

ЗА ОТГОВОРНОСТТА ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ И РАЗВАЛЯНЕТО НА ДОГОВОРА ПРИ ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА ПОСТРОЯВАНЕ НА ГОТОВИ ОБЕКТИ

Бисерка Маринова

Д-р по гражданско и семейно право, адвокат

сп. Собственост и право, бр. 9/2014

Въпросът за отговорността при неточно изпълнение често възниква в отношенията между суперфициар-собственик на земята и строител, който срещу учреденото му право на строеж се е задължил да построи и предаде готови обекти в сграда върху същия терен.

Неточното изпълнение може да се изразява в неспазване на установените в договора между страните задължения от гледна точка на дължимата престация като действие или бездействие, или като неспазване на срокове, в които тя е следвало да бъде извършена.

Престирането на нещо, различно от договореното, не може да бъде наложено на кредитора /чл. 65, ал. 1 и 2 ЗЗД /при липсата на сключено между страните споразумение за това. То може да бъде основание за ангажиране на отговорност или за разваляне на договора според тежестта на неизпълнението в конкретния случай и интереса на правоимащата страна.

Голям брой от съдебните спорове в разглежданата област са във връзка с отклонения от това, което е договорено съгласно предварителния договор между страните, включващ задължение да се построи и предаде конкретен обект в съответната степен на завършеност на довършителните работи.

В хода на строителния процес се наблюдават често изменения в проектната документация – т.н. „екзекутиви”, които водят до промени както в общите части, така и в отделни самостоятелни обекти в сградата.

Съгласно чл. 154 от ЗУТ при промяна на инвестиционните намерения след издаване на разрешението за строеж се допускат само несъществени отклонения от одобрения инвестиционен проект. За да бъдат допуснати съществени изменения, е необходимо искане на възложителя, придружено от нотариално заверено съгласие по чл. 149, ал. 2 от ЗУТ на заинтересуваните лица по чл. 149, ал. 2, т. от ЗУТ, въз основа на одобрен инвестиционен проект към издаденото разрешение за строеж. Тези изменения се отразяват със забележка в издаденото разрешение за строеж и се допускат преди реализирането им. На заинтересованата страна съгласно чл.149 ал.1 от ЗУТ следва да бъде съобщена вписаната забележка към Разрешение за строеж и предвид нормата на чл.156 от ЗУТ, тя има право да оспорва забележката. Изисква се даване на съгласие при изменение в общите части, когато отклоненията са съществени такива по чл.154 ал.2 т.5, 6 и 7 от ЗУТ и касаят освен промяна в строителната конструкция и вида на конструктивните елементи и промяна предназначението на обекти, като се отнемат и /или се изменят съществено общите части на строежа.

Широко разпространена е практиката при договаряне учредяването на суперфиция срещу строителство да се включва клауза, с която собственикът на земята предварително дава съгласието си за всякакви промени, които не касаят обектите, предвидени като обезщетение за него. Тъй като съответните идеални части от общите части на сградата са неразделно свързани с правото на собственост на всеки отделен обект в нея, за изменения в тях остава изискването за даване на съгласие от собственика на земята.

Правните последици при отклонение от проектите или при изменение на проектите, вкл. номерацията на обектите са различни в зависимост от това, доколко отклонението, респ. изменението се отразява на първоначалната воля на страните да договорят по отношение именно на

тези обекти. Ако отклонението може да бъде преценено като незначителна неизпълнена част по смисъла на чл. 87, ал. 4 ЗЗД от уговореното по предварителния договор, то искът по чл. 19, ал. 3 ЗЗД ще бъде основателен. При договор за изработка чрез строителство отклонението ще е незначително, ако не създава пречка да бъдат удовлетворени нуждите на кредитора.¹ Ако изменението е дотолкова съществено, че не могат да се удовлетворят нуждите на кредитора или обектът е негоден за ползване в резултат на неотстранимо отклонение, следва да се приеме, че това води до промяна волята на страните и те нямат интерес от сключване на окончателен договор.

Различието в номерацията на обектите може да е резултат от промяна в архитектурния проект, която е одобрена от представител на ищеца. След като ищецът е одобрил промените в архитектурния проект съгласно чл. 264 ЗЗД е длъжен да приеме изработеното, а разваляне на договора е допустимо само при условията на чл. 265, ал. 2 ЗЗД, когато отклонението е толкова съществено, че е негодно за неговото договорно или обикновено предназначение.²

Изключително важен вещноправен въпрос е разгледан в ППВС № 3/29.03.1973 г., според което: „Собственикът на мястото придобива по силата на приращението ония етажи или площи на постройката, издигната от титуляра на правото на строеж, които са извън обсега, определен с акта за отстъпването му”.

Специално внимание заслужава правната възможност за разваляне на договора поради неизпълнение.

