

РЕШЕНИЕ

****566**

гр. Варна, 01.08.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 41 СЪСТАВ, в публично заседание на четвърти юли през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Светослав Н. Тодоров

при участието на секретаря Христинка Ст. Илиева
като разглежда докладваното от Светослав Н. Тодоров Гражданско дело
****0213110105966** по описа за 2021 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по искова молба от Г. П. ОВЧ., с ЕГН ***** и Д. П. ОВЧ., с ЕГН ***** и двамата с адрес гр.***, чрез пълномощника им адв. К.К. – АК Варна срещу „Т. 54“ ООД, с ЕИК *** и седалище и адрес на управление гр.***, с която са предявени субективно и обективно съединени искова за осъждане ответното дружество да заплати на ищите следните суми:

в полза на ищеца Г. П. ОВЧ. сумата от 2 710 лв. / две хиляди седемстотин и десет/ лева, представляваща 1/10 част от вземане в общ размер на 27100 лева – обезщетение за недостатъци при строителството на жилищна сграда в имот с идентификатор № *** и административен адрес гр.*** по постройката за допълващото застрояване, офис **, офис **, вертикална планировка, стълбищна площадка, ***, покрив, подземен паркинг и фасада на сградата, на основание чл. 163, ал.3 ЗУТ,

в полза на ищеца Д. П. ОВЧ. сумата от 1 420 лв. /хиляда четиристотин и двадесет лева, представляваща 1/10 част от вземане в общ размер на 14200 лева – обезщетение за недостатъци при строителството на жилищна сграда в имот с идентификатор № *** и административен адрес гр.*** по офис **, офис **, вертикална планировка, стълбищна площадка, ап.***, покрив, подземен паркинг и фасада на сградата, на основание чл. 163, ал.3 ЗУТ,

в полза на ищеца Г. П. ОВЧ. сумата от 1000 /хиляда/ лева, представляваща 1/10 част от вземане в размер на 1/2 от обезщетение за неизпълнение на задължението на ответника по предварителен договор от 22.06.2012г., изменен с анекс от 25.02.2014г. за монтаж на

дограма съгласно приложение ** към предварителния договор, изчислено като разлика в стойността на дължимата по договора дограма и монтираната на сградата по-некачествена и с по-ниска стойност дограма, на основание чл.79, ал.1, пр.2 ЗЗД и

в полза на ищеца Г. П. ОВЧ. сумата от 1000 /хиляда/ лева, представляваща 1/10 част от вземане в размер на $\frac{1}{2}$ от обезщетение за неизпълнение на задължението на ответника по предварителен договор от 22.06.2012г., изменен с анекс от 25.02.2014г. за монтаж на дограма съгласно приложение ** към предварителния договор, изчислено като разлика в стойността на дължимата по договора дограма и монтираната на сградата по-некачествена и с по-ниска стойност дограма, на основание чл.79, ал.1, пр.2 ЗЗД.

С протоколно определение от 04.07.2022г. е допуснато изменение на предявените искове, като ищите са преминали от частични искове към претенции в пълен размер. Претендираната от ищите суми за обезщетение за недостатъци при строителството са увеличени до размер от 19495.40 лева за ищеца Г. П. ОВЧ. и до размер от 9930.41 лева за ищцата Д. П. ОВЧ.. Всеки от ищите е увеличил исквата си претенция за неизпълнение на задължение по предварителен договор от 22.06.2012г. до размер от 3145 лева. Общият размер на претендираните от ищите суми е 35715.81 лева.

Ищецът основава исковите си претенции на следните фактически твърдения, заложили в обстоятелствената част на **исквата молба**:

На 22.06.2012г. ищите сключили предварителен договор с „Т.“ ЕООД, с ЕИК ***, съгласно който те, в качеството си на съсобственици на ПИ с ид. № *** по КККР на гр.Варна, с административен адрес гр.***, с площ 390 кв.м. се задължили да прехвърлят на „Т.“ ЕООД 50% от земята, както и да му учредят право на строеж върху мястото, така че дружеството да придобие собственост върху 50% от обектите в сградата и 6 паркоместа, разположени в парцела. След това дружеството се съгласило да построи със свои средства и труд жилищна сграда с паркоместа, като ищите да придобият 50% от сградата и 7 паркоместа. В договора било уговорено, че обектите в сградата ще се разпределят така, че срещу отстъпените права на дружеството ищите да получат магазин и ателие на партерния етаж и по един апартамент на 4, 5 и 6 етажи с обща площ на обектите 471.60 кв.м., а след подписването на акт 14 дружеството ще продаде на ищите един апартамент на *** етаж с площ 59.70 кв.м. В чл.2, ал.14 било уговорено изпълнителят да отстрани за своя сметка в срок до 30 дни от писменото му уведомяване всички недостатъци, пряко или косвено свързани с извършеното строителство или довършителните работи. В ал.15 било уговорено, че изпълнителят дава гаранционни срокове за извършените строителни и довършителни работи съгласно чл.20, ал.2 от Наредба 3 2 за въвеждане в експлоатация на строежите. В приложение ** към договора били описани конкретни параметри на материалите, които ще се използват в строителството.

С анекс ** от 25.02.2014г. изпълнителят по предварителния договор „Т.“ ЕООД бил заменен с ответника „Т. 54“ ООД, с ЕИК ***.

С нотариален акт *****, том ***г. на Служба по вписванията, ищите учредили на

ответника право на строеж върху част от обектите в сградата. Със същият акт те си учредили взаимно право на строеж, разпределяйки си обектите в сградата, както следва:

За Д.О. – ап. 6 на*** етаж, ап. *** на *** етаж и паркоместа ****в паркинга на сутеренния етаж и

За Г.О. – офис ** и офис ** на партерен /първи/ етаж, ап.*** на **** етаж, паркоместа *****в сутеренния етаж и навес дървен етап втори на партерния етаж.

