да падат мазилките по стени. Направените навеси над перголите били некачествени, вследствие на което водата отгоре се стичала по долни апартаменти. От външната стена на блока имало течове във всички апартаменти. Плафониерите по балконите се пълнели с вода. Имало некачествено поставени настилки по терасите. За откритите недостатъци на 16.03.2012 г. бил уведомен управителя на ответното дружество. Въпреки направения оглед недостатъците не били отстранени. На 02.05.2012 г. в резултат на некачественото строителство и влагата се срутил таванът на ап. 17. Отново били изпратени писма до управителя на ответника на 09.05.2012 г. и 02.10.2012 г. Недостатъците отново не били отстранени. През 2014 г. настъпили допълнителни вреди вследствие некачественото строителство. След проведено общо събрание на 05.11.2014 г. бил извършен оглед в сградата съвместно с технически лица и били посочени следните недостатъци в построената сграда: некачествено изпълнение и монтаж на покривната конструкция, некачествено извършване и монтаж на вентилируемата фасада; некачествено извършване и монтаж на хидроизолация и некачествено извършване на подовите настилки в гаражите. Посочените недостатъци довели до течове и повреди в общите части на сградата – покрив, подове, тавани, стени, фасади, както и по настилката на паркоместата. Същите представлявали скрити дефекти, които за първи път били констатирани през 2012 г. Тези дефекти следвало да бъдат отстранени от строителя на основание чл. 160, ал. 3 и 4 ЗУТ във вр. чл. 20, ал. 3 и ал. 4, т. 3 и т. 4 от Наредба № 2/31.07.2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минималните гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи. Поискано е да бъде осъден строителя „Агора Ин“ ЕООД да заплати на етажните собственици разходите, необходими за отстраняване на посочените недостатъци, като следва: 2 500 лева, частично от 100 000 лева за първия недостатък; 2 500 лева,

частично от 120 000 лева за тория недостатък; 2 500 лева, частично от 80 000 лева за третия недостатък и 2 500 лева, частично от 40 000 лева за четвъртия недостатък, ведно със законната лихва за забава върху главниците, считано от датата на предявяване на исковата молба.

С уточнителна молба от 25.07.2016 г. дефектите са конкретизирани по следния начин: а) Дефекти в изпълнение покрива на сградата, изразяващи се в неправилно изпълнение и монтаж на покрива и покривното покритие, в резултат на което е нарушена целостта на покривното покритие и хидроизолацията на покрива на сградата;

б) Дефекти в изпълнението на вентилируемата фасада и хидроизолацията на фасадата на сградата, изразяващи се в изграждането на НРЛ-плоскости с минерална вата отвътре, без да е монтирана хидроизолираща мембрана между плоскостите и ватата; фугите между отделните плоскости не са затворени с лайсни; въобще липсва монтирана субконструкция, вследствие на което при стичане на вода по фасадата, водата влиза във фугите и прониква през външните страни на сградата в апартаментите. Незаконно и некачествено били монтирани поликарбонатни навеси над перголите, които са с обратен наклон, вследствие на което водата се оттича навътре. Уточнено е, че посочените в исковата молба повреди в отделните апартаменти са следствие на некачествените работи, но не са предмет на иска.

в) Дефекти в изпълнението на плочата (пода), предназначен за паркоместа, изразяващи се в нарушена цялост, ронене на настилка, наслойване на прах от изронената настилка. Посочено е, че подът на паркоместата е обща част на сградата, тъй като служи за общо ползване. Пред въззивната инстанция това твърдение е уточнено, като е посочено, че основни компоненти в изграждане на плочата на подземно ниво са полагане на армировка, бетониране и полагане на полиран бетон. Същите не били отделна настилка, а елемент на процесната плоча. Съгласно одобрения проект на сградата плочата (пода) на паркоместата следва да бъде завършена с полиран бетон, какъвто в процесната сграда не е изпълняван. Вместо това е изпълнена пердашена замазка с ниска якост, която е разрушена до степен, че са останали само водещите ивици. Плочата на подземния гараж служела за основа на сградата и следва да бъде изработена по начин, който предпазва сградата от компрометиране. В подземния гараж по проект били изградени и всички мазета и общите технически помещения на сградата и тя била обща част по предназначение.

Претенциите са сведени до три: 2500 лева (по-късно увеличени на 20 000 лева), частично от 100 000 лева – обезщетение за некачествени строителни работи, изразяващи се в неправилно изпълнение и монтаж на покрива и покривното покритие, в резултат на което е нарушена целостта на покривното покритие и хидроизолацията на покрива на сградата; 2500 лева, (по-късно увеличени на 20 000 лева), частично от 120 000 лева, обезщетение за некачествени строителни работи, изразяващи се в некачествени строителни работи по изпълнение на фасадата и хидроизолацията на фасадата на сградата и 2 500 лева, (по-късно увеличени на 10 000 лева), частично от 40 000 лева, обезщетение за некачествени строителни работи, изразяващи се в некачествени строителни работи в изпълнението на плочата (пода), предназначен за паркоместа.

