

ДОГОВАРЯНЕ НА НОВО СТРОИТЕЛСТВО

Автор: Бисерка Годорова Маринова

Сборник доклади от конференция на тема: „Строително
предприемачество и недвижима собственост" на Икономическия
университет, Варна, 2008

Ключови думи: недвижими имоти, предварителен договор,
ново строителство, отговорност

Характеристиката на правоотношението по предварителния договор за продажба може да се извлече от неговия предмет – „продавачът обещава да прехвърли недвижим имот на купувача, който ще заплати определена цена”.¹ Оттук става ясно, че то се покрива с продажбата, но с важната особеност, че насрещните права се отнасят за бъдещ момент. Как точно ще се развият отношенията между страните, следва да се уговори между тях в договора.

Съществените елементи, които определят минималното съдържание на предварителния договор за покупко-продажба и без които той ще е нищожен, са²: клаузи, индивидуализиращи предмета, цената, срока за снабдяване на купувачите от продавачите с нотариален акт и срока за заплащане на пълната продажна цена. Липсата на един или повече от тези елементи дават основание да се приеме, че няма постигната обща воля за продажба на недвижим имот и води до нищожност на предварителния договор.

Правата на страните при сключен предварителен договор са в няколко насоки:

¹ Соломон Розанис, „Предварителни договори”, изд. , с. 9

² Върховният касационен съд в решение № 1023/98г на II г.о.

- да се иска реално изпълнение чрез изповядване на нотариална сделка или иск по чл. 19, ал. 3 от Закона за задълженията и договорите /ЗЗД/;

- да се развали предварителния договор;

- да се получи обезщетение за вредите от неизпълнението /по общия ред, задатък, отметнина, неустойка/.

Съществено значение има срокът на действие на предварителния договор, който може да бъде определян по волята на страните в рамките на пет години от неговото сключване.

С предварителен договор могат да се уредят бъдещите отношения между страните както по повод съществуващ обект /например сграда/, така и за бъдеща вещ, т.е. след като тя бъде построена. Това определя изключително широкото приложение на т.н. „продажби на зелено” при т.н. „ново строителство”. Под тези термини, утвърдили се на пазара на недвижими имоти, следва да се разбира сключването на предварителен договор, с който строителят/инвеститорът се задължава да продаде на купувача обект в сграда, която все още не е изградена. Като се има предвид, че до момента на достигане на етап „груб строеж”¹ за правото не съществува обект, годен да бъде предмет на правна сделка, очевидно е голямото значение на сключването на предварителни договори.

Въпреки, че обикновено при договарянето на продажбата на ново строителство се сключва само един договор, в който се описват всички права и за задължения между страните, не е рядкост и отделянето им в два отделни договора – за предварителен договор за продажба на обект в бъдеща сграда и договор за строителство.²

¹ По силата на т. 46 от параграф 5 от Допълнителните разпоредби на Закона за устройство на територията, "груб строеж" е сграда или постройка, на която са изпълнени ограждащите стени и покривът, без или със различна степен на изпълнени довършителни работи. Понякога за тази степен на завършеност се използва и достигане на кота/ниво „било” - най-високата хоризонтална част на покрива на сградата.

² В този смисъл е и Решение № 219 от 21.02.2000 г. на ВКС по гр. д. № 1276/1999 г., в които е прието, че в такъв случай са налице две отделни правоотношения, обединени в един договор със смесен характер – за изработка и предварителен договор за продажба.

Важни са въпросите относно преминаването на собствеността към купувача при договарянето на ново строителство.

Той може да придобие вещно право върху обект в сградата по различен ред.

Единият начин това да стане преди етап „груб строеж“ чрез прехвърляне чрез нотариална сделка на правото на строеж /суперфицията/ за конкретния обект. В този случай построеното става автоматично собственост на преобретателя.

Другата форма е пак по нотариален ред да се прехвърли правото на собственост върху вече изградения обект при степен на завършеност на сградата груб строеж, което се доказва с удостоверение по чл. 181, ал. 2 от Закона за устройство на територията.

Без да е задължителна клауза, прехвърлянето на идеални части от собствеността върху терена също има своето значение.

