

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 181

гр. Пазарджик, 09.05.2023 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ПАЗАРДЖИК в закрито заседание на девети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Борислав Ал. Илиев

като разгледа докладваното от Борислав Ал. Илиев Търговско дело № 20225200900202 по описа за 2022 година

Производството е по чл. 374 от ГПК.

Образувано е по подадена искова молба вх. №7922/16.11.2022 г. от А. Т. Т. против „куолити Груп“ ЕООД гр.Пазарджик цена на иска: 108 214лв. представляващо стойността на разходите за необходимите строително-монтажни работи за отстраняването на недостатъци и дефекти от некачествено извършено строителство от ответното дружество и законната лихва върху посочената сума,считано от подаване на исковата молба до окончателното изплащане на вземането..Ищеца е направил доказателствени искания: за приемане на представени писмени доказателства-7бр. и е формулирал искане за допускане назначаването на експертиза с поставена задача ,както и да се изиска ч.гр.д.№13327/21г. по описа на РС Пловдив,като доказателство по делото, а с оглед становището на ответника да ангажира други доказателства. С допълнителна молба са отстранети нередовностите по движението на исковата молба и е заявен надлежен петитум..

В срока по чл. 367, ал. 1 от ГПК ответникът „ Куолити груп“ЕООД,чрез ъдв.Л.-Г. е подал отговор на исковата молба в който изразява становище по допустимостта и основателността на исковата молба,като възразява срещу иска и обстоятелствата на които се основава по изложени в отговора съображения.Моли да се отхвърли предявения иск като неоснователен и недоказан сприсъждане на сторените по делото резноски.Сочи доказателства в раздел доказателства -9бр.. и е формулирал искане за допускане на съдебно-техническа експертиза с поставени въпроси и допускане до разпик.т на 3свидетели за установяване на изложени в отговора обстоятелства .

На осн.чл.219 ал.1 от ГПК е направил искане за превличане на „ДЗИ-Общо застраховане“ЕАД като трето лице-помагач на страната на ответника,по което искане съдът се е произнесъл с определение о№39/24.01.2023г. по настоящото дело.

На осн.чл.219,ал.3 от ГПК моли да се приеме за съвместно разглеждане обратен иск от ответника срещу третото лице-помагач-„ДЗИ-Общо застраховане“ЕАД ,който да бъде разгледан при условията на евентуалност само при уважаване на главния иск,който представя в отделна искова молба ,приложе към отговора.

В срока по чл. 372 от ГПК е постъпила допълнителна искова молба от А. Т.,в която прави

допълнения и уточнения на подадената искова молба.Изразява становище по направените доказателствени искания от ответника и моли да се допуснат 3ма сивдетели по делото за установяване на обстоятелствата изложени в исковата молба. Представя снимки направени с телефон за щетите в имота..

В срока по чл. 373 от ГПК е постъпил допълнителен отговор на ДИМ от „Куолити Груп „ЕООД гр.Пазарджик,,чрез адв.Л.-Г. в който се изразява становище по наведените твърдения в допълнителната искова молба и излага съображения в писмен вид. Изразява становище по искането за допъскане на СТЕ и поставя допълнителни въпрос –посочен в допълнителния отговор.Представя снимков материал. допустимостта и основателността на иска и обстоятелствата на които се основава искът.

По делото е постъпило становище вх.№2036/28.02.2023г. от „ДЗИ-Общо застраховане“ ЕАД гр.София във връзка с конституирането на същото като трето лице –помагач на страната и аответника.Възразяват срещу конституирането им и молят да бъде отменено определението въз основа на което „ДЗИ-Общо застраховане“ е нонституирано, като подпомагаща страна.При неуважаване на искането се присъединяват към твърденията на ответника с отговора на исковата молба.Оспорват предявените искове. Соча доказателства.

По допустимостта на претенциите:

Легитимацията на страните съответства на твърденията на ищеца за претърпени вреди настъпили от некачествено извършено строителство и в отклонение от одобрения проект след извършена продажба в построена от „Куолити груп“ЕООД едноетажна жилищна сграда в имот с идентификационен №61412.16.113 находящ се в с.Р.,общ.М.,обл.П. въз основа на нот.акт за покуко-продажба рег.№5987/01.03.2021г. ,акт.№11,т.16,д.3045.

Съдът счита, че в случая е допустима претенцията на ищеца за главница в р-р на 108 214лв. ,както и законната лихва за забава,която представлява последица от евентуалното уважаване на главния иск – за обезщетение за вреди и не се предявява като самостоятелен иск по чл. 86 от ЗЗД и затова ищецът не е длъжен да сочи размер на търсената лихва.

Съдът приема, че надлежно е упражнено правото на иск, с оглед изложените в исковата молба обстоятелства.

По доказателствата:

Съдът намира, че доказателственото искане за приемане на представени от ищеца с исковата и допълнителна молба и отговори на исковата молба писмени доказателства е основателно, поради което същите следва да бъдат приобщени към доказателствения материал по делото.

Следва да се даде възможност на страните да упражнят процесуалните си права .

Съобразявайки изложените в исковата молба обстоятелства и представен застрахователен договор обективиран в застр.полица 2122222110000047/07.11.2022г. и изложеното становище от „ДЗИ ОБщо застраховане“ЕАД гр.София и приложен застрахователен договор следва да бъде оставено без уважение искането на ответника като трето лице помагач на негова страна да бъде привлечено „ДЗИ-ОБщо застраховане“ЕАД ,тъй като застрахователното дружество няма интерес да подпомага ответника за постановяване на решение в негова полза по смисъла на чл.218 от ГПК.Интереса на привлечаното лице е една от предпоставките по чл.219 от ГПК,която в случая съдът приема ,че не е налице тъй като интерес е налице тогава, когато решението по висящ процес

може да окаже въздействие върху правното положение на третото лице, като такъв е налице и когато неблагоприятното решение спрямо подпомаганата страна може да послужи като повод тя да предяви иск срещу третото лице. При привличането привличащата страна трябва да има интерес от привличането. В случая ответника няма интерес от привличането, а трето лице няма интерес да помагат на ответното дружество при положение, че съществува застрахователен договор между ответника и „ДЗИ Общо застраховане“ ЕАД гр. София сключен на 07.11.2022г. в срока на който не са настъпили строителните работи и поради което следва да бъде отменено определението за привличането му като подпомагаща страна в процеса „ДЗИ-Общо застраховане“ ЕАД гр. София, а в резултат от това не следва да се приема за разглеждане предявения от „Куолити Груп“ ЕООД гр. Пазарджик срещу застрахователното дружество обратен иск с правно осн. чл. 219, ал. 3 от ГПК.

Следва да се уважи искането на страните за допускане до разпит на по 2 свидетели за установяване на изложените в исковатна молба и отговор на искова молба обстоятелства след посочане на имената им в допълнителна молба в едноседмичен срок.

Отлага исканията за допускане на СИЕ и СТЕ след изслушване на свидетелите по делото и изразяване на становище от страните.

На основание чл. 374, ал. 2 от ГПК производството по делото следва да бъде насрочено за разглеждане в открито съдебно заседание с призоваване на страните, на които да се връчи препис от настоящото определение.

Водим от горното, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА ЗА РАЗГЛЕЖДАНЕ предявени иски от А. Т. Т. против „Куолити Груп“ ЕООД гр. Пазарджик цена на иска: 108 214 лв. и законната лихва върху посочената сума, считано от подаване на исковата молба до окончателното изплащане на вземането..

ОБЯВЯВА на страните следния ПРОЕКТ за УСТЕН ДОКЛАД:

Предявени са обективно съединени иски от А. Т. Т. против „Куолити Груп“ ЕООД гр. Пазарджик цена на иска: 108 214 лв. представляващо стойността на разходите за необходимите строително-монтажни работи за отстраняването на недостатъци и дефекти от некачествено извършено строителство от ответното дружество и законната лихва върху посочената сума, считано от подаване на исковата молба до окончателното изплащане на вземането.

