

ПРАВНИ ВЪЗМОЖНОСТИ ПРИ НЕДОВЪРШЕНА СГРАДА – ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ

Бисерка Маринова

/статията е публикувана в бр. 10/2013 г на сп. „Общество и право“/

Неизпълнението на строителя може да има характера както на неточно изпълнение в количествено, така и във временно отношение.¹ Практиката изисква добро познаване на правните възможности за преодоляване последиците от неизпълнение на задълженията на строителя, изразяващи се в неизпълнени СМР или в липса на въвеждане на сградата в експлоатация. По своята правна природа това са форми на неточното изпълнение, но следва да се разграничат от случаите на некачествено изпълнение или такова, което е извършено в отклонение от дължимото съгласно нормативни изисквания или договореното между страните.

Интерес представляват случаите, когато кредиторът не желае да развали договорното отношение, а търси ефективни начини да финализира строителния процес, който е достигнал до етап „груб строеж“², до състояние, позволяващо реално да се ползват притежаваните от него самостоятелни обекти или етажи в сградата.

Общите правила на чл. 79, ал. 1 и чл. 80, ал. 1 от ЗЗД са приложими и спрямо правоотношенията, по които строителят се е задължил да построи сградата в завършен вид и готово за експлоатация състояние.

Такова задължение може да възникне в резултат на различни договорни отношения:

1. Предварителен договор, съчетан с нотариален акт за учредяване на право на строеж в полза на строителя, срещу получаване на готови обекти в построената сграда.
2. Предварителен договор за продажба на бъдещ имот, сключен преди достигане на етап „груб строеж“, в който се инкорпорира или към който отделно е подписан договор за строителство.
3. Нотариален акт за продажба на право на строеж на обект в незавършена сграда.

¹ Забавеното изпълнение, въпреки че касае времето на престирание, се приравнява на пълно неизпълнение при фикс-делките и при отпаднал интерес на кредитора – Кожухаров, Ал. облигационно право. Общо учение за облигационното отношение. С., 2002, ISBN 954-632-049-8, с. 261.

² Легална дефиниция за „груб строеж“ се съдържа в § 5, т. 46 от Допълнителните разпоредби на Закона за устройство на територията.

Съдържанието на задълженията на строителя в посочените хипотези /без да се разглеждат вещноправните отношения между страните/ включва задължение да построи със свои средства и за своя сметка сградата, като бъдат изпълнени съответно всички етапи на строително-инвестиционния процес, както и предприемане на необходимите правни и фактически действия за получаване на необходимата документация за въвеждане на сградата в експлоатация.

В нотариалния акт за учредяване на право на строеж от страна на собственика на земята, за продажба на правото на строеж /когато нотариалният акт се извършва преди достигане на етап „груб строеж“/ или за продажба на обект преди приключване на довършителните работи не винаги се включват всички договорености, постигнати в предварителния договор, както и на договора за строеж, когато такъв е сключен отделно. Всички клаузи на предварителния договор, включително и тези, които се отнасят до строителството, които не са изрично отменени или променени в нотариалния акт, запазват своето правно действие и имат задължителна сила за страните.

Само при условие че *облигационната връзка между страните не е развалена*, изправната страна ще може да иска съгласно чл. 79, ал. 1 от ЗЗД изпълнението на насрещното ликвидно и изискуемо задължение заедно с обезщетение за забава или да иска обезщетение за неизпълнение, т.нар. компенсаторно обезщетение, или да поиска от съда на основание чл. 80, ал. 1 от ЗЗД овластяване за изпълнение на задълженията на строителя.

Друго важно условие е *задълженията на строителя да са изискуеми*. Когато обаче строителят е в състояние на неплажеспособност, собствениците могат да се позоват на чл. 71 от ЗЗД и да не изчакат настъпване на падежа на задълженията на строителя, тъй като те стават предсрочно изискуеми.

Обичайно е страните да договорят кога следва да бъде приключено строителството. В Решение № 75 от 09.03.2010 г. по гр.д. № 2043/2008 г., Г. К., IV Г. О. на ВКС³ е прието, че когато такава клауза липсва и според от разпоредбата на чл. 20 ЗЗД действителната общата воля на страните е продажбата на обекти в недовършена сграда, задължение на строителя е завършване и въвеждане в експлоатация на цялата сграда в необходимия технологичен срок, за да е възможно те да се ползват по

³ Конкретният спор е бил за присъждане на обезщетение за пропуснати ползи от неизползването по предназначение на имотите на основание чл. 79, ал. 1, пр.2 ЗЗД.