Общите правила за разваляне на облигационните договори са приложими и в хипотезата на учредено вещно право срещу изграждане на готови обекти: „В съвременните условия се е наложила практиката собственикът на земята да сключва договор за учредяване на право на строеж за част от предвидените за изграждане обекти в бъдещата сграда

със строител-предприемач, който поема задължение да я построи и въведе в експлоатация. При неизпълнение на задължението за изграждане на сградата в уговорения срок, собственикът на земята може да развали договора по съдебен ред, с което ще отпадне правното му действие.” / ТР № 1 от 04.05.2012 г. по т.д. № 1/2011 г., ОСГК на ВКС/.

При учредяване на суперфиция срещу задължение за строителството развалянето на сключен предварителен договор става извънсъдебно, но след нотариалната сделка за учредяване право на строеж развалянето следва да бъде направено съдебно.

Необходимо е да се държи сметка, че иск за разваляне на учреденото право на строеж е допустим само, ако сградата не е достигнала до етап „груб строеж”, тъй като след този момент това право не съществува съобразно с разпоредбата на чл. 181, ал. 2 от ЗУТ. Това обаче, не е пречка да се иска развалянето на договора и след този момент при виновно неизпълнение на някоя от страните, тъй като правоотношението между тях е сложно и включва също така осъществяване на строителството.

Според чл. 63 от ЗЗД, „всяка от страните по договора трябва да изпълнява задълженията си по него точно и добросъвестно, съобразно изискванията на закона и да не пречи на другата страна да изпълнява и тя своите задължения по същия начин.” Ако в самия договор е посочен срок за неговото действие, той се смята развален с неговото изтичане.

По своята правна същност развалянето на договора чрез едностранно волеизявление /чл. 87, ал. 3 от ЗЗД/ съставлява субективно потестативно право и за да настъпят правните последици в резултат на упражняването му, е необходимо изявлението за разваляне да достигне до неизправния длъжник.

„Двустранното неизпълнение на договора, поради забава, не води до отпадане на облигационното отношение, тъй като продължава да обвързва страните до момента на неговото разваляне или до изпълнението му. Но

доколкото право на разваляне, на основание чл. 87 от ЗЗД, има само изправната страна, то при двустранна неизправност от това право може да се възползва само тази, която е възвърнала това си качество по съществуващия още договор. Същото може да стори, като сама изпълни задължението си или демонстрира готовност за това.”³

Преди изтичане на срока на действие на предварителния договор всяка от страните, ако е изправна, има право да поиска разваляне на договора поради неизпълнение по вина на другата страна, като отправи покана за реално изпълнение. Развалянето на договора настъпва едва след изтичането на допълнително дадения срок за изпълнение с предупреждение за развалянето му, ако не настъпи изпълнение в новия срок.

Трябва да се подчертае, че наличието на виновно закъснение от някоя от страните не винаги може да обоснове развалянето на договора.” Срокът, уговорен от страните в договора, е от значение за настъпването на другите последици от виновната забава на изпълнението, но не е единствено условие за разваляне на същия”.⁴ Разваляне на договора не се допуска, когато неизпълнената част от задължението е незначителна с оглед на интереса на другата страна.⁵

Нормативно установеното задължение за даване на подходящ срок за изпълнение заедно с предупреждението за разваляне, има изключения. В чл. 87, ал. 2 ЗЗД са определени случаите, когато изправната страна не е длъжна да дава такъв допълнителен срок: когато изпълнението да е станало невъзможно изцяло или отчасти или поради забава на длъжника, когато то е станало безполезно, както и ако задължението да е трябвало да се изпълни непременно в уговореното време. Когато изправната страна /обикновено собственикът на земята/ е уведомила другата, че разваля договора и не е дала срок за реално изпълнение, този ефект ще настъпи, ако след получаване на това предупреждение бездействието продължи

достатъчно време, в което не е престоирано.⁶ Липсата на необходимост за предупреждение при хипотезата на задължение за строителство срещу учредяване на суперфиция може да се търси и на основата на договора за изработка, с който строителството има доста общи белези. «Двете задължения образуват едно цяло, с функционална зависимост. Ответникът е неизправна страна по договора. Съгласно чл. 262, ал. 2 ЗЗД, когато стане явно, че изпълнителят няма да може да изпълни в срок работата, или че няма да я изпълни по уговорения начин, поръчващият може да развали договора и има право на обезщетение по общите правила. В тези случаи той не е длъжен да дава подходящ срок за изпълнение съгласно чл. 87, ал. 1 ЗЗД.»⁷

Когато правоотношението бъде прекъснато, следва да се анализира какво е правното действие на развалянето.