Исковете се основават на следните обстоятелства:

Ищцата А.Т. твърди, че притежава правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор, находящ се в с. Р., община М. област П. по КККР, одобрени със заповед № РД-18-77 От 30.11.2007 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: село Р., с площ от 414 кв. м., ведно с построената в имота едноетажна жилищна сграда с мансарден етаж с идентификатор, със застроена площ от 130 кв. м., въз основа на Нотариален акт за покупко - продажба на недвижими имоти вписан в СВП В. вх. Рег. № 5987/01.03.2021 г., акт. № 11, том 16, дело №3045 (Писмено доказателство № 1). Видно от Нотариален акт за покупко - продажба на недвижими имоти вписан в СВП В. вх. Рег. № 5987/01.03.2021 г., акт. № 11, том 16, дело №3045, правото на собственост върху описаните недвижими имоти е възникнало и преминало в моя полза в резултат от покупко - продажба от продавача „КУОЛИТИ ГРУП“ ЕООД, представлявано от управителя Д. А. Г.. В т.Х от нотариалния акт за покупко-продажба на недвижими имоти със страни „КУОЛИТИ ГРУП“ ЕООД - „продавач“ и А. Т. Т. като „купувач“ е поето задължение продавачът, да отговаря за гаранционните срокове, съгласно Наредба №2 за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минималните гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти. Продавача „КУОЛИТИ ГРУП“ ЕООД е поел това задължение отразено в т. Х от гореописания нотариален акт като строител на построената в имота едноетажна жилищна сграда с мансарден етаж с

идентификатор по КKKP. Съгласно чл.У! от предварителен договор за покупко - продажба на недвижими имоти от 16.09.2020г. (Писмено доказателство № 2), продавачът „КУОЛИТИ ГРУП“ ЕООД се е задължил да изгради и предаде сградата предмет на този договор, съгласно издаденото Разрешение за строеж №196/ 07.07.2020 г.

По данни от Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа съставен на 11.08.2020 г. (Писмено доказателство № 3) е видно, че „КУОЛИТИ ГРУП“ ЕООД е строител на жилищна сграда с местонахождение: УПИ 16.113, землището на с. Р., община М. област П., поземлен имот с идентификатор по КК на с. Р., община М.

Сграда с идентификатор по КKKP е въведена в експлоатация с Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 163/03.12.2020г., издадено от Община „Марица“ - област Пловдив. (Писмено доказателство № 4).

След извършената продажба, в построената от „КУОЛИТИ ГРУП“ ЕООД едноетажна жилищна сграда с мансарден етаж с идентификатор през м. март 2021 г. възникнаха течове на вода в мансардния етаж. В следствие на тези течове в къщата бяха налице щети изразяващи се в подпухнали и напукани стени в спалнята на мансардния етаж, подпухнал таван над стълбището между първия и мансардния етаж. Извън тези щети, са налице и следните дефекти долния шкаф на мивката в банята на мансардния етаж не се затваря; неправилен монтаж на кухненски шкаф, следствие на което при отварянето на вратата му същата се удря в аспиратора и се поврежда; разлепени лансони на входната врата на къщата; отлепени са всички лансони монтирани на ръбовете на стъпалата в двора; напукани са всички ръбове на колоните около къщата; скъсана ратанова люлка, доставена от „КУОЛИТИ ГРУП“ ЕООД.

Описаните по - горе повреди и дефекти са отразени в Протокол от 12.06.2021г. (Писмено доказателство № 5), подписан от мен и представляващия „КУОЛИТИ ГРУП“ ЕООД, като е уговорен двумесечен срок, считано от подписване на протокола „КУОЛИТИ ГРУП“ ЕООД да отстрани за негова сметка всички повреди и дефекти описани в т.4 и т.5 от този Протокол, както и да замени с нова скъсаната ратанова люлка. Строителя „КУОЛИТИ ГРУП“ ЕООД не предприе никакви действия за отстраняване на щетите и дефектите при извършеното строителство.

В резултат от неизпълнение на това задължение от страна на строителя „КУОЛИТИ ГРУП“ ЕООД, по моя молба бе образувано частно гражданско дело №13327/21 г. по описа на XVII гр. състав на РС Пловдив, който със свое Определение №7420/23.09.2021 г. е допуснал извършване на комплексна съдебно техническа експертиза с вещи лица - специалист ВиК и електроинженер. В хода на делото е била изготвена техническа експертиза (Писмено доказателство № 6), установяваща наличието на отклонение от одобрения проект по част ВиК и Електро, недостатъци и причините за тяхното възникване, а именно:

1. Налице е отклонение от одобрения проект по част ВиК с фактическото състояние, което е към настоящия момент; на откритата тераса на сградата по одобрен проект за сградата по част ВиК не е било предвидено изграждането на външна чешма, а такава е изведена; в одобрения проект по част ВиК не е предвидено монтирането на джакузи на откритата тераса, а такава към момента на огледа на място от вещите лица е налично; няма изградена водопроводна инсталация за пълненето на джакузито, а това става посредством изведена чешма на северозападната фасада на сградата и маркуч; отводняването на откритата тераса по одобрения проект е било предвидено да се отводнява посредством два подови сифона (ПС, Ф 75мм) и хоризонтално канализационно разклонение от PVC тръби и фасонни части,

Ф75мм., а към настоящия момент, откритата тераса се отводнява посредством един подов сифон (ПС, Ф50мм) и хоризонтално канализационно разклонение от PVC тръби и фасонни части, Ф50 мм, монтирани в непосредствена близост до северозападния ѝ борд. В част Електро между одобрения проект и извършената на място проверка са налице следните отклонения: мястото на ГРТ е променено и таблото, вместо във входното пространство се намира в килера, в дясно от входната му врата; мястото на РТ на кота +3.00 е променено спрямо проекта и таблото се намира в дясно от изходната врата на мансардата към терасата с джакузито; монтираните в ГРТ и РТ автоматични прекъсвачи не са марка DPN Vigi 1P+N, осигуряващи комбинирана защита от претоварване и дефектни токове, вместо тях са монтирани автоматични прекъсвачи за защита от претоварване и късо съединение, но без защита от дефектни токове. С проекта не е предвидено захранване на джакузи. (отговор на въпрос № 1, раздел IV, стр.19 от КСТЕ по ч.гр. д. 13327/2021г. на РС Пловдив).

2. Към момента на проверката от вещите лица, откритата тераса се отводнява от един подов сифон Ф50 мм, монтиран в непосредствена близост до северозападния ѝ борд, имитиращ линеен подов сифон, като е монтирана предпазна решетка от линеен ПС в улея, образуван от първоначално положената настилка от гранитогрес и допълнително, положената върху старата нова настилка от гранитогрес. В одобрения проект по част ВиК е предвидено терасата да се отводнява от два подови сифона Ф75 мм, разположени в центъра на терасата. Предвидения по проект наклон от 2% на подовата замазка и настилка е от бордовете на откритата тераса към подовите сифони (отговор на въпрос №2, раздел IV, стр.19 и стр.20 от КСТЕ по ч.гр. д. 13327/2021 г. на РС Пловдив).
3. Извършеното отклонение е възможно да има за следствие наводняване на терасата и жилищната площ, поради невъзможност сифона да отведе натрупалото се количество вода при интензивен валеж, монтирания подов сифон на откритата тераса е с недостатъчен отводнителен дебит (отговор на въпрос №3, раздел IV, стр.20 от КСТЕ по

ч.гр. д. 13327/2021г. на РС Пловдив).

4. Изпълненият на терасата ВиК кран на права вода, не е в съответствие с одобрения проект по част ВиК (отговор на въпрос №4, раздел IV, стр.20 от КСТЕ по ч.гр. д. 13327/2021г. на РС Пловдив).
5. Електрозахранването на джакузито не е било предвидено и не съответства на инвестиционния проект, (отговор на въпрос №5, раздел IV, стр.20 от КСТЕ по ч.гр. д. 13327/2021г. на РС Пловдив).
6. Покривната материя на терасата не позволява да се установи дали правата вода и електричеството отведени към джакузито са в непосредствена близост. Като взема предвид обстоятелството, че захранващия джакузито кабел е с двойна изолация, експертизата счита, че вероятността да има опасна за здравето токова отечка (офазяване на джакузито) е по причина на пробив в изолацията на намиращия се под джакузито електродвигател или електро - нагревател (отговор на въпрос №6, раздел IV, стр.21 от КСТЕ по ч.гр. д. 13327/2021г. на РС Пловдив).
7. Констатирани са пукнатини, напукани и отчупени гранитогресни плочки около къщата, като предвид констатираното счупване на една от плочите във външния ѝ участък в постланата пътека по северозападната фасада на сградата, поради конзолното ѝ полагане, извън бетоновата настилка и замазка. Периферните участъци на положените плочки около къщата висят във въздуха и това е

предпоставка, същите при натиск да се отчупят. При почукване на здравите гранитогресни плочки се констатира, че пространството под повечето от тях е кухо, което в определени случаи може да е предпоставка и причина за последващо счупване на тези плочки, като определящо за това е размера на кухите участъци и носимоспособността на положените гранитогресни плочи (отговор на въпрос №8, раздел IV, стр.21 и стр.22 от КСТЕ по ч.гр. д. 13327/2021г. на РС Пловдив).