предназначението си. Този срок е определяем чрез техническа експертиза и от него започва неизпълнението на строителя.

В желанието си да постигнат по извънсъдебен ред финализиране на строителството, много често собствениците сключват споразумения със строителя /най-вече под формата на анекси/, с които удължават сроковете за извършване на СМР и/или въвеждане на сградата в експлоатация.

Интерес представлява направения анализ в мотивите на Определение № 296 от 29.03.2013 г по т.д. № 454/2012 г., Т. К., I Т. О. на ВКС по чл. 288 от ГПК⁴ относно формата за действителност на споразуменията за удължаване на сроковете. Исковете с правни основания чл. 79, ал. 1, вр. чл. 82 ЗЗД са били предявени от съсобственици на урегулиран поземлен имот, са учредили в полза на ответното дружество право на строеж по смисъла на чл. 63, ал. 1 ЗС. Вещното право е учредено срещу насрещно задължение за изграждане на постройката със средства, труд и материали на суперфициара и срещу придобиване на право на собственост върху отделни обекти в сградата от собствениците на терена, а не представлява част от самостоятелен договор за строителство по смисъла на чл. 258 и сл. ЗЗД, инкорпориран в договора по чл. 63, ал. 1 ЗС. Обоснована е тезата, че в нотариална форма следва да бъдат сключени и споразуменията за изменение на отделни клаузи от договора за суперфиция по аргумент от чл. 18 ЗЗД, чл. 293, ал. 3 ТЗ и чл. 286 ТЗ. Предвид на това съдът е приел, че договорът за строителство от 18.06.2002 г. е недействителен на основание чл. 26, ал. 2, пр. 3 ЗЗД, вр. чл. 18 ЗЗД, вр. чл. 293, ал. 6 ТЗ в частта, с която се изменят клаузи от договора, сключен с нотариален акт. Недействителни са клаузите касаещи изменение на насрещните задължения на суперфициара по договора за учредяване право на строеж, срока за изпълнението им и неустойки за неизпълнение, тъй като касаят насрещни задължения на преобретателите на възмездно учреденото ограничено вещно право. В този смисъл, отношенията между страните, свързани с поемането на права и задължения по договора за суперфиция, субектите на придобитите права и задължения, срокове за изпълнение на задълженията и неустойки при неизпълнение се уреждат от договора за суперфиция, сключен с нотариален акт, а не от писмения договор за строителство.

⁴ Касационна жалба е била подадена за отмяна на решение № 35 от 20.02.2012 г. г., постановено по в. гр. дело № 471/2011 г. на Варненския апелативен съд, с което е потвърдено решение № 424 от 5.05.2011 г. по т.д. № 457/2010 г. на Варненския окръжен съд.

Изпълнението на задълженията на строителя трябва да е все още възможно.

Независимо в какво точно се изразява недовършването /може да не са изпълнени СМР, да не са направени необходимите връзки със снабдителните дружества, да не е набавена необходимата документация или да не са съставени актовете за строителството, свързани с въвеждане на сградата в експлоатация/, при частичното изпълнение липсва обективна невъзможност и ако се стигне до реално изпълнение от страна на длъжника, то вече ще се квалифицира като забавено изпълнение.⁵

Предметът на изследването е ограничен до въпросите, свързани със **сградите в режим на етажна собственост**, което налага някои пояснения във връзка с възможностите за довършването им.

Съществен елемент от правната характеристика на сградите в режим на етажна собственост е наличието на общи части по смисъла на чл. 38 от Закона за собствеността, където изброяването е само примерно. Общите части при етажната собственост са акцесорни и свързани със собствеността върху отделен обект; притежаваният дял от тях зависи от процентното съотношение на стойността на обекта към стойността на сградата.

За да се търси правният режим за продължаване изпълнението на СМР в общите части, е необходимо да се установи преди всичко дали е възникнала сграда, спрямо която са приложими правилата на етажната собственост.