От гледна точка на купувача на обект в бъдещата сграда правата върху последния са защитени от самото право на строеж – веднъж упражнено, то включва възможността в случай на погиване на сградата носителят му да изгради нов обект със същата квадратура. Приема се, че независимо дали е упоменато или не в нотариалния акт, суперфицията върху съответните идеални части от правото на строеж е неотменима и се включва в съдържанието на притежаваното право на собственост на обекта. Това е така, защото, тъй като построеното не може да съществува като отделна собственост върху чужд терен без съществуващо право на строеж.

Въпреки това, собствениците, съответно съсобствениците върху земята ще имат повече права, ако в бъдеще след събарянето на сградата, в която е обекта, съществуват по-добри възможности за застрояване на терена в случай на промяна в строителните параметри /плътност, кинт, височина/. Съсобствеността върху земята дава право при застрояване да се иска собственост върху същата квота върху разгърнатата застроена площ на

постоеното, при условие, че се запазят правата по учредени и реализирани суперфигури. От друга страна, прехвърлянето на идеални части от собствеността върху терена може да се окаже от значение и за ползването на свободния терен извън застроената площ. Би трябвало общо събрание на съсобствениците върху земята да решава с какво предназначение и при какви условия да става това /например за паркиране или за поставяне на временна постройка – павилион/.

В практиката са възможни различни усложнения, свързани със страните по предварителния договор.

Първият кръг въпроси се отнасят до семейната имуществена общност. С оглед продължителността на строителния процес изпълнението на предварителния договор се отлага доста над стандартното време – едномесечен срок за изповядване на нотариалната сделка след подписването му – реално са възможни промени в семейното положение на купувача.

От гледна точка на вещното право моментът на придобиване на собствеността, съответно на правото на строеж върху обекта преди етап „груб строеж“, е сключването на договора по задължителния нотариален ред. За включването на имота в семейната общност е достатъчно това да е станало по възмезден начин след сключване на брака /чл. 19 от Семейния кодекс/. Без значение е внасянето на авансови вноски от цената, внасяни преди този момент.¹ Изводът е, че при брак на купувача след подписване на

¹ Решение № 903 от 17.VII.1985 г. по гр. д. № 329/85 г., I г. о: „С внасянето на депозита никаква част от бъдещата вещь не става собствена на поръчващия. Внасянето на депозита също така не означава, че след общото придобиване по силата на на вещьта съответната на вноската сума се е превърнала в част от нея и тази част е останала лична на вносителя, докато другата част е станала обща. Подобна частична трансформация на извънсемейни средства в част от вещь не е в духа и смисъла на чл. 13, ал. 1 и 2 СК. Въпросът за по-голям дял би могъл да се постави единствено при спор по чл. 14, ал. 4, изр. 2 СК. ”

предварителния договор и преди нотариалната сделка собственици ще станат двамата съпрузи. При неизпълнение обаче, право да търси правата си по неосъществения предварителен договор, в това число и получаване на задатъка, ако такъв е бил уговорен, в двоен размер, ще има единствено този от съпрузите, който е бил страна по предварителния договор, тъй като само за него са възникнали облигационните последици от този договор.

Втората група правни въпроси са свързани с правното положение на правоприемниците на страните по сделката.

На първо място те биха възникнали при прекратяване съществуването на страна, сключила договора.

При смърт на физическо лице по силата на чл. 60 от Закона за наследството неговите наследници стават носители на всички поети права и задължения по сключени договори, като „заместват” своя наследодател за всички негови вземания и задължения, освен за личните. Наследниците на страните по предварителния договор, който е облигационно отношение, се смятат обвързани с предварителния договор, сключен от техния наследодател, защото поетите с него права и задължения са елементи от наследството.

Що се отнася до юридическите лица, при тяхното прекратяване с ликвидация поетите задължения се погасяват. Те обаче, заедно с правата, при преобразуване, вливане или сливане с друго юридическо лице преминават към него.

Възможно е да има промяна в страните и без това да се дължи на прекратяване на съществуването на страната и при запазване на сключения договор. Допустимо е по взаимно съгласие на досегашните страни и на трето лице да се уговори заместването на една от тях с него.

