

ГАРАНЦИОННА ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗПЪЛНЕНИ СТРОИТЕЛНИ И МОНТАЖНИ РАБОТИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И СТРОИТЕЛНИ ОБЕКТИ

Доц. д-р Солунка Попова

1. Нормативно и договорно установена гаранционна отговорност

Гаранционната отговорност за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти може да се раздели на нормативно и договорно установена. В чл. 160, ал. 3 ЗУТ е предвидено въвеждането на минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти. Така “за осигуряване на нормалното функциониране и ползване на завършените строителни обекти и отстраняване на скритите дефекти след приемането им и въвеждане в експлоатация (ползване) с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството се определят минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти”. Минималните гаранционни срокове са установени с Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. (Обн. ДВ, бр. 72 от 15 август 2003 г., изм. ДВ, бр. 49 от 14 юни 2005 г.) за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минималните гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти, наричана за краткост в съчинението Наредба № 2. Регламентирането на минимални гаранционни срокове предполага поемането на гаранционна отговорност от страната, изпълнила строителните и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти в рамките на установените в Наредба № 2 или в размер над минимално утвърдения, когато е изрично уговорен от страните.

Съгласно чл. 20, ал. 1 от Наредба № 2 “за осигуряване нормалното функциониране и ползване на завършени строителни обекти и отстраняване на скритите дефекти след приемането им и въвеждане в експлоатация (ползване) се определят минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти”.¹ Гаранционните срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти се определят с договор между възложителя и изпълнителя за съответния строителен обект и не могат да бъдат по-малки от минималните, уредени в Наредба № 2 – чл. 160, ал. 4 ЗУТ, във връзка с чл. 20, ал. 2 от Наредба № 2. На основание чл. 160, ал. 5 ЗУТ гаранционните

¹ Строителни и монтажни са работите, чрез които строежите се изграждат, ремонтират, реконструират, преустройват, поддържат или възстановяват – чл. 5, т. 40 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ. Под “строителни обекти” следва да се разбират посочените в § 5, т. 38 и т. 39 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ понятия за “строеж” и “обект”, по смисъла на § 5, т. 39 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ “обект и самостоятелен строеж или реална част от строеж с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по Закона за кадастъра и имотния регистър.” Какво се подразбира под “съоръжения” в законодателството, не е посочено като единно понятие.

срокове започват да текат от деня на въвеждане на строителния обект в експлоатация (издаване на разрешение за ползване или удостоверение за въвеждане в експлоатация). Сроковете са различни в зависимост от изпълнените строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти. Така съгласно чл. 20, ал. 4 от Наредба № 2 минималните гаранционни срокове на изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти са:

1. за всички видове новоизпълнени строителни конструкции на сгради и съоръжения, включително и за земната основа под тях – 10 години;

2. за възстановени строителни конструкции на сгради и съоръжения, претърпели аварии – 8 години;

3. за хидроизолационни, топлоизолационни, звукоизолационни и антикорозионни работи на сгради и съоръжения в неагресивна среда – 5 години, а в агресивна среда – 3 години;

4. за всички видове строителни, монтажни и довършителни работи (подови и стенни покрития, тенекеджийски, железарски, дърводелски и др.), както и за вътрешни инсталации на сгради, с изключение на работите по т. 1, 2 и 3 – 5 години;

5. за завършен монтаж на машини, съоръжения, инсталации на промишлени обекти, контролно-измервателни системи и автоматика – 5 години;

6. за пречиствателни съоръжения и депа за твърди битови отпадъци – 5 години;

7. за преносни и разпределителни проводни (мрежи) и съоръжения към тях на техническата инфраструктура – 8 години;

8. за автомагистралите – 5 години, републиканските пътища от I, II, III клас – 3 години, при основни ремонти и рехабилитация – две години; за останалите пътища и улиците – две години, а при основни ремонти – една година;

9. за съоръжения за автомагистрала, пътища и улици (мостове, тунели и др.) при ново строителство – 10 години; при основен ремонт и рехабилитация – 4 години;

10. за железопътни линии и самолетни писти при ново строителство – 10 години; при основен ремонт и рехабилитация – 8 години;

11. за хидроенергийни, хидромелиоративни, водоснабдителни съоръжения и системи – 8 години;

12. за пристанищни и брегоукрепителни съоръжения и системи – 8 години.

