

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 13958

гр. София, 30.03.2024 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 143 СЪСТАВ, в закрито заседание на тридесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: **ДИАНА К. АНГЕЛОВА**

като разглежда докладваното от **ДИАНА К. АНГЕЛОВА** Гражданско дело № 20231110128012 по описа за 2023 година

и за да се произнесе съобрази следното:

Производството по делото е образувано по искова молба от В. К. Х., ЕГН *****, с адрес: гр. София, *** и Х. А. Б., ЕГН *****, с адрес: гр. София, ж.к. „****“ срещу „РАДСТРОЙ НАДЕЖДА“ ЕООД, ЕИК 203328615, със седалище и адрес на управление - гр. София, район Студентски, ж.к. „Дървеница“, ул. „Пловдивско поле“ №19, вх. „А“, ет. 6, ателие 8, представлявано от управителя ***

След проверка съдът е приел, че исковата молба отговаря на изискванията на чл.127 ал.1 и чл.128 от ГПК и е разпоредил да се извърши размяна на съдебните книжа.

Съдебните книжа са редовно връчени на ответника, като в предвидения от закона срок ответникът е депозирал отговор на исковата молба.

С настоящето и по аргумент от разпоредбата на чл.140 от ГПК съдът следва да се произнесе по всички предварителни въпроси и по допускането на доказателствата, като може да съобщи на страните и проекта си за доклад по делото, както и да ги напъти към медиация или друг способ за доброволно уреждане на спора.

В тази връзка съдът като приема, че исковата претенция е допустима, доколкото същата е заявена от лице, което описва и твърди факти, на които основава правния си интерес, прави следния **проект за доклад**:

1. Обстоятелства, от които произтичат претендираните права и възражения:

Ищците твърдят, че с ответника сключили предварителен договор за покупко-продажба на 31.07.2019г. на *** находящ се в гр. София, Столична община, район *** във Високоетажна сграда с магазин и подземни гаражи - Секция „Б“, втори етап на 2 /втори/ етаж на кота „+ 3.45м“ със застроена площ от 81.53 кв.м. Посочва, че по силата на договора ответното дружество се задължило да построи недвижимия имот със свои сили и средства или чрез натоварено от него лице, с осигурени от Дружеството материали, труд, организация и всички други необходими инвестиции до степен да е годно за обитаване, по одобрения архитектурен проект, в срок до 30.11.2020 /тридесети ноември две хиляди и двадесета/

година, когато щяло се издаде и Разрешение за ползване на сградата. На 09.02.2021г. бил изготвен нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №14, том II, рег.№2714, дело №185 от 2021г. от нотариус Иван Дахтеров с рег.№ 039 на НК, въз основа на който придобили собствеността върху процесния апартамент. На 09.02.2021г. бил изготвен приемно-предавателен протокол и били въведени във владение в имота. Твърдят, че след като посетили имота констатирали множество недостатъци, като на 10.03.2021 год. отправили и първото официално писмо до ответника. Твърдят, че е имало налице нередовности с електрическата инсталация, като по всички стени имало електрическа инсталация, като за нейната поправка претендират 3300 лв. Посочват, че имало нередности с входната врата, тъй като не била монтирана правилно, като имало отклонение 12 мм., като претендират сумата в размер на 1500 лв. за отстраняване на проблема. Твърдят, че Дограмата в апартамента била наранена и били запушени дренажните отвори на терасата, поради което била негодна по предназначение, като претендират сумата в размер на 1000 лв. Сочат, че водомерите не били монтирани правилно и се допират един в друг, а дръжките на крановете в банята били срязани, което представлява пречка за тяхното нормално използване. Посочват, че крановете пропускали вода при затворено положение. За отстраняване на повредите във водопроводната инсталация претендират 800 лв. Твърдят, че канализационната тръба в кухнята не била покрита от замазката на пода и стърчи с около 2-3 сантиметра, което щяло доведе до повдигане на пода в кухнята, а оттам и разминаване на нивата в помещенията на апартамента. Единствено към тази тръба можело да се свърже само мивката. Нямамо отклонения за свързване на пералнята и съдомиялната както е по проект. Канализационната тръба в банята била положена така, че половината е в стената, а другата половина отвън. За отстраняване на проблемите в канализационната инсталация претендират 1300 лв. Посочват, че имало множество напукани стени, като за отстраняване на този проблем претендират 1300 лв. Твърдят, че напуквания са налице и при обръщане на прозорците във всички стаи на апартамента, като за отстраняване на проблема претендират 1300 лв. Твърдят, че липсва външна мазилка, като за отстраняване на този проблем претендират 200 лв. Сочат, че съгласно цитирания по-горе нотариален акт са заплатили и е следвало да получат склад за апартамент №69, но такъв липсвало, като за изграждането му претендират 795 лв. С оглед гореизложеното общата сума, която претендират за заплащане на разходите, необходими за поправка на некачествено изпълнение СМР е в размер на 10 195 лв.