8. В. т. III. „Констативно - съобразителна част“ от КСТЕ, ВЛ са приложили подробен снимков материал, допълващ направените констатации от извършените огледи (отговор на въпрос №9, раздел IV, стр.22 от КСТЕ по ч.гр. д. 13327/2021г. на РС Пловдив). От направените изчисления е видно, че монтирания подов сифон на откритата тераса с отводнителен дебит 0,75 л/сек. Не би могъл да поеме изчисления необходим отводнителен дебит от 1,024 л/сек.

Заключението на вещите лица по експертизата е прието и неоспорено от страните, като производството по делото е прекратено с Протокол №4535 от 07.12.2021 г.

Във връзка с горното и в резултат на новооткрити дефекти попадащи в обхвата на гаранционната отговорност на „КУОЛИТИ ГРУП“ ЕООД е изпратена нотариална покана (Писмено доказателство № 7) до строителя, която е получена на 16.09.2022 г. от пълномощник на ответното дружество.

В нотариалната покана са описани проявили се съществени дефекти и недостатъци на изпълнени СМР, вследствие на некачествено изпълнени: -канализация на откритата тераса /в отклонение от одобрения проект по част „ВиК“; -полагане на гранитогресни плочки в дворното пространство около цялата сграда; -монтаж на входна врата; -полагане на подпрозоречен камък и стиропорни корнизи около прозорци; -полагане на ъглови декоративни елементи по ъгли на фасадата на сградата и на колоните пред входната и дворната врата; -полагане на мазилка по декоративни греди; -монтаж на битумни керемиди.

С нотариалната покана собственикът на едноетажна жилищна сграда с мансарден етаж с идентификатор А. Т. Т. претендира от „КУОЛИТИ ГРУП“ ЕООД в едномесечен срок от получаване на нотариалната покана /16.09.2022 г./ да извърши поправка на проявилите се дефекти и недостатъци в гаранционния срок и замяна на повреденото джакузи.

Също така, претендира от „КУОЛИТИ ГРУП“ ЕООД да извърши строителни и монтажни работи в съответствие с одобрения проект по част „ВиК“ и част „Електро“ в това число: - отводняване на откритата тераса посредством два подови сифона (ПС, Ф 75мм) разположени в центъра на терасата и хоризонтално канализационно разклонение от PVC тръби и фасонни части, Ф75мм.; - смяна на съществуващите автоматични прекъсвачи в ГРТ и РТ с автоматични прекъсвачи марка DPN Vigi 1P+N, осигуряващи комбинирана защита от претоварване и дефектни токове.

Едномесечния срок изтече на дата 16.10.2022г., като строителя „КУОЛИТИ ГРУП“ ЕООД не предприе никакви действия за отстраняване на щетите и дефектите при извършеното строителство.

За отстраняване на щетите и дефектите от некачествено извършеното строителство и в отклонение от одобрения проект е необходимо да бъдат извършени следните РСМР:

1. Външна открита тераса: Къртене на пиластър за цветарник; Къртене на подова замазка; Демонтаж на топлоизолация от стиропор; Събиране, изнасяне и изхвърляне на строителни отпадъци от открита тераса; Доставка и полагане на нова пароизолация; Доставка и полагане на нова топлоизолация по под; Доставка и полагане на битумен грунд по под и бордове; Доставка и полагане на битумна хидроизолация 5,00кг/м.кв. по под и бордове; Доставка и полагане на битумна

- мембрана по под и бордове; Направа на замазка за наклон преди изолации; Направа на армирана замазка преди плочки; Доставка и полагане на грунд "Бетонконтакт" по под и бордове; Само монтаж на гранитогресни плочи; доставка на Инвеститора; Корекция на канализация за монтаж на нови подови сифони; Доставка и монтаж на нови подови сифони за открити тераси НЛ с периферия и странично отичане; Доставка и полагане на хидролента между подови плочи и первази; Доставка и полагане на XPS 2sm. По бордове; Направа на шпакловка с мрежа по бордове; Доставка и полагане на драскана силиконова мазилка по бордове; Направа на цокъл от гранитогрес по бордове; Демонтаж на съществуващ врачански камък; Доставка и монтаж на нов врачански камък - обработен; полиран и импрегниран; Демонтаж на допълнително монтирана врата; Направа на праг пред стара врата; Доставка и монтаж на парапет на откритата тераса Направа на кондензно трасе за отводняване на климатик - общо 23 950 лева без ДДС.
2. Фасада: Демонтаж на подпрозоречен врачански камък; Демонтаж на стиропорни корнизи под същия врачански камък; Доставка и монтаж на нов подпрозоречен врачански камък - обработен и пастирен; Доставка и монтаж на нов стиропорен корниз под врачански камък; Боядисване на нов стиропорен корниз; Доставка и полагане на грунд по обшивка на стрехи; Направа на шпакловка с мрежа по стрехи; Направа на нова мазилка по стрехи; Ремонт на ъглови декоративни елементи по ъгли на фасада и на колони пред входна и дворни врати; Укрепване на фасадни осветителни тела; Ремонт на съществуващи напукани стиропорни корнизи около прозорци; Услуга с мобилно скеле; Направа на фаска над цокъл с фасадна мазилка; Заустване на вертикални водосточни щрангове; Доставка и монтаж на нова водосточна тръба за отвеждане на конденз на климатици; Ремонт на спукана мазилка по декоративни греди - общо 10 255 лева без ДДС.
3. Външни настилки: Демонтаж на плочи от гранитогрес по подове; Демонтаж на плочи от гранитогрес по цокъл; Демонтаж на замазка; Демонтаж на стоманобетонена настилка; Направа на изкоп; Направа на дренаж около сграда вкл.д-ка и полагане на геотекстил и речен камък; пясъчна подложка; Направа на нова стоманобетонена настилка; Направа на нова циментова пясъчна замазка; Доставка и монтаж на гранитогрес по под; Доставка и монтаж на гранитогрес по цокъл; Доставка и полагане на хидролента; Доставка и полагане на битумна хидроизолация; Направа на обратен насип на дренаж; Възстановяване на тревни площи; Доставка и полагане на грунд "Бетонконтакт" по стълбища; Доставка и полагане на алуминиеви ръбохранители по стъпала - общо 22 500 лева без ДДС.
4. Интериор: Доставка и полагане на санитарен силикон в ъгли на облицовка в баня втори етаж; Обръщане на прозорци в баня и спалня втори етаж; Демонтаж на компрометиран от влага ламиниран паркет и первази; Доставка и монтаж на нов ламиниран паркет; Доставка и монтаж на первази от ламиниран паркет; Изработване на компрометирано от влага обзавеждане в спалня; Обработка на стени с антимухъл; Обрушване на подкожушена шпакловка в спалня втори етаж; Направа на нова гипсова шпакловка в спалня на втори етаж; Доставка и полагане на грунд преди шпакловка; Доставка и полагане на латекс двукратно по стени в спалня втори етаж; Опаковане с полиетиленово фолио и книжно тиксо на подова настилка и мебели; Събиране, изнасяне и изхвърляне на строителни отпадъци от спалня, всекидневна; Основно почистване на обект след приключване на смр. Ремонт на таван във всекидневна след петна от теч - направа на шпакловка; обработване на теч с антимухъл, ново латексово боядисване двукратно; Ремонт на стени по стълбище във всекидневна - направа на шпакловка, ново латексово

- боядисване двукратно; Ремонт на страници по прозорец във всекидневна - направа на шпакловка, ново латексово боядисване двукратно - общо 16 140 лева без ДДС.
5. Смяна на монтираните в главното разпределително табло и разпределителното табло на кота +3.00м. автоматични прекъсвачи с общо 14 модула автоматични прекъсвачи марка DPN Vigi 1P+N /съгласно одобрения проект по част Електро/ - 1000 лева.
 6. Покрив: Демонтаж на битумни керемиди и мембрана, доставка и монтаж на 30 кв. м. битумни керемиди - 1200 лева.
 7. Доставка и монтаж на ново джакузи - 18 600 лева.

