



КАКВИ СА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ НА ПОРЪЧВАЩИЯ ПРИ НЕБЛАГОПРИЯТНО РАЗВИТИЕ НА НЕЩАТА?

И при договора за строителство на бъдещ имот, както при предварителния договор за покупко-продажба, ако изпълнителят не прехвърли собствеността върху недвижимия имот, поръчващият има право да се обърне към съда с иск по чл.19 от ЗЗД. А това е така, защото текстът му е общ за всички видове предварителни договори, а не само за продажбата. При договора за строителство на бъдещ имот е налице разсрочване на плащанията на поръчващия (купувача), а действията на изпълнителя се извършват през продължителен период от време. През целия този междинен период поръчващият е под постоянна угроза да загуби имота си. Например предприемачът може да се разпореди с имота спрямо трето добросъвестно лице, т.е. да го продаде на друг купувач, който не знае, че имотът вече е продаден.

Нерядко изпълнителят се отклонява от архитектурния проект и прави промени на квадратурата, вида и предназначението на помещенията в обекта. Например някои строителни фирми съвсем тенденциозно заличават съществуващи по архитектурния план обслужващи помещения като тавани, мазета и др. и на тяхно място изграждат тавански жилища, гаражи или стопански помещения. Спорно е дали поръчващите могат да претендират за соб-

ственост върху обекти, които цялостно са изменени. Но във всеки конкретен случай те имат право да претендират за основно договорения си обект.

В практиката се срещат и казуси, в които строителят не може да завърши обекта поради финансови при-

чини. Ако фирмата изпадне в неплатежоспособност, поръчващият може да приложи чл.71 от ЗЗД, т.е. задължението за прехвърляне на имота да стане предсрочно изискуемо.

Спорна е също така и хипотезата, в която има съществено неизпълнение, т.е. незавършване на строителния обект, но въпреки това поръчителят държи на реално изпълнение и не желае да развали договора. Според практиката на някои съдилища в този случай поръчителят има две възможности: от една страна да предяви иск по чл.19, ал.3 от ЗЗД; от друга, поръчителят може да предяви и осъдителни иски за изпълнение на останалите задължения на строителната фирма. Посочената хипотеза е спорна, защото според нейните опоненти е по-разумно поръчителят да предяви само един иск (по чл.19, ал.3 от ЗЗД), за реално изпълнение, като в решението си съдът намали възнаграждението на изработващия, ако той е изпълнил задълженията си частично. **ПС**

СЪДЕБНАТА ПРАКТИКА

С

поред Решение №2029 от 07.12.2001 г. на V гражданско отделение на Върховния касационен съд (ВКС) по гр.д. №664/2001 г. при договора за строителство на бъдещ имот би следвало да има съчетание между два договора – договор за изработка и предварителен договор за покупко-продажба. ВКС е разгледал и е отхвърлил

предявения иск за реално изпълнение с основание договор за изработка по чл.226, ал.1 от ЗЗД. Съдът е счел, че по такъв иск може да се присъди само държането на имота, но не и собствеността върху него. В съдебното решение изрично е подчертано, че в случая става въпрос за вещ, „която е под специален режим – недвижим имот, собствеността върху който не може да бъде прехвърлена само по нотариален ред. Договорът за изработка е консесуален и неформален и прехвърлянето на собствеността 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 гр.д. №361/2003 година. Съдът прави паралел между договора за изработка и този 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 вещ. Ако тя е индивидуално определена (апартамент в жилищна кооперация), поръчващият може да иска не само нейното изработване, но и прехвърлянето на собствеността. Тоест налице е трансформиране на договора за изработка в договор за покупко-продажба.