В условията на евентуалност, в случай, че не могат да бъдат извършени корекции и отстраняване на допуснатите недостатъци претендират обезщетение за некачествено изпълнени СМР в размер на 3000 лв. за отоплителната инсталация, 1100 лв. за надупчен комин и 1000 лв. за електрическата инсталация.

Претендират законна лихва от датата на исковата молба до окончателното изплащане на вземането, както и присъждане на сторените по делото разноси.

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил отговор от ответника, с който оспорва предявения иск като неоснователен. Не оспорва, че на 31.07.2019 г. страните са сключили

предварителен договор, а на 09.02.2021 г. и окончателен договор, удостоверен с Нотариален акт №14, том 11, рег.№ 2714, дело № 185 от 2021 г. на нотариус Иван Дахтеров с рег.№ 039 на НК, за покупко-продажба на *** в находит се в гр. София. Столична община, район „Надежда“, ул. ..****, във Високоетажна сграда с магазин и подземни гаражи - Секция „Б“, втори етап на 2 /втори/ етаж на кота + 3.45 м., със застроена площ от 81.53 кв.м., подробно индивидуализиран в нотариалния акт., както и че в деня на окончателния договор - на 09.02.2021 г., ищите - купувачи са били въведени във владение на имота от дружеството-продавач с двустранно подписан от страните протокол. Оспорва твърденията за некачествено изпълнение на СМР по отношение на електрическата инсталация. Твърдят, че е изпълнена по одобрения проект. Оспорва да имат електромагнитно поле, а в случай, че имало не било по негова вина и не било в степен увреждащо човешкото здраве. Оспорва твърденията за недостатъци и некачествено изпълнени СМР по отношение на отоплителната инсталация, доколкото същата била изградена по архитектурен план. Твърди, че с радиатори Н300, с повече на брой глйдери, може да се постигне предвидената по проект отоплителна мощност за дневната и за спалнята на жилището. Оспорва да е налице неправилен монтаж на входната врата. Посочва, че дори и да има отклонение е в рамките на допустимото. Оспорва твърденията за недостатъци и некачествено изпълнени СМР по отношение на монтажа на дограмата. Посочва, че дръжките били сменени с негово съдействие. Счита, че ако са налице други наранявания по дограмата, то те са възникнали по вина на ищите. Оспорвам твърденията за недостатъци и некачествено изпълнени СМР по отношение на монтажа на водопроводната инсталация. Твърди, че крановете са в изправност, както и че това, че една от ръкохватките е срязан а не пречи на нормалното им функциониране. Оспорва твърденията за недостатъци и некачествено изпълнени СМР по отношение на монтажа на канализационната инсталация, като счита, че същата е монтирана по проект. Посочва, че разклонения за свързване на пералня, на съдомиялна машина, както и на други уреди, изискващи канализация, могат да се монтират допълнително, ако ищите желаят. Сочи, че канализационната тръба, която според ищите стърчи 2-3 см. над замазката, ще се скрие след полагането на настилка от плочки в тази част на помещението. Оспорва твърдението за „напукани стени“. Сочи, че тези недостатъци ще бъдат покрити при финосване и боядисване на стените. Оспорва твърденията за недостатъци и некачествено изпълнени СМР по отношение на комина, както и твърдението за „липсваща външна мазилка“. Посочва, съгласно одобрен архитектурен проект „склад“ е бил предвиден, в спалнята между оси 7 и 8, чрез преграждане със стена с дължина 0,72 м. и дебелина 0,15 м., но с оглед по-добра пространствена функционалност в хода на изпълнението тази стена не е изградена и склад фактически не е обособен, като ищите са били наясно с това обстоятелство. Твърди, че в знак да добра воля ответникът се е отзовавал на всички оплаквания на ищите, като е изпращал контакти на изпълнителите на отделните видове работи (електроинсталация, дограма, входна врата и др.), както и директно самите изпълнители са идвали на място. Сочи, че при покупката на апартамента ищите са се съгласили със състоянието на имота, а ако недостатъците не са могли да бъдат забелязани тогава следва да се приеме, че същите са възникнали поради поведението на ищите.