Стойността на ремонтните строително монтажни работи за поправяне на некачественото строителство на терасата, фасадата, външната настилка от гранитогресни плочи, ремонтиране на вътрешните помещения и смяна на джакузито възлиза общо на 108 214 (сто и осем хиляди и двеста и четиринадесет) лева.

На база стойността на ремонтните строително монтажни работи необходими за поправяне на некачественото строителство на терасата, фасадата, външната настилка от гранитогресни плочи, ремонтиране на вътрешните помещения и смяна на джакузито, с настоящата искова молба претендираме от строителя „КУОЛИТИ ГРУП“ ЕООД обезщетение - равностойността на необходимите РСМР за отстраняване на недостатъци и дефекти от некачествено извършено строителство в размер на 108 214 (сто и осем хиляди и двеста и четиринадесет) лева. Претендира и законна лихва от датата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане на сумата.

Моли да се постанови решение, с което да се осъди „КУОЛИТИ ГРУП“ ЕООД да заплати на А. Т. Т. обезщетение в размер на 108 214 (сто и осем хиляди и двеста и четиринадесет) лева - представляващо стойността на разходите за необходимите строително ремонтни работи за отстраняването на недостатъци и дефекти от некачествено извършено строителство от ответното дружество и законна лихва върху посочената сума, начислена от подаване на исковата молба до окончателно изплащане на вземането. Претендира присъждане на направените по делото съдебно-деловодни разноски.

В срока по чл. 367, ал. 1 от ГПК е постъпил отговор от ответника, чрез адв.Л.-Г. с който се оспорва предявения иск по основание и размер, счита същия за неоснователен, като моля да вземат предвид следните мои съображения:

1. Ищцата не притежава материална легитимация да предяви гаранционни права срещу довереното ми дружество, като излага подробни съображения в тази насока.
2. Дори да се приеме, че е налице материално-правната легитимация на ищеца, то липсва причинно-следствена връзка между извършени СМР и настъпилите дефекти.
 1. Строителството на имота е извършено съобразно всички изисквания на закона и техническите правила.

Както е посочено и по-горе ищцата е закупила процесния имот с договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт № 11, том 16, дело № 3045/2021 г., дв. вх. рег. № 5857/01.03.2021 г. на Служба по вписванията Пловдив. Имотът действително е изграден от продавача по сделката и ответник в настоящото производство.

Строителството обаче отговаря на всички приложими технически и правни норми, за разлика от заявеното от ищцата в исковата молба.

За строителството на сградата е издадено разрешение за строеж № 196/07.07.2020 г. на Община М. Строежът е изпълнен качествено и в съответствие със законовите изисквания и е въведен в експлоатация съгласно Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 163/03.12.2020 г. на Община М.

Строителният надзор на обекта е осъществяван от фирма „Ивест 97“-ООД Пловдив, като надзорният екип е констатирал годността, правилното, точно и качествено изпълнение на всички видове СМР по съответните проектни части. За приемане на съответните етапи от строителството са надлежно съставени и подписани протоколи - актове образец 7 и образец 12. Преди въвеждане на сградата в експлоатация е съставен констативен акт за установяване годността за приемане на строеж /Образец № 15/ от 24.11.2020 г. от екип на надзорното дружество, което не констатира отклонение или забележки по строителството.

Описаните обстоятелства, доказват качествено изпълнение на всички СМР. За строежа са надлежно подписани и приети всички актове - протоколи по време на строителството.

1.

2. Заявените от ищцата дефекти в имота й, са такива, за които строителят не отговаря н/или не са в причинно-следствена връзка със строителството на имота.

С исковата молба ищецът твърди, че дефектите в строителството, извършено от довереното ми дружество, са следните:

- Теч на вода в мансардния етаж
- Подпухнали и напукани стени в спалнята на мансардния етаж,
- Подпухнал таван над стълбището между първия и мансардния етаж
- Долния шкаф на мивката на банята в мансардния етаж не се затваря
- Неправилен монтаж на кухненски шкаф,
- Разлепени лайсни на входната врата на къщата
- Отлепени лайсни на ръбовете на стъпалата в двора
- Напукани ръбове на колони около къщата,
- Скъсана ратанова люлка -
- Отклонение от одобрен ВиК проект
- Различно място на монтиране на ГРТ и РТ и монтаж на различни прекъсвачи
- Спукани и отчупени гранитогресни плочки
- Полагане на подпрозоречен камък и стиропорени корнизи около прозорци,
- полагане на ъглови декоративни елементи по ъгли на фасадата на сградата и на колоните пред входната и дворната врата, като същите са изпълнени и приети при предаване на владението от ищцата без забележки
 - полагане на мазилка по декоративни греди
 - монтиране битумни керемиди
 - подмяна на джакузи

1. Поправката на подвижни вещи е извън обхвата на гаранционната отговорност на строителя по чл.163, ал.3 ЗУТ.

Институтът на гаранционната отговорност на строителя е определен в Закона за устройство на територията, Наредба №2/31.07.2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в РБ и минималните гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти.

От систематичното място на приложимите законови разпоредби в посочените закони може да бъде направен извод, че отговорността на строителя, търсена по този ред, може да бъде ангажирана единствено и само за недостатъци в извършеното строителство, но не и за възникнали недостатъци на движими вещи в построения обект.

Ако ищцата смята, че движимите вещи, находящи се в закупения от нея недвижим имот съдържат дефекти, то тя винаги може да потърси правата си по реда на Закона за задълженията и договорите, съгласно предвидените разпоредби, но не и да ангажира гаранционната отговорност на строителя по реда на ЗУТ и посочената разпоредба.

В исковата си молба ищцата иска от съда да осъди довереното ми дружество затова, че:

- Долният шкаф на мивката на банята в мансардния етаж не се затваря;
- Монтажът на кухненски шкаф е неправилен;
- Скъсана е ратанова люлка, находяща се в имота;
- Желаете джакузито да бъде подменено.
- Спален комплект

Така описаната претенция за поправка на движими вещи стои извън обхвата на гаранционната отговорност на строителя. Касае се за движими вещи, за които е необходима текуща поддръжка от страна на собственика. Още повече това не е дефект в строителството на сградата, отговорността на строителя за дефекти по същите не може да бъде реализирана по реда на чл.163 ЗУТ, а за тях е предвиден друг ред, по който евентуално продавачът може да отговаря пред купувача.

На следващо място повредата на описаните движими вещи не пречат собственика да използва имота по предназначението му, което задължителна предпоставка за реализиране отговорността на строителя по реда на Закон за устройство на територията.

Не на последно място липсва причинно-следствена връзка между некачествено извършени СМР и претендирай дефект върху движими вещи, които могат да бъдат изнесени от имота и собственика да предотврати евентуалното настъпване на увреждане на същите.

В конкретния случай, считам, че собственикът е изцяло отговорен за настъпване на твърдените дефекти, но не може да се твърди, че строител отговаря за повреда върху движими вещи.

Следва да се отбележи, че не е ясно какви са възникналите дефекти върху описаните движими вещи и в частност на джакузито и защо се иска замяна на същото.

2. Голяма част от заявените дефекти по същността си са явни дефекти, а строителят, на основание чл.163, ал.3 ЗУТ, отговаря само за скрити дефекти, които са се

появили в гаранционния срок, предвиден от законодателя.

В Наредба № 2 от 31.7.2003 г. са предвидени минимални гаранционни срокове за изпълнени СМР, съоръжения и строителни обекти. В чл. 20, ал. 1 от тази наредба е предвидено, че това са минимални срокове за нормално функциониране и ползване на завършените обекти и отстраняване на скрити дефекти. С оглед езиковото тълкуване на тези норми строителят на основание чл. 163, ал. 3 ЗУТ отговаря само за скрити недостатъци, а не за явни. Явните недостатъци, следва да се отстранят от строителя преди подписване на акт обр. 15 или ако не са толкова съществени, че да правят негодно приемането на сградата, то тогава могат да се релевират от възложителя при приемането на работата в съответствие с чл. 265, ал. 1 от ЗЗД.

