

## ПРОДАЖБА НА ОБЕКТИ В НЕЗАВЪРШЕНИ СГРАДИ

Сборник с доклади от Научна конференция на тема „Бобчеви четения: правната наука в чест на юриста професор Стефан Бобчев”, Юридически факултет на УНСС, 17.10.2013.

*Д-р Бисерка Маринова*

*Адвокат към Софийската адвокатска колегия,*

*хоноруван преподавател в УНСС*

*bismarinova@gmail.com*

*Резюме на български език:* Предмет на изследването са договорните отношения, свързани с продажбата на самостоятелни обекти в сгради, строителството на които не е завършено. Разгледани са предварителният договор, договора за строителство, който може да е инкорпориран в него, както и нотариалният акт за продажба. Разграничени са облигационните и вещноправните последици. Специално внимание е отделено на задълженията за довършителни СМР и въвеждане на сградата в експлоатация. В доклада са посочени различията в отношенията при първична продажба от строителя и от друго лице продавач – последващ преобретател на вещните от строителя или собственик на терена, който не е учредил право на строеж върху обекта на строителя.

*Ключови думи:* продажба, право на строеж, собственост, строителство, предварителен договор, облигационни отношения.

*Summary:* The study is focused on the contractual relationship relating to the sale of individual units in buildings, construction of which has not been completed. Preliminary contract, construction contract, which may be incorporated in it, and the deed of sale, are considered. Distinguished are the consequences of property law and of contract law. Special attention is paid to the obligations of finishing works and commissioning of the building in operation. The report sets out the differences in the relationship at initial sale by the developer and by seller - follow owner of the rights, acquired from the developer or from the owner of the land who has not established building right for the unit in favor of the builder.

*Keywords:* purchase, building right, property, construction, preliminary contract, contractual relations.

Придобиването на недвижим имот в нова сграда предизвиква широк кръг от въпроси относно правните възможности за това. По необходимост разглежданата материя налага интердисциплинарен правен подход:

- облигационни отношения във връзка с вещни права строителство, отговорност при неизпълнение и др.;
- вещноправни въпроси: учредяване и прехвърляне на вещни права; подобрения;
- гражданскоправни въпроси: правосубектност; представителна власт; действителност на сключваните сделки; материалноправни и процесуалноправни форми за защита на интересите на засегнатите лица.

Продажбата на вещни права върху самостоятелни обекти на етап преди въвеждане на сградата в експлоатация е породено от съвпадането на интересите на двете страни:

- купувачът обикновено заплаща по-ниска цена и е практика да се уговаря нейната непроменяемост независимо от последвали промени в конюнктурата или в цените на строителството; разширено е приложението на този вид сделки при пазарно търсене, надвишаващо предлагането, или при специфични изисквания на купувача, на които не към момента отговарят предлаганите недвижими имоти във функциониращи сгради;

- продавачът-строител си гарантира реализация на все още недовършената продукция и има възможност да финансира по този начин строителния процес;

- продавачът- преобретател на вещните от строителя или собственик на терена, който не е учредил право на строеж върху обекта на строителя в много случаи желае продава, за да извлече печалба или за да избегне рискове, ако има сведения, че строителят няма да изпълни задълженията си довършване на СМР и за въвеждане на сградата в експлоатация.

При строителството на нова сграда се поставя въпросът от кой момент една недвижимата вещь може да бъде самостоятелен обект на правото – предмет на вещни права и обект на правни сделки. За да се стигне до самостоятелно правно съществуване на постройка, не е достатъчно тя да може да се индивидуализира чрез физическите/ пространствени граници; същото се отнася и до самостоятелните обекти в нея.

Сградите спадат към недвижимите имоти съобразно класификацията на чл. 110 от ЗС. Не следва да се обвързва и съществуването на самостоятелен застроен обект с правната допустимост за неговото използване според предназначението, което става едва след получаване на разрешение за ползване или Акт № 16. Терминът

„самостоятелен обект в сграда” има легална дефиниция в § 1. т. 1. от ЗУТ, според която под него се разбира етаж или част етаж съгласно глава четвърта от Закона за собствеността.

Важно значение за уеднаквяване на съдебната практика, свързана с упражняването на правото на строеж, има Тълкувателно решение № 1 от 04.05.2012 г. по тълк.дело № 1/2011г на ОСГК на ВКС. В мотивите му се изяснява, че довършването на етап „груб строеж”<sup>1</sup> съгласно чл. 181, ал. 1 и 2 от ЗУТ е моментът, в който се придобива качеството самостоятелност на сградата, съответно и на обектите в нея и оттогава те стават отделни правни обекти<sup>2</sup>, което изключва принципите на приращението по чл. 99 от ЗС.