На 26.02.2014г. страните подписали нотариален акт за поправка на нотариален акт за учредяване на право на строеж, с който описали действителния ЕИК на „Т. 54“ ООД.

На 09.12.2015г. отново бил подписан нот. акт за поправка на нотариален акт за учредяване право на строеж, с който било прието след „навес“ да не се чете „дървен“ и след „етап втори“ да се чете „постройка на допълващото застрояване.

На 01.04.2016г. за трети път била извършена поправка на нот. акт за учредяване на право на строеж, с като били описани избените помещения, принадлежащи на отделните жилища.

С нот. акт *****, том **г. ответното дружество продало на Г.О. и Галена Стоянова ап.*** на*** етаж с идентификатор № *****по КKKP.

Строежът бил въведен в експлоатация с удостоверение *****/13.10.2016г. на главния архитект на община Варна.

Ищците твърдят, че след приключване на строителството, по общите части на сградата и обектите на ищците се появили множество недостатъци. В съответствие с уговорките по чл.2, ал.14 от предварителния договор ищците писмено уведомили ответника за недостатъците в строителството, като подробно ги описали в нотариална покана, връчена на управителя на ответното дружество на 18.08.2020г. в кантората на нотариус Д.Б.. С поканата на ответника бил даден 30-дневен срок за отстраняване на недостатъците съгласно уговореното в чл.2, ал.14 от предварителния договор.

Ответното дружество не предприело действия за отстраняване на недостатъците, поради което ищците имали право да искат обезщетение за неизпълнение на задълженията на ответника по предварителния договор и по Наредба **/2003г., в размер на необходимите средства за отстраняване на недостатъците в строителството.

Подлежащи на отстраняване от ответника недостатъци в строителството, описани подробно с посочване на цената за поправянето им били следните:

1. По постройката на допълващо застрояване: Спукана мазилка и шпакловка над входна врата и боя. Спукана силиконова мазилка около звънчев ключ. Смяна сифон и клинкрени плочи около него и спукани и отлепени первазни плочи. Стени около постройката за цялостна силиконова мазилка. Цена 2500 лева.

2. Офис **: цялостен ремонт на пукнатини по стени и тавани, смяна на ръждиви лисни, мазилка, шпакловка и боя. Цена 600 лева.

3. Офис ***: цялостен ремонт на пукнатини по стени и тавани, смяна на

ръждиви лайсни, мазилка, шпакловка и боя. Смяна на спукани и отлепени первазни плочки. Смяна на лицева мазилка (спукана). Цена 1600 лева.

4. Стълбищна площадка: смяна на спукан врачански камък, смяна на ръждиви лайсни, мазилка, шпакловка и боя. Цена 2000 лева.

5. Ап.***: смяна на подут ламинат в хол и спалня. Ремонт на стени и тавани – мазилка, шпакловка и боя. Хидроизолация, смяна на плочки и подходяща фуга за външни условия на тераса. Поставяне на камък – варовик на тераса, смяна на спукан и липсващ водобран и импрегниране. Смяна на увиснала и течаща дограма. Цена 3600 лева.

6. Ап.**: ремонт, мазилка и шпакловка по стени и тавани и цялостно боядисване. Хидроизолация, смяна на плочки по подходяща фуга за външни условия на тераса. Варовик на тераса – смяна на спукан и с липсващ водобран, импрегниране. Ремонт на домофонна система. Смяна на увиснала и течаща дограма. Цена 3800 лева.

7. Ап. ***: ремонт, мазилка и шпакловка по стени и тавани и цялостно боядисване. Хидроизолация, смяна на плочки по подходяща фуга за външни условия на тераса. Варовик на тераса – смяна на спукан и с липсващ водобран, импрегниране. Ремонт на отточен канал и отстраняване на теч към долен етаж и паркинг. Смяна на увиснала и течаща дограма. Цена 4300 лева.

8. Ап. ***: ремонт, мазилка и шпакловка по стени и тавани, отстраняване на ръждиви петна и шупли, цялостно боядисване. Варовик на тераса – смяна на спукан и с липсващ водобран, импрегниране. Ремонт и отстраняване на теч от покрив. Смяна на увиснала и течаща дограма. Цялостна подмяна на интериорни врати, доплатени от възложителя поради драскотини и изцапване с мазилки и бои от изпълнителя. Цена 14500 лева.

9. Покрив: смяна на течаща капандура. Смяна на неправилно поставена и отлепена хидроизолация. Ремонт на неправилно поставен тръбен климатичен път през метален покрив. Цена 3600 лева.

10. Подземен паркинг: ремонт и укрепване на пукнатини в стоманобетонна конструкция. Цялостно разбиване и полагане на нова шлайфана мозайка на целия под на помещението. Ремонт на течащи ВиК тръби. Боя на стени и под. Цена 3900 лева.

11. Ремонт и смяна на дюбели и импрегниране на фасада – 1500 лева.

При съобразяване на собствеността на ищците върху отделните обекти, както и че те имат равни права на обезщетение относно недостатъците по точки 3, 4, 9, 10 и 11, ищецът имал право на обезщетение в размер на 27100 лева, а ищцата в размер на 14200 лева.

Ответникът не изпълнил и задължението си да монтира описаната в Приложение ** към предварителния договор ПВЦ 5-камерна дограма с профили на немската фирма “Т.”, с двоен стъклопакет, двойно отваряема с К-стъкло, а монтирал много по-некачествена и евтина дограма на фирма „R.”. Разликите в цените на двете дограми по обектите на ищците и по общите части на сградата била 20000 лева. Ищците постигнали съгласие да

претендират равни части – по 10000 лева обезщетение поради неточното изпълнение за монтиране на дограма.