Строителството като задължение на суперфициаря е продължителен процес, докато основното задължение на собственика на поземления имот – учредяване на право на строеж, се осъществява чрез еднократно правно действие чрез сключването на нотариалния акт. Това дава основание да се приеме, че целият договор, който е комплексна и неразривна връзка на насрещните права и задължения, е такъв с продължително изпълнение.⁸

Това поставя въпрос дали ще се приложи общия принцип на обратно действие на развалянето на договорите, регламентиран в чл. 88, ал. 1 от ЗЗД, или развалянето ще има действие за в бъдеще, което е предвидено за договорите с продължително или периодично изпълнение. Натезават аргументите, че въпреки продължителността на престацията за строителство, развалянето в случай на неизпълнение и при разглежданата хипотеза /която е различна от развалянето на договорите поради невъзможност за изпълнение/ ще има обратно действие /аналогия за подобно правно разрешение е прехвърлянето на вещно право срещу задължение за издръжка и гледане/⁹ По този начин може да се избегне

ощетяването на тази страна, която е осъществила едностранната си престация.¹⁰

Възможно е страните да постигнат споразумение договорът да бъде прекратен не с обратна сила, а за в бъдеще, с оглед вече реализираното строителство, особено, ако няма учредени права на трети лица.

Съществено значение има за страните и как ще се уредят имуществените им отношения при разваляне на договора.

След като облигационната връзка се прекрати, даденото в нейно изпълнение се явява такова по отпаднало основание и приложими ще са правилата на неоснователното обогатяване – чл. 55, ал. 1, предл. трето от ЗЗД. „При третия фактически състав на чл. 55, ал. 1 ЗЗД основанието съществува при получаването на престацията, но след това то е отпаднало с обратна сила. Текстът намира приложение при унищожаване на договорите поради пороци на волята, при разваляне на договорите поради неизпълнение” /ППВС № 1/1979 г./

Това означава, че по силата на съдебното решение /тъй като развалянето на договори за учредяване и прехвърляне на вещни права става по съдебен ред/ учреденото право на строеж ще се върне в патримониума на собственика на земята.

Строителят няма как да получи дадената от него престация, изразяваща се в предпроектни проучвания, евентуално извършени фактически действия по събаряне на постройки, изготвяне на строителна документация и извършените СМР към момента на развалянето.

За уреждане на имуществените отношения между страните по договора за учредяване на право на строеж срещу строителство на готови обекти престацията /съответно – част от нея/, която не може да бъде върната реално, се преобразува в парично вземане /чл. 57, ал. 2 от ЗЗД/, чийто момент се определя към датата на разваляне на договора. Искането

за реституция следва да бъде направено изрично, тъй като не е елемент от развалянето на договора, а негова последица.¹¹

Практиката поставя и въпроса за обема на отговорност на строителя за пропуснати ползи в резултат на непредаване на готовите обекти в срок. Важно за практиката е Тълкувателно решение № 3 от 12.12.2012 г. по тълк.д. № 1/2011г на ОСГТК на ВКС. Според него само, ако бъде доказано, че при точно изпълнение на длъжника имуществото на кредитора е могло да бъде увеличено, ще бъде постигната целта на предвиденото в чл. 82 ЗЗД обезщетяване - да се поправят претърпените от кредитора вреди, без да се допусне обогатяването му за сметка на длъжника. Невъзможност за увеличаване на имуществото на кредитора и съответно пропуснатата полза ще е налице например, когато, в резултат от забавата, кредиторът е пропуснал възможността да получи граждански плодове от обекта чрез предоставянето му за възмездно ползване на друго лице, да получи доходи чрез използването на обекта за осъществяване на търговска дейност или е пропуснал възможността да се разпореди с обекта при изгодни условия.

¹ В този смисъл е и ППВС № 3/29.03.1973 г.

² Определение № 195 от 22.03.2012 г по т..д. № 280/2011 г, Т. К., II Т. О. на ВКС

³ Решение от 22.11.2004 г. на ОС - Велико Търново по в. гр. д. № 682/2003 г.

⁴ Решение № 15 от 3.И.1959 г. по гр. д. № 135/57 г., на ОСГК

⁵ Например при сключен предварителен договор за продажба на апартамент в новострояща се сграда отклонението в квадратурата на мазето няма да е съществено, ако в договора има препратка към одобрения архитектурен проект. По-скоро в такъв случай ще става въпрос за некачествено изпълнение в някоя от формите му, което може да създаде основание за отбив от цената или за обезвреда, но не и за разваляне на договора /в този смисъл - Решение № 277 от 2.03.2000 г. на ВКС по гр. д. № 1350/1999 г./.

⁶ В този смисъл - Калайджиев, А., „Облигационноправо – обща част”, С, 2007 г., с. 363

⁷ Решение № 178 от 12.11.2010 г. по т. д. № 60/2010 г., Т. К., II Т. О. на ВКС

⁸ Вж. за правната квалификация на договорите като такива с продължително изпълнение – ТР № 122 от 1.12.1986г на ОСГК на ВС.

⁹ Същото приема Димитров, М., Договорът за строителство., С. 2012, с. 262 и сл.

¹⁰ В същия смисъл – Торманов, З., Разваляне на договорите., С., 2013, с. 257.

¹¹ Вж. Тълкувателно решение № 122 от 01.12.1986 г., ОСГК

¹² Решение № 445 от 18.05.2010 г. по гр.д. № 201/2010 г., Г. О., VII с-в на Апелативен съд – София.