

РЕШЕНИЕ

№ 10301

гр. С., 15.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 167 СЪСТАВ, в публично заседание на деветнадесети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: КРИСТИЯН Р. ТРЕНДАФИЛОВ

при участието на секретаря АЛБЕНА Н. КИТАНОВА
като разгледа докладваното от КРИСТИЯН Р. ТРЕНДАФИЛОВ Гражданско дело № 20221110105633 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 124 и сл. ГПК.

Образувано е по искова молба, подадена от И. Ц. Б., чрез адв. Д., срещу „ПАРАДАЙС ХОУМ“ ЕООД, с която е предявен осъдителен иск с правно основание чл. 163, ал. 3 вр. чл. 160, ал. 3 ЗУТ вр. чл. 20, ал. 4, т. 3 и 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, за осъждане на ответника „ПАРАДАЙС ХОУМ“ ЕООД да заплати на ищеца И. Ц. Б. сумата в размер на **8617,87 лв.** (след допуснато по реда на чл. 214 ГПК изменение на иска по размер), представляваща обезщетение за щети, причинени от некачествено извършено строителство на терасата, прилежаща към собствения на И. Ц. Б. апартамент № Б28, находящ се в Етап II, Блок 2, вход Б, на 7 (седми) етаж на сградата с административен адрес: гр. С., ул. „Р.В.“ №10, вх. Б, ет. 7, ап. 28, с идентификатор ***** ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба – 04.02.2022 г., до окончателното плащане на сумата.

Ищцата извежда съдебно предявените субективни права при твърденията, че на 17.01.2014 г., в качеството си на възложител, сключила предварителен договор за учредяване право на строеж с „Арт Билд Ап“ ООД, в качеството му на изпълнител. По силата на този договор ищцата се задължила да учреди, запази и приеме право на строеж върху УПИ Х-***** от кв. 61 по плана на гр. С., м. „К.В.“, при граници по скица: улица, улица, УПИ XII-***, улица, УПИ XIV-***, УПИ IX-**** за построяване на жилищна сграда, съгласно одобрен архитектурен проект и съгласно действащите подробни устройствени планове. Изпълнителят се задължил да проектира и построи от свое име и за своя сметка, със собствени материали жилищна сграда върху урегулирания поземлен имот, като след приключването на строежа да предаде на ищцата в замяна на учреденото право на строеж, подробно описани самостоятелни обекти. С анекс от 07.07.2014 г. към предварителния договор от 17.01.2014 г. последният бил изменен, като изпълнителят по договора бил заместен като страна от ответното дружество „ПАРАДАЙС ХОУМ“ ЕООД. С Нотариален акт за учредяване право на строеж срещу задължение за строителство №

НОМЕР от 14.08.2014 г. по описа на нотариус М.Г., с район на действие Софийски районен съд, рег. № 662, ищцата учредила в полза на „ПАРАДАЙС ХОУМ“ ЕООД вещно право на строеж в гореописания поземлен имот за изграждане на жилищна сграда с гаражи и трафопост със застроена площ от 2217,80 кв.м. и разгърнатата застроена площ за цялата сграда с включени покривни тераси, складови помещения, гаражи и допълващо застрояване от 13 172,40 кв.м., като цялата сграда се състояла от блок 1- вход “А”, блок 2 – вход “Б” и “В”, блок 3 – вход “Г” и “Д”, блок 4 – гараж и допълващо застрояване. Със същия нотариален акт ищцата си запазила правото на строеж, като такова □ било учредено и от останалите съсобственици на поземления имот за следния самостоятелен обект, който следвало да се построи от ответното дружество: апартамент №Б28, находящ се в Етап II (две), Блок 2 (две), вход „Б“, на 7 (седми) етаж на сградата, със застроена площ от 150,97 кв.м., застроена площ под 1,50 метра невяключена в застроената площ на апартамента от 12,49 кв.м. и прилежаща към апартамента тераса невяключена в застроената площ на апартамента с площ от 36,73 кв.м. Поддържа още, че с Протокол образец 16 от 19.06.2017 г. за установяване годността за ползване на строежа, съставен от Държавна приемателна комисия, назначена със Заповед № ДК-08-С-116/09.06.2017 г. на Началник на Регионален отдел „НСК“ С., бил приет строежът на процесната жилищна сграда. С Разрешение за ползване № ДК-07-С-121 от 28.06.2017 г., издадено от началник на РО “НСК” С. било разрешено ползването на строеж II, Етап 2, Блок 2, вх. Б и В. В деня на издаване на разрешението за ползване между ищцата и ответното дружество бил подписан протокол за издаване на апартамент, част от предмета на който протокол бил Апартамент №Б28 от „ПАРАДАЙС ХОУМ“ ЕООД, като владението било предадено на 28.06.2017 г.

Ищцата твърди, че скоро след като получила владението на процесния апартамент започнали да се проявяват дефекти в СМР, извършени на терасата на апартамента. Установило се, че единият от двата сифона на терасата нямал наклон и водата не се оттичала. Поради това след всеки дъжд имало теч на терасата, като водата нанесла сериозни поражения на фугите по касите на вратите, свързващи терасата с апартамента. Вследствие на тези течове, от фугите на плочките на пода на терасата излизала лепкава течност, като част от плочките се надигнали. Това наложило ищцата да се обърне към ответното дружество за отстраняване на настъпилите вреди чрез ремонтни дейности от страна на служители на ответното дружество. Извършения ремонт обаче не довел до подобряване състоянието на терасата. Това наложило през м. юли 2020 г. отново да бъде извършен ремонт от работници на дружеството – строител, при който сменили част от плочките около проблемния сифон. Ищцата твърди, че както при предходните ремонтни дейности, така и при ремонта от юли 2020 г. не била сменена хидроизолацията на терасата, която била компрометирана от съществуващия проблем с оттичането на водата от терасата. Поддържа, че въпреки извършения през 2020 г. ремонт, скоро пак се появил теч на терасата, което довело и до проблем със състоянието на плочките на терасата. Поддържа, че продължаващият проблем с отводняването на терасата правел невъзможно пълноценното използване на терасата. Налице била реална възможност да се засегнат и вътрешните помещения на апартамента, а също и двата апартамента, намиращи се под процесната тераса – №Б24 и №Б25, като се компрометира тяхното състояние. Това принудило ищцата с Нотариална покана от 08.10.2021 г. по описа на нотариус Н.Л., рег. № 536, да покани ответното дружество в едноседмичен срок от получаване на поканата да организира в разумен срок извършването на цялостен ремонт на процесната тераса, находяща се в гр. С., ул. „Р.В.“ № 10, вх. Б, ет. 7, която се считала връчена на дата 25.10.2021 г. Предвид бездействието на ответното дружество, ищцата поканила независим оценител за оценки на недвижими имоти да опише и оцени необходимите неотложни ремонтни работи по терасата. Според експертизата, вещото лице, след оглед на процесната тераса на 17.12.2021 г. направило следните констатации: 1/ някои от керамичните /гранитогрес/ плочи на терасата се отлепили и се разхлопали; 2/ наблюдавала се ефлоресценция или изсоляване, както и