Исковите претенции са предявени частично за 1/10 част размера на вземанията.

В срока по чл.131 от ГПК е постъпил **отговор** от ответното застрахователно дружество, с който оспорва исковите по основание и размер.

Твърди, че описаните недостатъци не са идентични с дейностите и работите, за които ответното дружество носи гаранционна отговорност по смисъла на Наредба **/2003г., поради което били извън рамките на гаранционното задължение на изпълнителя.

Ако действително съществували недостатъци по обекта, то тяхното отстраняване не било отговорност на изпълнителя по сключения между страните договор.

Твърди още, че ако действително съществували процесните недостатъци, то били в резултат на това, че ищците не положили необходимата грижа на добър стопанин за тяхната правилна експлоатация и съхранение.

В условията на евентуалност, при приемане, че ответното дружество е допуснало некачествено изпълнение, за което носи отговорност, се въвежда възражение за съпричиняване от ищците с твърдение, че 98% от процесната претенция за настъпили вредни последици се дължат на виновното поведение на ищците, или на обстоятелства, за които те отговарят.

Оспорват се изцяло и претенциите за обезщетение произтичащи от различна от уговорената в договора дограма. Освен, че липсвали доказателства в тази връзка, то с факта на въвеждане на сградата в експлоатация и при липса на каквито и да е възражения, страните в т.ч. и ищците се съгласили с извършените СМР, както и с вложените материали, включително и визираната дограма.

Ответникът моли за отхвърляне на предявения иск и присъждане на разноски.

В открито съдебно заседание страните поддържат изложеното в исковата молба и отговора по нея и претендират присъждане на направените по делото разноски.

СЪДЪТ, преценявайки събраните, по делото доказателства, по реда на [чл. 12 от ГПК](#) и [чл. 235, ал. 2 от ГПК](#), приема за установено следното **от фактическа страна**:

На 22.06.2012г. е сключен предварителен договор между Г. П. ОВЧ. и Д. П. ОВЧ. като възложители и „Т.“ ООД, с ЕИК *** като изпълнител /л.7-13/.

С договора е уговорено да бъде учредено в полза на „Т.“ ООД право да построи нова жилищна сграда с паркоместа в завършен вид за негова сметка в имот с ид. № *** и адрес гр. ***. Уговорени са конкретни параметри на сградата, разпределянето на самостоятелните обекти от същата между страните, както и право за възложителя да закупи апартамент на 4-ти етаж на сградата след подписване на Акт 14 и отправяне на писмено уведомление до изпълнителя. В приложение 1 към договора е уговорено при изпълнение на довършителните работи да бъде поставена ПВЦ дограма с профили на немската фирма Т. с двоен стъклопакет – двойно отваряема с К-стъкло.

С анекс ** от 25.02.2014г. Г. П. ОВЧ., Д. П. ОВЧ. и „Т.“ ООД са постигнали съгласие изпълнителне по предварителния договор да бъде „Т. 54“ ООД, с ЕИК *** /л.14/.

На същата дата е съставен нотариален акт за учредяване право на строеж върху недвижим имот № ***, том ***, рег. *****, нот. дело № *****/ 2014г. на нотариус ***** О.Ш., с който Д. П. ОВЧ. и Г. П. ОВЧ. са учредили на „Т. 54“ ООД право на строеж за изграждане на самостоятелни обекти в бъдеща жилищна сграда в имот с ид. № *** и адрес гр. *** и взаимно са си учредили право на строеж върху други самостоятелни обекти в сградата /л.15-21/.

Страните впоследствие са съставили три нотариални акт за поправка на нотариален акт за учредяване на право на строеж – на 26.02.2016г., 09.12.2015г. и 01.04.2016г. /л.22-24/.

С нотариален акт № ***, т.***, рег.№ ***, нот. дело № *****/ 24.01.2015г. за продажба на недвижим имот, „Т. 54“ ООД продало на Г. П. ОВЧ. и Г.М.С. собствеността върху Апартамент № *****, с ид. № *****, на четвърти етаж в сграда на груб строеж, находяща се в гр. *** /л.25/.

На 15.08.2016г. е съставен Акт обр. 15 за установяване годността за приемане на строежа, който е подписан от ищите като възложители на самостоятелни обекти в сградата.

Извлечение от акта е приобщено към доказателствата по делото /л.56-61/.

С удостоверение *****/13.10.2016г. , издадено от главния архитект на община Варна, строеж: жилищна сграда –първи етап и навес – втори етап, находящи се в ****, кв. **** (с ид. № ***) по плана на ***, ул. „*****, гр. В. е въведен в експлоатация /л.26-27/.

На 06.08.2020г. Г. П. ОВЧ. е отправил нотариална покана до ответното дружество за отстраняване на недостатъци по строителството и довършителните работи, която покана е получена от представител на ответника на 20.08.2020г. /л.28-30/.

За изясняване на фактическата страна на спора на страните са допуснати гласни доказателства и ангажирани специални знания посредством назначени съдебно-технически експертизи.

Свидетелят С. И. К. твърди, че познава Г.О. и са семейни приятели от 7 години. Знае двата апартамента на ищцата в гр. В***** и помагал за пренасянето на багажа. В същата сграда ищецът имал и два офиса, които също са посещавани от свидетеля. Ищецът живеел в сградата от около 4 години, а офисите отдавал под наем. Честа тема за разговор между ищецът и свидетеля били проблемите като цяло по сградата. В по-големия офис се рушала мазилката, имало ръждиви лайсни по ъглите. В офиса бил извършен ремонт от ищеца – изкъртване на мазилка, която почнала да се подува и пада, а след това замазване, шпакловка и боядисване. В поставения като облицовка врачански камък имало пукнатини и ищецът купувал препарати за да ги нанесе върху камъка и да го съхрани. В по-малкия апартамент, на четвъртия етаж имало подутина на ламината, поради вода, влизаща под дограмата на прозореца. Имало също петна по стените от страната на вратопрозореца.