Посочва, че твърдените недостатъци са пренебрежими. Прави възражение за погасяване на исковите по давност. Прави възражение за съпричиняване от страна на ищите. Моли за отхвърлянето на предявените искове.

2. Правна квалификация на правата, претендирани от ищеца, на насрещните права и възраженията на ответника:

Предявен е главен осъдителен иск с правна квалификация чл. 195, ал. 1, пр. 4 ЗЗД за осъждането на ответника да заплати сумата в размер на 10 195 лв., представляваща разходи, необходими за отстраняване на недостатъци на продадения им недвижим имот *** находящ се в гр. София, Столична община, район *** във Високоетажна сграда с магазин и подземни гаражи - Секция „Б“, втори етап на 2 /втори/ етаж на кота „+ 3.45м“ със застроена площ от 81.53 кв.м., ведно със законна лихва от датата на исковата молба (23.05.2023 г.) до окончателното изплащане на вземането.

Предявен е евентуален осъдителен иск с правна квалификация чл. 195, ал. 2 ЗЗД за осъждането на ответника да заплати сумата в размер на 5100 лв., представляваща обезщетение за некачествено изпълнени СМР.

3.Кои права и кои обстоятелства се признават: С оглед твърденията и възраженията на страните съдът - Отделя за безспорно и ненуждаещо се от доказване в отношенията между страните, че на 31.07.2019 г. страните са сключили предварителен договор, а на 09.02.2021 г. и окончателен договор, удостоверен с Нотариален акт №14, том 11, рег.№ 2714, дело № 185 от 2021 г. на нотариус Иван Дахтеров с рег.№ 039 на НК, за покупко-продажба на *** в находит се в гр. София. Столична община, район „Надежда“, ул. ..****, във Високоетажна сграда с магазин и подземни гаражи - Секция „Б“, втори етап на 2 /втори/ етаж на кота + 3.45 м., със застроена площ от 81.53 кв.м., подробно индивидуализиран в нотариалния акт., както и че в деня на окончателния договор - на 09.02.2021 г., ищите - купувачи са били въведени във владение на имота от дружеството-продавач с двустранно подписан от страните протокол.

4.Кои обстоятелства не се нуждаят от доказване - такива няма.

5.Как се разпределя доказателствената тежест на подлежащите на доказване факти:

По иска с правно основание чл. 195, ал. 1, пр. 4 ЗЗД в тежест на ищите е да докажат, че между страните е било налице валидно облигационно правоотношение по договор за продажба на *** в находит се в гр. София. Столична община, район „Надежда“, ул. ..****, във Високоетажна сграда с магазин и подземни гаражи - Секция „Б“, втори етап на 2 /втори/ етаж на кота + 3.45 м., със застроена площ от 81.53 кв.м.; че продадената вещ към момента на договора за продажба са имала посочените в исковата молба недостатъци, които я правят негодна за предвиденото в договора употребление, както и че незабавно са уведомили продавача.

По иска с правно основание чл. 195, ал. 2 ЗЗД в тежест на ищите е да докажат, че вследствие неизпълнение на задълженията на ответника - продавач по договор за продажба,

са претърпели вреди, както и размерът на същите.

По доказателствените искания

Към исковата молба и отговорът на исковата молба страните са представили писмени доказателства, които са относими, необходими и приемането им е допустимо.

Ищците са поискали допускането на един свидетел при режим на довеждане за доказване на уведомлението на ответника за недостатъците на вещта, което искане е допустимо и относимо и следва да бъде допуснато.