промяна на цветовете на фугите между керамичните плочки; 3/ в северозападната част на терасата наклонът към подовия сифон не бил изпълнен качествено и по този начин се задържала вода, която не се оттичала свободно към сифона; 4/ възможно било терасата да не се отводнява добре през зимните месеци, когато температурите били под нула градуса по Целзий, защото подовите сифони на терасата били с дизайн, който позволявал създаването на водна тапа, наречена воден затвор. Според заключението на вещото лице, било необходимо да се извърши цялостен ремонт на настилната на терасата и подмяна на подовите сифони, както и вероятно подмяна на хидроизолацията. Според вещото лице стойността на ремонта щяла да бъде не по-малко от 7687,36 лева. Ищцата твърди, че посочените от нея недостатъци са се проявили в гаранционния срок по чл. 20, ал. 4, т. 3 и 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. Ето защо моли съда да постанови решение, с което да осъди ответното дружество на основание чл. 163, ал. 3 вр. чл. 160, ал. 3 ЗУТ вр. чл. 20, ал. 4, т. 3 и 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, да заплати на И. Ц. Б. сумата в размер на 8617,87 лв. (след допуснато по реда на чл. 214 ГПК изменение на иска по размер), представляваща обезщетение за щети, причинени от некачествено извършено строителство на терасата, прилежаща към собствеността на ищцата апартамент № Б28, находящ се в Етап II, Блок 2, вход „Б“, на 7 (седми) етаж на сградата с административен адрес: гр. С., ул. „Р.В.“ №10, вх. Б, ет. 7, ап. 28, с идентификатор ***** ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба – 04.02.2022 г., до окончателното плащане на сумата. Претендира разноски.

В срока по чл. 131 ГПК ответното дружество, чрез адв. П., е подало отговор на исковата молба, в който релевира доводи за неоснователност на иска. Не оспорва, че с нотариален акт ищцата учредила на ответника право на строеж срещу обезщетение, с който ответното дружество се задължило да реализира жилищна сграда, в която ищцата си запазила правото на собственост върху конкретни самостоятелни обекти, включително и процесния апартамент №Б28. Ответникът твърди, че към апартамент №Б28 има две тераси. Ищцата още през 2020 г. започнала да се оплаква от качеството на плочките по терасите, като се надявала продавачът да подмени плочките за негова сметка. Ответното дружество няколко пъти изпращало свои служители да огледат терасите и апартамента, като направили заключение, че с терасите няма конструктивен или строително-технически проблем. При огледите терасите били мръсни, непочистени от паднали и донесени от ветровете листа и натрупан прах и други боклуци. На голямата тераса на апартамента един от сифоните бил запушен от нападали листа, клонки и друга мръсотия. Запушването било на решетката, която стояла отгоре на сифона да предпазва от падане в него на по-големи боклуци. Служител на ответното дружество дал указания на ищцата, че терасите трябвало да се мият и почистват редовно, включително и най-вече да се грижи за решетките на сифоните и воронките и тяхната проводимост, защото непочистването им неминуемо щяло да доведе до задържане на вода. Това било особено опасно през зимния период, когато насъбралата се вода можело да замръзне и да предизвика по-големи щети, включително разрушаване на фугите, отлепване на плочките и т.н. Все пак, в знак на добра воля, през лятото на 2020 г. строителят на сградата – „Т-Строй“ ЕООД изпратил наети работници, които да префугират почти изцяло плочките на терасите. Те изчистили добре захабените от неподдържане фуги и с нова фугираща смес фугирали плочките. На обектите били монтирани сифони „viega“, произведени по каталог специално за бани, тераси и външни/открити пространства. Според ответното дружество ищцата не се вслушала в съветите за почистване и поддържане на терасите и сифоните, и продължила да се оплаква от състоянието им и да иска „преправяне“ на терасите, въпреки че плочките били префугирани. Все пак ответното дружество решило

да подмени и плочките и през пролетта на 2021 г. създало организация, като поръчало да се закупят материали и ангажирали работници. Работниците подменили всички плочки на по-малката тераса, както и по-голямата част от плочките на по-голямата тераса. Това обективно не се налагало, но ответникът искал да прояви добро отношение към едно от лицата, което е учредило правото на строеж върху имота. Ответникът поддържа, че при едно от посещенията в имота, след извършен ремонт на терасата, негов представител е поискал да направи „мокра проба“ на терасата – дали водата се оттича правилно към сифона и дали не се просмуква през фугите и хидроизолацията към апартаментите отдолу. Ищцата категорично отказала, като твърдяла, че тя нямала такава уговорка с управителката Елица Прошенска и не желала да се прави проба. Според ответника именно мократа проба би показала на място най-добре как се оттичала водата и дали минавала свободно през сифона, както и дали се мокрил таванът на апартамента под терасата. Поддържа, че положените строителни материали отговаряли по качество на техническите изисквания за строежите. Ответникът твърди, че неподдържането на фугите в цялост на терасите било единствената възможна причина за разрушаването на някои от фугите и отлепването на някои от плочките. В тази връзка било и почистването на воронките и сифоните, защото когато те се запушвали водата щяла да се задържа на терасата и това щяло да доведе до повреди, вероятно още в гаранционния срок. Твърди също така, че наклонът на терасата бил в рамките на разумното – терасата била с площ от 36 кв.м. и имала два сифона, наклонът бил разпределен на две вододелни зони. Оспорва хидроизолацията под плочките да е била компрометирана. Към момента следвало фугите все още да са здрави и в добро състояние, тъй като били подменени преди 1-2 години. Поддържа, че твърдения от ищцата „теч на терасата“ нямало как да се осъществи, тъй като на терасата нямало водопровод. Върху терасата падала дъждовна вода, сняг, който се топял при затопляне и ако не бил изчистен, но тези процеси не предизвиквали теч. Ако решетката на сифона не се почиствала, каквато според ответника е ситуацията в процесния случай, водата се задържала на терасата и можела дори да се събере вода с дълбочина от няколко сантиметра. Прави възражение за изтекла давност относно отговорността за недостатъци на основание чл. 197 ЗЗД. Ето защо моли съда да отхвърли предявените искове. Претендира разноски.

Софийски районен съд, I Гражданско отделение, 167 състав, след като взе предвид становищата на страните и ангажираните по делото доказателства, преценени поотделно и в тяхната съвкупност, намери за установено следното от фактическа страна:

На 17.01.2014 г. между Л.Ц.Л., Б.Б.С., И.С.И., Г.Л.Г. Д.Л.Г., А.И.Т., И. Ц. Б., в качеството им на собственици на недвижим имот, а именно: Урегулиран поземлен имот, находящ се в гр. С., район „Т.“, местността „К.В.“, съставляващ парцел Х-***** в квартал 61 по плана на гр. С., с графично изчислена площ на парцела от 3 300 кв.м., от една страна наричани за краткост възложители, и „Арт Билд Ап“ ООД от друга страна, наричано за краткост изпълнител, бил сключен на основание чл. 19 ЗЗД предварителен договор за учредяване право на строеж срещу задължение за построяване на жилищна сграда, по силата на който възложителите взаимно помежду си и заедно за изпълнителя, се задължили да учредят, запазят и приемат право на строеж върху урегулиран поземлен имот за построяване на жилищна сграда, съгласно одобрен архитектурен проект и съгласно действащите подробни устройствени планове, а изпълнителят се задължил да проектира и построи от свое име и за своя сметка, със собствени материали, механизация, оборудване, персонал и консумативи жилищна сграда върху урегулirания поземлен имот, като след приключването на строежа предаде на възложителите в замяна на учреденото му право на строеж, апартаменти, гаражи и др. обекти, съгласно чл. 2 от договора в уговорените срокове.