В показанията си св. Ж. И. Н. твърди, че познава семейство О.и и „Т.“ ООД. Г.О.

ремонтирал автомобилите на свидетеля и се познавали от доста време. Преди време свидетелят работил като проектант с г-н Т.. Ищецът повикал свидетеля да огледа сградата, в която има собственост като специалист. Огледа на сградата започнал от сутерена и там били констатирани вертикални пукнатини, които преминават в плочата. В партера на външни ъгли по лайсните имало ръжда. Направен бил оглед и на апартаментите. След огледа свидетелят и ищецът разговаряли, когато пристигнал г-н Т. за да водят разговори с ищеца за подписване на акт 15. Свидателят казал на ищеца да не подписва, но г-н Т. го помолил и ищецът отстъпил и подписал. Уговорката между двамата била в срок до една година да бъдат отстранени тези недостатъци, тъй като за част от тях било необходимо време да се установят. След това в разговори ищецът споделил, че част от недостатъците са отстранени.

Водения от ответната страна свидетеля И. Ю. Б.заявява, че познава фирма „Т.“, защото през последните 10-15 годни работи само мозайка на почти всички техни обекти. Познава сградата на ул. „*****“ и той полагал мозайката на този обект. Свидателят не познава ищеца Г.О. и не е получавал указания или забележки от него, но го е виждал по обекти. По мозайката можело да се получи леко напукване, ако се изтърве тежък предмет върху нея. Такава техническа пукнатина се отстранявала като се почисти с прахосмукачка и след това запълни със силикон. На доста обекти се появявали пукнатини. Свидателят не вярвал да има течове в гаражите, но можело от колите да се напука. Помещението било предвидено за подземен гараж, но свидетелят не е сигурен за какво се ползва.

В заключението на вещото лице Т.О. са посочени констатираните при оглед на място недостатъци по процесната сграда:

По постройката на допълващото застрояване: вещото лице е констатирало пукнатини по гипсовата шпакловка в зоната на входната врата и около санитарния възел, както и пукнатини най-вече около прозоречните рамки по силикатната мазилка в зоната от входната врата на постройката от допълващото застрояване до ъгъла на основната сграда. Пред сградата на допълващото застрояване цялата площ на вътрешния двор била настлана с клинкерни плочки. Цялата площадка с площ от 127 кв.м била отводнена с един сифон ф50мм, което отводняване не било достатъчно и при по-обилни валежи се задържала вода в зоната на сифона, който следвало да бъде заменен с друг с по-голям диаметър и по-голяма проводимост. Оградните стени на вътрешния двор били оформени със силикатна мазилка, която в някои участъци била компрометирана. Нямамо отлепени первази, но имало такива, които не са добре залепени и следвало да бъдат отремонтирани. Подпрозоречната дъска от варовик бил без водооткап и следвало да бъде подменена.

В офис *** били изпълнени ремонтни дейности от ищеца със собствени средства и описаните в исковата молба недостатъци не били налични. Доколкото претендираните недостатъци към момента на огледа били налични в други обекти в сградата, вещото лице счита, че най-вероятно същите са били налични и в офис *** и са наложили ремонта на офиса.

В офис *** били налични пукнатини по гипсовата шпакловка. Имало корозирали ъглови лайсни, частично били отлепени керамичните первази в коридора и се забелязвали

единични пукнатини около прозоречните рамки по силикатната мазилка на фасадата към двора.

По вертикалната планировка се забелязвало частично пропадане на тротоара от тротоарни плочки пред жилищната сграда от страната на ул. „*****“. Частично била компрометирана мазилката на оградата над рампата на подземния паркинг.

Стълбищна площадка: забелязвали се на места пукнатини по гипсовата шпакловка и по някои от ъгловите лайсни избила ръжда. На различни места по стълбищните площадки и по стъпалата се забелязвали единични спукани плочи от варовик. Като цяло настилната в стълбищната клетка била с множество пори и микропукнатини, което означавало, че същата отдавна не е импрегнирана.

В апартамент *** ламинатите в хола и спалнята били деформирани вследствие на периодично намокряне. Деформациите в спалнята били в зона отдалечена от външната дограма. По стените и по-рядко по таваните в отделните помещения се забелязвали множество микропукнатини и единични по-ясно изразени пукнатини по шпакловката. Настилната от гранитогрес на терасата била префугирана от ищеца. Над вратопрозореца на хола се забелязвали следи от течове, които по думите на ищеца се проявявали при по-обилни валежи. При шапките от варовик се забелязвали единични спукани плочи. По кривината на парапета водооткапа на шапките от варовик бил застъпен от топлоизолацията и не изпълнявал предназначението си. Всички шапки и подпрозоречни дъски били за импрегниране. Отваряемите части на външната PVC дограма били за прогонка. Около дограмата следвало да се изпълни силиконирание.

Вещото лице е констатирало множество микропукнатини и единични по-ясно изразени пукнатини по шпакловката по стените и по-рядко по таваните в отделните помещения на апартамент ***. Посочва още, че настилната от гранитогрес на терасата е за префугиране, всички шапки и подпрозоречни дъски от варовик са за импрегниране, домофонната система е неисправна и следва да бъде отремонтirана. Отваряемите части на външната ПВЦ дограма са за прогонка, а около дограмата следва да се изпълни силиконирание.