Проблеми могат да се създадат в хипотезата, когато купувачът сключи предварителен договор за вторична продажба на имота или прехвърли вече продаденото му по нотариален ред право на строеж върху него. Новият купувач трябва да е наясно, че продавачът няма да има

задължения за довършителните работи, нито за завършване на общите части на сградата. Същото се отнася и до предаване на сградата с разрешение за ползване. В тази връзка някаква по-голяма сигурност може да се получи единствено, ако се състави тристранен протокол /анекс/, според който правата на продавача в качеството му на купувач спрямо строителя, се прехвърлят към новата страна чрез заместване на досегашната.¹ Като цяло прехвърлянето на права от строител на купувач преди изплащане в пълен размер на цялата уговорена цена по предварителния договор е голямо изключение. Дори да има оставена някаква незначителна част от цената, която да се плати при предаване на обекта с разрешение за ползване, това ще бъдат вътрешни отношения между страните по предварителния договор и няма да засягат новия купувач, освен ако той изрично писмено не ги е поел.

Вано практическо значение има специфичният иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД за обявяване на предварителния договор за продажба за окончателен.

Уважаването на иска с решение, което по вещноправни последици е приравнено към сключване на нотариална сделка, зависи от няколко кумулативно дадени материалноправни предпоставки: условия: 1/ предварителният договор да е действителен; 2/ да няма клауза за „отмятане от договора” в полза на другата страна; 3/ да не е изтекъл срокът на действие на предварителния договор; 4/ продавачът да е собственик на имота; 5/ ищецът да е изправна страна по предварителния договор.

По българското право не съществува правна възможност за вписване на предварителните договори и реално няма правен способ, който „да пази имота” за купувача по такъв договор. Те не подлежат на вписване /за разликата от исковата молба по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД/. Текстът на чл. 114, ал. 2 от Закона за собствеността постановява, че придобитите вещни права и наложени възбрани след вписването не могат да се противопоставят на

¹ Поемането на задължения се чрез встъпване в дълг е уредено от чл. 102 от ЗЗД, а прехвърлянето на права става чрез цесия по реда на чл. 99 от ЗЗД

ищеца. Когато имотът е прехвърлен на друг преобретател преди завеждането на иска за обявяване на предварителния договор за окончателен и при липса на възбрана върху имота, предхождаща това прехвърляне, не би могло да се стигне до реално изпълнение на предварителния договор и последиците ще се приравнят на развалянето му. Това означава също, че ако в периода между подписване на предварителния договор и вписването на исковата молба има промяна в собствеността върху имота /продавачът го е отчуждил в полза на трето лице/, по никакъв начин не би могло да се стигне до обявяване на предварителния договор за окончателен. Интерес представлява хипотезата, при която обекта на предмета на предварителния договор – недвижимия имот или вещното право – са влезли в патримониума на продавача след завеждане на делото. Такива ще са случаите, когато например сградата е построена, дори и само до етап „груб строеж“, както и когато продавачът е придобил вещните права в този период. Искът би бил основателен, защото по силата на чл. ...нов – съдът е длъжен да вземе предвид и настъпилите след предявяване на иска факти, които имат значение за спора, стига те да са съществували към датата на приключване на устните състезания.

Последиците и най-вече отговорност на продавача, когато не е собственик при завеждане на иска, са приравнени към развалянето на облигационен договор поради неизпълнение.

По редица причини може да не се постигнат желаните от страните последици от сключването на предварителния договор или на нотариалната сделка, с която се прехвърлят вещни права, свързани с него.

На първо място, това е най-ярко изразено при недействителност.

Нищожните правни сделки, в това число и предварителните договори, поставят въпроса имат ли насрещни задължения страните и носят ли някаква гражданска отговорност лицата, които са ги сключили.

В отношенията между страните, а и спрямо третите лица, се приема, че все едно те не са сключвали договор. Вследствие на това всичко, което страните са си дали по силата на подписания предварителен договор,

трябва да се върне на тази от тях, която го е престирала, тъй като е налице пълно обратно действие /чл. 34 от Закона за задълженията и договорите/. От гледна точка на купувача, обикновено даденото е под формата на капаро или авансово платена част от цената. Задатъкът, както и неустойката, обезпечава изпълнението и обезщетява вредите от неизпълнение на валиден договор. Ако договорът е нищожен, задатъкът трябва да се върне, като получен при начална липса на основание /това становище е изразено и в мотивите на Решение № 132 от 27.XII.1994 г. по гр. д. № 632/94 г., IV г. о. на Върховния съд/. Противното би означавало едната страна да се обогати за сметка на другата и хипотезата би попаднала в приложното поле на чл. 55, ал. 1 от ЗЗД – получаване при начална липса на основание.