На следващо място, следва да се направи критика на широко използвания термин „ново строителство”, в който се влага съдържанието на незавършено строителство. Този термин не е правен, поради което е по-точно да се разграничават:

1. продажбата на право на строеж, която възможност се погасява с издаване на удостоверение по чл. 181, ал. 2 от ЗУТ, а след този момент сделката би била нищожна поради невъзможен предмет<sup>3</sup>;
2. продажбата на право на собственост на самостоятелен обект в сграда при достигнат етап „груб строеж”<sup>4</sup>;
3. продажбата на право на собственост на самостоятелен обект в сграда след получаване на Акт № 15 или на Разрешение за ползване.

Когато страните сключват направо /без подписан преди това предварителен договор/ продажба в задължителната по силата на чл. 18 от ЗЗД форма на нотариален акт, изрично се следва да се посочи на какъв стадий е строителството. Ако продавачът се легитимира с документи, от които е видно, че е притежавал само правото на строеж или право на собственост върху земята, той следва да представи и удостоверение по чл.

---

<sup>1</sup> Според § 5, т. 46 от ДР на ЗУТ „груб строеж” е сграда или постройка, на която са изпълнени оградящите стени и покривът, без или в различна степен на изпълнение на довършителните работи.

<sup>2</sup> В същия смисъл в Решение от 30.06.2011г на Варненският окръжен съд, г.о., VIII с-в по гр.д. 1114/2011г. /влязло в законна сила/ се приема, че независимо от липсата на констативен акт за установяване годността за приемане на строежа (акт обр.15) съгласно чл.176, ал.1 от ЗУТ, с довършването на сградата в груб строеж титулярите на правото на строеж са придобили в самостоятелна собственост отделно обособени обекти от нея.

<sup>3</sup> Вж. - Решение № 854 от 02.10.2008 г. по гражд. д. № 2539/2007 г., I г.о. на ВКС.

<sup>4</sup> В мотивите на Решение от 17.04.2012 г по гр.д. № 9232/2009 г. на Софийски градски съд се казва, че „ по начало няма пречка да се продаде недвижим имот преди същият да е въведен в експлоатация”.

181, ал. 2 от ЗУТ<sup>5</sup>, за да докаже, че вече е възникнал самостоятелен обект – годен да бъде предмет на разпоредителна сделка.

Изследването е съсредоточено върху втората хипотеза. При нея са възможни няколко варианта на договорните отношения извън случаите, когато самият собственикът на терена е инвеститор и строител: 1. продажба от строителя; 2. продажба от друго лице:

а/ собственик на земята, получил обекта като насрещна престация при учредяване на суперфиция, или

б/ трето лице – преобретател на вещни права от първите две категории лица.

Въпреки, че не е нормативно обусловен като етап в договарянето /още повече липсата на изричен правен режим на разглежданите отношения/, предварителният договор е масово използван, особено в случай, че все още няма правна възможност да бъде прехвърлено право на собственост върху недвижим имот в сградата.<sup>6</sup>

Относно вещните права предварителният договор създава облигационно задължение продавачът да продаде, а купувачът – да купи самостоятелния обект, с правните последици на чл. 19 от ЗЗД. Различно е обаче, правното значение на инкорпорираните в предварителния договор уговорки за извършване на строителството. Договорът за строителство не може да бъде по своя характер предварителен, а поражда непосредствено права и задължения за страните. Поради това той е окончателен, а не е „обещание” за бъдеща сделка.<sup>7</sup>

Предварителният договор има само облигационно, но не и вещно действие. Отчуждителят /продавач/ трябва да е собственик на имота не към момента на сключването на предварителния договор, а към момента на прехвърляне на

---

<sup>5</sup> В решение № 1192 от 20.11.2008 г. на ВКС по гр. д. № 5225/2007 г., П г. о също се посочва, че за да е налице самостоятелен обект на право на собственост, „е необходимо цялата сграда да е построена в груб строеж, което включва и изграждането на покрив“. Поради това не е допустимо въз основа на чл. 181, ал. 2 ЗУТ да се издават констативни протоколи за „частично“ достигната степен на завършеност „груб строеж“ за конкретни самостоятелни обекти в бъдещата сграда. В същия смисъл: Георгиев, Ив. „Груб строеж – обща характеристика и особености. Сп. „Собственост и право“, бр. 3/2011 г.

<sup>6</sup> Други причини за използване на предварителните договори са: изискването на банките при отпускане на ипотечен кредит да се представи сключен предварителен договор за продажба /масова практика е да не се финансира сделката, ако обектът не е в сграда най-малко на етап „груб строеж“/; необходимостта в някои случаи от допълнително набавяне на необходимите за изповядване на сделката по нотариален ред документи; осигуряване на присъствието на някоя от страните, когато пълномощникът ѝ няма правото да сключи окончателния договор.