Етажна собственост при новострояща се сграда възниква при наличието на две кумулативни предпоставки: 1. Факта на изграждане на сградата, в която има общи части, в груб строеж и 2. Наличие на поне двама различни собственика на самостоятелни обекти /етажи или части от тях/ в сградата.⁶

Етажната собственост (без значение дали под режима на ЗС или на специалния режим по ЗУЕС) има принудителен характер; не е необходимо сградата да е въведена в експлоатация, тъй като законът не съдържа подобно изискване, нито пък подобен извод може да бъде изведен от нормите на чл. 5; чл. 6; чл. 8 или чл. 12, ал. 5 от ЗУЕС. В този смисъл в Решение от 30.06.2011г. на Варненският окръжен съд, г.о., VIII с-в по гр.д. 1114 по описа за 2011г. /влязло в законна сила/ е прието, че независимо от липсата на констативен акт за установяване годността за приемане на строежа (акт обр.15)

⁵ В този смисъл: Димитров, М. Договорът за строителство. С., 2012, ISBN 978-954-730-771-1, с. 239.

⁶ Разграничение на различните моменти, от които възниква етажната собственост вж Маринова, Б. Етажна собственост. С., 2013, с.....

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. Щом са налице повече от два самостоятелни обекти на правото, които принадлежат на отделни собственици, етажната собственост е възникнала. Въвеждането на сградата в експлоатация е свързано с възможността за ползване на обектите в сградата по тяхното предназначение, а не във връзка с възникване на етажната собственост.

Въпросът от кой момент при изграждането на многоетажна сграда с обекти в режим на етажна собственост следва да се приеме, че тези обекти са построени и съответно от кой момент възниква етажна собственост в такава сграда, е решен със задължителна практика на ВКС - Тълкувателно решение № 1 от 04.05.2012 г. по т.гр.д.№ 1 от 2011 г. на ОСГК на ВКС. В него се посочва, че разпоредбата на чл. 181, ал. 1 и 2 ЗУТ определя завършването на грубия строеж като момент на придобиване на собственост за обектите в цялата сграда.⁷

На следващо място, дискусия може да предизвика приложимостта на Закона за управление на етажната собственост спрямо разглежданите въпроси от гледна точка на обхвата му на регулиране, очертан от чл. 1 от него. Правният проблем е доколко се включва в *компетентността на общото събрание правото да взема решения относно довършването на сградата, включително и такива, с които да задължава отделните собственици да събират сума за довършване и въвеждане в експлоатация на сградата* – може ли да се приеме, че това са въпроси на управлението на етажната собственост? По този въпрос в Определение № 245 от 16.05.2013 г. по гр.д.№ 2370 от 2013 г. на ВКС на РБ, ГК, Първо отделение, произнесено по реда на чл.288 във връзка с чл.280, ал.1 от ГПК, е прието, че от нормативната уредба на ЗУЕС може да се направи пряк извод за компетентността на общото събрание в тези случаи поради следните аргументи:

⁷ Същото се приема и в Решение на Варненският окръжен съд, гражданско отделение, втори състав по в. гр. дело № 2731 по описа за 2012 г.: „ За възникването на етажна собственост, схващана като специфичен правен режим (по чл. 37 и следв. от ЗС или по ЗУЕС) и представляваща съвкупност от правила (правни норми; вътрешни правни актове и решения на ОС), които уреждат отношенията между етажните собственици, ползватели и обитатели на сграда, в която съществуват архитектурно обособени самостоятелни обекти, притежавани от различни собственици, е необходимо наличието на построена в груб строеж сграда, в която съществуват самостоятелни обекти, притежавани от различни лица. С изграждането на сградата в груб строеж и покриването ѝ, архитектурно обособените в нея обекти, могат да бъдат предмет на прехвърлителни сделки – чл. 181, ал. 2 ЗУТ, т. е., от този момент обособените в сградата обекти стават самостоятелни обекти на правото на собственост, придобиват качеството на отделни, самостоятелни вещи и могат да бъдат придобивани от различни правни субекти.”