Ответникът „Агора Ин“ ЕООД е депозирал отговор на исковата молба, с който е оспорил иска. Иска по отношение пода на гаражите бил относно вещ, индивидуална собственост и бил недопустим. Относно останалите три групи дефекти са твърдели, че сочените от ищците дефекти не съществуват и не могат да бъдат категоризирани като дефекти в резултат на некачествено строителство на жилищната сграда. В нарушение на проекта на сградата и строителните правила и норми по ЗУТ били предприети

неправомерни действия от отделни собственици на апартаменти в сградата като демонтаж на фасадни елементи; демонтаж на бордови обшивки на покрива, монтаж на слънчеви колектори и външни тела за климатици върху покрива, монтаж на слънцезащитни покривни конструкции над тераси, изграждане парапети на балкони и др.

Пред първата инстанция са събрани писмени доказателства, изслушани са свидетели и две СТЕ, като същите ще бъдат коментирани само в тези техни части, относими към обжалваната част от решението.

На 21.07.2010 г. е съставен Протокол за установяване на годността за ползване на строеж „Смесена сграда с офиси и преобладаваща жилищна част“ с административен адрес гр. ***, ул. „****“ **-**, в който „Агора Ин“ ЕООД е посочено като възложител и като строител.

С Разрешение за ползване № ДК-07-С-352/06.08.2010 г. е разрешено ползването на „Смесена сграда с офиси и преобладаваща жилищна част“ с административен адрес гр. ***, ул. „****“ **-**.

Представени са нотариални актове, от които се установява, че дружеството „Агора Ин“ ЕООД е продало на отделни физически лица отделни апартаменти и паркоместа, находящи се в сградата в гр. ***, ул. „****“ **-**, в периода 2010 г. – 2014 г.

Видно от писмо до „Агора Ин“ ЕООД от март 2012 г. етажните собственици са уведомили дружеството за посочените с исковата молба и уточнението й недостатъци в строителството. Писма в тази връзка са изпращани и през април, май и октомври 2012 г.

Представени са различни договори на „Агора Ин“ ЕООД с подизпълнители, за доставка, монтаж и различни видове СМР на процесния обект.

По делото са разпитани свидетели.

Свидетелят Я. А. И. е посочил, че работи във фирма „Профлекс ММ“, занимаваща се с покривна конструкция и хидроизолация, като неговата фирма работила на процесния обект и извършвали покривната конструкция. При оглед на апартамент в сградата, който извършвали около три години преди свидетелските показания, свидетелят видял, че отстрани на терасата е изграден поликарбонатен навес – метална конструкция, като, за да може да се захване тази метална конструкция през фасадата, са демонтирали част от фасадните платна и са захванали за основата на сградата. Паната не били възстановени. Конструкцията била захваната през бордовата обшивка, който фирмата на свидетеля слагала. Имало голяма дупка, която била запълнена с монтажна пяна, но тя служела само за запълване на fugи и не е хидроизолираща. След нея трябвало да се хидроизолира по някакъв начин, но това не било направено. Там, където е навеса при фасадата, стичащата се зад паната вода отивала право към съседите. После отишли в друг апартамент, където имало теч от покрива, видели че върху покрива са монтирани климатици или слънчеви колектори, като същите били захванати през керемидите чрез дупчене и от там свободно можела да прониква вода.

Свидетелят С. М. М. е посочил, че през 2014 г. правил ремонт в ап. 30 в процесната сграда, който бил мезонет на последния етаж. Преди ремонта имало частични течове по стените и тавана. В баните на две места имало течове покрай капандурите. Описал е липса на хидроизолация при премахване на част от плочките по терасата. На долния етаж също имало теч, петно и паднала мазилка. Докато траел ремонта, понякога паркирал долу в гаражите. Там било постоянно прашно, имало 2-3 см. прах от ронеща се настилка. На част от паркоместата настилната се люпела. По време на ремонта видял, че по някои тераси има навеси. Били захванати за горната

бетонна част на покрива. За целта била свалена част от фасадната конструкция, която била изрязана, върната и подмазана от фирма на г-н Г., за когото работил. Всички пана били върнати по местата си, като само от страната на профила е изрязано всичко и е изолирано с полиуретанов силикон. Поликарбонатната конструкция била направена така, че излиза 20 см. пред терасата.

Свидетелят Б. Р. С. е посочил, че познава Ж., собственичка на ап. 19, на ет. 5 в процесната сграда. През пролетта на 2011 г. го наела да направи довършителни работи в апартамента. Описал е проблеми с оттичането на терасите. Посочил, е, че на стената откъм терасата имало петно. Когато валил дъжд между дървената облицовка и стената течала вода. През 2017 г. отново бил извикан за ремонт. Тогава махнали и фасадната стена. Направили ремонт на около 5 кв.м. пана, поставили мрежа и два пъти теракол, сложили топлоизолация, течна хидроизолация. След тези ремонтни дейности подменили фасадните пана с други. Те били в рамките на терасата и от тях се стичала вода.