<sup>7</sup> Конов, Тр. свързва приложимостта на предварителните договори с нотариалната форма за действителност на сделките и изключва от приложното поле на чл. 19 от ЗЗД облигационните договори, за сключването на които е достатъчна и писмената форма – „Някои критични разсъждения върху българската доктрина на предварителния договор”, сп. "Търговско право", бр. 6/ 2003 г.

собствеността с нотариална сделка или при постановяване на съдебното решение по чл. 19, ал. 3 ЗЗД.<sup>8</sup>

Паралелно с това, не съществува правна възможност за вписването му с оглед защита на интересите на купувача. Това понякога се поставя въпросът за колизия между правата на различни лица, сключили предварителни договори с продавача. В тези случаи „следва да се обяви за окончателен съгласно чл. 19, ал. 3 ЗЗД онзи договор, купувачът по който пръв е вписал исквата си молба съгласно чл. 11, б. "б" от Правилника за вписванията и чл. 114, б. "б" от ЗС, ако са налице законните изисквания за това”.<sup>9</sup>

Правоотношенията между страните се определят от съдържанието на сключения предварителен договор, който трябва да бъде „скеле” на планираната нотариална сделка.<sup>10</sup> Това не следва да се разбира в смисъл, че съществува някаква „подчиненост” на покупко-продажбата с облигационния договор, който я предхожда.<sup>11</sup> По-вярно е да се приеме, че до голяма степен, въпреки връзката между тях, двата договора имат относително самостоятелно съществуване. Самостоятелно следва да се преценяват също основанията за недействителност и за разваляне поради неизпълнение на предварителния договор и на нотариалния акт, които няма да бъдат разгледани в детайли<sup>12</sup>. Допустимо е също така да съществуват различия в клаузите на двата договора. Предварителният договор е съглашение между страните, подлежащо във всеки момент на промяна по тяхно взаимно съгласие. Стигне ли се до нотариална сделка и в нея бъдат посочени различни условия от тези по предварителния договор, правна сила има записаното в нотариалния акт, тъй като отразява последната воля на купувача и продавача. Принципната възможност страните да променят с окончателния договор уговорените в предварителния договор съществени условия на сделката като израз на прогласената в чл. 9 от ЗЗД свобода на договарянето е призната и в постановеното по реда на чл. 290 от ГПК

---

<sup>8</sup> Решение № 537 от 08.07.2010 г по гр.д. № 349/2009 г., Г. К., III Г. О. На ВКС; в този смисъл е Р. № 586/28.06.2002 г. по гр. д. № 154/2002 г., ВКС, II г.

<sup>9</sup> Решение по гр.д. № 431/1963 г. на I г.о. ва ВС.

<sup>10</sup> Съдържанието на предварителния договор трябва да бъде достатъчно пълно, за да може в случай на неизпълнение на задължението за сключване на нотариална сделка изправната страна да може успешно да защити правото си чрез иск по чл. 19, ал. 3 от Закона за задълженията и договорите да иска обявяването му за окончателен от съда в специалното производство по чл. 362 – чл. 364 от ГПК.

<sup>11</sup> Същото приема и Нейко Славов: „Предварителният и окончателният договор не се намират в съотношение на главен и акцесорен договор” – Славов, Н. Предварителният договор по българското право. С., 2013, с. 104.

<sup>12</sup> За съотношението между предварителния договор и нотариалната сделка, както и за различията в изискванията при сключването им и правните последици – вж. Маринова, Б. Предварителен договор и продажба на недвижим имот. Сп. Собственост и право, бр. 7/2013 г

решение № 118 от 06.10.2010 г. по т. д. № 1053/2009 г. на ВКС, I т. о.<sup>13</sup> От друга страна, всички клаузи в предварителния договор, които не са предмет на нотариалния акт, запазват правната си сила и остава обвързващото им облигационно действие между страните.<sup>14</sup> Когато страните след сключване на нотариалната сделка желаят да направят промени в уговорките по нея, които са отразени в нотариалния акт, това следва да стане също в нотариална форма.<sup>15</sup>

В съдържанието на предварителния договор във връзка с последвалата продажба, сключван при продажбата на недвижими имоти в незавършена сграда, следва да бъдат споменати някои акценти.<sup>16</sup>

Сключването на предварителен договор преди възникване на самостоятелния обект е допустимо, тъй като няма законова забрана да се обещае продажбата на бъдеща вещь /която още не съществува/<sup>17</sup> или на вещь, която още не е в патримониума на продавача.<sup>18</sup>

Съществени са уговорките относно финансовите въпроси.

Обичайно е да се уговаря една обща цена, срещу която строителят дължи изпълнение на двете си основни задължения: да прехвърли правото на собственост и тези, свързани с оставащите СМР в общите части на сградата, инфраструктурата и вътре в самостоятелния обект.