- разходите за довършване и въвеждане в експлоатация на изградена в груб строеж сграда- етажна собственост са такива, необходими или неотложни за поддържането или за възстановяването на общите части, за изпълнението на указанията в техническия паспорт за извършването на полезни разходи;
- паричните вноски на собствениците на самостоятелни обекти следва да се определят от общото събрание по силата на чл.11, т.5 и т.10 от ЗУЕС;
- участието на всеки собственик в необходимите разходи също се определя от общото събрание и е съразмерно на дела му в общите части въз основа на чл. 41 от ЗС, който се прилага на основание пар.5 от ПЗР на ЗУЕС.

Инициране на свикването на първо общо събрание в нововъзникнала сграда-етажна собственост съгласно чл. 12 от ЗУЕС имат от собственици на самостоятелни обекти, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части . След изтичане на в 6-месечен срок от възникването ѝ право да свика първото общо събрание има всеки собственик или ползувател⁸, който желае да се предприемат необходимите мерки за довършване на сградата.

Като резултат от приетата правна теза относно компетентността на общото събрание, се отговаря и на въпроса дали е необходимо съгласието на всички съсобственици на общите части, за да се довърши сградата, или не. Общото събрание приема решение за обновяване и за извършване на основен ремонт с мнозинство не по-малко от 67 на сто идеални части от общите части /чл. 17, ал. 2, т. 5 ЗУЕС/ – такова ще бъде и необходимото мнозинство за вземане на решения за довършителни СМР и въвеждане на сградата в експлоатация. По своята същност тези решения не са аналогични с разпоредителните действия, изразяващи се например в надстрояване или пристрояване, нито водят до промяна в правния статут на общите части, поради което не се изисква съгласието на всички собственици, притежаващи 100% от общите части. Трябва да се подчертае, че кворумът за решение за парични вноски е по-нисък: 50% от представените, а не от всички общи части. Паралелно с това, новата алинея 7, т. 4 от чл. 17 от ЗУЕС дава възможност общото събрание с мнозинство повече от 50 на сто от идеалните части от общите части да вземе с мнозинство повече от половината от броя на самостоятелните обекти решения за определяне размера на паричните вноски за

⁸ Съгласно т.6 от §1 от ДР на ЗУЕС „ползватели” са лицата, които имат учредено в тяхна полза вещно право на ползване върху самостоятелен обект в сградата.

разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата да се приемат с мнозинство повече от половината от броя на самостоятелните обекти.⁹

Допустимо ли е част от съсобствениците на общите части да предявят иск срещу строителя за довършването им?

Този въпрос е разгледан в Решение № 717/05.12.2008 г. по т.д. 575/2007 г., Т. К., П Т. О. на ВКС по повод предявен иск по чл. 80 ЗЗД за овластяване на ищците да завършат за сметка на касатора общите части на подробно индивидуализираната в исковата молба жилищна сграда, в която част от тях са придобили собствеността по силата на прехвърлено право на строеж и собственост върху терена без обектите, за които взаимно си прехвърлили правото на строеж, а останалата част от тях са я придобили въз основа на предварителен договор и сключен окончателен такъв по реда на чл. 18 ЗЗД. В него е прието, че за да бъдат уважени обективно и субективно съединени искове, предявени от част от собствениците на недвижими имоти в процесната сграда, предвид характера на отделните претенции, които касаят отношения извън обикновеното управление на общите части, исковете следва да се предявят лично от етажните собственици или от председателя (управителя) на етажната собственост, ако такава е учредена, но само при представено решение на общото събрание. Необходимо е да се има предвид, че ищците-собственици на самостоятелни обекти не придобиват качеството на солидарни кредитори. Налице ще са условията за другарство, посочени в чл. 215 от ГПК, изразяващи се в общи техни права, които имат еднакъв обект – съсобственост върху общите части.

Трябва да се подчертае, че при взето решение по чл. 23, ал. 4 от ЗУЕС от общото събрание, упълномощаването следва да бъде направено изрично¹⁰. В такива случаи

⁹ Различен е режимът за вземане на решения при сгради-етажна собственост, когато самостоятелните обекти, принадлежащи на повече от един собственик, са до три – вж. чл. 3 от ЗУЕС, който препраща към на чл. 30, ал. 3, чл. 31, ал. 1 и чл. 32 ЗС