Свидетелят К. Л. Б. е посочил, че работил на процесната сграда по договор с „Агора ИН“ ЕООД и му било възложено да монтира окачената вентилируема фасада. За монтажа ползвал системата „Варио“, която се произвежда в „Стил Мед“ (Стилмет). Статиката на такава фасада била предварително сметната от проектантите на фасадата. За всичко си имало задание, което се спазвало. Описал е какво представлява фасадата. Всяко едно платно се окачвало с нит, винт или с лепене. Една такава фасада се доставяла от завода заедно с комплект технически данни. Първо се закачвала конструкцията, после се монтирала ватата. Тя била „каменна вата с воал“. Воалът е паропропусклив и в същото време не пропуска навътре вода. Фасадата се работела по технология. Всяко изпълнение се контролирало от строителния надзор. Изпълнението било през 2009 г. и заданието било напълно спазено. Между паната имало отстояние, те са технологично предвидени, за да се вентилира фасадата. Статиката на фасадата се компрометира, когато се кове нещо в нея – климатици, окачвания и др. Статиката означава увеличаване на напрежението и разширението, вследствие на което се разпокъсват всички крепежни елементи. Когато се монтират климатици, трябва да се направи връзка със строителя, той да свали платната, да се положат нови конзолни конструкции, които да се отделят от фасадата и да са независима конструкция от фасадата. Не трябва да се монтира директно върху фасадата. Освен това разни навеси, когато се слагат, те могат да предизвикат навлизане на вода във фасадата, заради наклона, който имат. Според свидетеля дори да има изкривяване на текстолитовите панели на фасадата, трудно може да се просмуче вода. Можело да влезе вода и без паната да са изкривени, ако има съсредоточен поток от вода. При попадането само на капки се мокри предната страна, воалът. Ако има навеси, има условия да се съсредоточи вода.

По делото е изслушано единично заключение на СТЕ, изготвено от вещото лице А.Х.. Относно вентилируемите фасади, тя е пояснила, че те се състоят от носеща конструкция, изолационен материал – каменна минерална вата, вентилиран слой с дебелина най-малко 2 см. и външен декоративен слой. Посочила е, че вентилируемата фасада в случая е поставена от „София Пласт БГ“ ООД по договор с „Агора ИН“ ЕООД и е система E85 ЕТЕМ със силиконова фуга по хоризонтал 20 мм и капачка по вертикал 50 мм. Работата е била приета на 13.05.2010 г., като по-късно е имало подмяна на пана във връзка с цвета. На източната и западна фасада са монтирани 997.68 кв.м. плюс 367.86 кв.м. Вещото лице при огледа не е констатирала отклонения при монтирането на фасадата, които да застрашават сигурността и предназначението. Изпълнените на място СМР на вентилируемата фасада съответстват според нея на изискванията на проектните разработки за вида СМР по вид, размер, количество и изпълнява предназначението си.

По отношение плочата на пода на кота -5.52, където са паркоместата, е посочила, че е предвидено да бъде завършена с полиран бетон. Пояснила е как технологично следва да бъде изработена настилка. От огледа на място е констатирала некачествено изпълнена настилка. На някои места имало участъци, в които настилка се рони. Според нея това се дължи на неспазена технология при изпълнението - извършване на полирането, което явно е направено доста по-късно след полагане на бетона, а при тази технология се изисква непрекъснатост на процеса. Посочила е, че за поправка на тези недостатъци са необходими 5 237.27 лева за почистване и полагане на разливна настилка по пода.

При огледа също така вещото лице е констатирала на доста места монтирани външни елементи/метални конструкции, външни тела на климатици, покрития върху перголите, което е недопустимо при този вид фасади, както в конструктивно отношение, така и в начина на изпълнение и предназначението на фасадата. По проект не са предвидени покривни покрития над терасите към апартаментите. Проектирани и изпълнени на място са само стоманобетонни перголи. Някои перголи обаче са покрити с поликарбонатни плоскости, каквито не са предвидени по проект. Някои от покритията са с наклон към сградата, което води до оттичане на вода към фасадната облицовка и от там се увеличава количеството паднала вода върху откритите тераси.

При описаната принципна схема на работа на вентилируемата фасада, според нея е недопустимо да се правят каквито и да е монтажни работи върху фасадата. Закрепването на каквито и да е елементи към носещата конструкция на фасадата води до нарушаване нейната статична устойчивост с възможност от деформации на носещи елементи, а от там изместване на зададен наклон на фасадните платна. Нарушаване целостта на топлоизолационния материал – каменната вата, също е недопустимо и води до евентуално проникване на влага през допълнително създадени отвори. Монтираните поликарбонатни платна над перголите с наклон към външна стена е причина и предпоставка за изливане директно на по-голямо концентрирано количество дъждовна вода върху фасадата и фугите на вентилацията.

По делото е изслушано и повторно заключение по същите въпроси, изготвено от вещото лице Л.Й.. Той е посочил, че монтираните поликарбонатни навеси не са предвидени в одобрените проекти. По сведения на собственици още при закупуване на апартаментите е имало поставени поликарбонатни навеси, като вещото лице е установило, че някои от тях са повредени от градушка през 2014 г., поради което част от тях са подменени. При подмяната е използвана старата метална конструкция. На някои от апартаментите са изградени нови навеси. Поликарбонатни навеси са установени в ап. 14, ап. 16, ап. 19, ап. 27, ап. 23 и ап. 30. Налице са два вида поликарбонатни навеси, изградени върху стоманобетонните перголи с цел защита от дъжд и сняг на покривни тераси – еднотипна метална конструкция и дървена конструкция, като последната е видимо по-нова. Новите навеси са изпълнени по такъв начин, че не дават възможност дъждовните води да проникват във вентилируемата фасада и не нарушават нейната цялост.

След прегледа на договорите между „Агора Ин“ ЕООД и „София Пласт БГ“ ООД за доставката и монтажа на вентилируемата фасада вещото лице е посочил, че количеството договорена вентилируема фасада отговаря на предвижданията на проекта за двете фасади на сградата – източна и западна. Относно качеството на изпълнение на вентилируемата фасада към делото няма приложени протоколи за приемане на „скритите работи“ и сертификати за монтираните материали, както и носещата конструкция. Посочил е, че за този вид фасада няма одобрени строителни норми. Същите се изпълняват съобразно документацията на фирмата производител. Позовал се е на свидетелските показания, че фасадата е изпълнена по система ВАРИО.