Много важна е константната съдебна практика, че двустранно определена от страните продажна цена в предварителния договор е задължителна за тях и пазарните изменения в цените на недвижимите имоти или инфлационните процеси не могат да бъдат основание нито за разваляне на договора на това основание, нито за промяна на цената. Смятам, че това би трябвало да се отнася и в случаите, когато цената е общо определена. Не споделям мотивите, че цената на недвижим имот, предмет на предварителен договор за продажбата му, след неговото построяване, може да бъде определена по строителната му стойност към момента на завършване на обекта при промяна в цените на труда и материалите, за да се прецени дали авансово внесената

---

<sup>13</sup> Решение № 216 от 04.01.2011 г по т.д. № 87/2010 г., Т. К., II Т. О. на ВКС

<sup>14</sup> Решение № 805/22.01.2004 г. по гражд. д. № 46/2003 г. на II г.о. на ВКС

<sup>15</sup> Обратното: М. Предварителният договор и нотариалният акт за продажба на недвижим имот. ., сп. Собственост и право, бр. 5/2010г.

<sup>16</sup> Повече за актуални практически въпроси - вж. Маринова, Б. Промени в практиката по използване на предварителни договори за продажба на недвижимо имущество., сп. Собственост и право, бр. 5/2011 г.

<sup>17</sup> Решение № 1 от 22.09.1962 г. по гр. д. № 1061/62г на ВС, I Г. О.: „Без значение за действителността на предварителния договор е обстоятелството, в кой момент ще се осъществи изпълнението на задължението за прехвърляне на собствеността, дали в същия момент, в който се поема задължението, или в някакъв по-късен момент.“

<sup>18</sup> Решение № 15 от 15.I.1980 г. по гр. д. № 2571/79 г., I г. о.: „Договорът за продажба на чужда вещь не е нищожен.“

сума към този момент представлява изпълнение на задължението за заплащане на възнаграждението на строителя, на което съответства насрещното задължение на последния да прехвърли собствеността му на купувача.” Обстоятелството, че е имало фиксирана цена на стойността на обекта не означавало, че възнаграждението по договора за изработка не може да бъде коригирано, щом като по време на изпълнението му определената цена на материала и на работната сила се е изменила, макар и цената на възнаграждението да е била уговорена изцяло по чл. 266, ал. 2 ЗЗД.<sup>19</sup>

В разглежданата хипотеза трябва да се има предвид спецификата – наличието на едно сложно, комплексно правоотношение, което включва два договора: за продажба на вещни права и за строителство. Означава ли промяната в цените на материалите и труда като основни разходи при строителството, необходимост да се прави и „преоценка” на правото на собственост? А къде остава преценката на обстоятелството, че от момента на сключване на предварителния договор купувачът започва да финансира строителя чрез авансовите си вноски, като няма гаранция, че към нотариалната сделка няма да има спад на продажните пазарни цени на аналогични имоти? По-справедливо е двете страни по предварителния договор да поемат рисковете от изменение на конюнктурата, тъй като правоотношението между тях не може да се приравни към обикновена изработка.

Друг е случаят, когато страните са уговарили механизма на определянето на цената, са съобразили, че бъдещата вещ, предмет на договора за продажба, ще бъде създадена в един по-късен момент. Тогава може да се приеме, че „при сключване на предварителния договор страните са уговорили "прогнозна" пазарна цена, като меродавна е цената при подписването на окончателния договор, съгласно чл. 266, ал. 2 от ЗЗД, тъй като към този момент се прехвърля един готов строителен продукт.”<sup>20</sup> Следва да се има предвид, че ако е уговорено цената да се определи след завършване на строежа му, при неспазване на срока за това цената се определя към момента на изтичането на този срок, а не към момента на предаването на обекта на купувача.<sup>21</sup>

Без да се разглеждат подробно, важни са също клаузите за задатък, отнетнина и неустойки, които могат да бъдат включени в предварителния договор. Заслужава внимание необходимостта изрично да се уговори възможност за разваляне на договора

---

<sup>19</sup> Решение по гр. дело 2520/2002 г. ВКС, цитирано в Определение № 1314 от 22.12.2012 г. по гр.д. № 657/2012 г., Г. К., III Г. О. на ВКС

<sup>20</sup> Решение от 12.04.2011 г. по гр.д. № 8517/2009 г. на Софийски градски съд

<sup>21</sup> Решение № 1035 от 27.06.2003 г. по гр.д. № 1808/2002 г., V гр.о. на ВКС

и правните последици относно внесените суми, ако не бъде отпуснат очаквания от купувача кредит, за да се изключи прилагането на чл. 81, ал. 2 от ЗЗД.<sup>22</sup>

Поради важното му практическо значение, внимание заслужава приложението на искът по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД към разглежданите хипотези и някои особености в производството по чл. 364 от ГПК.