Съгласно чл. 1, ал. 2 от договора, възложителите ще си запазят и взаимно ще си учредят право на строеж за обектите, описани в допълнителен анекс към договора, с които ще бъдат обезщетени от предстоящата за изграждане жилищна сграда, които след

построяването ѝ стават тяхна собственост.

Съгласно чл. 24, ал. 4 от договора, цялостното проектиране и изграждане на сградата е за сметка на изпълнителя, като същият осигурява и финансирането на проекта. Съгласно чл. 28 от договора, изпълнителят се задължава да извърши всички строително-монтажни работи с високо качество по БДС, влагайки качествени материали и изделия, както и да поеме гаранционната отговорност за всички СМР, съгласно изискванията на действащата нормативна уредба. Съгласно чл. 33 от договора, при некачествено изпълнение в рамките на гаранционния период към задължението си по чл. 27 от договора, или при допускане на възможни дефекти, предвидени в чл. 265 ЗЗД изпълнителят отстранява дефектите за своя сметка в подходящ срок след уведомяването от страна на възложителите.

На 07.07.2014 г. между Л.Ц.Л., Б.Б.С., И.С.И., Г.Л.Г. Д.Л.Г., А.И.Т., И. Ц. Б., всичките заедно от една страна, наричани за краткост възложители, „Арт Билд Ап“ ООД и „ПАРАДАЙС ХОУМ“ ЕООД бил сключен анекс към предварителния договор от 17.01.2014 г., по силата на който страните се споразумели „Арт Билд Ап“ ООД да бъде заместено като страна – изпълнител по предварителния договор от 17.01.2014 г. от „ПАРАДАЙС ХОУМ“ ЕООД, като предварителния договор от 17.01.2014 г. се прекратява по отношение на „Арт Билд Ап“ ООД, и продължава действието си между „ПАРАДАЙС ХОУМ“ ЕООД от една страна като изпълнител и от друга страна като възложители Д.Л.Г., Г.Л.Г. А.И.Т., И. Ц. Б., Л.Ц.Л. и И.С.И..

От представения Нотариален акт за учредяване право на строеж срещу задължение за строителство № **, том **, рег. № ***, дело № ***/2014 г., се установява, че на 14.08.2014 г. Д.Л.Г., Г.Л.Г. А.И.Т., И. Ц. Б., Л.Ц.Л., И.С.И. и „ПАРАДАЙС ХОУМ“ ООД, като съсобственици на УПИ Х-4*****от квартал 61 по плана на гр. С., местността „К.В.“, взаимно и безсрочно си учредили вещно право на строеж за изграждане в гореописания поземлен имот на жилищна сграда с гаражи и трафопост със застроена площ от 2 217,80 кв.м., и разгърнатата застроена площ за цялата сграда с включени покривни тераси, складови помещения, гаражи и допълващо застрояване от 13 172,40 кв.м., като И. Ц. Б. си запазила и съответно ѝ било учредено право на строеж върху обекти, които станали нейна изключителна собственост, сред които: Апартамент №Б28, находящ се в Етап II (две), Блок 2 (две), вход „Б“, на 7 (седми) етаж на сградата, със застроена площ от 150,97 кв.м., застроена площ под 1,50 метра не включена в застроената площ на апартамента от 12,49 кв.м. и прилежаща към апартамента тераса не включена в застроената площ на апартамента с площ от 36,73 кв.м., състоящ се от: преддверие, кухня, дневна, склад, тоалетна, коридор, спалня, дрешник, баня с тоалетна, спалня, спалня, баня с тоалетна, склад, склад, тераса и покривна тераса.

На 30.07.2014 г. е било издадено от главния архитект на Столична община разрешение за строеж № 118 за изграждането на „Жилищна сграда с гаражи и трафопост: Блок 1, вх. А – I етап, Блок 2, вх. Б и вх. В – II етап, Блок 3, вх. Г и вх. Д – III етап, Блок 4 – гаражи – доп. застрояване – IV етап, находящ се в УПИ Х-***** в кв. 61 по плана на гр. С., местността „К.В.“.

С Протокол образец 16 от 19.06.2017 г. за установяване годността за ползване на строежа, съставен от Държавна приемателна комисия, назначена със Заповед № ДК-08-С-116/09.06.2017 г. на Началник на Регионален отдел „НСК“ С., бил приет строежът на процесната жилищна сграда.

С Разрешение за ползване № ДК-07-С-121 от 28.06.2017 г., издадено от началник на РО „НСК“ С. било разрешено ползването на строеж II, Етап 2, Блок 2, вх. Б и В.

На 28.06.2017 г. между „ПАРАДАЙС ХОУМ“ ООД, наричано от една страна продавач, и И. Ц. Б., наричана от друга страна купувач, бил съставен и подписан протокол за издаване на апартамент, по силата на който продавачът предал на купувача владението на няколко

недвижими имота, в това число и Апартамент №Б28, находящ се на 7 етаж, кота +16,84 метра, със застроена площ от 150,97 кв.м. и площ с общите части 227,36 кв.м., в следното състояние относно балконите: стени и тавани – с фасадна мазилка, под – гранитогрес, отводнителен сифон.

Със Заповед № СОА17-РД07-3250 от 02.08.2017 г. на Кмета на Столична община бил допълнен списъка с административни адреси на територията на Столична община, определени с Приложение № 10 от Заповед № РД-09-1467/31.08.2011 г. за район „Т.“ със следния адрес: „За Многофамилна жилищна сграда“, находяща се в УПИ Х-***** от квартал 61 по плана на гр. С., местността „К.В.“ и местността „Южен парк – IV част“, по плана на гр. С. – район „Т.“ – СО е определен следният адрес: ул. „Р.В.“ № 10, вх. „Б“ и вх. „В“.