Съгласно чл. 20, ал. 4 от Наредба № 2/31.07.2003 г. са регламентирани различни минимални гаранционни срокове в зависимост от вида на изпълнените строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти. Гаранцията е изключително, специално право в полза на поръчващия или възложителя, която осигурява нормално функциониране и ползване на реализираните обекти и отстраняване на скритите недостатъци, които са се появили в гаранционния срок.

По-голямата част от описаните недостатъци в исковата молба, представляват явни такива, а не както твърди ищцата да са скрити дефекти, за които да може да се приложи отговорността на строителя по чл.163, ал.3. Така описаните дефекти категорично представляват явни недостатъци или отклонения, такива, които са видими при обикновен преглед на работата, в момента на предаването, респективно приемането на имота. При предаване, респективно приемане на имота, купувачът е следвало да прегледа извършените СМР в същия и ако е счел или констатирал твърдените от него дефекти, е бил длъжен да направи възраженията си пред строителя незабавно при предаване на имота. След като това не е сторено, е преклудирана възможността на купувачът да реализира отговорността на изпълнителя за посочените некачествено извършени според него СМР.

3. Заявените от ищцата дефекти не са в причинно-следствена връзка с некачествено строителство, извършено от довереното ми дружество.

Относно претендираната замяна на движимите вещи, посочени в исковата молба.

Както бе посочено и в първата част на настоящото изложение, няма как повредата върху движимите вещи, заявени от ищцата, да бъде в резултат на некачествено строителство, извършено от строителя.

Движимата вещ, по своята характеристика, е такава, която може да бъде преместена в пространството, не е трайно прикрепена към имота, може да бъде извършен демонтаж на същата и да бъде предпазена от неблагоприятни фактори, които влияят пряко на нейната здравина и качества.

В конкретния случай ищцата претендира стойност на повредени движими вещи, които сама е могла да предпази. Ако е видяла, че определени фактори влияят на описаните движими вещи, то тя е следвало да предприеме необходимите действия за предпазване на

същите - покриване, изолиране, преместване и всичко, което може да се предприеме за такива случаи. Като не го е строила, именно нейното поведение е довело до повреда на движимите вещи, а не вида и качеството на строителството на недвижимия имот.

Отделно от изложеното незначително на какво основание строителят следва да отговаря по реда на гаранционната отговорност за посочените движими вещи и в частност за скъсана ратанова люлка и джакузи. Посочените движими вещи се намират в имота, но същите притежават гаранция от производителите на същите и неясно защо ищцата смята, че строителят на имота следва да ѝ заплати обезщетение за същите. Строителят не може да носи отговорност за повредени движими вещи, които са произведени от някого друг, които изискват текуща поддръжка и грижата за същите е отговорност на собственика.

В частност не са посочени дефектите на джакузито за да се иска неговата подмяна.

Относно монтажа на шкафовете - всички мебели в имота са монтирани не от строителя, а от фирмата, която е производител на мебелите. Няма как строителят да отговаря по реда на чл.163, ал.3 ЗУТ за монтаж на мебели, които не е монтирал.

Следва да се отбележи, че в някой следващ момент може да възникват вреди от всякакъв характер върху движими вещи, находящи се в имота на ищцата - хипотетично може да се скъса или счупи диван, да се повреди перде, маса, стол и т.н., като не смятам, че отговорност на строителя е да обезщетява вредите за това.

Недопустимо е купувач на имот да злоупотребява с отговорността на строителя, предвидена в чл.163 ЗУТ, като претендира обезщетение за всяка повреда в имота. Считам, че не това е смисъла на посочената разпоредба, която цели единствено да гарантира ползването на имота съобразно предназначението му.

- *входната врата нито е произведена, нито е монтирана от строителя, за да се иска от него да заплаща обезщетение за възникнало отлепване на лайсни на същата, което отлепване дори не е в причинно-следствена връзка с монтиране на същата врата.*

Поради обстоятелството, че производството, доставката и монтажа на входната врата не са изпълнение от строителя така описаните недостатъци стоят извън предела на гаранционната отговорност на строителя. Не става ясно кога и как са се появили претендираните недостатъци. Още повече, че същите се дължат вероятно на неправилна експлоатация на вратата от страна на ищцата. Описаното разлепване не прави вратата или ползването на имота невъзможно от страна на ищцата. Ответникът нито е производител, нито е монтирал процесната врата. Липсва причинно-следствена връзка между некачествено извършени СМР и претендирай дефект. Отлепването на лайсните е възникнало вероятно под влияние на метрологичните условия и/или неправилно механично използване на същата от ищцата.

- *относно отлепени лайсни на ръбовете на стъпалата в двора.*

Описаните недостатъци стоят извън обхвата на гаранционната отговорност на строителя. Същите представляват текущи ремонти вследствие на нормалното изхабяване на

вещта, имайки предвид натовареността на участъка. Също така не се конкретизира на кой стъпала са се отлепили лайсни. Ищцата е предприела допълнителни СМР върху част от стъпалата на сградата чрез монтиране на остъкляване на веранда, което предполага, че описаните дефекти са в следствие от допълнително извършени от нея монтажни дейности, които евентуално са компрометирали описаните лайсни. Категорично в този случай липсва причинно-следствена връзка между некачествено извършени СМР и претендирам дефект.

4. Повечето от заявените от ищцата дефекти представляват желание за извършване на луксозен ремонт от ищцата за сметка на строителя, което е недопустимо и не това е смисълът на чл.163, ал.3 ЗУТ.

- *Относно заявените от ищцата дефекти по фасадата на имота:*

Неоснователни са исканията на ищцата за извършване на СМР по фасадата на сградата.

В исковата молба липсват описани некачествено извършени СМР. Всички претендирани СМР касаят текущ ремонт за поддръжка за сградата от собственика ѝ или такива които представляват луксозни подобрения с цел повишаване цената на имота, за които строителят не отговаря. Неоснователно се претендират следните СМР: демонтаж на подпрозоречен врачански камък - липсват описани недостатъци по така положения камък, а оттам и липсва причинно-следствена връзка между евентуално некачествено изпълнение на строителя и дефект, още повече камъкът не е произведен от строителя; демонтаж на стиропорни корнизи по врачански камък - липсват описани недостатъци по така положения камък, а оттам и липсва причинно-следствена връзка между евентуално некачествено изпълнение на строителя и дефект, още повече описаните корнизи не са произведени от строителя; доставка и монтаж на нов подпрозоречен врачански камък - обработен и пастиран - липсват описани недостатъци по така положения камък, а оттам и липсва причинно-следствена връзка между евентуално некачествено изпълнение на строителя и дефект, още повече камъкът не е произведен от строителя; доставка и монтаж на нов стиропорен корниз под врачански камък - липсват описани недостатъци по така положения корниз, а оттам и липсва причинно-следствена връзка между евентуално некачествено изпълнение на строителя и дефект, още повече корнизът не е произведен от строителя; доставка и полагане на грунд по обшивка на стрехи - липсва описано некачествено извършено СМР, а оттам и липсва причинно-следствена връзка между евентуално некачествено изпълнение на строителя и дефект; направа на шпакловка с мрежа и нова мазилка по стрехи - липсва описано некачествено изпълнено СМР, не се твърди дефект, кога и къде е възникнал, липсва вреда, а оттам и липсва причинно-следствена връзка между евентуално некачествено изпълнение на строителя и настъпил вредоносен резултат за ищцата.

Относно заустването на вертикални водосточни щрангове - липсва некачествено изпълнено СМР и вреда от появил се дефект; доставка и монтаж на нова водосточна тръба за отвеждане на конденз на климатици - липсва претендирай дефект, касае се за подобрение.

Услуга с мобилно скеле и направа на фаска над цокъл с фасадна мазилка - искането е абсолютно неоснователно, липсва описан дефект, касае се за подобрение, а не за некачествено изпълнено СМР, което да пречат ползването на вещта по основното ѝ предназначение, в този случай липсва причинно-следствена връзка между некачествено изпълнение на строителя и дефект.