Наред с всичко останало, могат да се появят и някои пречки купувачът при уважен иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, да постигне конститутивния ефект на съдебното решение и да получи собствеността върху самостоятелния обект: краткия двуседмичен срок за плащане на остатъка от цената, който тече от влизане на съдебното решение в сила и не винаги този момент е известен на ищеца; необходимостта за получаване на заверен препис от решението, което е необходимо за вписването му, да се представят доказателства от ищеца, че продавачът-ответник не дължи не само данъци и такси за имота, но и всякакви публични вземания / чл. 298, ал. 3 ГПК/.<sup>23</sup>

Следващ важен въпрос е да се отчете взаимната връзка между предварителния договор в частта му за възникване на облигационни права и задължения за прехвърляне на правото на собственост и договора за строителство, независимо дали е част от предварителния договор или е оформен като отделен документ.<sup>24</sup> Съществува вече създадена трайноустановена съдебна практика на ВКС, че когато в договора страните са уговорили построяване на имот и бъдещо прехвърляне на собствеността върху построенния обект в полза на възложителя, е налице договор със смесен характер - за изработка и предварителен договор за продажба на недвижим имот; в някои от съдебните актове се посочват две отделни правоотношения, обединени в един договор със смесен характер – за изработка и предварителен договор за продажба.<sup>25</sup> Няма правни основания да се приеме нещо различно в хипотезите, когато се договаря продажбата на имот на самостоятелен обект, който вече съществува като такъв, но все още е на някоя фаза от строителния процес след издадено удостоверение по чл. 181, ал. 2 от ЗУТ и преди Акт № 15 или Разрешение за ползване на сградата.

---

<sup>22</sup> Вж.повече – Маринова, Б. Промени в практиката по използване на предварителни договори за продажба на недвижимо имущество., сп. Собственост и право, бр. 5/2011 г.

<sup>23</sup> Подробно въпросът е разработен от Димитров, М. Някои практически проблеми на предварителните договори за покупко-продажба на недвижими имоти, сп. Собственост и право, бр. 11/2005 г.

<sup>24</sup> В този смисъл е и съдебната практика: „Целта на договора не е само сключването на окончателен договор за покупко-продажба, а и построяването на процесните обекти. Двете задължения образуват едно цяло, с функционална зависимост”.

<sup>25</sup> Определение № 195 от 22.03.2012 г. по т.д.. № 280/2011 г., Т. К., П Т. О. на ВКС, в което се цитират: решение № 219 от 21.02.2000 г. по гр. д. № 1276/1999 г. на ВКС, решение № 1035 от 27.06.2003 г. по гр. д. № 1808/2002 г. на ВКС, V г. о., решение № 481 от 29.05.2009 г. по гр. д. № 5965/2007 г., II г. о. на ВКС, ГК.



Разглежданият вид правоотношения се различават от договора за учредяване на право на строеж от собственика на земята срещу построяване на готови обекти, където има само едно правоотношение, включващо един комплексен договор, който съдържа вещноправни и облигационни задължения. Правната характеристика на договора в такива случаи може да се определи като замяна, при което построяването на обектите и въвеждането в експлоатация на сградата като административна процедура са престацията, която се дължи по бартерната сделка от строителя.

Във връзка с разнообразните договори, които се използват между страните при „ново строителство”, трябва да се подчертае, че от съдържанието им следва да произтича вещноправното задължение за продажба, което не е сред правните последици на строителството. Ако договорът е наименован „договор за изработка” на самостоятелен обект /жилище/ и е видно от съдържанието му, че строителят се задължава да построи със свои материали обекта по одобрен проект, който трябва след приключването на строителството да го предаде на другата страна, при липса на съчетаване на договора за изработка с предварителен такъв за покупко- продажба липсва правен механизъм за присъждане собствеността върху имота нито с иск по чл. 108 ЗС , който да се основава на разбирането, че с изработването на вещта по силата на договора е възникнало правото на собственост, нито с облигационният иск за реално изпълнение по чл. 258 и сл. ЗЗД. Строителят, построявайки сградата и обектите в нея, той става техен собственик /като носител на правото на собственост или на правото на строеж върху земята/е при цена за изработката, заплатена от поръчващия. Договорът за изработка в случая би имал основание единствено ако ищецът е собственик на правото на строеж, като в този случай той би бил суперфициарен собственик, а задължение на изпълнителя да прехвърли осъществения трудов резултат би означавало реално да предаде държането, но не и собствеността върху него. Договорът за изработка би довел о целения резултат, само ако е съчетан с предварителен договор за покупко-продажба. Предмет на изработката е вещь, за прехвърляне на собствеността върху която е необходима нотариална форма, т. е. претендираното реално изпълнение в най-благоприятния случай би имало за последица предаване държането върху вещта, но не и прехвърляне на правото на собственост при евентуалното уважаване на иск с правно основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД. Не може по съдебен ред (и няма такава правна

конструкция) да бъде задължен ответникът по иска да прехвърли право на собственост.<sup>26</sup>

Въпросите, свързани с покупко-продажбата на обект в сграда на етап „груб строеж“ от лице, което не е строител, се нуждаят от специално изследване.