При унищожаемите предварителни договори развалянето би имало обратно действие, а страните ще имат правото да си търсят даденото като неоснователно обогатяване при даване на отпаднало правно основание.

На второ място, много сходен е резултатът при разваляне на предварителния договор поради неизпълнение.

Отношенията между страните във връзка с неизпълнението на предварителен договор ще се развият по общите правила на облигационното право. Те обаче не са идентични с неизпълнението на договора за продажба, сключен по нотариален ред, защото единственото поето задължение на страните е в бъдеще да се сключи такъв договор. Това определя приложимостта най-вече на последиците при пълното неизпълнение, които включват разваляне на договора с обратна сила заедно с обезщетение по общия ред за щетите, както и на предвидената в договора неустойка.

Специфични са правата във връзка с дадения задатък /капаро/ при сключване на предварителния договор, уредени в чл. 93 от ЗЗД.

Когато се окаже, че извършеното строителство не отговаря на нормативните изисквания, в отношенията между продавача и купувача страните по предварителния договор ще е налице неизпълнение, което може да бъде основание за разваляне на сделката.

На трето място, отношенията могат да са усложнени при отпадане правата на продавача поради съдебно отстранение /евикция/.

Това може да стане било поради разваляне на предходната сделка, от който той е получил собствеността върху терена или суперфицията, било при съдебно отстранение. Последницата ще е невъзможност за изпълнение на задължението да се прехвърли вещното право, обект на сделката, защото продавачът не е бил негов притежател или че то е обременено от права на трети лица.

На тази основа правата на купувача на обект в ново строителство могат да бъдат единствено свързани с неизпълнението на облигационното отношение по предварителния договор, изразяващо се в задължение да се прехвърли собствеността по нотариален ред върху обекта. Последниците от евикцията са приравнени на разваляне на договора с обратна сила, независимо дали между страните има само сключен предварителен договор или вече е изповядана нотариалната сделка.

Купувачът ще има право да търси дадената цена заедно с обезщетение за понесените вреди /щети и пропуснати и ползи/ по общия ред на облигационното право, както и предвидените по сделката неустойки, които обаче подлежат на намаляване при прекомерност в определени случаи. Казаното е сериозен мотив за спазване на задължението за деклариране на действителната цена по сделката. На тази плоскост за възможни усложнение, когато цената на строителството е разделена от тази на прехвърляните вещни права, както и в зависимост от реалното осъществяване на СМР.

На тази основа са възможни претенции на купувача на обект в ново строителство срещу собственика на земята при отпадане правата на строителя с обратна сила. Това може да е причинено в резултат на унищожаване договор за суперфиция или при разваляне на учреденото по нотариален ред право за строеж. Що се отнася до случаите на нищожност на суперфицията, на общо основание, както при всички видове правни сделки, тя не поражда правни последици и е все едно, че никога не е била учредявана.

Когато имуществото на продавача на обект в ново строителство, построен в чужд терен, не може да покрие вземането на купувача, при липса на обект, от който да се събира вземането на купувача, на изпълнение да се помисли няма ли правна възможност ощетеният купувач да потърси вземания на строителя-продавач, от които да получи полагаемите му се суми по неосъществения предварителен договор за продажба.

Такава правна възможност кредиторът /в случая – купувачът/ да упражни имуществените права на длъжника /строителя - продавач/ при негово бездействие, съществуват - купувачът може да предяви срещу собственика на земята иск на основание по чл. 134 от Закона за задълженията и договорите, във връзка с чл. 55, ал. 1 от същия закон. Предметът на такъв иск би бил предявяване от страна на купувача на правото на строителя да получи от собственика на терена стойността на извършеното строителство по силата на несъществуващ договор за суперфиция /при нищожност/ или на отпаднало основание /развален договор за учредяване на правото на строеж/.

На преден план излизат отношенията между строителя и собственика на земята, въпреки, че са отпаднали /при унищожаване или разваляне на суперфицията/ или не са съществували /в случай на нейна нищожност/.

Съществено ще бъде не толкова дали те са имали договорна основа и ще следват правилата при разваляне на договорите, или ще се уредят по общите правила на неоснователното обогатяване. Основното, което ще интересува ощетения купувач по предварителния договор със строителя, ще бъде доколко има нещо фактически построено върху терена.