В апартамент *** също се забелязват множество микропукнатини и единични по-ясно изразени такива в гипсовата шпакловка. В зоната между таваната и стените се забелязва подкожушване и лющене на латексовата боя. Терасата на апартамента е за префугиране. Отваряемите части на външната ПВЦ дограма са за прогонка. Около дограмата следва да се изпълни силиконирание. Има деформирани единични плочи от врачански варовик по подпрозоречните дъски и шапки на парапетите. Следва да се изпълни също третиране с хидроизолационни пасти на зоните около барбаканите и топлоизолация с фибран на парапетите и под камбанките на металните парапети.

В апартамент **** са налични пукнатини и шупли в гипсовата шпакловка. Забелязват се и петна от влага по скосовете на таваните. По шапките от варовик се забелязват отворени фуги и единични деформирани плочи. Отваряемите крила на дограмата

са за прогонка. Необходимо е силиконизиране около дограмата. По интериорните врати има увреждания.

На покрива: монтираната капандура е фирмена, но според вещото лице след като пропуска вода, явно е от по-нисък клас. Има отлепване на хидроизолация в централната част на плоския покрив, но към момента на огледа в тази зона няма следи от течове. Стените на асансьорната шахта са допълнително хидроизолирани, при което не е изпълнено допълнително хидроизиране на покрива ѝ, който е бил хидроизолиран преди това. От гледна точка на технологията би следвало да се направи тази допълнителна хидроизолация на покрива. Влизането на климатична инсталация в метален отдушник е на неподходящо място, което можело да предизвика евентуална поява на теч.

При огледа на подземния паркинг са открити няколко видими пукнатини в стоманобетонните стени. Според вещото лице това не са конструктивни пукнатини и не застрашават сигурността на сградата. Обработването им може да бъде само по естетични съображения. По т.н. настилка от шлайфана мозайка има повсеместни пукнатини почти във всички карета. Не се забелязва обаче отлепяне на мозайката от бетонната основа под нея. В заключението се посочва, че евентуално разбиване на мозайката, ще доведе до по-големи вреди. По-подходящо било да се отворят допълнително пукнатините, да се почистят и третират с подходящи разтвори на Sika или други производители, след което да се изпълни ново шлайфане и импрегниране на пода. Най-добре било да се потърси компетентното мнение на представителите на тези фирми и те да предложат най-подходящата технология за отстраняването на този дефект. На две места в подземния паркинг са констатирани следи от течове от канализационни тръби. При дъждове е необходимо да се проследи дали тези течове са действащи, или причините за появата им са отстранени. Ако са действащи, трябва да се направят изпитания с цел локализиране на мястото на теча и се предприемат мерки за отстраняването на причините. Около една от канализационните тръби имало невъзстановен участък от тавана на помещението. Ако течът в този участък е отстранен, следвало да се изкърпи таванът и се боядиса ивица от тавана, за да не стои боядисаният участък като кръпка. Такъв участък имало и в дъното на паркинга по една от стените. На други места в паркинга не било необходимо боядисване.

По фасадата на сградата е установено, че до входната врата има отлепена каменна плочка от рамката на вратата. Необходимо било да се залепи с кит. Плочите на рамките не се дюбелирали. По принцип цялата каменна облицовка на сградата била за импрегниране, но ако това не е залегнало в някакъв договор, това вече не било задължение на строителя.

Според вещото лице **причините за възникване** на констатираните недостатъци, били както следва:

Пукнатините в шпакловките и настилките вещото лице отдава на улягането на сградата след въвеждането ѝ в експлоатация. Естественото улягане обикновено било в интервал 2-3 години. Пукнатините в силикатната мазилка са чисто технологични - недобре обработени участъци на някои по-трудно достъпни места (обикновено около рамките на врати и прозорци), неподходящи климатични условия (по-високи, или по-ниски от

нормалните температури, дъжд, вятър).

Съмненията за проникване на вода между външните стени на сградата и топлоизолацията били до голяма степен основателни. Евентуалните причини за това се криели в някои детайли, които са подценявани, като:

- обработка на участъците от топлоизолация на бордове и парапети до тялото на барбаканите. Това бил малък участък, който остава нехидроизолиран, а водата от настилка трябва да премине през него, докато достигне до барбакана. Като отводнителен елемент на терасите били използвани именно барбакани, а възможността за създаване на проблеми от този детайл била минимална.

- при монтажа на металните предпазни парапети, оставали неуплътнени и съответно нехидроизолирани участъци между колонките на парапетите и шапките от варовик, въпреки че били предвидени камбанки, които да покриват тези зони. Възможността за създаване на проблеми от този детайл била по-голяма, особено ако фугата между горната част на камбанката и металната колонка не е допълнително уплътнена.

Деформациите в шапките и в настилките от варовик се дължали най-вече на неполагане на достатъчни грижи към този иначе красив, но мек камък. Той трябва почти ежегодно да бъде импрегниран. В противен случай бил податлив на бърза амортизация.

Пукнатините в настилка от шлайфана мозайка се дължали на улягане на основата под нея. В проекта вещото лице не забелязало да са дадени конкретни указания за подосновните пластове под мозайката. А те били особено важни, защото мозайката при нестабилна основа е податлива на образуването на пукнатини.

В заключението си вещото лице дава изчисление на разходите за отстраняване на недостатъците по отделните самостоятелни обекти на ищците и общите части на сградата, както и прави сравнение между монтираната дограма в сградата и описаната в предварителен договор от 26.02.2012г., като прави и изчисления каква би била разликите в цените на двата вида дограма с уговорката, че тази сметка е приблизителна, тъй като единичната цена на PVC дограмата зависи от много фактори като: марка на дограмата, отваряемост, обков, стъклопакет, цвят.