¹⁰ Интересен казус е разгледан в Решение № 717 от 5.12.2008 г. на ВКС по т. д. № 575/2007 г., П о., ТК, което не е загубило значението си и при действието на ЗУЕС. В него е прието, че въпрос за допустимостта на предявения иск, за която съдът следи служебно, е: формират ли частта от етажните собственици, предявили в субективно съединение претенциите си по чл. 79 и сл. ЗЗД, изискуемото се мнозинство за свикване и вземане на решение от общото събрание. Той е от значение, защото когато се касае за отношения извън обикновеното управление на общите части, исковете следва да се предявят лично от етажните собственици или от председателя (управителя) на етажната собственост, ако такава е учредена, но само при представено решение на Общото събрание за упълномощаването му съгласно чл. 47 ЗС. За да бъде допустим иск, който касае отношения извън обикновеното управление на общите части, исковете следва да се предявят лично от етажните собственици или от председателя /управителя/ на етажната собственост, ако такава е учредена, но само при представено решение на Общото събрание за упълномощаването му.

страни по делото ще бъдат отделните собствениците, а не етажната собственост, доколкото формата на управление е чрез общо събрание.¹¹

Добре е да се има предвид, че както за предявяване на искове срещу строителя, така и за разходите, свързани с ползването на адвокатски услуги, е необходимо да има взето решение на общото събрание.¹² Независимо от упълномощаването на управителя, всеки от собствениците може сам да вземе участие в процеса срещу строителя и съответно – да упълномоща адвокат за свой процесуален представител /чл. /чл. 23, ал. 5от ЗУЕС/.¹³

Възможно е обаче, самият строител към момента на възникване на етажната собственост все още да е притежател на достатъчно голям брой обекти, с което фактически да блокира вземането на решения за довършването ѝ. Всеки собственик на самостоятелен обект може да поиска от общинската администрация съставяне на констативен протокол за състоянието на строежа и даване на указания за въвеждането му в експлоатация. В този случай реалната заплаха от налагане на глоби при неспазване на сроковете вероятно ще стимулира несъгласните собственици да вземат необходимите решения за довършване на сградата.

Допустимо ли е собственик на самостоятелен обект да претендира реално изпълнение под формата на завършване на общите части?

Няма съмнение, че за всеки собственик е налице правен интерес от цялостно извършване на СМР в общите части и от въвеждането в експлоатация на сградата, без което не може да се ползват индивидуалните обекти. Въпреки това обаче, след построяване на сградата, ремонтни работи, които касаят общите части на всички съсобственици, следва да бъдат извършвани по тяхно общо решение и съгласие и по иск, предявен от етажните собственици. Ремонтни работи в общите части на сградата не могат да бъдат извършвани без волята на всички съсобственици, изразена под формата на решение на общото събрание, в противен случай промените ще

¹¹ В този смисъл: Определение № 505 от 25.10.2011г по ч.гр.д. № 449/2011г, Г.К., I Г.О. на ВКС по повод иск по чл. 108 от ЗС и предаване на владението от един от собствениците в етажната собственост.

¹² Вж. по въпроса Ставру,С. Бюджет на етажната собственост. Юбилеен сборник по случай 100-годишнината от рождението на акад. Любен Василев и проф. д-р Живко Сталев и 90-годишнината от рождението на проф. д-р Витали Таджер "Развитието на правото в глобализиращия се свят", С., 2013, с. 411-427 .

¹³ Повече за процесуалното представителство при сгради в режим на етажна собственост – Маринова, Б. Представителството при етажната собственост. Сп. Норма, ISSN 1314 - 5118 , бр. 3/2012г

рефлектират в чужда правна сфера. Следователно иск чл. 79, ал. 1 от ЗЗД на един от тях реално изпълнение не може да бъде уважен.¹⁴

Може ли да претендира самостоятелно собственикът на обект от строителя компесаторно обезщетение на основание чл.79, ал. 2, пр. 2 от ЗЗД за пълния размер на сумата, необходима за СМР за довършване на общите части?

Наличието на облигационна връзка дава основание на всеки собственик в сградата-етажна собственост да предяви претенциите си самостоятелно пред строителя, както по отношение на довършителни работи в неговия обект, така и за общите части.