От заключението на вещото лице по допуснатата и изслушана в настоящото производство съдебно-техническа експертиза, което при преценката му по реда на чл. 202 ГПК следва да бъде кредитирано, се установява, че: част от посочения по - горе Апартамент № Б28, съгласно архитектурните проекти, са две открити тераси Б 28-15 с площ 15,84 кв.м. и Б28-16 с площ 36,73 кв.м., като в проекта между двете тераси не е предвидена преграда; след предаването на жилището на И. Б. на 28.06.2017 г. по откритите тераси са установени дефекти, като част от терасата не се оттича и вследствие на това са разрушени фуги на настилка от гранитогрес. Във връзка с установените дефекти от страна на „ПАРАДАЙС ХОУМ“ ООД били извършени ремонти на 09.04.2021г. и на 16.04.2021г., видно от приложени протоколи за извършени СМР /лист 126-137/. След извършения оглед на 26.10.2022г. вещото лице изяснява, че: жилището е изцяло завършено и ползвано по предназначение, като съгласно проектната документация апартаментът разполага с две тераси, една до друга, без предвидена преграда между тях, тъй като при наличие на преграда малката тераса с площ от 15,84кв.м. не може да се оттича поради липса на канализационен сифон; към момента на огледа е изпълнена една голяма тераса, на която се излиза от две врати от дневната стая с кухненски бокс, съгласно проектната документация; сифоните за отводняване са монтирани на проектираните места, като терасата е изцяло завършена и видимо с положена настилка от гранитогрес с размери 33/33см. и видимо без оставащи строително-монтажни работи за довършване; вижда се ясно на терасата, че наклоните на пода не са изпълнени правилно и се открояват местата, на които се задържа вода; в частта при сифон №2 не били установени дефекти в настилка, а в частта на сифон №1 не са изпълнени наклоните предвидените по проект, поради което попадналата вода на терасата не може да бъде отведена и се задържа. В резултат на задържането на вода в тази част на терасата се е получила ефлоресценция, което представлява отлагане на соли по повърхността. В резултат на тези соли, които кристализират, се появяват микропукнатини и това води до разрушаване на фугите и повърхностния слой на плочите от гранитогрес по периферията им. При отваряне на двата сифона на терасата се установило, че по стените им са отложени пластове от кристализирана сол и взаимодействието и с фугираща смес, с лепилния разтвор и с гранитогреса. Към момента за отстраняване на проблема е необходимо да се демонтира цялостно настилка, да се направи замазка с необходимите наклони и да се изпълни нова настилка със съответните пластове. В заключение вещото лице посочва, че при изпълнение на терасата не са изпълнени необходимите наклони, които да гарантират отвеждането на попадналата вода към двата сифона. В резултат на това се получава задържане на вода и изсоляване по фугите, което от своя страна е довело до разрушаване на отделните плочи гранитогрес по периферията. Допълнително се установява, че положената настилка с гранитогрес е изпълнена с много малка фуга, което не дава възможност за добро фугиране и уплътняване на фугите. Вещото лице отбелязва още, че няма категорично нормативно изискване за големината на фугата, но при открити тераси и настилка с плочи от 33/33 тя следва да е поне 2мм с оглед поемане влиянието на големите температурни разлики и гарантирането на целостта на фугите. Причините за настъпилите повреди и недостатъци са в неизпълнението на необходимите наклони на настилка за отвеждане на водата към

сифоните. Към момента терасата видимо продължава да е с неизпълнени наклони. Фугите са компрометирани с наличие на изсоляване, което от своя страна води до разбИ.нето им и проникване на вода през тях. Следва да се демонтира в една част от терасата цялостно настилка и да се направи нова замазка с необходимите наклони и последващите слоеве и завършване с нова настилка с гранитогрес. Подробно необходимите СМР са посочени в Таблица №1 към заключението. Общата сума за изпълнени на строително-монтажните работи по отстраняване на щетите по терасата са в размер на 8 617,87 лв. с ДДС.

По делото са събрани и гласни доказателства чрез разпит на свидетелите К.Б.Б., С.Н.В. (на страната на ищеца), Е.С.Е. и К.З.Ц. (на страната на ответника).

Свидетелят К.Б.Б. заявява, че познава И. Б. от повече от десет години и знае къде живее същата, тъй като ѝ ходи често на гости. Изяснява, че жилището представлява голям апартамент - хол с кухня и три спални, като има и огромна тераса – около 40 кв.м., на която свидетелят е излизал много пъти. С процесната тераса имало голям проблем още от самото начало - от фугите на плочките излизало нещо подобно на слуз, като от представители на „ПАРАДАЙС ХОУМ“ ЕООД бил направен ремонт през лятото на 2020 г. След ремонта, обаче, състоянието на терасата не се подобрило, напротив - влошило се още повече. След това И. Б. казала, че се е обаждала на фирмата, тъй като имало гаранция по ЗУТ. Вторият път ѝ било отказано извършването на ремонт и нищо не било ремонтирано на тази тераса след това. По време на извършения през лятото на 2020 г. ремонт била префугирана цялата тераса и били сменени два реда плочки между сифоните - от вратата до парапета. Към момента състоянието на терасата било влошено – събирали се локви и от фугите излизало нещо като слуз, като фугата станала примерно около 2 см, вместо да е 2 мм.

От показанията на свидетеля С.Н.В. се установява, че познава И. Б. от почти около 20 години, като знае къде живее и ходи често при нея - даже от около 2020 г. живее при ищцата в същия апартамент. Адресът е „К.В.“, „Р.В.“ №10, ап. Б28. Свидетелят изяснява, че този апартамент има голяма тераса, състоянието на която е следното: остават и се задържат локви около сифоните, водата не стига до сифоните, оставя някъде преди тях; постоянно между плочките излиза нещо като лепило или слуз - от самите фуги на плочките, като този проблем на терасата е от самото начало. И. Б. многократно се обръщала към фирмата относно ремонта на процесната тераса, като през 2020 г. дошли представители на дружеството, които префугирали цялата тераса и подменили няколко плочки, за да се оправи наклонът, но нямало резултат. След това проблемът не се отстранил. Продължило си същото с излизането на тази слуз. Нищо не се променило, като даже локвите станали по-големи. След ремонта от 2020 г. друг ремонт на тази тераса не е бил правен, въпреки, че И. Б. се свързвала многократно с фирмата, за да се отстрани проблемът. Това, което от фирмата ѝ били отговорили е, че те вече са правили ремонт на терасата. Свидетелят изяснява още, че И. Б. има и други апартаменти в тази сграда, като единият от тях също имал тераса, която била със същите проблеми, но те били отстранени - ремонтът на другата тераса на другия апартамент бил извършен около 2021 г. - април месец. Там на другата тераса дошли и изкъртили всичките плочки, положили наново изолация, замазка и сложили нови плочки.

Свидетелят Е.С.Е. заявява, че познава И. Б., тъй като няколко пъти се е срещал с нея в качеството му на бивш служител на „ПАРАДАЙС ХОУМ“ ЕООД, който изпълнявал длъжност поддръжка на сградите на дружеството, а жилището на И. Б. попадало в тях. Изяснява, че адресът на сградата е „И.н Колев“ 7 или „Р.В.“ 10, като в посочената сграда ищцата имала един много голям апартамент, в който живеела и един малък апартамент в съседство, който го отдавала под наем. Свидетелят си спомня, че и двата апартамента имали тераси, като на терасата на малкия апартамент имало някакъв теч, поради което представители на ответното дружество изровили всички плочки, сменили цялата хидроизолация, сложили нови плочки и проблемът изчезнал. След това дошъл ред на голямата тераса към големия апартамент. Процесната тераса, с площ около 40 – 50 кв.м.,

била цяла и от всички стаи се излизало на нея. Там имало компрометиранни плочки – такИ., които отдолу имали кухни и същевременно наклонът не бил много добър, поради което служителите на ответното дружество се заели с ремонта. Викнали майстори и махнали старите плочки, но тъй като вече били отлепени, не се наложило подмяна на хидроизолацията, а и нямало никъде теч отдолу, никой не се е оплаквал от теч. Отстранили плочки на част от терасата и на тяхно място направили нова замазка с наклон и залепили нови плочки. Част от плочките, които след това сложили, се запазили и сложили същите, а по-голямата част се счупили и ги сменили с нови. Свидетелят Е. бил организатор на извършения ремонт, като не е носил и лепил плочки, тъй като е имало общ работник, който качил материалите и двама „плочкаджии“, които залепили плочките и ги фугирали, както и направили наклона. Плочките, които подменили, били в този участък от страната на кухнята на терасата, където била компрометираната част. Свидетелят заявява още, че: това се случило някъде около началото на 2021 г., като времето било хубаво и подходящо за извършване на ремонт; след ремонта ходил в двата апартамента няколко пъти, тъй като ищцата го извикала да види наклона на голямата тераса на големия апартамент, като сифоните били в лошо състояние – пълни с боклуци, за което свидетелят й дал съвет да се почистват тези сифони, тъй като при събиране на вода на тази тераса заради запушен сифон след това тя замръзвала и започвала да пука фугите. Изяснява, че след извършения ремонт на голямата тераса И. Б. го извикала за наклона на ремонтираната част, тъй като все още й се струвал минимален и не се оттичал добре, което било нейното мнение. Когато И. Б. извикала свидетеля Е. след ремонта относно наклона на ремонтираната част от терасата, тя извадила един маркуч и с маркуча пробвали наклона, като било факт, че имало задържане на някаква вода, но обяснението на свидетеля пред ищцата било следното: първо терасата била огромна и никой не очаквал наклонът да е супер голям, за да се оттичала директно към сифона, като лека вода се задържала при него.