При изслушването си вещото лице пояснява, че частичното пропадане на тротоара от тротоарни плочки пред сградата от страната на ул. „*****“ може да се дължи на неедностранни причини – улягане на обратния насип в зоната на тротоара или при преминаване на автомобил по тротоара, който е пешеходен и не е оразмерен за по-големи натоварвания. В случай на извършвани ремонтни дейности свързани с прекарване на кабели или нещо друго, при което е извършван демонтаж на тротоарната настилка след въвеждане на сградата в експлоатация било възможно получаването на такова пропадане при новия монтаж. Имало комплекс от причини, довели до възникване на констатираните недостатъци. За всеки обект нещата били специфични и зависели от много неща – качество на работната ръка, качество на влаганите материали, спазване на технологията, атмосферните условия. Стойността за отстраняване на недостатъците е определяна от справочниците в

строителството за 2021г. Към единичната цена била начислена печалба на строителя от 10% и не бил начисляван ДДС по нито една от стойностите. За отделни специфични дейности били взети цени от интернет, тъй като нямало такива в справочника.

Съдът кредитира заключението на вещото лице по отношение на констатираните недостатъци в сградата и причините за тяхното възникване, като в тази част заключението е мотивирано и неоспорено от страните по делото /л.78-91/.

По искане на ответника е назначена повторна съдебно-техническа експертиза, в която са дадени количества строителни материали за отстраняване на недостатъците описани в исковата молба и тяхната стойност.

В приложения към заключението на вещо лице К. са дадени подробни количествено-стойностни сметки за отделните констатирани недостатъци в сградата. Вещото лице определя общия размер на стойността за отстраняване на недостатъците на 29210.28 лева /л.128-157/, като дава и отделни стойности за всеки от апартаментите на ищите /л.166-169/.

Предвид така установеното от фактическа страна, **СЪДЪТ** формулира следните изводи от **правна страна**:

Съгласно разпоредбата на чл. 160, ал. 3 ЗУТ за осигуряване нормалното функциониране и ползване на завършените строителни обекти и отстраняване на скритите дефекти след приемането им и въвеждане в експлоатация (ползване) с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството се определят минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти. Минималните гаранционни срокове са установени с Наредба **/31.07.2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в РБ и минималните гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти.

Съгласно чл. 20, ал. 1 от цитираната наредба за осигуряване на нормалното функциониране и ползване на завършени строителни обекти и отстраняване на скритите дефекти след приемането им и въвеждането в експлоатация /ползване/ се определят минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти. Гаранционните срокове започват да текат от деня на въвеждане на строителния обект в експлоатация /чл. 20, ал. 3/ и минималните гаранционни срокове на изпълнени смр, съоръжения и обекти по Наредбата, съгласно чл. 20, ал. 4, са:

10 години за всички видове новоизпълнени строителни конструкции на сгради, включително за земната основа под тях /т. 1/;

5 години за всички видове смр /подови и стенни покрития, тенекеджийски, железарски, дърводелски и др/, както и за вътрешни инсталации на сгради, с изключение на работите по т. 1 /т. 4/.

Строител по смисъла на чл.163 ЗУТ може да бъде както физическо, така и юридическо лице, включващо в състава си физически лица, притежаващи необходимата техническа правоспособност, което по писмен договор с възложителя изпълнява строежа в

съответствие с издадените строителни книжа /ал. 1/, като може да възложи на подизпълнител извършването на отделни видове СМР или на части от строежа /ал. 4/.

Не е спорно между страните по делото, а и се установява от приетите писмени доказателства, че ищците са собственици на самостоятелни обекти в жилищна сграда с административен адрес гр. ***, строител на сградата по смисъла на чл.163 ЗУТ е ответното дружество „Т. 54“ ООД и сградата е въведена в експлоатация на 13.10.2016г., като гаранционния срок за строителя е 5-годише и изтича след предявяване на исковите претенции. Ищците са представили нотариални актове за установяване на собствеността върху отделни обекти в сградата, качеството на ответното дружество на „строител“ на сградата се установява, включително от представения Акт обр.15, а от удостоверението за въвеждане в експлоатация на сградата се установява началния момент, от който тече гаранционната отговорност на строителя.

С нотариална покана от 06.08.2021г., получена от представител на ответника на 17.08.2020г., ищецът Г. П. ОВЧ. е поканил ответното дружество да отстрани в 30-дневен срок всички недостатъци по строителството или довършителните работи за своя сметка или да заплати сумата от 50000 лева за да извърши ищецът сам необходимите ремонтни дейности.

След като ищците са собственици на самостоятелни обекти в сградата, ответното дружество е строител на същата и исковете са предявени в законоустановения минимален гаранционен срок след въвеждане на сградата в експлоатация, то исковите претенции биха били основателни за всички констатираните в настоящето производство недостатъци, които се дължат на виновни действия или бездействия на строителя. Вида на констатираните недостатъци, причините за възникването им и стойността за тяхното отстраняване следва да бъдат обсъдени поотделно съгласно събраните в производството доказателства. Съдът кредитира заключението на вещото лице О. по отношение на вида констатираните недостатъци и причините за възникването им, а заключението на вещото лице К. по отношение на стойността на ремонтните работи за отстраняване на констатираните недостатъци. Заключението по повторната съдебно-техническа експертиза е по-подробно мотивирано като цяло и по пера, неоспорено е от страните и следва да бъде кредитирано.