Ответникът е поискал допускането на двама свидетели, което искане също следва да бъде допуснато.

Ищците са поискали допускането на две съдебно-технически експертизи, едната от вещо лице електроинженер, а другата с вещото лице строителен инженер, което искане е допустимо и относимо и следва да бъде допуснато, като вещите лица следва да отговорят и на въпросите поставени от страните след като бъдат конкретизирани с оглед възложената доказателствена тежест.

Във връзка с гореизложеното, следва да бъде насрочено открито съдебно заседание по делото.

Мотивиран от горното и на основание чл.140 ГПК, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ДОПУСКА И ПРИЕМА като доказателства по делото представените с исковата молба и отговора на исковата молба писмени доказателства.

ДОПУСКА събирането на гласни доказателства чрез разпит на един свидетел при режим на довеждане на ищците и двама свидетели при режим на довеждане на ответника.

ОБЯВЯВА че по искането за допускане и назначаване на съдебно-техническа експертиза със задачи, поставени от ищеца в исковата молба и ответника в отговора на исковата молба - съдът ще се произнесе в първото по делото съдебно заседание, след като страните конкретизират въпросите и задачите с оглед на възложената им доказателствена тежест.

ОБЯВЯВА НА СТРАНИТЕ проекта за доклад по делото, така както е сторен в обстоятелствената част на настоящето, като **УКАЗВА на страните, че** във връзка с указаната им доказателствена тежест следва да предприемат необходимите процесуални действия не по-късно от първото по делото съдебно заседание, като след този срок същите като просрочени ще бъдат отхвърлени от съда – по аргумент от чл.159, ал.1 от ГПК.

Приканва страните към спогодба и други способи за доброволно уреждане на спора, като им указва, че могат да се обърнат към медиатор, а при постигането на съдебна спогодба относно заявените претенции размерът на дължимата се държавна такса се намалява на

половина, като при извънсъдебно решаване на спора страните печелят време, средства и пестят усилия. За решаване на спора страните могат да използват процедура по медиация. Тази процедура е предвидена в Закона за медиацията, като спестява на страните: време, усилия и средства – отпада нуждата от събиране на доказателства, а при постигане на спогодба ищецът може да поиска да му бъде възстановена половината от внесената държавна такса - чл.78, ал.9 ГПК. Ако страните желаят да ползват медиация, те могат да се обърнат към център по медиация или медиатор от Единния регистър на медиаторите, който може да бъде видян на електронен адрес <http://www.justice.government.bg>, като следва да се има предвид, че медиацията е платена услуга.

Указва на страните, че: Ако страните желаят да бъдат уведомявани по-бързо за действията, извършвани от съда по делото, те могат с молба да предоставят електронен адрес, на който да им бъдат връчвани съобщения и книжа. Съответно, следва да имат предвид, че срокът указан в съдебните книжа, започва да тече от датата на постъпване на електронното съобщение при тях. УКАЗВА на страните в случай, че желаят да подават по електронна поща съдебни книжа по делото и по останалите граждански дела в СРС, могат да ги подават на определения с Заповед № АС – 175 от 15 май 2020 година на Председателя на СРС електронен адрес: documents.go@srs.justice.bg, след като ги подпишат с квалифициран електронен подпис. Заповедта е публикувана на интернет сайта на съда. УКАЗВА на страните в случай, че желаят да получават по електронна поща сканирани преписи от новопостъпили по делото документи и да получават преписи от новите произнасянията на съда по настоящето дело, следва да подадат молба до съда с която да посочат електронен адрес на който желаят да получават призовки, съобщения и книжа по делото. Молба, подписана с квалифициран електронен подпис се подава на електронен адрес: documents.go@srs.justice.bg, а в случай че не е подписана с квалифициран електронен подпис - чрез регистратурата на съда или с писмо на хартия по пощата.

Указва на страните, че Софийски районен съд има регистриран профил в Системата за сигурно електронно връчване (ССЕВ) на ДАЕУ и по този начин могат да бъдат връчвани и получавани книжа от съда, съответно подавани документи до съда от заинтересованите лица, като системата удостоверява получаването на кореспонденцията от адресата. За ползването на системата е необходимо да се направи регистрация от съответното лице, което може да бъде осъществено на следния адрес: <https://edelivery.egov.bg/>.