След като няма съществуващо и правно валидно право на строеж /регламентирано в чл. 63 от Закона за собствеността/, в сила влиза принципа на приращението, формулиран в чл. 92 от Закона за собствеността и доразвит в чл. 97 от същия закон, който разширява приложението ѝ към случаите на присъединяване. В отношенията между строителя и собственика на терена всичко, което е изградено, независимо до каква степен на завършеност, ще

остане в полза на собственика на земята. Последният обаче, ще дължи на строителя обезщетение, защото в противен случай би се стигнало до неговото неоснователно обогатяване.

Правната теория, а и практика, разграничава различни възможни начини на уреждане на отношенията по повод направените подобрения в чужд имот: водене на работа без пълномощно; права при добросъвестно и недобросъвестно владение; права на лица, които са приравнени към добросъвестни подобрители, въпреки, че са били само държатели на имота; отношения на основата на неоснователното обогатяване.

Според различните отношения, различен е и обемът на дължимото от собственика обезщетение. Същественият въпрос, който трябва да се реши преди това обаче, е доколко изобщо би имал права строителя спрямо собственика по повод извършените подобрения в имота. Именно това ще определи и доколко успешно ще бъде упражняването на тези права от купувача по предварителен договор с оглед събиране на вземането му към строителя.

В тази връзка особен интерес представлява Решение от 19.07.2004 г. на ВТАС по в. гр. д. № 126/2004 г. Съдът е приел, че искът е неоснователен, тъй като липсвал другият необходим елемент при неоснователното обогатяване – да е налице обедняване. Изводът е направен въз основа на събраните доказателства, че строителят е извършил подобренията, без фактически да претърпи намаляване на имуществото си. Това е станало възможно благодарение на обстоятелството, че строителят е набрал от купувачи по предварителни договори парични средства, изцяло покриващи, а и надхвърлящи стойността на реално осъщественото върху терена СМР, които от своя страна ще определят направените подобрения. В конкретния казус сградата е била изградена до петия етаж, а правата на строителя са отпаднали с обратна сила поради разваляне на суперфицията при доказано неизпълнение на договореностите със собственика за земята условия при учредяването ѝ.

Във всички случаи, когато не са осъществени предвидените в предварителния договор резултати, могат да възникнат права на купувача по предварителен договор за подобрения.

Възможно е след сключване на предварителния договор бъдещият купувач да прави необходими, полезни или луксозни разноски за имота, познати в правната теория като подобрения. Основанието за търсене на обезщетение от купувача по неосъществяване на проектираната сделка ще бъде на основата на договор, създаващ за купувача права в качеството му на държател на имота, или на правилата на неоснователното обогатяване, когато предварителния договор е нищожен и от правна гледна точка изобщо не е породил каквото и да е действие.

По отношение на обема на обезщетението, което се дължи на подобрителя, законодателят провежда разграничение в зависимост от това дали владелецът е бил добросъвестен или не. Добросъвестният владелец на имота има по смисъла чл. 70 от Закона за собствеността на по – големи права по отношение обема на търсенето от продавача обезщетение. Той ще може да претендира по-голямата стойност между направените разноски и повишената стойност на имота вследствие извършените подобрения.

Тъй като предварителния договор няма вещноправен ефект, а само поражда облигационни отношения между страните, по принцип купувачът по предварителен договор не би следвало да бъде третиран като добросъвестен владелец. Съществува обаче нормативно изключение, направено в изричния текст на чл. 70, ал. 3 от Закона за собствеността, който дава правна възможност купувачът по предварителен договор да бъде приравнен към добросъвестния владелец на имота по отношение на подобренията.

Необходимо е да се държи сметка обаче, че правото да се получи по-голямата стойност между разноските и повишението в стойността на имота е приложимо единствено в случаите, когато предварителният договор е

склучен с истинския собственик на имота или носител на право на строеж за него.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Маркираните в доклада правоотношения, свързани с покупко-продажбата на обекти в незавършени сгради, поставят сериозни въпроси пред правната теория и практиката при сключване на сделки с недвижими имоти, особено с оглед слабото им познаване от участниците на пазара преди сключването с проблем, възникнал по този повод.