Когато продавачът не е строителят, купувачът не може да изисква директно от последния изпълнение на строителството и въвеждане на сградата в експлоатация.

Особено сериозни правни проблеми възникват, когато има учредено право на строеж от собственика на земята срещу получаване на готови обекти и купувачът придобива някой от тези, определени като обезщетение. От правна гледна точка са възможни няколко подхода при уреждане на правоотношенията между собственика на земята, строителя/инвеститора и третото лице – купувач на конкретен обект от тези, определени като обезщетение.

Най-широко разпространено в подобни случаи е използването на договора за цесия, който е уреден в чл. 99 и чл. 100 от Закона за задълженията и договорите. Той обаче е приложим само за прехвърляния на вземания. Дори ако се приеме, че правата на собственика на терена са определен вид вземания, макар и непарични, той би останал във всеки случай задължен по отношение на пособените в предварителния договор и в суперфицията правни и фактически действия. Наред с това, собственикът всеки отделен обект към момента на получаване на Разрешението за ползване следва да подпише съответните строителни книжа, свързани с това.

Правни възможности при уреждане на правоотношенията могат да се търсят и в тристранното подписване на предварителния договор, сключван по повод продажбата на отделен обект от обезщетението. В него обаче, много точно и ясно следва да се разграничи коя от трите страни какви права и задължения има, при това без да се влиза в противоречия с постигнатите вече договорености между собственика на терена и строителя.

Не лош вариант е сключването само между собственика на терена в качеството му на продавач и купувача на обекта на предварителен договор за продажба, като се предвиди отделно сключване на договор за строителство

---

<sup>26</sup> Решение № 2029 от 07.12.2001 г. по гр.д. № 664/2001 г., V Г. О. на ВКС

между купувача и строителя. По този начин съвсем ясно биха се открили задълженията на строителя, като заедно с това се посочи, че за тях купувачът не дължи заплащане на цена извън продажната цена по договора с продавача.

Не са изключени и правни комбинации от предвиденото в чл. 22 от Закона за задълженията и договорите договаряне в полза на трето лице /между строителя и собственика на земята/. То обаче е възможно само за права, а не би могло да го ангажира за необходимото съдействие по завършване и приемане на сградата. Още по-малко приложими биха били встъпването в дълг по смисъла на чл. 101 от Закона за задълженията и договорите /от страна на строителя/, тъй като то не води до отпадане на отговорността на собственика-продавач, както и заместването в дълг по чл. 102 от Закона за задълженията и договорите.

В крайна сметка, до резултата на частичната субективната новация /промяна, заместване на едната страна по договора/ може да се стигне и при комбинация от цесия и заместване в дълг.

Независимо от използваната правна конструкция, при уреждане на тристранните правоотношения е необходимо ясно и точно да са формулирани отговори на следните въпроси, които неизбежно ще възникнат:

- уведомление и съгласие на строителя за прехвърлянето на правата на собственика на земята към трето лице;
- поемане на ангажимент на купувача за необходимото съдействие във връзка със строителния процес;
- уреждане на отговорността за изпълнение на строителството, като качество, срокове и гаранционна отговорност.

1.

### ***Законна ипотека на чл. 168, т. 1 от ЗЗД***

Разглежданите въпроси могат да се превърнат в истински проблеми, ако не са решени по съответния правен начин още при договарянето, защото в

противен случай остава в сила правилото, че договорът поражда права и задължения единствено за страните по него.

РЕШЕНИЕ № 460 ОТ 16.07.1990 разваляне по силата на [чл. 87 ЗЗД](#) може да иска поради неизпълнение само съконтрагент в дадено договорно отношение. Г. ПО ГР. Д. № 463/90 Г., I Г. О.

