

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 540

гр. Варна, 07.04.2022 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА в закрито заседание на седми април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Мария К. Терзийска

като разгледа докладваното от Мария К. Терзийска Търговско дело № 20213100900276 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по предявен осъдителен иск от „БОР“ ЕООД против „ВИДА ГРУП“ ООД с правно основание чл. 163, ал. 3, вр. чл. 160, ал. 3 от ЗУТ за заплащане на сумата от 35 000 лева, претендирана по правилата на гаранционната отговорност на строителя по договор за СМР от 09.10.2014 г. на жилищни сгради в поземлени имоти, представляващи УПИ XIX-199 и УПИ XX-197, кв. 12 по плана на КК „Чайка“, гр. Варна.

По предварителните въпроси:

Повдигнатите от ответника въпроси по подведомствеността на спора и допустимостта на част от заявените иски са разрешени с влязло в сила Определение № 1322/11.10.2021 г. по делото, потвърдено с Определение № 220/28.03.2022 г. по възз.ч.т.д. № 36/22 по описа на Апелативен съд Варна.

В срока за отговор са отправени искания по чл. 219 от ГПК от ответника „ВИДА ГРУП“ ООД за привличане на трети лица като помагачи на негова страна, а именно „ЗАД Армеец“ АД, в качеството му на застраховател по застраховка „Професионална отговорност на участниците в проектирането и строителството“ по чл. 171 от ЗУТ, както и на „ИНЕКС КОНСУЛТ“ ООД, в качеството му на консултант, упражняващ строителен надзор относно строителството на двете процесни сгради.

За страната съществува правен интерес от привличане на трети лица като нейни помагачи с оглед евентуалното ангажиране на отговорността на застрахователното дружество по договора за застраховка, а по отношение на дружеството, осъществявало строителен надзор, с оглед предвидената в чл. 168, ал. 7 от ЗУТ солидарната отговорност на строителя и надзора.

Писмените доказателства, представени от страните по делото, са допустими и относими към предметните предели на спора, поради което и ще бъдат допуснати до приемане в съдебно заседание.

Основателно е искането на страните за допускане на експертиза, поради което и ще бъде уважено /с допълване и прецизиране на задачите по

експертизата от съда с оглед и задължението по чл. 162 от ГПК/.

По отношение искането на ищеца за събиране на гласни доказателства чрез разпит на двама свидетели за установяване състоянието на сградите и опитите за доброволно разрешаване на спора, съдът намира същото основателно.

Искането на ответното дружество за събиране на гласни доказателства, чрез разпит на двама свидетелите е допустимо, а фактите, които свидетелите ще установяват са относими към предмета на спора, поради което ще бъде уважено.

Производството следва да се насрочи за разглеждане в открито съдебно заседание.

С оглед горното, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА ЗА РАЗГЛЕЖДАНЕ предявени от „БОР“ ЕООД искове с правно основание чл. 160, ал. 3, вр. чл. 163, ал. 3 от ЗУТ против „ВИДА ГРУП“ ООД за ангажиране гаранционната отговорност на ответника за сумата от **35 000 лева** общо, съставляваща компенсаторно обезщетение, равностойност на необходимите СМР за отстраняване на недостатъци в самостоятелни обекти, собствени на ищеца, находящи се в жилищни сгради в поземлени имоти, представляващи УПИ XIX-199 и УПИ XX-197, кв. 12 по плана на КК „Чайка“, гр. Варна, както и за отстраняване на недостатъци в общите части на сграда в УПИ № 197, собственост на ищеца и на недостатъци в общите части в сграда в УПИ № 199, в която ищецът притежава 73.06% от общите части на сградата, ведно със законната лихва от завеждане на иска до окончателното ѝ изплащане.

ДОПУСКА до участие като помагачи на страната на ответника „ВИДА ГРУП“ ООД, на осн. чл. 219 от ГПК следните дружества:

1. „ЗАД Армеец“ АД

2. „ИНЕКС КОНСУЛТ“ ООД

ПОСТАНОВЯВА разглеждане на делото по реда на част III, гл. 32 ГПК „Производство по търговски спорове”.

ДОПУСКА ДО ПРИЕМАНЕ, представените с исковата и допълнителната искова молба, както и с уточняващи молби писмени доказателства от ищеца.