Най-очевидно желанието на ищцата за извършване на подобрения за сметка на строителя изпъква в претенцията ѝ за подмяна на цялата настилка в двора. В исковата си молба ищцата описва, че един брой плочка, а в претенцията си желае подмяна на цялата настилка в двора, т.е. би могло да възникнат дефекти и в останалите. Тази претенция е меко казано необоснована и противоречаща на всички приложими правни норми. От друга страна изолираната проява на дефект в една единствена плочка, като изключение, говори за механично увреждане на самата плочка вследствие вероятно на изпуснат върху нея тежък предмет. Невярно е твърдението за неправилен монтаж на същите, както и вероятни предположения за последващи неприятели се дефекти. Всички описани в т. 3 на страница 8 от исковата молба СМР са без описани или проявени дефекти, които да пречат използването на вещта по нейното основно предназначение, касае се за изцяло нов дори не текущ ремонт, а луксозно подобрение, което единствено би повишило цената на имота на гърба на строителя. Направата на нова замазка, изкоп, подложка от камък и пясък, направа на хидроизолация и обратен насип са все дейности, които са извършени качествено от строителя, не се съобщават дефекти. В този смисъл недопустимо е да бъде позволено заради една цитирана спукана плочка, която вероятно е в това състояние от неправилно експлоатация, да се позволи на ищцата да си направи нов луксозен ремонт на двора. Това искане стои не само извън гаранционната отговорност на строителя, а и извън допустимостта на подобни твърдения.

Не става ясно защо и къде ще се монтират битумни керемиди. Неоснователно е искането за подмяна или демонтаж и монтаж на нови битумни керемиди. Не става ясно къде и защо следва да се извършват претендираните СМР. Липсва описан дефект или некачествено строителство. Липсва причинно-следствена връзка между некачествено извършени СМР и причинена вреда. Неоснователно е искането за демонтаж на битумни керемиди и мембрана и доставка и монтаж на нови такива, тъй като не се претендира дефект на същите или настъпила щета вследствие са употребата на същите. Напротив СМР е извършено без отклонения, не пречат по никакъв начин използването на имота по предназначение, а в случая се касае или за текущ ремонт или по-вероятно за извършване на подобрение в имота, който има за цел не съхраняването на същия, увеличаване на неговата стойност.

Може би желанието на ищцата е да монтира по-луксозни керемиди от поставените, но това следва да бъде изцяло за нейна сметка.

Всичко заявено от ищцата касае подобрения на имота, които стоят извън обхвата на гаранционната отговорност на строителя, а с тях цели повишаване пазарната стойност на закупения от ищцата имот за сметка на строителя.

5. Друга част от заявените от ищцата дефекти касаят текуща поддръжка на имота, която ищцата се опитва да възложи като

Ремонт на ъглови декоративни елементи по ъгли на фасадата и на колони пред входа и дворни врати - не се конкретизират недостатъците по така описаните колони, считаме че се касае за текущ ремонт, който стои извън обхвата на гаранционната отговорност, съответно липсва причинно-следствена връзка между евентуално некачествено изпълнение на строителя и дефект, при липса на описание на дефекта не може да се прецени дали се твърди некачествено изпълнение от строителя или дефект на продукта от страна на производителя;

Укрепване на фасадни осветителни тела - искането е абсолютно неоснователно и дори не касае текущ ремонт, а най-обикновена поддръжка на съоръжение, което нито говори за некачествено изпълнено СМР ни пречатства ползването на вещта по основното ѝ предназначение, в този случай липсва причинно- следствена връзка между некачествено изпълнение на строителя и дефект;

Ремонт на съществуващи напукани стиропорни корнизи около прозорци - искането е абсолютно неоснователно и дори не касае текущ ремонт, а най-обикновена поддръжка на съоръжение, което нито говори за некачествено изпълнено СМР ни пречатства ползването на вещта по основното ѝ предназначение, в този случай липсва причинно-следствена връзка между некачествено изпълнение на строителя и дефект.

Напукани ръбове на колони около къщата - Не става ясно какви точно ръбове и на кои точно колони се претендира. Не е описан вида, размера и местоположението на всяка пукнатина. Описаните пукнатини не засягат целостта на колоните /а не е ясно и за какви точно колони говори ищцата/. От описаното би могъл да се направи извода, че се касае за такива козметични дефекти, дължащи се на нормалното улягане на сградата и своевременната и правилна поддръжка фасадата на сградата. Липсва причинно- следствена връзка между некачествено извършени СМР и претендирай дефект.

Неоснователни са исканията на ищцата за извършване на СМР по интериор на къщата. Липсват описани некачествено извършени СМР. Всички претендирани СМР касаят текущ ремонт за поддръжка за сградата от собственика ѝ или такива които представляват луксозни подобрения с цел повишаване цената на имота, за които строителят не отговаря. Неоснователно се претендират следните СМР: доставка и полагане на санитарен силикон в ъгли на облицовка в баня на втори етаж - не е описан дефект или некачествено изпълнено или възложено СМР, което да е проявило дефект и този дефект да има за последствие някакъв вредоносен резултат за ищцата, касае за са текущ ремонт за поддръжка на санитарното помещение, още повече такива помещения са с интензивна натовареност и нуждата им текущи ремонти е по-честа от тази в останалите помещения, ищцата следва да проявява необходимата грижа на добър стопанин и да стопанисва имота по подходящ начин с произлизащите от това разходи, липсва и причинно-следствената връзка между некачествено изпълнено СМР и вредоносен резултат; обръщане на прозорци в баня и спалня втори етаж исканите СМР са качествено извършени от ответника, като не се претендират

дефекти по тях, още повече ищцата е предприела подобрене чрез подмяна на прозорци в банята на мансардния етаж като претендираните СМР вероятно целят довършване на работа при предприетите от нея подобрения, които не следва да се вменяват в тежест на ответника; демонтаж на компрометиран от влага ламиниран паркет и первази - неоснователно е така направеното искане, ищцата не е положила грижата на добър стопанин и не е предпазила паркета по подходящ начин; изработване на компрометирано от влага обзавеждане за спалня - абсолютно необосновано и неконкретизирано е искането за подмяна на обзавеждане за спалня, не е ясно къде, какво и колко е компрометирано обзавеждането, още повече ищцата като добър стопанин е следвало да положи необходимата грижа за запазване на обзавеждането, което е движима вещ или чрез преместването или чрез покриването му, което явно не е сторено. Неоснователно е да се претендират разходи за подмяна на обзавеждане, при положение, че не е положена необходимата и нужна грижа по запазване на движимите вещи; Обработка на стени с антимухъл - не става ясно къде и защо следва да се обработват стени с препарат антимухъл така описаното СМР се полага върху влагоизложени повърхности и представлява подобрене, за което строителят не отговаря, липсва некачествено извършено СМР и причинно-следствена връзка между такова СМР и настъпил вредоносен резултат за ищцата; обрушване подкожущена шпакловка в спалня; направа на нова гипсова шпакловка в спалня на втори етаж, доставка и полагане на грунд преди шпакловка, доставка и полагане на латекс по стени на втория етаж - не е ясно с каква площ е претендираното пространство; опаковане с полиетиленово фолио, извозване на отпадъци, почистване на обект, ремонт на таван на всекидневна след петна от теч не е ясно къде се намират тези петна, колко са големи, действително ли са в следствие от теч, ремонт на страници по прозорец във всекидневна - касае се за текущ ремонт, който стои извън отговорността на строителя;

6. Част от заявените дефекти от ищцата са твърдения, че определени СМР не са изпълнени по проект, но няма твърдение, че в резултат на това са настъпили вреди на имота.

Основно такова твърдение е обстоятелството, че мястото на монтиране на ГРТ и РТ и монтаж на различни прекъсвачи е различно от посоченото в проекта. Не би могла да се търси гаранционна отговорност за това обстоятелство. Не се и претендират дефекти в монтираните прекъсвачи. Не се описват дефекти или изгорели такива. Същите изпълняват своите функции както към момента на приемане на обекта, така и към настоящия момент. Претенцията за мястото на поставяне на таблата е решена по функционалност и целесъобразност от строителя, като това по никакъв начин не пречат използването на вещта-имота по неговото предназначение. Липсва дефект, а оттам и липсва причинно-следствена връзка между некачествено извършени СМР и претендиран дефект.