От показанията на свидетеля К.З.Ц. се установява, че се занимава със строителство, като на няколко обекта на „ПАРАДАЙС ХОУМ“ ЕООД е извършвал ремонтни дейности, в това число е съдействал и за ремонта на процесната тераса на последния етаж. Заявява, че терасата била малко позанемарена – имало прахоляк, а от самата прах се образували като наноси, запушени сифони. Това запушване на сифона се изразявало в това, че поемал пепел и се задържала вода в горните части по плочките, като вследствие смяната на температурите през зимата самата вода ставала ледообразна, получавало се едно разширение, вследствие на което се разлепвали плочки, настилки или каквото и да е - това бил проблемът там. Изяснява, че фирмата на свидетеля била наета за частична подмяна на плочките на терасата. Работата не била извършена лично от свидетеля Ц., а от хора, които работят под негов контрол, като това било през лятото - м. май или м. юни на 2020 г. Ремонтът приключил за няколко дни, като впоследствие свид. Ц. отново отишъл на процесната тераса, за да приеме работата. Заявява още, че след ремонта състоянието, в което оставили терасата било такова, каквото изискали от тях. Това което трябвало да направят е частично префугиране, което било по-голямата част и монтаж на тези плочки, които били отлепени. Доколкото си спомня свидетелят заявява, че не са сменяли сифони и изолация. Свидетелят Ц. изяснява още, че под „наноси“ е имал предвид, че от прахта, която падала върху една тераса, се събирал един прахообразен филм отгоре върху плочките и при дъжд или сутрешна мараня това нещо ставало едно калообразно състояние, което се виждало в ъглите и по фугите. Относно твърдението за запушени сифони пояснява, че е имал предвид, че става въпрос за замърсяване, че сифоните не били почистени и от там се получавало бавно оттичане на водата.

При така установената фактическа обстановка, съдът приема следното от правна страна:

Предявен е иск с правно основание чл. 163, ал. 3 ЗУТ вр. чл. 160, ал. 3 ЗУТ вр. чл. 20, ал. 4, т. 3 и 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 (Наредбата).

Ищецът претендира обезщетение за установени по време на гаранционния срок за сградата щети, причинени от некачествено извършено строителство на терасата, прилежаща към собствения на И. Ц. Б. апартамент № Б28, находящ се в Етап II, Блок 2, вход Б, на 7 (седми) етаж на сградата с административен адрес: гр. С., ул. „Р.В.“ №10, вх. Б, ет. 7, ап. 28, с идентификатор ***** ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба до окончателното плащане.

Строителният процес представлява съвкупност от дейности, извършени в определена последователност, фази и етапи през продължителен период от време, с участието на различни лица, част от които трябва да имат специална професионална подготовка. Съгласно чл. 160, ал. 1 ЗУТ участници в процеса на строителството са възложителят, строителят, проектантът, консултантът, физическото лице, упражняващо технически контрол за част "Конструктивна", техническият ръководител и доставчикът на машини, съоръжения и технологично оборудване. По смисъла на чл. 163, ал. 1 ЗУТ строителят е физическо или 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 (виж и дефиницията на понятието "изпълнител на монтажни работи", съдържаща се в допълнителната разпоредба на § 1, ал. 1, т. 3 от Наредба № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителство).

Съгласно разпоредбата на чл. 137, ал. 3 ЗУТ, строежите се изпълняват в съответствие с предвижданията на подробния устройствен план и съгласувани и одобрени инвестиционни проекти при условията и по реда на ЗУТ. Изискванията към строежите са установени в чл. 169 ЗУТ.

За осигуряване на 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 – чл. 160, ал. 3 ЗУТ. В разпоредбата на чл. 160, ал. 4 ЗУТ е предвидено, че гаранционните срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти се определят с договора между възложителя и изпълнителя за съответния строителен обект, като те не могат да бъдат по-малки от минималните срокове, определени с наредбата по ал. 3. Посочените правни норми са възпроизведени в разпоредбите на чл. 20, ал. 1 и 2 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 (издадена на основание чл. 177, ал. 2 и чл. 160, ал. 3 ЗУТ). Различните минимални гаранционни срокове в зависимост от вида на изпълнените строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти са регламентирани в чл. 20, ал. 4 от посочената наредба.

Както е изяснено в ръководните указания за съдилищата, дадени в ТР № 88/28.02.1984 г., ОСГК, гаранционната отговорност не се покрИ. със законната отговорност. Тези две отговорности възникват, разВ.т се и се погасяват независимо една от друга и са различни по обем. Докато при законната отговорност продавачът се ангажира при явни и скрити недостатъци на вещта, съществували по време на прехвърлянето на собствеността и риска върху купувача, при гаранционната отговорност освен за тези недостатъци се покрИ. отговорността и за онези, които дори да не са съществували при преминаване на собствеността и риска върху купувача, са се появили в течение на ползването на вещта през гаранционния срок. От това следва, че гаранционната отговорност за недостатъци действа успоредно със законната, но те не си влияят и не се изключват взаимно. При застъпване на

гаранционния случай купувачът може да избира възможността на единия и другия режим. Той обаче не може да търси едновременно удовлетворяване на правата си въз основа на двете отговорности. Гаранционният срок е елемент от гаранционното задължение. 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.

Отговорността по чл. 163, ал. 3 ЗУТ е самостоятелна и различна от договорната отговорност за недостатъци по ЗЗД. Тя не е пряко обусловена от наличието на писмен договор с възложител в инвестиционния процес. Искът по чл. 163, ал. 3 ЗУТ за ангажиране на гаранционната отговорност на строителя е на разположение на ищцата, в качеството ѝ на собственик на обекти в процесната сграда. Той може да бъде упражнен в гарантираните от закона гаранционни срокове, тогава, когато строежът е снабден с разрешение за ползване.

За да възникне гаранционна отговорност е необходимо ищцата да докаже по делото пълно и главно правопораждащите правото по чл. 163, ал. 3 ЗУТ факти, а именно - некачественото изпълнение от страна на ответника на извършените СМР по процесната тераса, че е претърпяла вреди от некачественото изпълнение, проявлението им преди изтичане на гаранционния срок, размера на вредите и причинната им връзка с поведението на строителя.