Вещото лице е извършило проверка на детайлите за монтаж на вентилируемата фасада по система на окачен тип ВАРИО. Посочил е, че същественото за този вид фасади е облицовъчните елементи да бъдат монтирани не плътно, а на фуга от 8 мм., а на място е констатирал по-големи фуги, като по този начин се допуска навлизане на дъждовна вода във вентилируемото пространство. Същото следва да бъде мин. 5 мм за оттичане на атмосферната и кондензната вода. За осигуряване на правилната циркулация на въздуха следва да бъдат изпълнени следните детайли: В долната част на вентилируемата фасада се монтира профил, който ограничава топлоизолацията, предпазва същата от свличане и осигурява необходимия вентилационен слой. Монтира се също и предпазна решетка, която предпазва от навлизането на оси, дребни гризачи и др. В горната част на фасадата се монтира откапващ профил, който да не позволява навлизане на дъждовни води, както в топлоизолацията, така и във вентилируемото пространство. Минералната вата и облицовъчния материал се изпълняват до 5 см. от покрива, което осигурява пространство за вентилация. При огледа на място вещото лице е констатирал следните отклонения от посоченото: не е изпълнен детайла от долната страна на фасадата, като не е монтиран профил, нито предпазна решетка. Констатирана е свлечена топлоизолация и стъклен воал. Не е изпълнен детайлът от горната страна на фасадата за монтаж на откапващ профил, което създава условия за навлизане на дъждовна вода в топлоизолацията. Това създава условия за замръзването ѝ през зимата и разрушаване на същата, както и условия за овлажняване на вътрешните стени на сградата. Констатирани са следи от течове от външната страна на фасадата основно при снадките на текстолитовите панели. Констатирани са и следи от течове върху настилката на покривната тераса с отложен налеп от фино разрушена вата, която е отмита от влизаща в нея вода.

В проекта не са конкретизирани фасадните плочи и хидроизолацията, поради което вещото лице не може да отговори дали наличните отговарят на проекта.

Обличането на 7 броя перголи с текстолит е направено декоративно с фуги между плочите от текстолит без защита на стоманобетонната конструкция от намокряне.

Констатирана е промяна в цвета на някои от текстолитовите плочи по фасадата, а също и деформиране на някои от тях при хоризонталните и вертикалните фуги.

Според вещото лице монтираните фасадни климатици и нови навеси, както и подменените стари навеси не застрашават работата на окачената фасада и не са причина за възникналите течове в нея.

Като цяло изпълнената фасада е компрометирана и не може да изпълнява функцията си на защита на сградата, както от атмосферни води, така и да осигури достатъчна топлоизолация.

Според вещото лице трябва да бъде извършена подмяна на стария поликарбонат. Следва да бъдат изпълнени всички фирмени детайли, осигуряващи оттичането на атмосферните води и вентилация на фасадата. Всички текстолитови пана следва да бъдат монтиране на фуга от 8 мм. Следва да бъде подменена компрометираната от течове топлоизолация и парохидроизолация.

По отношение плочата на подземните гаражи вещото лице е посочил, че според проекта е предвиден под от полиран бетон. Изпълнените на място СМР не отговарят по вид и качество на предвидените по проект. При огледа е установено, че подът не е изпълнен от полиран или шлайфан бетон. На място е изпълнена пердашена циментова замазка с ниска якост и дебелина около 3 см. В маневрената част циментовата замазка е изцяло изронена до бетона под нея, като на места са запазени само водещите ивици. Цялата площ на гаража е силно запрашена. Компрометирана е замазката на цялата площ на гаражите. Пояснил е, че полираният бетон се изработва по специална

технология, която е много важно да се спазва.

Вещото лице е посочил, че през 2015 г. по договор между „Агора Ин“ ЕООД и „Подови покрития“ ООД е полаган импрегниращ и запечатващ разтвор за бетонен под за процесния обект. Според вещото лице този вид ремонт е бил „козметичен“ и не е довел до отстраняване на причините за ронене и разпрашаване на мазилката.

Вещото лице е посочил конкретна стойност на СМР за отстраняване на констатираните недостатъци само при пода на гаражите и същите възлизат на 24 109.56 лева.

Поради липса на достатъчно мотиви и непълнота в изслушаните пред първата инстанция заключения на СТЕ, пред въззивната инстанция е изслушано заключение на тройна СТЕ, изготвено от вещите лица А.Х., Л.Й. и А.Б., като вещото лице А.Х. е подписала заключението с особено мнение. Тройната експертиза касае само въпроси относно обжалваната част от решението, а именно претенциите за разноски за недостатъци по вентилируемата фасада и пода на подземните паркоместа.

Основното заключение, поддържано от вещите лица Й. и Б. не се различава от даденото пред първата инстанция от вещото лице Й., но същото е допълнено, като е посочено, че при вентилируемата фасада се наблюдават следните недостатъци: неизпълнени завършващи детайли, позволяващи навлизането на вода в топлоизолацията и предизвикващи течове, увредена топлоизолация и пароизолация, увредени платна от HPL (текстолит). За отстраняване на недостатъците следва да бъдат изпълнени завършващите детайли съгласно система ВАРИО, да бъде извършена рехабилитация на увредените топлоизолация и хидроизолация, да бъде подменена облицовката на стоманобетонните перголи с плътна облицовка, предотвратяваща намокрянето им, да бъдат подменени деформирани платна текстолит и такива с изменен цвят. Тези работи вещото лице е оценило на стойност 41 394 лева с ДДС.