ДОПУСКА ДО ПРИЕМАНЕ, представените с отговора и допълнителния писмен отговор писмени доказателства от ответника.

ДОПУСКА провеждане на СТЕ, която след преглед на всички материали по делото, цялата строителна документация за обекта, инвестиционните проекти и съставените между страните актове да даде

отговор на следните въпроси:

1.Изпълнени ли са грубият строеж, както и довършителните строително-монтажни работи съгласно одобрените инвестиционни проекти и спазени ли са при изпълнението нормативните изисквания за качество /включително на влаганите материали/.

2.Съобразно строителната документация, кой от етапите на строителство на процесните обекти е изпълнено от ответника – груб строеж, довършителни работи, само отделни СМР като същите се посочат по в табличен вид за всяка от сградите и отделно за басейна.

3. Констатира ли се дефектите, които се посочват в исковата молба. Ако да - на какво се дължат появилите се дефекти - на неправилна експлоатация на обектите, собствени на ищеца и общите части на сградата, на правилна експлоатация, т.е. нормално изхабяване във времето, на т.нар. „слягане на сградите“ във времето или на неспазване на инвестиционни проекти, нормативни изисквания и технически правила. При посочване на причините за възникналите дефекти, ако същите са в резултат на неспазване на правила за изпълнение на строителството изрично да се посочи дали извършването им е предвидено в инвестиционния проект и дали е част от предмета на договора между страните съобразно представената строителна документация.

4.В случай че описаните в исковата молба недостатъци са налице, имат ли същите характер на скрити недостатъци.

5. Какви СМР следва да се извършат за отстраняване на появилите се недостатъци с цел нормалното функциониране и ползване на сградите.

6. Каква е стойността на необходимите СМР. При посочване на стойностите да се изготви таблица, която за обектите в УПИ XX-197, включително общите части може да бъде обща, но за обектите в УПИ XIX-199 да се разграничи стойността за собствените обекти на ищеца и отделно общата стойност за необходимите СМР за общите части, респективно дължимата съобразно припадащите се на ищеца идеални части от общите.

7. Попадат ли УПИ № XX-197 и УПИ № XIX-199 по плана на к.к. „Чайка“ в район с наложена строителна забрана и характеризира ли се районът, в който са построени сградите със свлачищни процеси.

8. Изпълнен ли е грубият строеж в съответствие с одобрените инвестиционни проекти и съобразно специфичните изисквания при извършване на строителство в свлачищни райони.

9. В случай, че грубият строеж е изпълнен в отклонение на одобрените инвестиционни проекти, съответно некачествено, може ли това да бъде причина за появата на твърдените недостатъци.

10. Поставянето на билборд на покрива може ли да доведе до нарушаване на хидроизолацията му и ако да в каква хипотеза, т.е. при какъв начин на поставяне.

ОПРЕДЕЛЯ депозит в размер на **800 /осемстотин/ лева**, вносим по равно ищеца „БОР“ ЕООД и ответника „ВИДА ГРУП“ ООД **/по 400 лева всеки/** в тридневен срок от съобщението и представяне по делото на доказателства в същия срок.

НАЗНАЧАВА за вещо лице П.Л., която да се уведоми за изготвяне и представяне на заключението в срока по чл. 199 от ГПК.

ДОПУСКА събиране на гласни доказателства по искане на ищеца чрез разпит на двама свидетели за установяване на твърдените обстоятелства в исковата молба, чието явяване в съдебно заседание следва да бъде осигурено от ищеца.

ДОПУСКА до разпит на страната на ответника „ВИДА ГРУП“ ООД двама свидетели за установяване на твърдените обстоятелства в отговора, чието явяване в съдебно заседание следва да бъде осигурено от ответника.

НАСОЧВА страните към МЕДИАЦИЯ като алтернативен способ за разрешаване на спорове, като разяснява, че медиаторът може да съдейства за доброволното разрешаване на спора им, който да приключи с постигане на споразумение, одобрено от съда. Медиацията може да бъде осъществена в ЦЕНТЪР ЗА МЕДИАЦИЯ към Окръжен съд Варна, адрес гр. Варна, ул. „Ангел Кънчев“ № 12, ет. 4 /сградата, в която се помещава СИС при ВРС/, без заплащане на такси.