Както вече бе посочено по-горе гаранционната отговорност се поема с цел гарантиране качествено изпълнение – наличието на определени качества и свойства на изработеното – през определен период от време. Гаранционните срокове по чл. 160, ал. 3 – 5 ЗУТ вр. с чл. 20 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 са типичен пример на преклузивни срокове с характерните им белези, отличаващи ги от давностните срокове (установени са с нормативен акт, административен акт или с договор; започват да текат от момента на възникване на субективното право, а не от пораждаване на правото на иск; не предпоставят поначало нарушение на субективното право; текат по отношение на всички; не могат да бъдат спирани или прекъсвани; прилагат се служебно; водят до прекратяване на субективното право; след изтичането им е недопустим отказ от тях и превръщат изпълнението в недължимо платено). Релевантно за отговорността по чл. 163, ал. 3 ЗУТ е проявлението на недостатъците и предявяването на иска в рамките на гаранционния срок, а не уведомяването на строителя за съществуването им, тъй като правното действие на преклузивния срок настъпва автоматично с изтичането на срока и се състои в прекратяване на субективното право и на съответстващото му правно задължение.

Съгласно приложимите в частност разпоредби на чл. 20, ал. 4, т. 3 и т. 4 вр. с ал. 2 от посочената наредба, минималният гаранционен срок за хидроизолационни работи на сгради и съоръжения в агресивна среда и за всички видове строителни и довършителни работи е петгодишен и започва да тече от деня на въвеждане на обекта в експлоатация съгласно чл. 160, ал. 5 ЗУТ и чл. 20, ал. 3 от наредбата – в частност от 28.06.2017 г. В случая исковата молба е подадена на 04.02.2022 г., поради което е несъмнено, че този срок не е изтекъл по отношение на хидроизолационните, строителни и довършителни работи в процесната сграда.

В частност от събраните по делото писмени и гласни доказателства се установява, че в периода 2019-2021 г. ответникът неколkokратно е бил уведомяван от ищцата за наличие на проявените дефекти в строителството, касаещи процесната тераса, прилежаща към собствения на ищцата апартамент № Б28, находящ се в Етап II, Блок 2, вход Б, на 7 (седми) етаж на сградата с административен адрес: гр. С., ул. „Р.В.“ №10, вх. Б, ет. 7, ап. 28.

От съвкупната преценка на събраните по делото доказателства несъмнено се

установява некачествено извършено строителство на процесната тераса, прилежаща към собствения на ищцата апартамент № Б28, находящ се в гр. С., ул. „Р.В.“ №10, Етап II, Блок 2, вх. Б, ет. 7, ап. 28. За да достигне до този извод настоящият съдебен състав на първо място съобрази заключението на вещото лице по допуснатата и изслушана съдебно-техническа експертиза, което при преценката му по реда на чл. 202 ГПК следва да бъде кредитирано като пълно, ясно и обосновано. Вещото лице категорично установява, че: наклоните на пода на терасата не са изпълнени правилно и се открояват местата, на които се задържа вода; в частта на сифон №1 не са изпълнени наклоните предвидени по проект, поради което попадналата вода на терасата не може да бъде отведена и се задържа, като в резултат на задържането на вода в тази част на терасата се е получила ефлоресценция, което представлява отлагане на соли по повърхността, а в резултат на тези соли, които кристализират, се появяват микропукнатини и това води до разрушаване на фугите и повърхностния слой на плочите от гранитогрес по периферията им; при отваряне на двата сифона на терасата се установява, че по стените им са отложени пластове от кристализирана сол; за отстраняване на проблема е необходимо да се демонтира цялостно настилка, да се направи замазка с необходимите наклони и да се изпълни нова настилка със съответните пластове. В заключението вещото лице посочва, че при изпълнение на терасата не са изпълнени необходимите наклони, които да гарантират отвеждането на попадналата вода към двата сифона. В резултат на това се получава задържане на вода и изсоляване по фугите, което от своя страна е довело до разрушаване на отделните плочи гранитогрес по периферията. Допълнително се установява, че положената настилка с гранитогрес е изпълнена с много малка фуга, което не дава възможност за добро фугиране и уплътняване на фугите. Причините за настъпилите повреди и недостатъци са в неизпълнението на необходимите наклони на настилка за отвеждане на водата към сифоните. Към момента на огледа вещото лице изяснява, че терасата видимо продължава да е с неизпълнени наклони, като фугите са компрометирани с наличие на изсоляване, което от своя страна води до разБИ.нето им и проникване на вода през тях. Следва да се демонтира в една част от терасата цялостно настилка и да се направи нова замазка с необходимите наклони и последващите слоеве и завършване с нова настилка с гранитогрес.

На второ място, некачествено извършеното строителство на процесната тераса се установява от събраните по делото гласни доказателства чрез разпит на свидетелите К.Б.Б., С.Н.В. и Е.С.Е.. Така, свидетелят Б., показанията на който следва да бъдат изцяло кредитирани като логични, последователни, убедителни и кореспондиращи с останалите доказателства по делото, заявява, че с процесната тераса е имало голям проблем още от самото начало - от фугите на плочките излизало нещо подобно на слуз, като след направения от представители на „ПАРАДАЙС ХОУМ“ ЕООД ремонт през лятото на 2020 г. състоянието на терасата не се подобрило, напротив - влошило се е още повече. Изяснява, че към момента състоянието на терасата било влошено – събирали се локви и от фугите излизало нещо като слуз, като фугата станала примерно около 2 см, вместо да е 2 мм. От своя страна, свидетелят Велинова изяснява, че: на процесната тераса остават и се задържат локви около сифоните, като водата не стига до сифоните, а оставя някъде преди тях; постоянно между плочките излиза нещо като лепило или слуз - от самите фуги на плочките, като този проблем на терасата е от самото начало; И. Б. многократно се обръщала към фирмата относно ремонта на процесната тераса, като през 2020 г. дошли представители на дружеството, които префугирали цялата тераса и подменили няколко плочки, за да се оправи наклонът, но нямало резултат, а след това проблемът не се отстранил. Продължило си същото с излизането на тази слуз и нищо не се променило, като даже локвите станали по-големи. В подкрепа на гореизложеното са и показанията на доведения от ответната страна свидетел Е.С.Е., който заявява, че на процесната тераса имало компрометирани плочки – такИ., които отдолу имали кухини и същевременно наклонът не бил много добър.

Относно показанията на свидетеля К.З.Ц. настоящият съдебен състав кредитира

същите в частта, в която свидетелят заявява, че: се занимава със строителство, като на няколко обекта на „ПАРАДАЙС ХОУМ“ ЕООД е извършвал ремонтни дейности, в това число е съдействал и за ремонта на процесната тераса на последния етаж; фирмата на свидетеля била наета за частична подмяна на плочките на терасата, като работата не била извършена лично от свидетеля Ц., а от хора, които работят под негов контрол - това било през лятото - м. май или м. юни на 2020 г., а ремонтът приключил за няколко дни, в които извършили частично префугиране и монтаж на плочките, които били отлепени, без да сменят сифони и изолация. В останалата част настоящият съдебен състав не кредитира показанията на свидетеля, тъй като на първо място не кореспондират с останалите доказателства по делото, в т.ч. и със заключението на вещото лице по изслушаната съдебно – техническа експертиза. Отделно от това, в останалата част от показанията си свидетелят изразява лично мнение, което не подлежи на кредитиране – напр., че терасата била позанемарена и от самата прах се образували „като наноси“. Следва да се отбележи също така, че показанията на свидетеля Ц. са и частично противоречиви – първо заявява, че сифоните били запушени, а след това, че ставало въпрос за замърсяване, от което се получавало бавно оттичане на водата.