Посочено е още, че разноските за възстановяване на подовата настилка при подземните паркоместа са на стойност 30 137 лева към момента на изготвяне на експертизата.

В особеното си мнение вещото лице А.Х. е дала такова всъщност само относно вентилируемата фасада, като е посочила, че според нея при огледа на място не се констатираат видими отклонения от заложените като изпълнение и качество елементи на окачената фасада, които да застрашават сигурността и предназначението. В същото време няма налична проектна документация за вентилируемата фасада, поради което не може да се отговори дали изпълнената такава отговаря на проектната документация. При огледа вещото лице не е видяла в показаните ѝ апартаменти следи от намокряне и течове, но е констатирала, че при огледаните апартаменти е променена облицовката на фасадните стени, направена от собствениците. Също така на последния етаж на сградата е направена метална конструкция с поликарбонатни плоскости, която е захваната за фасадната стена, при което са пробити външните покрития на вентилируемата фасада, пробита е и топлоизолацията.

Според нея относно фугите между текстолитните облицовъчни плоскости, гледайки от балконите, не може с категоричност да се определи, че има различия, а освен това има регламентирани стандартни допустими отклонения.

На последния етаж на ап. 30 са направени навеси над терасите и не може да се прецени дали полата с откапващ профил е изпълнена. Най-вероятно при изпълнение на металната конструкция на навеса е разрушен или повреден. Според нея наличие на завършващ детайл се вижда от снимковия материал през поликарбонатното покритие

Монтираните над перголите на сградите поликарбонатни навеси не са предвидени по проекта на сградата.

В съдебно заседание вещото лице Х. е посочила, че при огледа не са установили завършващ детайл отдолу, но нямало как да се види, тъй като отгоре има текстолитни плоскости и те трябва да се демонтират, за да се види какво има отдолу. В същото време е посочила, че има свлечен под вентилируемата фасада материал, но не би трябвало да има такова смъкване, защото всичко е закрепено за носещата стена. Според нея е имало намеса. Освен това завършващият долен профил не можел да поддържа цялата вата от изпадане, защото тя била захваната с дюбели. Тя не видяла дали има завършващ профил или мрежичка.

Според нея още изкривяване на фасадата се наблюдавало само на едно място и то било съвсем леко, като това отклонение не пречело на работата на фасадата.

Вещото лице Й. е посочил, че при огледа са наблюдавали свличащ се материал под фасадата, основно в участъка пред сградата, бил минерална вата, която е жълта на цвят. Имало и изпаднало фолио, с което тя е каширана. Там нямало изпълнен завършващ детайл – профил, който да подпира фолиото и да предпазва от инсекти. При изпадането на тези части се нарушава изолацията. В горната част на фасадата също нямало завършващ профил. Посочените липси били повсеместни. Липсата на завършващи профили се установявала чрез пипане и по този начин били установили липсата им.

Вещото лице Б. е добавила още, че в горната част на фасадата е изпълнено алуминиево покриване на плочите от текстолит, което е залепено плътно за плочите и по този начин е нарушена вентилацията.

Според вещото лице Й. депланираните (изкривените) плоскости се дължат на големи отклонения на места, по-големи от 8 мм. Това автоматично води до възможност за навлизане на вода във вентилационния слой. Компрометираща се топлоизолацията. Затова по пода на балконите, които огледали, имало жълто отлагане, което е в резултат на извличане на вата от водата, която е навлязла.

Вещото лице Б. е добавила, че такива дефекти се наблюдават и по западната фасада, която е по-силно изложена на атмосферни влияния, предвид това, че вятърът и дъждовете в София са от запад.

Според вещото лице Х. не са установили колко точно са широки фугите. Имало обаче допустими отклонения А в случая нямало нарушение, нямало паднали елементи, никой не е пострадал и фасадата си е на мястото.

Вещото лице Й. е посочил, че по фирмената документация фугата трябва да е 8 мм., а в случая на места е констатирал фуги по 1.2 см. – 1.5 см. и отделно имало депланиране на плоскости. Според него по Наредбата за приемане на облицовки допустимото отклонение при фугите е 0.5 м.

Според вещото лице Х. е недопустимо да се монтират метални навеси, захванати през фасадата, тъй като те нарушават геометрията на вентилируемата фасада, пробивайки текстолитната плоскост, топлоизолацията и хидроизолацията. Такова пробиване е недопустимо.

По този въпрос вещото лице Й. е посочил, че монтираните навеси, които са върху метална конструкция, са монтирани върху еднотипна конструкция, вероятно от един строител и вероятно е изпълнена при строителството на сградата, тъй като имала остарял вид. Тя била захваната чрез точково захващане, което по никакъв начин не пречи на фасадата, не се правел цял прорез. Точковото захващане не създава условия за навлизане на вода. За това говорела и липсата на течове в мезонета от вътрешната страна, където имало такъв навес.

При така установеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав намира следното от правна страна:

Предявен е иск по чл. 163, ал. 3 вр. чл. 160, ал. 3 ЗУТ.