Гаранционните срокове в строителството, макар регламентирани на подзаконова нормативна основа, трябва да имат функцията на “застраховка” в полза на страната, възложила извършването на строителни и монтажни

работи, съоръжения и строителни обекти.² Това е целта на гаранцията, чиито гаранционни срокове предполагат наличието ѝ. Когато страните не са договорили гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти, приложение следва да намерят минимално установените. Те трябва да осигуряват гаранция за нормално функциониране и ползване на завършените строителни обекти и допълнителна сигурност срещу скрити дефекти след приемането им и въвеждането в експлоатация (ползване). Правната възможност, която гаранцията дава, е скритите дефекти да бъдат отстранени от строителя или съответно изпълнителя за негова сметка, за да се реализира първоначалният замисъл в рамките на уговореното от страните и да се възстанови еквивалентността, характерна за двустранните договори.³

Когато в договора, който има за предмет изпълнение на строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти, не е уговорено гаранционно съглашение, изпълнителят или съответно строителят задължително поемат гаранционна отговорност в рамките на нормативно установените минимални гаранционни срокове. В тази връзка съдържанието на чл. 160, ал. 4 ЗУТ и чл. 20, ал. 2 от Наредба № 2 донякъде създават предпоставки да се тълкуват двусмислено. От текстовете е видно, че гаранционните срокове трябва да са определени с договор и уговорените не могат да бъдат по-малки от нормативно установените.⁴ Така съгласно чл. 160, ал. 4 ЗУТ “гаранционните срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти се определят с договора между възложителя и изпълнителя за съответния строителен обект...” Текстът на чл. 20, ал. 2 от Наредба № 2 е идентичен с този по ЗУТ. Възниква въпросът, ако не са определени с договор, ще се възложи ли гаранционна отговорност на строителя. Текстуално означава да се приеме, че само гаранционното съглашение между страните ще породви гаранционна отговорност. Идеята обаче е друга, независимо че е двузачно изразена. Следва да се разбира, че

² Според Кожухаров, А., Отделни видове облигационни отношения, С., 1965 г., с. 303 “гаранцията – за да заслужава това име – трябва да доставя допълнителна изгода на инвеститора, нещо свръх възможностите, с които без това разполага. Ако под предлог на гаранцията, вместо да се разширят, обратно – се стесняват възможностите на инвеститора, гаранцията не заслужава това име.”

³ Може да се сравни с изложеното от Конов, Т., Подбрани съчинения, С., 2010 г., с. 37, макар отговорността за недостатъци върху продаваната вещь да се различава от разглежданата в настоящето съчинение гаранционна отговорност. Според автора “алтернативните възможности, дадени на купувача по чл. 195, ал. 1 ЗЗД имат за цел да осъществят първоначално дължимото или да възстановят еквивалентността на насрещните престации, но не и да обезщетят вредите, които купувачът е претърпял поради лошото изпълнение. За тези вреди той има отделна претенция, която чл. 195, ал. 2 ЗЗД изрично урежда.”

⁴ Така и Петров, В., Устройство на територията, С., 2004 г., с. 276. Според автора “законът предвижда уговарянето на гаранционни срокове да бъде извършено при сключване на договора за строителство, като уговорените срокове не могат да бъдат по-малки от определените в Наредба № 2 за съответния вид строителни и монтажни работи.”

страните по договора разполагат със свободата да уговорят срокове по-продължителни от минимално установените в нормативния акт.⁵ Ако не са го направили, приложение ще намерят нормативно установените гаранционни срокове, което задължително ще ангажира гаранционна отговорност. В подкрепа на изложеното, допълнително може да се посочи и чл. 17, ал. 2 от Наредба № 2, според който “разрешението за ползване е документ, с който се установява функционалната пригодност на строежа за ползване, съобразно издадените строителни книжа, и в него задължително се вписват минималните гаранционни срокове.” В този смисъл, важно е да се отбележи, че всяка предварителна уговорка от страните за неприлагане на гаранционните срокове, уредени в Наредба № 2 *de lege lata* ще се приема за недействителна.⁶

2. Реализиране на гаранционната отговорност на строителя

Съгласно чл. 160, ал. 5 ЗУТ и чл. 20, ал. 3 от Наредба № 2, гаранционните срокове започват да текат от деня на въвеждане на строителния обект в експлоатация (издаване на разрешение за ползване или удостоверение за въвеждане в експлоатация).⁷ Съществен недостатък в ЗУТ и в Наредба № 2 е липсата на правила относно реда за констатиране на

⁵ Масова практика в строителството при възлагане на обществени поръчки е да се предлагат като гаранция неоснователно дълги гаранционни срокове с цел да бъде спечелена обществената поръчка. Това се прави с ясното съзнание, че спазването на такива обещания и осигуряване на необосновано дълга гаранционна поддръжка е трудно. Затова и Камарата на строителите в България излезе с предложение *de lege ferenda* към чл. 37, ал. 6 от ЗОП да бъде добавена нова алинея 6 със следното съдържание: “Гаранционните срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти не могат да се използват като показател за определяне на икономически най-изгодна оферта при процедурите за възлагане на обществени поръчки за строителството.” От Камарата на строителите са посочили за пример оферта, в която се предлага гаранция от 50 години за всички видове новоизпълнени конструкции и земната основа под тях, което очевидно е трудно за реализация. По мое мнение, от критериите за определяне на икономически изгодна оферта не могат да бъдат изключени гаранционните срокове, но трябва да бъдат предпочетени разумните срокове, а разумни означава да са възможни като ангажимент за изпълнение.

⁶ Може да се сравни с текста на чл. 111, ал. 1 от Закона за защита на потребителите, в раздела гаранции на потребителската стока, съгласно който “всяко споразумение или договор, сключени с продавач преди появата на несъответствието на потребителската стока с договора за продажба, което ограничава или изключва отговорността на продавача по този раздел, е нищожно.