Неоснователни са доводите на процесуалния представител на ответника, че впоследствие процесната тераса била отремонтирана качествено. За да достигне до този извод настоящият съдебен състав отново съобрази на първо място заключението на вещото лице по допуснатата и изслушана съдебно-техническа експертиза, съгласно което при извършения на 26.10.2022г. оглед е установено, че: при изпълнение на терасата не са изпълнени необходимите наклони, които да гарантират отвеждането на попадналата вода към двата сифона, като в резултат на това се получава задържане на вода и изсоляване по фугите, което от своя страна е довело до разрушаване на отделните плочи гранитогрес по периферията; допълнително се установява, че положената настилка с гранитогрес е изпълнена с много малка фуга, което не дава възможност за добро фугиране и уплътняване на фугите; в частта на сифон №1 не са изпълнени предвидените по проект наклони, поради което попадналата вода на терасата не може да бъде отведена и се задържа. В този смисъл вещото лице изяснява, че към датата на огледа терасата видимо продължава да е с неизпълнени наклони, като фугите са компрометирани с наличие на изсоляване, което от своя страна води до разБИ.нето им и проникване на вода през тях, поради което за отстраняване на проблема е необходимо да се демонтира цялостно настилка, да се направи замазка с необходимите наклони и да се изпълни нова настилка със съответните пластове.

Некачествено извършения ремонт се установява и от разпита на свидетелите К.Б.Б. и С.Н.В., показанията на които следва да бъдат изцяло кредитирани като логични, последователни, убедителни и кореспондиращи със заключението на вещото лице по допуснатата и изслушана съдебно-техническа експертиза. В този смисъл свидетелят К.Б.Б. заявява, че след ремонта състоянието на терасата не се подобрило, напротив - влошило се е още повече. По време на извършения през лятото на 2020 г. ремонт била префугирана цялата тераса и били сменени два реда плочки между сифоните - от вратата до парапета. Към момента състоянието на терасата било влошено – събирали се локви и от фугите излизало нещо като слуз, като фугата станала примерно около 2 см, вместо да е 2 мм. В подкрепа на гореизложеното са и показанията на свидетеля Велинова, която изяснява, че през 2020 г. дошли представители на дружеството, които префугирали цялата тераса и подменили няколко плочки, за да се оправи наклонът, но нямало резултат - проблемът не се отстранил. Към датата на разпита ѝ – 16.03.2023 г. свидетелят Велинова заявява, че състоянието на терасата е следното: остават и се задържат локви около сифоните, водата не стига до сифоните, оставя някъде преди тях; постоянно между плочките излиза нещо като лепило или слуз - от самите фуги на плочките, като този проблем на терасата е от самото начало. Свидателят изяснява още, че другият апартамент на И. Б. в тази сграда също имал тераса, която била със същите проблеми, но те били отстранени - изкъртили всичките плочки,

положили наново изолация, замазка и сложили нови плочки.

Извършеният некачествен ремонт на процесната тераса се установява и от показанията на свидетеля Е.С.Е., който заявява, че отстранили плочки на част от терасата, на тяхно място направили нова замазка с наклон и залепили нови плочки, като същевременно част от плочките се запазили и сложили същите, като не се наложило подмяна на хидроизолацията. Свидетелят изяснява, че след извършения ремонт на голямата тераса И. Б. го извикала за наклона на ремонтираната част, тъй като все още ѝ се струвал минимален и не се оттичал добре. Когато И. Б. извикала свидетеля Е. след ремонта относно наклона на ремонтираната част от терасата, тя извадила един маркуч и с маркуча пробвали наклона, като било факт, че имало задържане на някаква вода.

Настоящият съдебен състав приема за недоказано твърдението на ответната страна, че задържането на вода на процесната тераса се дължало на запушване на сифоните, поради лоша поддръжка от страна на ищцата. В тази връзка следва да се отбележи, че в проведеното на 17.11.2022 г. открито съдебно заседание вещото лице изрично изясни, че не е възможно да се запушат тези сифоните с листа, тъй като на всеки сифон от горе има поставена решетка.

Неоснователно е и релевираното за пръв път в писмената защита възражение на процесуалния представител на ответника, че ответникът не бил пасивно процесуално легитимиран да отговаря по така предявения иск. В тази връзка на първо място следва да се отбележи, че в отговора на исковата молба ответникът не е възразил срещу пасивната си материалноправна легитимация, като освен това изрично е посочено, че не може да се направи извод за наличие на абсолютна процесуална или материална пречка пред съдебно разглеждане на правния спор. Посочено е изрично в отговора също така, че ответникът „*все пак е решил да подмени и плочките, създал е организация, като е поръчал да се закупят материали и е ангажирал работници през пролетта на 2021 г.*“. На второ място следва да се съобрази константната практика на ВКС, съгласно която качеството "строител" по смисъла на чл. 163, ал. 3 ЗУТ не е изключено за лице, явяващо се едновременно и инвеститор на сградата или части от нея, като пасивната легитимация, свързана с качеството "строител", подлежи на установяване с всички доказателствени средства. Успешното провеждане на иска по чл. 163, ал. 3 ЗУТ не е пряко обусловено от другите формални предпоставки на чл. 163, ал. 1 ЗУТ, като наличие на писмен договор с възложителя в инвестиционния процес, сключен при действието на ЗУТ (в този смисъл са Решение № 579 от 12.01.2011 г. на ВКС по гр. д. № 1932/2009 г., III г. о., ГК, Определение № 60499 от 20.10.2021 г. на ВКС по т. д. № 2266/2020 г., II т. о., ТК и др.). В случая е безспорно обстоятелството, че на 17.01.2014 г. между Л.Ц.Л., Б.Б.С., И.С.И., Г.Л.Г. Д.Л.Г., А.И.Т., И. Ц. Б., в качеството им на собственици на описания недвижим имот, в качеството им на възложители, и „Арт Билд Ап“ ООД от друга страна, в качеството му на изпълнител, бил сключен на основание чл. 19 ЗЗД предварителен договор за учредяване право на строеж срещу задължение за построяване на жилищна сграда, по силата на който възложителите взаимно помежду си и заедно за изпълнителя, се задължили да учредят, запазят и приемат право на строеж върху урегулиран поземлен имот за построяване на жилищна сграда, съгласно одобрен архитектурен проект и съгласно действащите подробни устройствени планове, а изпълнителят се задължил да проектира и построи от свое име и за своя сметка, със собствени материали, механизация, оборудване, персонал и консумативи жилищна сграда върху урегулирания поземлен имот, като след приключването на строежа предаде на възложителите в замяна на учреденото му право на строеж, апартаменти, гаражи и др. обекти, съгласно чл. 2 от договора в уговорените срокове. Несъмнено се установява също така, че на 07.07.2014 г. между Л.Ц.Л., Б.Б.С., И.С.И., Г.Л.Г. Д.Л.Г., А.И.Т., И. Ц. Б., всичките заедно от една страна, наричани за краткост възложители, „Арт Билд Ап“ ООД и „ПАРАДАЙС ХОУМ“ ЕООД бил сключен анекс към предварителния договор от 17.01.2014 г., по силата на който страните се споразумели „Арт Билд Ап“ ООД да бъде заместено като