Постройка на допълващо застрояване:

От заключението на вещото лице О. се установява, че са налице твърдените в исковата молба и същите се дължат улягането на сградата след въвеждане в експлоатация и некачествено изпълнено строителство, като е необходимо подмяна на монтирания сифон с друг с по-голям диаметър и по-голяма проводимост, отремонтиране на первази и стени и подмяна на подпрозоречна дъска. Стойността за отремонтиране на констатираните недостатъци съобразно заключението на вещото лице К. е в размер на 2010.83 лева с включени 10% печалба на строителя и ДДС. Възмездното предоставяне на строителни услуги е облагаема доставка съгласно чл. 12, ал. 1 ЗДДС, при което възнаграждението за изпълнение на необходимите видове СМР се начислява с ДДС. Обезщетението, дължимо от строителя като заместваща престация /компенсаторна стойност/, се определя въз основа на

средната пазарна стойност на видове СМР и СРР, необходими за отстраняването на недостатъците, а не само от стойността на разходи за труд и материали. В този смисъл Решение **23/ 17.05.2019г. по в.т.д. №134/2019г. на Варненски апелативен съд, недопуснато до касация с Определение **59/ 23.03.2020г. по т.д. **044/2019г. по описа на ВКС, II т.о.

Исковата претенция на ищеца Г.О. в тази част е предявена до размер от 2010 лева и се явява изцяло основателна.

Офис **:

При извършения оглед на място е констатирано, че описаните в исковата молба недостатъци не са налични. Според вещото лице О. най-вероятно твърдените недостатъци са били налични и в офис ***, но са отремонтирани от ищеца. След като не са констатирани на място описаните в исковата молба недостатъци в строителството, то исковата претенция се явява неоснователна и недоказана и следва да бъде отхвърлена в тази част. На първо място вредите са предполагаеми според вещото лице, а на следващо място дори да е извършен ремонт от ищеца, то отговорността на строителя би била за заплащане на действително заплатената сума за ремонта, а не такава определена по справочниците за строителство. Ищецът не е изложил твърдения в исковата молба за отстраняване на недостатъците в офис 1, не е твърдял извършването на конкретни разходи за това и не е представил доказателства, поради което исковата претенция в размер на 1700 лева се явява неоснователна и недоказана и следва да бъде отхвърлена изцяло.

Офис ***:

Описаните в исковата молба недостатъци са констатирани на място при огледа извършен от вещото лице О.. По отношение на разходите за извършването им съдът кредитира заключението на вещото лице К., което ги определя в размер на 1622,19 лева с включени 10% печалба на строителя и ДДС. Исковата претенция се явява основателна до този размер, а за горницата до претендирания размер от 1874 лева следва да бъде отхвърлена.

Вертикална планировка:

При посещението на място вещото лице е установило частично пропадане на тротоара от тротоарни плочки пред жилищната сграда от страната на ул. „****“ и частично компрометиране на мазилката на оградата над рампата на подземния паркинг. При изслушването вещото лице О. заявява, че причините за това пропадане могат да бъдат различни, като част от тези възможни причини не се дължат на действията и бездействията на строителя, а на трети лица – например пропадането може да се дължи на преминаване по пешеходния тротоар с автомобил или извършването на ремонтни дейности след въвеждане на сградата в експлоатация. Исковата претенция в тази част се явява недоказана по изискуемия от закона начин и следва да бъде отхвърлена изцяло и за двамата ищци.

Стълбищна площадка:

Съдът намира исковите претенции за ангажиране отговорността на строителя за недостатъци при изпълнение на строителните работи по стълбищната площадка за доказана

по основание от заключението на вещото лице О.. Стойността на ремонта в тази част съобразно заключението на вещото лице К. е 1319.20 лева с включен ДДС, като съобразно притежаваните от всеки от ищите идеални части от общите части на сградата, исковата претенция на ищеца Г.О. е основателна до размер от 386.35 лева, а за ищцата Д.О. до размер от 304.02 лева.

Твърдените от ищите недостатъци при строителството в притежаваните от тях апартаменти в сградата се установяват от заключението на вещото лице О., като за стойност на обезщетението за всеки отделен апартамент съдът кредитира заключението на вещото лице К., както следва:

Апартамент ***, собственост на Г.О. - 3811.25 лева

Апартамент ***, собственост на Д.О. – 2677.03 лева

Апартамент ***, собственост на Д.О. – 3287.98 лева и

Апартамент ***, собственост на Г.О. – 5130.20 лева.

Исковите претенции в тези им части се явяват доказани по основание и размер и следва да бъдат уважени изцяло.

Покрив:

Доказани по основание и размер се явяват исковите претенции на ищите в частта за твърдените недостатъци по покрива на сградата. Същите са констатирани при огледа на сградата от вещото лице О., стойността за отстраняване на същите съдът определя съгласно заключението на в.л. К., като всеки от ищите претендира сума отговаряща на притежаваните от него идеални части от общите части в сградата. Исковите в тази им част следва да бъдат уважени изцяло.

Подземен паркинг:

По делото е установено наличието на твърдените недостатъци при строителството при изпълнение на подземния паркинг на сградата. По отношение на стойността за отстраняването им съдът кредитира заключението на в.л. К. или същата е в размер на 6294.30 лева с включен ДДС. Съобразно притежаваните от всеки от ищите идеални части от общите части на сградата, исковите претенции се явяват основателни до размер от 1843.41 лева за Г.О. и до размер от 1450.58 лева за Д.О.. За горницата над тези суми исковите претенции се явяват недоказани и следва да бъдат отхвърлени.

Фасада:

От заключението на вещото лице О. се установява, че по принцип цялата каменна облицовка на сградата е за импрегниране. Такова следва да бъде извършвано ежегодно, поради което и не следва да се приема, че това е задължение на строителя, а на собствениците на сградата. Исковите претенции в тази част следва да бъдат отхвърлени изцяло.

В заключение исковата претенция с правно основание чл.163, ал.3 ЗУТ се явява основателна за ищеца Г.О. до размер от 14496.76 лева, а за ищцата Д.О. до размер от 7899.61

лева с включен ДДС. За горницата над тези суми исковете следва да бъдат отхвърлени като неоснователни и недоказани.