Ишците, в качеството си на собственици на отделни имоти в жилищна сграда - етажна собственост, претендират обезщетение за разносните, необходими за поправка на скрити дефекти (недостатъци на СМР) в общите части, установени по време на гаранционния срок за сградата, находяща се в гр. ***, ул. „****“ **_**.

В Тълкувателно решение № 88/28.02.1984 г. на ОСГК на ВС е разяснено, че отговорността за недостатъци може да бъде реализирана в две хипотези: а) като установена в закона и/или договора гаранционна отговорност и б) като установената в закона отговорност за недостатъци по чл. 195, съотв.чл. 265 от 3ЗД, като това са два отделни прави института, които съществуват успоредно, но които не могат да се реализират при условията на кумулативност. Двете имат различен предмет, страни и основания за възникване, като се различават и по страни по правоотношението. Гаранционната отговорност обезпечава качеството на вещта за определен период от време, както и че при проява на дефекти в този срок, независимо дали те са съществували при предаване на вещта или са се проявили в гаранционния срок, същите ще бъдат отстранени от или за сметка на продавача, съответно – изпълнителя, включително вредите от тяхното проявление.

Законната отговорност по чл. 193 и чл. 265 3ЗД обезпечава качества и свойства на вещта само към момента на нейното приемане, като скритите недостатъци при нея също следва да са съществували към момента на приемането. При наличие на недостатъци за купувача/ възложителя възникнат права не само да търсят отстраняване на недостатъците или заплащане разносните за тяхното отстраняване, но и за отбив от цената, разваляне на договор и други.

Друга особеност на гаранционната отговорност е тази, че гаранционното задължение възниква по силата на договорни съглашения, съответни законови и подзаконовни нормативни актове, стандарти, отраслови технически норми и неин елемент е и гаранционният срок. По своята правна същност той е период от време, в течение на който се гарантира наличието на установени качества и свойства на вещта, предмет на договора, и през който период гарантът носи материална отговорност за недостатъци и повреди при условие че купувачът е спазил изискванията за правилното съхраняване и надлежната ѝ употреба. С изтичането на гаранционния срок се погасява задължението за отстраняването на недостатъците от продавача.

В съдебната практика се приема още, че за разлика от договорната отговорност за недостатъци, при гаранционната отговорност, за да бъде тя ангажирана, не е необходимо собственика на вещта да уведоми гаранта незабавно след откриване на недостатъците. Достатъчно е да се установи наличие на уведомяване, независимо в какъв срок след откриване на недостатъците (така - Решение № 140/08.03.2021 г. по т.д.№ 2601/2019 г. на ВКС, ТК, I т.о.).

Гаранционната отговорност защитава собственика на вещта, независимо дали той е страна по договора за изработка, сключен за създаването (изграждането) ѝ, докато при отговорността за недостатъци на изработеното по чл. 265 и сл. 3ЗД е необходимо ищецът да е страна по договора за изработка.

Ищецът – Етажните собственици на сграда на ул. „Брегалница“ 66-68 е ангажирал гаранционната отговорност на ответника за некачествено строителство, като не е твърдял такава отговорност да е уговорена между страните в сключен между тях договор, поради което за ангажирането и е необходимо да са налице законоустановените правила.

За да възникне гаранционна отговорност е необходимо в гаранционния срок да са установени недостатъци; недостатъците да са свързани с качеството на работата,

извършена по договора или съответствието ѝ със законоустановени технически изисквания и правила, попадащи в обхвата на гаранционната отговорност. Собственикът може да претендира отстраняване на тези недостатъци или обезщетение за разносните, необходими за отстраняването им. В конкретния случай ищецът е избрал да търси обезщетение за разносните.

Гаранционната отговорност в строителството е регулирана по общ начин от Закона за устройство на територията (ЗУТ) и Наредба № 2/31.07.2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството (Наредба № 2/31.07.2003 г. на МРРБ). Разпоредбата на чл. 160 и сл. от ЗУТ и чл. 20 от Наредба № 2/31.07.2003 г. на МРРБ уреждат гаранционна отговорност на строителя за скрити недостатъци на извършено от него строителство. Тази гаранционна отговорност е уредена с императивни норми на закона, като същата обезпечава нормалното функциониране и ползване на завършените строителни обекти и отстраняване на скритите дефекти след приемането им и въвеждане в експлоатация – чл. 160, ал. 3 ЗУТ и при поява на недостатъци в гаранционния срок се дължи отстраняването им за сметка на строителя и обезщетение за причинените вреди – чл. 163, ал. 3 ЗУТ.

Както бе посочено, искът по чл. 163, ал. 3 от ЗУТ във вр. чл. 160, ал. 3 ЗУТ за обезщетение при недостатъци в резултат на некачествени строителство (поради вложени некачествени материали, неспазване на технологичните изисквания и др. – чл. 162, ал. 1 ЗУТ) е на разположение на лицето, което търпи вреди от виновни действия/бездействия на строителя, тоест този иск е на разположение на собственика и обезпечава неговите права, а от друга страна, задължава с определени действия или отговорност за заплащане на обезщетение за некачествено строителство лицето, имащо качество строител. Дали определено лице има качество на строител по смисъла на чл. 163 от ЗУТ и да се ангажира отговорността му по тази разпоредба на закона може да се установи с всички доказателствени средства, включително и актове съставяни в хода на строителството. Професионален ценз на строителя не е необходим. (В този смисъл Решение № 579/12.01.2011 г. на ВКС, по гр. д. № 1932/2009 г.; Решение № 390/19.10.2011 г. по гр. д. № 174/2011 г. на IV-то Г.О. на ВКС).