страна – изпълнител по предварителния договор от 17.01.2014 г. от „ПАРАДАЙС ХОУМ“ ЕООД, като предварителния договор от 17.01.2014 г. се прекратява по отношение на „Арт Билд Ап“ ООД, и продължава действието си между „ПАРАДАЙС ХОУМ“ ЕООД от една страна като изпълнител и от друга страна като възложители Д.Л.Г., Г.Л.Г. А.И.Т., И. Ц. Б., Л.Ц.Л. и И.С.И.. На следващо място, от представения Нотариален акт за учредяване право на строеж срещу задължение за строителство № НОМЕР, дело № 1068/2014 г., се установява, че на 14.08.2014 г. Д.Л.Г., Г.Л.Г. А.И.Т., И. Ц. Б., Л.Ц.Л., И.С.И. и „ПАРАДАЙС ХОУМ“ ООД, като съсобственици на УПИ Х-***** от квартал 61 по плана на гр. С., местността „К.В.“, взаимно и безсрочно си учредили вещно право на строеж за изграждане в гореописания поземлен имот на жилищна сграда с гаражи и трафопост, като в раздел II от нотариалния акт изрично е посочено, че срещу така учреденото и описано в пункт I точка 7 от този договор право на строеж в полза на „ПАРАДАЙС ХОУМ“ ООД, приобретателят – строител се задължава да изгради самостоятелно или чрез трето упълномощено от него лице, с осигурени от дружеството материали, труд, организация, средства и всички други необходими инвестиции, до степен на завършване, подробно описана в чл. 27 от предварителния договор от 17.01.2014 г. и съобразно одобрен инвестиционен проект цялата сграда, описана подробно в пункт първи на този нотариален акт, в т.ч. обектите, за които учредителите са си запазили и съответно взаимно са си учредили право на строеж и които обекти са подробно описани в пункт I от настоящия договор.

Отделно от гореизложеното от справка в Търговския регистър се установява, че едноличният собственик на капитала на „Т-СТРОЙ“ ЕООД е Е.Т.П., която е единият от двамата управители на ответното дружество „ПАРАДАЙС ХОУМ“ ЕООД. В тази връзка следва да се отбележи също така, че в хода на настоящото производство е прието като доказателство Протокол- образец 16 от 19.06.2017 г. за установяване годността за ползване на строежа, в който е отразено, че "ПАРАДАЙС ХОУМ" ЕООД е сред възложителите на строежа, заедно с физическите лица - учредители на правото на строеж, а като строител е посочено „Т-СТРОЙ“ ЕООД. При подписване на документите двете дружества са представлявани от Г.Т.С. и Е.Т.П., които са управители на „ПАРАДАЙС ХОУМ“ ЕООД. Предвид гореизложеното, въз основа на съвкупната преценка на доказателствата по делото следва да се приеме за несъмнено, че ответникът е пасивно легитимиран да отговаря по иска с правно основание чл. 163, ал. 3 ЗУТ, като при формиране на този извод следва да се съобрази и обстоятелството, че с отговора на исковата молба ответникът не е възразил срещу пасивната си материалноправна легитимация по иска (в този смисъл е Определение № 60499 от 20.10.2021 г. на ВКС по т. д. № 2266/2020 г., II т. о., ТК). Следва да се отбележи и практиката на ВКС, обективирана в Решение № 140/28.10.2014 г. по т. д. № 908/2012 г. на ВКС, I т. о., Решение № 390/19.10.2011 г. по гр. д. № 174/2011 г. на ВКС, IV г. о., и др., съгласно която отсъствието на изричен писмен договор за възлагане на строителните дейности на подизпълнителя е ирелевантно за основателността на иска, тъй като търговският характер на сделката между двете дружества изключва необходимостта от спазване на писмената форма (чл. 286, ал. 1 ТЗ вр. чл. 1, ал. 1, т. 14 ТЗ), както и че ответникът следва да отговаря за некачественото строителство, извършено от привлечения в процеса на реализиране на възложеното му строителство подизпълнител.

При така приетите за установени правнорелевантни факти и изложените правни доводи настоящата съдебна инстанция достига до правния извод, че в процеса на доказване ищецът установи материалните предпоставки (юридически факти), включени във фактическия състав, очертан в хипотезиса на чл. 163, ал. 3 вр. чл. 160, ал. 3 ЗУТ вр. чл. 20, ал. 4, т. 3 и 4 от Наредбата.

От заключението на вещното лице по допуснатата и изслушана в настоящото производство съдебно-техническа експертиза се установява че общата сума за изпълнени на строително-монтажните работи по отстраняване на щетите по терасата са в размер на 8 617,87 лв. с ДДС.

Ето защо предявеният иск с правно основание чл. 163, ал. 3 вр. чл. 160, ал. 3 ЗУТ вр. чл. 20, ал. 4, т. 3 и 4 от Наредбата е основателен изцяло и следва да бъде уважен.

По разностките:

При този изход от спора, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, на ищеца следва да бъдат присъдени своевременно претендираните и сторени разноси в общ размер на 2024,71 лв., от които: 344,71 лв. - държавна такса; 600 лв. – депозит за СТЕ, както и 1080 лв. - адвокатско възнаграждение с вкл. ДДС, съобразно представения договор за правна защита и съдействие от 27.01.2022 г., което е било надлежно заплатено, видно от представените по делото писмени доказателства.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА „ПАРАДАЙС ХОУМ“ ЕООД, ЕИК: *****, със седалище и адрес на управление: гр. С., район „И.“, ж.к. „Д.“, ул. „А.К.“ № 2Б, представлявано заедно и поотделно от управителите Г.Т.С. и Е.Т.П., **да заплати на И. Ц. Б.**, ЕГН: *****, с адрес: гр. С., ул. „Р.В.“ 10, вх. „Б“, ет. 7, ап. 28, на основание чл. 163, ал. 3 вр. чл. 160, ал. 3 ЗУТ вр. чл. 20, ал. 4, т. 3 и 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, **сумата в размер на 8617,87 лв.**, представляваща обезщетение за щети, причинени от некачествено извършено строителство на терасата, прилежаща към собствения на И. Ц. Б. апартамент № Б28, находящ се в Етап II, Блок 2, вход Б, на 7 (седми) етаж на сградата с административен адрес: гр. С., ул. „Р.В.“ №10, вх. Б, ет. 7, ап. 28, с идентификатор ***** ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба – 04.02.2022 г., до окончателното плащане на сумата.

ОСЪЖДА „ПАРАДАЙС ХОУМ“ ЕООД, ЕИК: *****, със седалище и адрес на управление: гр. С., район „И.“, ж.к. „Д.“, ул. „А.К.“ № 2Б, представлявано заедно и поотделно от управителите Г.Т.С. и Е.Т.П., **да заплати на И. Ц. Б.**, ЕГН: *****, с адрес: гр. С., ул. „Р.В.“ 10, вх. „Б“, ет. 7, ап. 28, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, **сумата в размер на 2024,71 лв.**, представляваща разноси за адвокатско възнаграждение в производството пред СРС.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____