Действително съгласно чл. 38, ал. 3 от ЗС общите части на етажната собственост са неделими, съответно не може да бъде индивидуализирана реална част от тези общи части, но това не е основание да бъде присъждана пълната стойност на необходимите разходи за довършване на всички общи части, тъй като отделният собственик не е възложител на строителството на цялата сграда и евентуално присъждане на необходимите разходи за поправка на недостатъците на всички общи части би довело до неоснователното му обогатяване. Управлението на общите части на сградата-етажна собственост и приемането на решение за ремонт на същите е от компетенциите на общото събрание на етажната собственост.¹⁵

С Решение № 85 от 03.11.2003 г. по гр.д. № 113/2000 г. /влязло в законна сила/ Бургаският апелативен съд е уважил иск с правно основание чл. 262, ал. 2, вр. чл. 79, ал. 1 ЗЗД на отделен собственик, който се явява в качеството на възложител на работата. Що се отнася до претендираното изпълнение па СМР и общите части па сградата, при определяне на обезщетението съдът е присъдил само припадащата се част на въззвиваемата от общите части на сградата.

Когато изпълнителят по договора не е извършил необходимите довършителни работи в сградата, поради което сградата била практически неизползваема и не съществувала възможност да бъде въведена в експлоатация, се поражда право поиска да бъде овластен от съда да извърши довършителните работи за сметка на изпълнителя, както и право да иска заплащане на средствата, необходими за реализиране на всички

¹⁴ Решение № 353 от 27.2.2011 г. гр.дело № 260 по описа за 2010 г на Софийския апелативен съд, Г.К. 8 с-в, което може да бъде приложено по аналогия, въпреки, че разглежда иск за реално изпълнение, изразяващо се в отстраняване на недостатъци в строителството на общите части в сграда-етажна собственост.

¹⁵ Решение № 1018/11.07.2011 г. по гр.д. № 9144/2010 г. на Бургаския районен съд, X граждански състав, по иск с правно основание чл. 265, ал. 1, предл. 2 от ЗЗД за присъждане на обезщетение за недостатъци в общите части, мотивите на което могат да бъдат използвани по аналогия.

довършителните работи и за въвеждане на сградата в експлоатация. Но следва да се има предвид, че иск, с който се претендират правата на всички съсобственици на общите части, би бил недопустим и производството по него подлежи на прекратяване, тъй като ищецът не е овластен да предявява за защита пред съда чужди материални права – в случая правата на другите съсобственици да искат заплащане на разноските, необходими за довършване на собствените им обекти в сградата. Аналогични изводи важат и за иска по чл.80, ал.1 от ЗЗД.¹⁶ Не може да се иска присъждане на суми за довършване на цялата сграда, тъй като общите части не са собственост само на един собственик, а са съсобствени. Недопустимо е ищецът /един от собствениците на самостоятелни обекти/ да предявява и чужди права, доколкото се иска признаване на право на ищеца /чрез трето лице/ да извърши за сметка на ответника на СМР и в тази част от сградата, която не е собственост на ищеца.¹⁷

Може да възникне и спор дали е от значение **обема на неизпълнените задължения на строителя, за да се допусне те да бъдат изпълнени от кредитора.** Правилно е да се приеме, че щом длъжникът не желае да изпълни това си задължение без оглед на това, че е незначително с оглед изпълнената част, то кредиторът има правото съгласно чл. 80 ЗЗД да иска да го изпълни вместо длъжника за негова сметка, когато се касае за извършване на действия, които са заместими – в случая - строителството.¹⁸

Особен практически интерес представлява **правната възможност собствениците да насочат към строителя исканията си за въвеждане в експлоатация на сградата.**

В някои случаи е налице дори завършено строителство, но не са извършени необходимите правни действия за въвеждане на сградата в експлоатация. Допустим ли е иск за реално изпълнение именно на това задължение на строителя?

Искът с петитум реално изпълнение ответникът да бъде осъден да въведе сградата в експлоатация обаче, обхваща правни действия, подчиняващи се на особена

¹⁶Определение № 942 от 30.06.2009 г. ч. гр. дело № 1462 по описа за 2009 г на Софийски апелативен съд, Г.К., 1 с-в.

¹⁷ Решение от 05.04. 2012г. на Софийски градски съд, Търговско отделение, VI – 4 състав по т.дело N 591 по описа за 2004г.по предявени обективно кумулативно съединени иски по чл.80, ал.1 от ЗЗД, чл.79, ал.1, пр.2 от ЗЗД и чл.82 от ЗЗД.