р. 1780-2001-V: "Предварителният договор не представлява разпореждане с имущество, защото не прехвърля собственост

р. 639-1987-III: "Въпросът за погасителната давност, учреден по чл. 110 ЗЗД и сл. важи за всички правоотношения, доколкото няма изрична забрана. "

р. 1499-1980-I: "Погасяват се по давност исковете, с които се предявяват преобразуващи (потестативни) права. "

р. 6-1971-ОСГК: "... Ако купувачът, макар и да владее имота, не поиска в продължение на пет години съгласно разпоредбите на чл. 19 ЗЗД да се валидира договорът, това негово субективно право се погасява по давност, понеже погасителната давност се прилага не само за вземания, но и към облигационни субективни права. "

р. 307-1993-II: "Искането да бъде обявен за окончателен един предварителен договор се погасява по давност с изтичането на петгодишен срок. "

р. 55-1962-ОСГК: "Погасителна давност за завеждане на иск по чл. 19 ЗЗД тече при случаите, когато купувачът по един предварителен договор е получил владението на имота. "

р. 1237-1970-I: "Давностният срок за погасяване правото да се иска обявяване за окончателен предварителния договор за покупка на недвижим имот започва да тече от момента на сключване на договора, ако не е уговорен друг срок. "

р. 325-1965-I: "Давността за връщане на цената на имот, платена при сключване на предварителен договор, започва да тече от влизане в сила на решението, с което е отказано да се сключи окончателен договор. "

р . 680-1971-II: "При отхвърляне на иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД погасителната давност за връщане на сумата, заплатена по предварителния договор, започва да тече от момента на влизането на решението в сила. "

р. 2776-1975-I: "Цената по неосъществен предварителен договор може да бъде търсена до изтичане на 5-г. давност, считано от последно възможния срок за обявяването му за окончателен. "

*„В тази връзка следва да се отбележи и че всеки от сключените договори, наречени "договор за предварителна продажба и строителство на недвижим имот", представлява комбинация от два вида договор - предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот на основание чл. 19 от ЗЗД и договор за изработка. И доколкото целта на първия вид е изпълнена с сключването на окончателния договор, то предмет на втория вид - договора за изработка и на поетите по този договор задължения не се изчерпва единствено и само с прехвърлянето на собствеността на имотите. Напротив, в частта, в която договорите имат характер на договор за изработка, те включват поемането на същински, относително независими от предварителния договор за прехвърлянето на собствеността, задължения по изграждането на процесната сграда и съответно на процесните имоти и те следва да бъдат изпълнени, независимо от сключването на окончателните договори.*

решение № 2029 от 07.12.2001 г. на ВКС по гражд. д. № 664/2001 г. V г.о., публикувано и в "Пазар и право", бр. 1/2002 г., при договорите за строителство на бъдещ имот (ДСБИ) би следвало да има **съчетание между два договора - договор за изработка и предварителен договор за покупко-продажба**. ВКС е разгледал и отхвърлил предявения иск за реално изпълнение с основание договор за изработка (чл.

266, ал. 1 ЗЗД), тъй като счита, че по такъв иск може да се присъди само държането на имота, но не и собствеността върху него. Изрично е подчертано, че в случая става въпрос за вещь, “която е под специален режим” - недвижим имот, собствеността върху който може да бъде прехвърлена само по нотариален ред. Договорът за изработка е консенсуален и неформален и прехвърляне на собственост по него “не би могло да стане”. Сходен казус е разгледан и в мотивите на решение № 1574 от 07.01.2004 г. на ВКС по гражд. д. № 361/2003 г. ВКС прави паралел между договора за изработка и договора за покупко-продажба. Докато при изработката изпълнителят на свой риск изработва нещо срещу възнаграждение, то при покупко-продажбата продавачът се задължава да прехвърли собствеността върху една вещь. Ако вещта е индивидуално определена, поръчващият може да иска не само изработването ѝ, но и прехвърляне на собствеността. Налице е “трансформиране на договора за изработка в договор за покупко-продажба”.

Решение № 1711 от 14.12.2000 г. на ВКС по гр. д. № 293/2000 г., IV г. о, в което се мотивира приложимостта на десетгодишната придобивна давност спрямо купувача на недвижим имот, придобил владение въз основа на сключен предварителен договор за продажба.

## **ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР И ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ**

**В повечето случаи, когато страните са постигнали съгласие на строителя да се прехвърлят с нотариален акт и идеални части от собствеността върху земята, това става след завършване на постройката и въвеждането ѝ в експлоатация.**

Бюлетин на върховния касационен съд, бр. 5/2002 г., стр. 26  
чл. 87, ал. 3 ЗЗД,

чл. 63, ал. 1 ЗС

Развалянето на договор за учредяване на право на строеж, може да се иска като строежът е осъществен.