За участие в медиация страните могат да се обърнат към координатора на ВОС: Нора Великова - ет. 4, стая 419, тел. 052 623 362, e-mail: mediation@vos.bg.

УКАЗВА на страните, че за да се постигнат благоприятните последици от доброволно уреждане на спора, предвидени в чл. 78, ал. 9 от ГПК, а именно връщане на половината от внесената държавна такса на ищеца, следва да бъде постигната съдебна спогодба по предмета на спора, която да е обективизирана и подписана от представителите на страните в протокола от насроченото открито съдебно заседание, и одобрена от съда, по реда на чл. 234 от ГПК.

ДА СЕ ВРЪЧАТ на помагача „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД препис от отговор на искова молба вх.№ 12311/23.06.2021 г., в който е обективизирано искане за привличане по чл. 219 от ГПК,

ДА СЕ ВРЪЧИ на помагача „ИНЕКС КОНСУЛТ“ ООД препис от отговор на искова молба вх.№ 12311/23.06.2021 г., в който е обективизирано искане за привличане по чл. 219 от ГПК

НАСРОЧВА производството за разглеждане в открито съдебно заседание на **22.06.2022 г. от 15.00 часа**, за която дата и час да се призоват страните, помагачите, с връчване на препис от определението и проекто-доклада, а вещото лице след представяне на доказателства за внесен депозит.

СЪОБЩАВА на страните следния проекто-доклад:

В исковата молба ищецът „БОР“ ЕООД твърди, че на 09.10.2014 г. между него като възложител и ответното дружество „ВИДА ГРУП“ ООД като изпълнител е сключен договор за строителство на жилищни сгради в поземлени имоти, представляващи УПИ XIX-199 и УПИ XX-197, кв. 12 по плана на КК „Чайка“, гр. Варна. Твърди, че сградата в УПИ XX-197 е въведена в експлоатация с Удостоверение № 132/18.05.2016 г., а сградата в УПИ XIX-199 с Удостоверение № 37/28.04.2017 г. С уточняващи молби от

11.05.2021 г. и от 18.05.2021 г. ищецът конкретизира, че е изключителен собственик на сградата, изградена в УПИ ХХ-197, съгласно нотариален акт № 172, том II, рег.№ 2931, дело № 317/2012 г. на нотариус Д. Б. с рег. № 012 при НК, както и изключителен собственик на част от обектите в сградата, изградена в УПИ ХІХ-199, съгласно нотариален акт № 172, том I, рег.№ 1592, дело № 158/2013 г. на нотариус Д.Б. с рег.№ 012 при НК, със 73.06 % притежавани от него ид.ч. от общите части на сградата.

Твърди, че след въвеждане на сградите в експлоатация са се проявили дефекти, свързани с качеството на строителството, за които своевременно е уведомявано ответното дружество съответно през 2018 г., 2019 г. и през 2021 г. Излага, че в отговор на отправените покани, ответникът е отстранил част от недостатъците. Твърди, че при проведени с управителя на ответното дружество разговори, последният е обещавал да отстрани недостатъците по сградите, което така и не било направено. Ищецът заявява, че ответникът е наясно с всички недостатъци, доколкото е имало опити за отстраняването им, както и с причините за появата им. Излага, че отговорността на строителя е в рамките на гаранционния петгодишен срок, съгласно правилата на ЗУТ, считано от въвеждане на сградите в експлоатация. Изброява изчерпателно некачествените СМР в самостоятелни обекти в сградите и по общите части. При горното заявява правен интерес от ангажиране на гаранционната отговорност на строителя за недостатъците по собствени на ищеца обекти и по общите части /съразмерно с притежаваните идеални части от тях/, поради което и заявява настоящата осъдителна претенция.

В допълнителната искова молба поддържа доводите си.