¹⁸ Решение № 1106 от 20.04.1957 г. по гр.д. № 2125/1957 г., IV ГР. О.на ВС – дори неизпълнената част от задължението да е незначителна в сравнение с изпълнената вече от длъжника, кредиторът има правото на иск за изпълнение вместо длъжника.

административна процедура по чл. 5 от Наредба №3 за съставяне на актове и протоколи по време на строителството вр. с чл.176 ЗУТ, включително и чрез заместване на неявила се страна от орган на администрацията – чл.5 ал.3 от наредба № 3. Това административно волеизявление и административен ред не могат да бъдат заместени от гражданския съд. По тези съображения искът по чл.79 ал.1 ЗЗД за осъждане на строителя да въведе сградата в експлоатация би бил неоснователен.¹⁹ Следва да се има предвид също, че съставянето на акт. Обр.15 може да бъде инициран и от самия възложител, поради което смятам, че липсата на правен интерес би била пречка за уважаването на иск на основание чл. 80, ал. 1 от ЗЗД, с което да бъдат овластени собствениците да извършат необходимите действия за въвеждането в експлоатация на сградата за сметка на строителя.

Внимание заслужават и възможните **претенции на трети лица, които не са контрагенти на строителя.** Те може да са придобили собствеността /или в преходен момент преди достигане до етап „груб строеж“ – правото на строеж/ върху обекти от трети лица, различни от строителя. Тъй като не е налице пряка договорна връзка, за тази категория потърпевши от недовършените СМР в общите части няма да съществува и самостоятелно право на иск за реално изпълнение на недовършените СМР срещу строителя в самостоятелните им обекти. Единствено в хипотезата, при която строителят се е съгласил да сключи договор в полза на трето лице на основание чл. 23 от ЗЗД, купувачът ще разполага с възможности да иска изпълнение директно от строителя.²⁰ Не виждам пречки на третото лице, което не е в договорни отношения със строителя, да се откаже правото да предяви иск на основание чл. 134 от ЗЗД и да упражни правата на праводателя си – контрагент на строителя, който е поел към продавача задължения за строителство.

Още в по-неизгодна позиция са лицата, които нямат нотариален акт, от който да черпят вещни права, предвид изискването на чл. 18 от ЗЗД.

Когато те имат предварителен договор за продажба на самостоятелен обект, за прехвърляне на право на строеж върху самостоятелен обект или дори само договор за строителство, който не съдържа елементите на предварителен договор по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, правата им се изчерпват в рамките на чл. 79, ал. 1 ЗЗД, а именно - претенция за

¹⁹ Решение № 247/09.11.2011 г. по т. д. № 403/2011 г. на Варненския апелативен съд, Търговско отделение.

²⁰ Същото приема и Попова, С.. Договорните правоотношения в строителния процес. Благоевград, 2012, ISBN 978-954-680-821-9, с. 100

обезщетение вместо изпълнение.²¹ Не би било възможно да се търси вещноправен резултат от изпълнението на договора за изработка, ако преди това не се стигне до обявяване на предварителния договор за окончателен по съдебен ред.²² В тази връзка е препоръчително да се предяви иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД за реално изпълнение, като се поиска редуциране на продажната цена.²³

²¹ Решение № 2029 от 07.12.2001 г. по гр.д. № 664/2001 г., V Г. О. на ВКС: Облигационният иск по чл. 266, ал. 1 ЗЗД не може да породи вещноправни последици, съответно прехвърляне право на собственост. Последното не би могло да стане чрез иска за реалното изпълнение на договора за изработка.

²² В правната доктрина е изразено и становище, че когато сградата не е построена, отношенията на страните са по договор за изработка – строителство, поради което не следва да се търси „трансформация“, свързана с преминаване на задължението да се построи в задължение да се прехвърли – Василев, Л. Договор за строителство на бъдещ имот. Сп. Собственост и право, ISSN 1312-9473, бр. 4/2008 г.

²³ Малчев, Ан. Договорът за строителство на бъдещ имот – колкото специфичен, толкова и спорен. Сп. Правен свят, ISSN 1312-5176 бр. 10/2008 г.