В случая не е спорно между страните, че строител на процесната сграда е ответника „Агора Ин“ ЕООД, а и това се установява от представения по делото Акт обр. 15 за сградата, късето дружеството е вписано и като строител. Не е спорно, и се установява от представените нотариални актове, че процесната сграда е етажна собственост между отделни лица, които могат да търсят отговорност от строителя за некачествено строителство по отношение на общите части при условията на чл. 23, ал. 4 ЗУЕС.

Не е спорно, а и се установява от приетите по делото писма, че през 2012 г. ответникът неколкратно е бил уведомяват от етажните собственици за наличие на проявените дефекти в строителството, касаещи фасадата.

Съобразно чл. 20, ал. 4 от НАРЕДБА № 2 от 31.07.2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти, минималните гаранционни срокове са съответно 7 (за топлоизолационни и хидроизолационни работи, какъвто характер има вентилируемата фасада) и 5 години за други строителни и монтажни работи (където попада покритието на плочата в подземните гаражи), които са приложими, доколкото не са уговорени други, по-дълги гаранционни срокове между страните. Следователно, установените през 2012 г. са такива, установени в гаранционния срок за съответните СМР.

От събраните по делото доказателства се установява некачествено изработване (монтаж) на вентилируемата фасада. Настоящият съдебен състав възприема в тази част основното заключение на тройната СТЕ, изслушана пред въззивния съд, тъй като същата е по-обоснована и освен това е базирана на подробен оглед от вещите лица Й. и Б. (включително чрез физически преглед, „пипане“ при нужда). Напротив, вещото лице Х. при разпита ѝ в съдебно заседание неколkokратно е заявявала, че не е правила една или друга проверка при огледа, а огледът ѝ е само от външна страна. Освен това в заключението ѝ има известни противоречия – така напр. тя хем е пояснила, че откапващият профил вероятно е бил повреден или премахнат при поставяне на поликарбонатно покритие, хем после е казала, че такъв се вижда през същото това покритие.

Вещите лица Й. и Б. установяват, че при монтажа на вентилируемата фасада са открили три основни пропуски – не е монтиран завършващ откапващ профил в горната част на фасадата, чието предназначение е да спира дъждовните води от навлизане във вентилируемата част на фасадата, съответно такова навлизане е налице, което се установява от наличните фини частици вата (жълта на цвят), отмити от навлязлата вода и отложени по част от терасите. Вещите лица са пояснили, че при това навлизане на вода се просмуква влага към стените на сградата, а през зимата намокрената изолационна вата замръзва, което допълнително създава предпоставки за компрометиране на фасадата и я лишава от нейните хидроизолационни и топлоизолационни функции.

Не е монтиран завършващ профил и в долната част от фасадата, чието предназначение е да подпира вътрешните елементи на фасадата и най-вече да предотвратява свличане на изолиращата вата, както и да спира навлизането на насекоми и малки гризачи. Липсата на този елемент нарушава топлоизолацията.

На трето място, декоративните текстолитни пана, покриващи фасадата като завършващ елемент са монтирани с фуги, които са технологично правилни, но на много места са по-широки от допустимото (8 мм.), като са 1.2-1.5 см. В някои части паната са значително деформирани. Тази увеличена ширина и деформирането създават предпоставки за навлизане на вода във вентилируемото пространство.

Неоснователни са оплакванията на жалбоподателя, че заключението противоречи на събраните актове по строителството. Вярно е, че според Акт обр. 15 строежът е приет без забележки, но този акт представлява частен свидетелстващ документ, който няма обвързваща доказателствена стойност и съдът го преценява с оглед на всички събрани по делото доказателства. Строителят-ответник, чиято е доказателствената тежест да докаже, че е изпълнил (лично или чрез подизпълнител) вентилируемата фасада според всички технически изисквания, не е ангажирал доказателства за това. Напротив, от СТЕ се установява, че същата не е изпълнена според изискванията.

В същото време от събраните свидетелски показания на лица, правили ремонти в отделни апартаменти, се установява, че при извършването на тези ремонти са установили мокри петна и течове по стени и тавани на апартаментите.

Макар посочените три основни недостатъка да са от естество да бъдат установени при обикновен преглед на фасадата и замерване, както са сторили вещите лица по основното заключение на тройната СТЕ, в случая настоящият състав приема, че те са от категорията на скритите недостатъци, а не са явни такива, тъй като за наличието им е необходимо техническо познаване на този вид фасади и изискванията за комплектността и монтажа им, каквито познания обикновения купувач на апартамент в сградата не притежава.

Освен това, към момента на съставяне на Акт обр. 15 единствен възложител на

строителството на процесната сграда е било дружеството „Агора Ин“ ЕООД и при прегледа годността за приемане на строежа същото е било длъжно да го стори с изискуемата се от чл. 302 ТЗ добросъвестност, каквато очевидно не е била проявена. Ето защо това дружество, още повече предвид обстоятелството, че е било основен строител на сградата (макар да е ползвало подизпълнители, на основание чл. 163, ал. 4 ЗУТ) не може да бъде освободено от отговорност за установените в гаранционния срок недостатъци.