Отделно от гаранционната отговорност на строителя, страните са обвързани и от сключения предварителен договор от 22.06.2012г. Първоначално изпълнител по този договор е третото за спора лице „Т.“ ООД, с ЕИК ***, но по силата на Анекс ** от 25.02.2014г. изпълнител по договора е ответното в настоящето производство дружество „Т. 54“ ООД. Ответното дружество е изпълнило неточно задължението си по предварителния договор като е монтирало ПВЦ дограма, различна от уговорената между страните. Монтираната дограма е с по-ниско качество спрямо уговорената в Анекс 1 към предварителния договор от 22.06.2022г., поради което ответникът дължи обезщетение за непълното в качествено отношение изпълнение на задълженията по договора. Монтираната от ответника дограма на сградата е среден клас дограма и годна да изпълнява отредените и функции. Подписването на Акт обр. 15 от ищците установява, че строежът е годен за приемане, но не променя факта, че изпълнителя по предварителния договор не е изпълнил точно задължението си по този договор. На основание чл.79, ал.1, пр.2 ЗЗД кредиторът има право да иска обезщетение за неизпълнение. Съдът намира, че обезщетението следва да бъде определено като разликата между цената на уговорената между страните дограма и монтираната от ответника, поради което исковите претенции на ищците се явяват доказани по основание и размер и следва да бъдат уважени изцяло.

На основание чл. 78, ал. 1 от ГПК ищците имат право на поискани и доказани разноски. Реализираните такива са в общ размер на 2182.20 лв., от които 1432.20 лева внесена държавна такса и 750 лева депозити за вещи лица. С оглед изхода от спора в полза на ищците следва да бъдат присъдени разноски в размер на 1752.71 лева, които да се възложат в тежест на ответника.

Мотивиран от така изложените съображения, Варненски районен съд

РЕШИ:

ОСЪЖДА „Т. 54“ ООД, с ЕИК *** и седалище и адрес на управление гр.*** **ДА ЗАПЛАТИ** на Г. П. ОВЧ., с ЕГН ***** и адрес гр.*** сумата от общо 14496.76 лв. /четиринадесет хиляди четиристотин деветдесет и шест лева и седемдесет и шест стотинки/ с включен ДДС, представляваща обезщетение за недостатъци при строителството на жилищна сграда в имот с идентификатор № *** и административен адрес гр.*** по постройката за допълващото застрояване, офис **, офис **, вертикална планировка, стълбищна площадка, ***, покрив, подземен паркинг и фасада на сградата, на основание чл. 163, ал.3 ЗУТ, **КАТО ОТХВЪРЛЯ** иска за горницата над 14496.76 лева до пълния претендиран размер от 19495.40 лева.

ОСЪЖДА „Т. 54“ ООД, с ЕИК *** и седалище и адрес на управление гр.*** **ДА ЗАПЛАТИ** Д. П. ОВЧ., с ЕГН ***** и с адрес гр.*** сумата от общо 7889.61 лв. /седем

хиляди осемстотин осемдесет и девет лева и шестдесет и една стотинки/ с включен ДДС, представляваща обезщетение за недостатъци при строителството на жилищна сграда в имот с идентификатор № *** и административен адрес гр.*** по вертикална планировка, стълбищна площадка, ап.***, покрив, подземен паркинг и фасада на сградата, на основание чл. 163, ал.3 ЗУТ, КАТО ОТХВЪРЛЯ иска за горницата над 7889.61 лева до пълния претендиран размер от 9930.41 лева.

ОСЪЖДА „Т. 54“ ООД, с ЕИК *** и седалище и адрес на управление гр.*** ДА ЗАПЛАТИ на Г. П. ОВЧ., с ЕГН ***** и адрес гр.*** сумата от 3145 /три хиляди сто четиридесет и пет/ лева, представляваща обезщетение за неизпълнение на задължението на ответника по предварителен договор от 22.06.2012г., изменен с анекс от 25.02.2014г. за монтаж на дограма съгласно приложение ** към предварителния договор, изчислено като разлика в стойността на дължимата по договора дограма и монтираната на сградата по-некачествена и с по-ниска стойност дограма, на основание чл.79, ал.1, пр.2 ЗЗД

ОСЪЖДА „Т. 54“ ООД, с ЕИК *** и седалище и адрес на управление гр.*** ДА ЗАПЛАТИ Д. П. ОВЧ., с ЕГН ***** и адрес гр.*** сумата от 3145 /три хиляди сто четиридесет и пет/ лева, представляваща обезщетение за неизпълнение на задължението на ответника по предварителен договор от 22.06.2012г., изменен с анекс от 25.02.2014г. за монтаж на дограма съгласно приложение ** към предварителния договор, изчислено като разлика в стойността на дължимата по договора дограма и монтираната на сградата по-некачествена и с по-ниска стойност дограма, на основание чл.79, ал.1, пр.2 ЗЗД

ОСЪЖДА „Т. 54“ ООД, с ЕИК *** и седалище и адрес на управление гр.*** ДА ЗАПЛАТИ на Г. П. ОВЧ., с ЕГН ***** и Д. П. ОВЧ., с ЕГН ***** и двамата с адрес гр.*** сумата от 1752.71 лв. /хиляда седемстотин петдесет и два лева и седемдесет и една стотинки/, представляваща направени по делото разноски съответно на уважената част от исквете, на основание чл.78, ал.1 ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на въззивно обжалване пред Варненски окръжен съд, в двуседмичен срок от получаване на съобщението от страните, че е изготвено и обявено.

Препис от настоящето решение да се връчи на страните по делото, заедно със съобщението за постановяването му на основание чл. 7, ал. 2 от ГПК.

Съдия при Районен съд – Варна: _____