Неоснователно е искането за монтиране на автоматични прекъсвачи с определена марка, тъй като не се констатира дефекти или невъзможност за експлоатация на същите. Поради това липсва причинно-следствена връзка между некачествено извършено СМР и вредоносен резултат.

7. Неоснователно е твърдението, че вследствие на монтирането на един подов отводнителен сифон на откритата тераса е налице наводняване на тераса и жилищната площ. За това свое твърдение ищцата се е позовала на изготвената техническа експертиза по ч. гр. д. № 1327/2021 г. на РС Пловдив. В същата не се съдържа категоричен отговор на така направеното твърдение. Напротив монтирания сифон и направените наклони към него успяват да поемат количеството на дъждовната вода без да създават предпоставка за наводнения. Както е описано и в исковата молба влага се появява единствено при много интензивен валеж. Моторно известно е, че дори и поставените по улиците огромни отводнителни шахти понякога трудно приемат големия дебит вода и за отводняването им трябва повече време. Ищцата не проявява грижата на добър стопанин към имота си, въпреки че е ѝ е обяснено, че следва да почиства събралите се листа и да затваря поставената втора защитна плътна врата на изхода към откритата тераса. Още повече сифонът е подменен с монтирането на нов сифон за открити тераси, направена е хидроизолация на цялата тераса и никъде в исковата молба не се твърди, че течът на вода продължава и следва да се предприемат допълнителни СМР само защото ищцата е решила, че иска два сифона.

На следващо място дори евентуално да се докаже нуждата от втори сифон на откритата тераса, то това би могло да бъде извършено целесъобразно и ефективно чрез монтиране на втори сифон със същия дебит в близост до първия. При това описаните в т. 1 на стр. 6 от исковата молба СМР са излишни и ненужни и целят извършване на основен ремонт с цел повишаване стойността на имота, а не запазване на неговата цялост и възможност за ползване по предназначение. Оспорваме стойността на описаните РСМР, тъй като стойността им е многократно завишена. Монтирането на втори подов сифон се извършва чрез резекция, направа на второ водопроводно отклонение, поставяне на замазка и хидроизолация върху отрязаната част от замазката за полагане на тръбата и поставяне на плочи. Ненужни и стоящи извън описаните ремонтни СМР стоят: къртене на пиластър за цветарник - същият е качествено изпълнен и за поставянето на нов сифон не е нужно къртенето му.

Оспорва необходимостта от къртене на пиластър за цветарник, същият няма функционална свързаност нито с пода нито със страничните бордове на терасата; къртене на подова замазка - както бе описано неоснователно искането за къртене на цялата замазка на откритата тераса, а същото следва да бъде частично; събиране, изнасяне и изхвърляне на строителни отпадъци от открита тераса- същите няма да бъдат големи по количество и за тях не следва да се начисляват стойности за извършването им; доставка и полагане на нова пароизолация - описаното СМР се изпълнява за покривни пространства не и в настоящия случай; доставка и полагане на топлоизолация - такава е положена на цялата открита тераса и няма да бъде нарушена при подмяна на сифона; доставка и полагане на битумен грунд по под и бордове - такъв би могъл да бъде положен само на ревизираните места, но бордовете стоят извън предмета на РСМР; доставка и полагане на битумна хидроизолация по под и

бордове - такава би могла да бъде положена само на ревизираните места, но бордовете стоят извън предмета на РСМР, тъй като към момента има четири слоя нанесена такава; доставка и полагане на битумна мембрана - при наличието на четири слоя хидроизолация битумна мембрана е излишно и ненужно оскъпяване, при положение, че не е доказано, че има теч под терасата, а предходно констатирания теч е с неясен произход; направа на замазка за наклон преди изолации - такава е правена с нужния наклон; направа на армирана замазка преди плочки - такава е поставена; доставка и полагане на грунд - само за ревизираните участъци; монтаж на гранитогресни плочки -; корекция на канализация за монтаж на подови сифони - само на едно място, доставка и монтаж на нови подови сифони - ; доставка и полагане на ходролента между подови плочки и первази - такава е направена и няма да бъде нарушена при РСМР; Доставка и полагане на XPS 2см - материалът се полага за топлоизолация която бе спомената по-горе; направа на шпакловка с мрежа по бордове бордовете на терасата ще останат незасегнати от РСМР и положената вече шпакловка с мрежа няма да бъде нарушена, съответно не се налага поставяне на нова; доставка и полагане на драскана силиконова мазилка по бордове - бордовете на терасата ще останат незасегнати от РСМР и положената вече шпакловка с мрежа няма да бъде нарушена; направа на цокъл от гранитогрес по бордове; демонтаж на съществуващ врачански камък - неоснователно е искането, липсва проявен дефект, не се засяга целостта му при евентуални РСМР; демонтаж на допълнително монтирана врата -; направа на праг пред стара врата; доставка и монтаж на парапет на откритата тераса - обектът е приет без парапет и същият стои извън претендираните дефекти; направа на конзолно трасе за отводняване на климатик - описаното не представлява некачествено строителство, липсва дефект, липсва причинно-следствена връзка между некачествено изпълнено СМР и вреда.

3. Процедурата за ангажиране на отговорността на строителя по чл.163, ал.3 ЗУТ не е спазена.

В исковата молба се твърди, че до ответника е изпратена нотариална покана. От нея не става ясно какво точно се твърди и какви точно са възраженията на ищцата по описаните позиции. Ищцата иска да бъдат извършени определени СМР без да уточнява или конкретизира има ли някакви дефекти, какви дефекти са налице и съответно кои дефекти следва да се отстраняват с описаните в поканата СМР.

4. Строителят е предприел действия по отстраняване на определени дефекти протокол от 12.06.2021 г., но ищцата е възпрепятствала довършването на работата му по отстраняване на същите.

Невярно е твърдението, че дружеството ответник не е предприело действия за отстраняване на претендирани недостатъци, съгласно цитирания протокол от 12.06.2021 г. Напротив в указания срок дружеството ответник е отстранило всички описани недостатъци. При огледа на място се установи, че влага прониква в спалнята на мансардния етаж единствено при обилен валеж и то не в следствие на неправилно или в отклонение на проекта монтиран сифон на откритата тераса, а единствено, когато обилният валеж е придружен с вятър, който удря дъждовната вода във вратата на терасата.

Това обстоятелство е веднага съобщено на ищцата, като от страна на строителя са предприети незабавни действия и пред стъклената врата на терасата е монтирана втора плътна PVC врата на тераса, която да спира удрящата с нея вода. Подменена е скъсаната ратанова люлка, въпреки че същата представлява подвижна вещ и строителят не отговаря за нейната неправилна експлоатация или подмяна

След извършване на СМР от страна на строителя ищцата била неколнократно поканена да подпише протокол за отремонтирането, но същата отказва. Впоследствие при завеждане на ч. гр. д. № 13327/2021 г. по описа на ПЛРС и изготвяне на заключението на вещите лица, обектът отново е посетен от представители на дружеството и е констатирано, че така поставената защитна врата е компрометирана от неправилна експлоатация от страна на ищцата. Вратата е стояла постоянно оставена отворена, вследствие на което при вятър е била огъната от удар в стената и огъната, което е довело до неплътното затваряне и нова възможност за проникване на влага. Отделно от това при посещение представители на дружеството са констатирани, че монтираният сифон на откритата тераса не се почиства и същият е запушен с листа, което пречатства оттичането на дъждовната вода, поради неправилна експлоатация.

След изготвяне на заключението на вещите лица по обезпечаване на доказателствата обектът отново е посетен от представители на дружеството, като веднага са предприети действия по подмяна на наличния подов сифон на откритата тераса. Същият е подменен с нов подов сифон, предназначен за монтаж на открити тераси. Положена е и трети слой хидроизолация на цялата открита тераса, вследствие на което е невъзможно проникването на вода от сифона към мансардният етаж. Отново многократно ищцата бе поканена да подпише протокол за извършените СМР, но същата не пожела да подпише никакъв протокол. По желание на ищцата намиращото се на откритата тераса джакузи е свалено на бетонова площадка в двора на имота, за което същата отново отказва да подпише документ и да заплати за желаната от нея дейност по преместването с кран на движимата вещ джакузи.