Съгласно чл.38, ал.2 от ГПК, връчването на съдебни книжа може да се извърши на избран от страната електронен адрес за връчване чрез: 1. единния портал за електронно правосъдие – на адрес - <https://ecase.justice.bg/>; 2. квалифицирана услуга за електронна препоръчана поща съгласно чл. 3, параграф 37 от Регламент (ЕС) № 910/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 23 юли 2014 г. относно електронната идентификация и удостоверителните услуги при електронни трансакции на вътрешния пазар и за отмяна на Директива 1999/93/ЕО (ОВ, L 257/73 от 28 август 2014 г.), наричан по-нататък "Регламент (ЕС) № 910/2014". Когато не е избрана възможност за връчване по чл.38, ал. 2 от ГПК, но

страната е посочила адрес на електронна поща, връчването се извършва на посочения адрес. Съгласието за връчване по чл.38, ал. 2 и 3 от ГПК може да се оттегли по всяко време, като оттеглянето не засяга редовността на вече извършените действия. Съгласно чл.38, ал.6 от ГПК - страната може да посочи електронен адрес за връчване на вещо лице, свидетел и трето лице, задължено да представи намиращ се у него документ.

Съгласно чл.38а от ГПК: Лицето, извършило процесуално действие в електронна форма, е длъжно да посочи електронен адрес за уведомяване за удостоверяване на получаването на електронното изявление и за резултата от техническата проверка на извършеното действие. При извършване на процесуално действие в електронна форма лицето може да се съгласи да приема електронни изявления и електронни документи от съда по делото в производството пред съответната инстанция или пред всички инстанции. Лицето, извършило процесуално действие в единния портал за електронно правосъдие, се съгласява да приема електронни изявления и електронни документи, съобщения, призовки и книжа в производството пред съответната съдебна инстанция и пред всички инстанции. Съгласието по чл.38а, ал. 2 и 3 от ГПК може да се оттегли по всяко време, като оттеглянето не засяга редовността на вече извършените действия.

Указва на страните, че съгласно чл.41а от ГПК: Когато връчването се извършва по чл. 38, ал. 2 от ГПК - на избран от страната електронен адрес за връчване, съобщението, съдържащо информация за изтегляне на призовката, съобщението или книгата, се смята за връчено в деня на изтеглянето му от адресата. В случай че съобщението не бъде изтеглено в 7-дневен срок от неговото изпращане, то се смята за връчено в първия ден след изтичането на срока за изтегляне. Когато връчването се извършва по чл. 38, ал. 3 и 6 от ГПК, съобщението, съдържащо информация за изтегляне на призовката, съобщението или книгата, се смята за връчено в деня, в който адресатът е потвърдил получаването му. В случай че получаването не е потвърдено в 7-дневен срок от неговото изпращане, съобщението се връчва по общия ред.

Съгласно чл.44, ал.3 от ГПК, считано от 30.6.2021 година - Електронното връчване се удостоверява със: 1. електронен запис от информационната система на портала, подпечатан с квалифициран електронен печат на съда с удостоверение време или с квалифициран електронен времеви печат – при връчване по чл. 38, ал. 2, т. 1 от ГПК; 2. електронен запис на връчването от квалифицирания доставчик на електронни удостоверителни услуги – при връчване по чл. 38, ал. 2, т. 2 от ГПК; 3. потвърждение, че съобщението е получено – при връчване по чл. 38, ал. 3 и 6 от ГПК.

Съгласно чл.52, ал.2 от ГПК, считано от 30.6.2021 година - Връчването на държавните учреждения и на общините се извършва само по реда на чл. 38, ал. 2 от ГПК на посочен от тях електронен адрес.

Указва на страните, че следва да посочат електронен адрес за връчване при условията на чл. 38 и 38а от ГПК и заявление дали желае връчване на посочения електронен адрес.

Насрочва делото за разглеждане в открито съдебно заседание за **03.7.2024** година от **14:30 часа**, за която дата и час да се призоват страните.

Да се връчи препис от настоящето определение на страните, като на ищците се връчи ведно с препис от отговора на исковата молба.

Определението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____