Становището на ответника е за неоснователност на претенциите. Не оспорва наличието на сключен с ищеца договор за строителство от 09.10.2014г., но твърди, че единствено се е задължил да извърши довършителни строително-монтажни работи до степен на завършеност обр. Акт 15, както и че грубият строеж е извършен от трето дружество. Оспорва, че некачествените работи са настъпили по негова вина. Твърди, че недостатъците са или в резултат на чужди виновни действия, или неблагоприятна последица от естествените процеси на неравномерно слягане на сградите, които попадат в зона с наложена строителна забрана, съгласно Заповед на МРРБ. Не отрича, че между страните е имало разговори относно настъпилите недостатъци, но твърди, че е противопоставял на ищеца възражения за недължимост на претендираните суми поради изложените по-горе причини. Твърди, че претенцията за заплащане на обезщетение по отношение на сграда в УПИ № 197 е погасена по давност, доколкото 5-годишният гаранционен срок е започнал да тече от датата на предаване на обекта на възложителя на 24.04.2016 г., съобразно чл. 15.1 от договора и датата на акт обр. 15. Заявява, че е изпълнил качествено възложените СМР в съответствие с одобрения инвестиционен проект и договора, техническите спецификации и стандарти, при спазване на всички нормативни правила.

По отношение на исковите претенции за сграда в УПИ № 197 ответникът противопоставя възражения по всяко едно от посочените в ИМ

пера и настоява, че ако са компрометирани СМР, то те не са изпълнени от него, а причините са отново строителство в свлачищна зона, недостатъци, възникнали в резултат на изпълнение на грубия строеж. Твърди, че с оглед района, в който се намират сградите, строителят „Комфорт“ ООД е извършил брегоукрепителни мероприятия и противосвлачищни съоразения. Излага, че доколкото сградата и съоразенията са извършени от друг строител, не знае дали същите са изпълнени в съответствие с одобрените инвестиционни проекти и с оглед спецификите на района. Като допълнителна възможна причина за нарушения по хидроизолацията, ответникът сочи поставянето от ищцовото дружество на билборд върху покрива на сградата за продължителен период от време, което може да бъде и евентуална причина за твърдените от ищеца недостатъци в останалите обекти и общи части в сградата.

По отношение на сградата, построена в ПИ № 199, ответникът твърди, че същата не е използвана по предназначението ѝ от момента на въвеждането ѝ в експлоатация. В случай на евентуални недостатъци по сградата, заявява, че същите се дължат на описаните по-горе процеси, но така също и на липса на своєвременна поддръжка от страна на ищеца, поради което отрича да носи отговорност. Твърди, че доколкото в петитума на исковата молба е заявено, че недостатъците са възникнали в процеса на строителство на сградите, то ищецът е могъл да възрази срещу годността за приемане на строежа, съответно да откаже подписване на акт обр. 15. Излага, че знанието за явните недостатъци при приемане на работата, изключва възможността за ищеца да ги релевира след този момент. Претендира разноски.

Поддържа твърденията си и в допълнителния отговор.

Правна квалификация на правата по главния иск: чл. 160, ал. 3, вр. чл. 163 от ЗУТ и чл. 86 от ЗЗД /по отношение законната лихва/.

За безспорен и ненуждаещ се от доказване факт съдът приема наличието на сключен договор за СМР от 09.10.2014 г.

Ищецът по главния иск следва да установи: качеството на собственик на сграда в УПИ № 197, както и на отделни обекти в сграда, изградена в УПИ № 199; всички дефекти, сочени в исковата молба, както и че същите са се появили в срока за гаранционна отговорност и че са следствие некачествено изпълнение на СМР, за което носи отговорност ответника; размера на претенцията.

Ответникът следва да установи, че твърдените недостатъци са следствие неправилна експлоатация или следствие нормалната експлоатация на обектите в гаранционния срок или, че не са в резултат на собственото му изпълнение на ангажиментите по договора, включително, че са извън неговия обхват; да установи, че сградите се намират в зона с наложена строителна забрана, характеризираща се със свлачищни процеси.

Указва на страните, че са ангажирали доказателства за установяване на твърденията си, както и че преклузия по доказателствата настъпва в първо по делото съдебно заседание.

УКАЗВА на третите лица, помагачи на ответника „ВИДА ГРУП“ ООД, че за становище по привличането им, по предявените искиове и ангажиране на доказателства от тях, процесуална преклузия настъпва в първото по делото съдебно заседание.

Да се връчи препис от проекто-доклада на страните за запознаване и становище в съдебно заседание.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____