Фасадата на сградата несъмнено е обща нейна част, по смисъла на чл. 38 ЗС, поради което етажните собственици имат вземане за разноските по отстраняване на констатираните в гаранционния срок недостатъци по нея, които в случая са оценени от тройната СТЕ на 41394 лева. Доколкото частичната претенция е за 20 000 лева и е по-малка от установения дължим размер, то искът в тази му част е изцяло основателен.

Неоснователно е оплакването на жалбоподателя, че пред първата инстанция не било установено в коя част на сградата е нарушена хидроизолацията и нямало доказателства за това. Претенцията е за хидроизолацията на вентилируемата фасада, за която със СТЕ се установява, че предвид навлизането на вода във вътрешността и предвид замръзването на мократа вата през зимата, е компрометирана и също не може да изпълнява предназначението си.

Недоказано е възражението на жалбоподателя, че компрометирането на вентилируемата фасада и най-вече навлизането на вода в нея, водещо до съответно овлажняване на сградата и течове, както и нарушение в топлоизолацията и хидроизолацията ѝ, се дължи на неправилното използване на фасадата от отделните собственици. Настоящият състав намира за установено по делото от изслушаните свидетели, както и от установеното от вещите лица при огледа, че отделни собственици са монтирали климатици, при което има пробиване на фасадата, както и че на някои тераси има монтирани навеси върху метални конструкции, които метални конструкции са захванати отново чрез пробиване на фасадата. Несъмнено е, че посоченото нерегламентирано въздействие върху фасадата чрез дупчене създава риск от проникване на вода в нея, поради което съдебният състав не споделя категоричното твърдение на вещите лица Й. и Б., че такава опасност няма. Обратното е посочила вещото лице Х., като нейното становище се подкрепя и от свидетелските показания на свидетеля Богданов, който има технически познания, поради което показанията му относно недопустимостта на подобни въздействия по фасадата съдът кредитира. По делото обаче не беше доказано по категоричен начин, че подобно навлизане на вода от местата на дупчене действително е имало (още повече, че според вещото лице Й. дупченето е точковидно и не създава опасност от навлизане на вода) и че твърдението от ищите течове са по причина на това дупчене, а не на некачественото монтиране на фасадата. Показанията на свидетеля Богданов и заключението на вещото лице Х. съдържат само принципни положения, без ад са конкретно насочени към процесната сграда и положението при нея. Установяването на неправилна експлоатация на фасадата не е достатъчно, за да се отрече гаранционната отговорност на строителя. Необходимо е още тази неправилна експлоатация да е в причинна връзка с вредите (така и акад. Големинов, Чудомир, „Гражданскоправни отговорности за некачествени стоки“, издание 2001 г., стр. 148), а такава не е доказана от ответника, който носи доказателствената тежест за това.

Неоснователно е възражението на ответника-жалбоподател, че етажните собственици не могат да търсят разноски за отстраняване на недостатъци по пода на подземните гаражи, тъй като същите са индивидуална собственост, а не обща част. Вярно е, че подземните гаражи са самостоятелни обекти на собственост, което се установява и от представените пред въззивната инстанция кадастрални схеми на

същите. Техният под обаче е всъщност плочата на сградата на ниво -2. В чл. 38 ЗС неизчерпателно са посочени чрез примерно изброяване общите части на сградата, сред които са и плочите. Вещите лица по всички СТЕ единодушно са посочили, че според архитектурния проект плочата на подземните гаражи е предвидено да бъде изградена включително с покритие от полиран бетон, който притежава голяма якост, като вместо това е положена пердашена мазилка, отличаваща се с малка якост, вследствие на което несъответствие с предвиденото по проект, покритието на плочата се е разронило почти навсякъде. Посоченият недостатък няма данни да е заявяван пред строителя до завеждане на делото, но доколкото същото е образувано пред СГС през 2015 г. и исковата молба играе роля на уведомление, което също попада в гаранционния срок, като няма данни до приключване на съденото дирене този недостатък да е отстранен, то строителят отговаря за разносните за неговото отстраняване. В изслушаното пред въззивната инстанция основно заключение на СТЕ тези разноски са посочени на стойност 30 137 лева – за отстраняване на изронената част до здрава основа и извозване до сметище, доставяне и полагане на бетон и полиране на бетона, и доколкото частичната претенция е по-малка – 10 000 лева, тя се явява изцяло основателна. Размерът на разносните, определен от вещото лице Х. в особеното й мнение – 13 849.62 лева също надхвърля частичната претенция, поради което е безпредметно обсъждане на въпроса, коя оценка е по-достоверна.

Предвид достигане от въззивния състав до краен извод, идентичен с този на първата инстанция, първоинстанционното решени следва да бъде потвърдено.

По разносните: При този изход от спора право на разноски пред въззивната инстанция има въззиваемият. Такива са доказани в размер на 2930 лева (1500 лева за вещи лица и 1430 лева –адвокатски хонорар), които му се дължат изцяло от жалбоподателя.

Воден от изложеното, Апелативен съд – София

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 260148/23.09.2020 г. по гр.д. № 1311/2019 г. на СГС, I-4 състав в обжалваната част.

ОСЪЖДА „АГОРА ИН“ ЕООД, ЕИК 131151414 да заплати на Етажните собственици на сградата, находяща се в гр. София, ул. „Брегалница“ № 66-68 сумата 2 930 лева – разноски пред САС.

Решението подлежи на обжалване пред ВКС в едномесечен срок от връчването му, при условията на чл. 280, ал. 1 и ал. 2 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____