Впоследствие ищцата ограничила достъпа на дружеството и до имота и не пожела да допусне същото за довършване на работата. По този начин същата е допуснала настъпването на заявените от нея по-големи вреди, а в противен случай същите биха се ограничили до минимум.

С оглед всичко изложено, смята, че никой не може да черпи права от собственото си недобросъвестно поведение и не следва законът да служи като средство за благодетелстване на някого.

С оглед на гореизложеното възразяваме по основанията всички претендирай и в исковата молба дефекти, като считаме, че същите не са в резултат на некачествено извършени СМР, поради което оспорваме иска изцяло по основание.

5. Не на последно място оспорва исквете и по размер. Претендираните суми са главоломно завишени и се разминават драстично с пазарните цени и условия за подобен тип услуги и стоки. Моли да се отхвърлят предявения иск като неоснователен

и недоказан и да присъдите на довереното ми дружество сторените съдебно-деловодни разноси, включително заплатеното от същото адвокатско възнаграждение. Сочи доказателства и прави доказателствени искания:

1. В срока по чл.372,ал.1 от ГПК е постъпила допълнителна искова молба от ищцата с която прави следните уточнения и искания: Във връзка с твърдението на ответното дружество, че заявените от нея некачествено изпълнени СМР касаят текуща поддръжка на имота, уточнява, че сградата е въведена в експлоатация на 03.12.2020 г. и е продадена на 01.03.2021 г., като първият проблем от некачественото изпълнение възникна на 08.03.2021 г., само седмица след закупуването на имота, което обстоятелство е отразено в приложеният протокол, подписан на 12.06.2021 г. от ищеца и ответника. При това положение считам, че е неоснователно твърдението на ответника, че в период от една седмица не съм извършила текуща поддръжка на сградата, Посочените в исковата молба некачествено извършени СМР и извършени в отклонение на одобрения проект са довели до появата на теч в сградата, както и до наводняване, което е причина за повреждането на стени, тавани, подови настилки и обзавеждане в сградата. Настъпилите повреди са констатирани с протокол от 12.06.2021 г., подписан и от двете страни В отговора на исковата молба ответното дружество твърди, че не става ясно по кои точно ръбове на колоните на къщата са налице пукнатини ,не е конкретизирано и кои стъпала в двора са с отлепени лейсни ,като прави уточнения.

В цитирания протокол страните са констатирани и неправилния монтаж на долния шкаф на мивката в банята на мансардния етаж, кухненския шкаф, както и разлепените лайсни на входната врата на къщата. Уточнява, че не само една гранитогресна плочка в двора е счупена, както се твърди в отговора, а са налице множество пукнатини по плочките, като периферните участъци на положените плочки около къщата висят във въздуха, а пространството под повечето от тях е кухо и те тропат, когато се стъпва върху тях, като всичко това е предпоставка те да се счупят.

Подпрозоречният камък не е монтиран качествено и се задържа единствено от собствената си тежест.

Неоснователно се твърди в отговора, че съм възпрепятствала строителя да предприеме действия по отстраняване на дефектите, възникнали от некачествено изпълнените СМР. Напротив, нееднократно съм се обръщала към него с искане да отстрани дефектите, подписан е и протокол на 12.06.2021 г., в който са отразени щети и в който ответното дружество е поело ангажимент да ги отстрани.

От 08.03.2021 г., когато се появи първият теч, сградата се е наводнявала 8 пъти. След тази дата няколко пъти ответникът посети имота и се опита да отстрани някои от дефектите, но всичко се оказало безуспешно.

Продължавала да търси ответника, включително и е изпратила нотариална покана, в която още веднъж кани ответното дружество да отстрани щетите.

Последното наводняване на сградата било при снеговалежа на 26.01.2023 г., при който отново се наводни спалнята на мансардния етаж.

Джакузито, което е монтирано на терасата на мансардния етаж при включването му в работен режим не се ползва, тъй като има утечка на ток и ползването му е опасно за живота.

Във връзка с оспорване на предявените искове по размер, уточнява, че размерът на претендираното обезщетение е изчислен на база запитване до строителна фирма, която е предоставила оферта за отстраняване на щетите и дефектите от некачественото строителство и в отклонение от одобрения проект, която прилагаме и моля да бъде приета като доказателство по делото.

Във връзка с искането на ответното дружество за допускане на трима свидетели, моли с оглед принципа на равнопоставеност в гражданския процес и на мен да ми бъдат допуснати трима свидетели при режим на довеждане за опровергаване твърденията на ответното дружество, както и за установяване какво е било състоянието на сградата след първоначално възникналия теч, както и какво е състоянието на жилищните помещения сега при дъждовно време, при снеговалеж, както и други обстоятелства, посочени в основната и допълнителната искова молба.

Представя и моли да се приемат снимки, направени с телефон, от които са видни част от щетите по имота..

В срок е постъпил допълнителен писмен отговор на ДИМ от „Куолити Груп „ЕООД гр.Пазарджик,,чрез адв.Л.-Г. в който се изразява становище по наведените твърдения в допълнителната искова молба и излага съображения в писмен вид. Изразява становище по искането за допускане на СТЕ и поставя допълнителни въпрос –посочен в допълнителния отговор.Представя снимков материал. допустимостта и основателността на иска и обстоятелствата на които се основава искът.

По делото е постъпило становище от „ДЗИ ОБщо застраховане“ЕАД гр.София,чрез юрк.М. във връзка с конституирането на същото като трето лице –помагач на страната и аответника.Възразяват срещу конституирането им и молят да бъде отменено определението въз основа на което „ДЗИ-Общо застраховане“ е нонституирано, като подпомагаща страна.При неуважаване на искането се присъединяват към твърденията на ответника с отговора на исковата молба.Оспорват предявените искове. Оспорва.

ДОКАЗАТЕЛСТВЕНАТА ТЕЖЕСТ в процеса се разпределя съобразно правилото на чл. 154, ал. 1 от ГПК, като всяка страна в процеса носи тежестта да докаже положителните твърдения за факти, от които черпи изгодни за себе си правни последици и на които основава исканията и възраженията си.

Ответникът установява възраженията си, от които черпи изгодни за себе си правни последици.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА представените с исковата и допълнителна молба и

отговори на искова молба надлежно заверени по реда на чл. 183 от ГПК копия на документи като писмени доказателства по делото.

ДАВА възможност на страните да упражнят процесуалните си права.

Отменя определение №39 от 24.01.2023г. по т.д.№202/2022г. по описа на ПОС в частта в която е конституирано като трето лице помагач на страната на ответника „ДЗИ-Общо застраховане“ЕАД гр.София,вместо което постановява:

Оставя без уважение молбата на ответника с правно осн.чл.219,ал.1 от ГПК за конституиране като трето лице помагач на страната на ответника „ЗДЗИ-Общо застраховане“ЕАД гр.София е не приема за разглеждане предявения при условията на евентуалност от „Куолити Груп“ЕООД гр.Пазарджик срещу обратен иск срещу „ДЗИ-Общо застраховане“ЕАД гр.София с правно осн.чл.219,ал.3 от ГПК.

Допуска до разпит по 2 свидетели при довеждане от страните по делото за установяване на изложените в исковатна молба и отговор на искова молба обстоятелства след посочане на имената им в допълнителна молба в едноседмичен срок.

Отлага произнасянето по исканията за допусане на СИЕ и СТЕ след изслушване на свидетелите по делото и изразяване на становище от страните в открито съдебно заседание.

НАСРОЧВА разглеждане на делото в открито съдебно заседание на 19.06.2023 г. от 10,40 ч., за която дата и час да се призоват страните, с препис от настоящото определение,а на ищеца препис от допълнителния отговор на ответника и становище на 3-то лице помагач.Свидетелите при довеждане от страните след посочване на имената им в едноседмичен срок

Определението подлежи на обжалване в частта в която е оставено без уважение молбата на ответника с правно осн.чл.219,ал.1 от ГПК за конституиране като трето лице помагач на страната на ответника „ЗДЗИ-Общо застраховане“ЕАД гр.София ,в едноседмичен срок за молителя от получаване на съобщението а в останалата част е окончателно и не подлежи на обжалване.

Съдия при Окръжен съд – Пазарджик: _____