- да не бъдат изпълнени в срок поетите ангажименти от строителя;

- сградата да не отговаря на изискванията за въвеждане в експлоатация;
- качеството да не отговаря на уговореното.
- Изпълнението на поетите ангажменти по необходимост е продължителен процес поради естеството на строителната дейност, което поставя под въпрос бъдещата финансова обезпеченост в случай на несъстоятелност, както и при прекратяване на правосубектността на строителя по други причини.
- Самото разваляне на договора след учредяване на суперфиция или прехвърляне на идеална част от правото на собственост върху земята
- РЕШЕНИЕ № 537 ОТ 08.07.2010 Г. ПО ГР. Д. № 349/2009 Г., Г. К., III Г. О. НА ВКС
- 
- СЪДЪТ ИМА ПРАВО ДА ОБЯВИ ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ ДОГОВОР ПО РЕДА НА ЧЛ. 19, АЛ. 3 ЗЗД САМО ЗА ЧАСТ ОТ УГОВОРЕНАТА С ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ ДОГОВОР ПРЕСТАЦИЯ, КОЯТО Е СОБСТВЕНОСТ НА ОБЕЩАТЕЛЯ КЪМ МОМЕНТА НА ВПИСВАНЕТО НА ИСКОВАТА МОЛБА, КАКТО Е ПРОЦЕДИРАЛ СЪДА В КОНКРЕТНИЯ СЛУЧАЙ.
- НЕПЛАЩАНЕТО НА ЦЕНАТА НЕ Е ОСНОВАНИЕ ЗА ОТХВЪРЛЯНЕ НА ИСКА ПО ЧЛ. 19, АЛ. 3 ЗЗД. ИЩЕЦЪТ РАЗПОЛАГА С ПОТЕСТАТИВНОТО ПРАВО ДА ИСКА ОБЯВЯВАНЕ НА ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ ДОГОВОР ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН И АКО НЕ Е ЗАПЛАТИЛ ЦЕНАТА-ИЗЦЯЛО ИЛИ ОТЧАСТИ. САМИЯТ ЗАКОН ПРЕДВИЖДА, ЧЕ Е ВЪЗМОЖНО ДА СЕ ОБЯВИ ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР, ПО КОЙТО НЕ Е ПЛАТЕНА ЦЯЛАТА ЦЕНА И УРЕЖДА УСЛОВИЯТА, ПРИ КОИТО СТАВА ТОВА - ЧЛ. 297, АЛ. 1 ГПК (ОТМ.).
- според практиката, погасителната давност се прилага за всякакъв вид права, а не само за вземания (Вж. р. 639-1987-III и р. 1499-1980-I.). Т.е., правото да се иска сключване на окончателен договор, макар и

потестативно, се погасява по давност в общия петгодишен срок (Вж. р. 6-1971-ОСГК, р. 307-1993-II, както и 687-1997-II.).

- Практиката на ВС относно началото на давността е противоречива (ВКС все още не е имал повод да се произнесе по този въпрос). Според едното схващане давността почва да тече от получаването на владението на имота (Вж. р. 55-1962-ОСГК.), т.е. тя не би трябвало въобще да тече, ако владението на имота не е било предадено. Според другата застъпвана теза началният момент на давността съвпада със сключването на ПД (Вж. р. 1237-1970-I.).
- При неключване на окончателния договор поради отхвърляне на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД давността за връщане на платената по ПД цена започва да тече от момента, в който решението, с което искът се отхвърля, влезе в сила (Вж. р. 325-1965-I и р. 680-1971-II.). При липса на процес за сключване на окончателен договор пък тази давност започва да тече от последния възможен срок за обявяването на договора за окончателен (Вж. р. 2776-1975-I.).

### ИЗПОЛЗВАНА ЛИТЕРАТУРА:

1. Конов, Тр. „Някои критични разсъждения върху българската доктрина на предварителния договор”, сп. "Търговско право", бр. 6/ 2003 г.

1. Василев, Л. Договор за строителство на бъдещ имот, сп. Собственост и право, бр. 4/2008 г.

- Маринова, Б. Промени в практиката по използване на предварителни договори за продажба на недвижимо имущество ., сп. Собственост и право, бр. 5/2011 г.
- Мариела Павлова, М. Предварителният договор и нотариалният акт за продажба на недвижим имот. ., сп. Собственост и право, бр. 5/2010г.

Димитрова, С. Вещноправни проблеми в облигационните отношения на строителния предприемач със собствениците на поземлени имоти и възложителите по договори за строителство. - "Собственост и право", 2003, № 5

**5.2. Формат на страницата:** A4, Orientation: Portrait; Margins: Top – 2 см, Bottom – 2 см, Left – 2.5 см, Right – 2.5 см. Номерация на страниците – долу вдясно;

**5.3. Изисквания към основния текст:** Times New Roman; Font Size: 12 pt; Font style: Regular; Line Spacing: 1.5; Alignment: Justified;

**5.4. Цитиране:** под линия, по стандарт с номера от 1 до „n”; Font Size: 10 pt; Font style: Footnote Text; Alignment: Justified;