⁷ Съгласно чл. 177, ал. 2 ЗУТ “строежите от първа, втора и трета категория се въвеждат в експлоатация въз основа на разрешение за ползване, издадено от органите на Дирекцията за национален строителен контрол, при условия и по ред, определени в наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството.” Категоризацията на строежите е регламентирана в чл. 137, ал. 1 ЗУТ. Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. (обн. ДВ, бр. 72 от 15 август 2003 г.) във връзка с условията и реда за разрешаване на ползването на строежите от първа, втора и трета категория не се прилага за специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, както и за строежите от четвърта и пета категория – чл. 1, ал. 1 и ал. 2.

скритите дефекти и начина за реализиране на гаранционната отговорност на строителя. Видно е, че, след като изрично са регламентирани минимални гаранционни срокове, се отчита сериозността на строителния процес и изпълненията, извършвани по него. Независимо че повечето разпоредби имат подзаконов характер, законодателят не е останал безразличен по отношение на качеството и стабилността на извършените строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти и е предвидил въвеждането на гаранционни срокове в строителството. Пропуск при реализиране на гаранционната отговорност е, че работата е свършена наполовина и е оставено да се разчита на далновидността на страната, възложила извършването на строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти да уговори гаранционното споразумение със строителя относно начина за констатиране на недостатъците, когато бъдат открити, тяхното отстраняване и последиците от неизпълнение на задължението да бъдат премахнати. Липсата на единни правила в Наредба № 2, и в по-лошия случай – и на гаранционно споразумение, досежно начина за реализиране на гаранционната отговорност, със сигурност не улеснява положението на възложителя при реализиране на гаранционни права. Основната идея и значение на гаранцията е бързина и улеснение при отстраняване на дефектите в полза на възложителя. При това положение възможностите за осъществяване на гаранционни претенции опират до прилагане на общите правила в гражданското право за неизпълнение на задълженията. Подобно разрешение донякъде обезмисля ползата от въведените задължителни гаранционни срокове, които са предпоставка за възлагане на гаранционната отговорност като специална и удобна възможност на страната да реализира гаранционни права, при условие че за осъществяването им се налага да се прибегва до приложение на общите правила.

От направените по-горе изводи и след като е въведено задължително като изискване регламентирането на минимални гаранционни срокове от ЗУТ, изброени подробно в Наредба № 2, следва да се постави и изясни въпросът какви са функцията и значението им. На първо място, гаранционната отговорност има за основно предназначение поемането от строителя на задължение за осигуряване на нормалното функциониране и ползване на завършените строителни обекти.⁸ На второ място, гаранционната

⁸ В ПКС от 1963г. (отм.), според Кожухаров, А., Отделни видове облигационни отношения, С., 1965 г., с. 303, не се е гарантирала годността на обекта за предназначението, за което е изграден, т.е. пълното му изправно функциониране през определен период. Освен това отговорността за появилите се недостатъци в резултат на лошо изпълнение или вложени некачествени материали не се е предполагала до доказване на обратното от изпълнителя. Гаранцията трябва да дава допълнителна изгода за инвеститора, най-малкото да не се налага да доказва, че появилите се недостатъци могат да се дължат на лошото изпълнение от страна на изпълнителя. Напротив, по ПКС инвеститорът е трябвало да доказва, че недостатъците са се появили в резултат на лошо изпълнение или вложени некачествени материали. Така, според автора, ползата от гаранцията е безсмислена за инвеститора, защото той така или иначе има на разположение правата по чл. 265 и чл. 266 от ЗЗД.

отговорност поражда задължение за отстраняване на скритите дефекти за негова сметка.⁹

Безспорно е, че на гаранцията трябва да се гледа като на изключително, специално право в полза на поръчващия или възложителя. Значението ѝ не трябва да се възприема като второстепенно, допълнително право, до което да се прибегва само в краен случай. Чрез регламентиранияте гаранционни срокове трябва да се създава една друга, по-бърза правна възможност за реализиране на права, различна от отговорността на изпълнителя за недостатъци на изпълнената работа, регламентирани в ЗЗД. Отговорността за недостатъци по чл. 265 ЗЗД е друга правна възможност, различна от гаранционната отговорност. Дали действително в Наредба № 2 смисълът на гаранционните срокове като сигурна и специална защита е въздигнат като изключително право, каквото трябва да бъде, или значението им е ограничено поради липса на правила за упражняване на гаранционни претенции? На пръв поглед ползата от гаранционните срокове за страната, възложила изпълнение на строителните работи, е в удължените срокове за предявяване на гаранционни права и гаранционно-обезпечителната отговорност на строителя.¹⁰ И с това полезността се изчерпва. Пораждат се и други въпроси. Защо е прието само “скрит” дефект да ангажира гаранционната отговорност? Какъв е обемът на отговорността на строителя с установените гаранционни срокове? В чл. 20, ал. 1 от Наредбата строителят поема ангажимент да осигури нормалното функциониране и ползване на завършените строителни обекти. Нормалното функциониране и ползване може да бъде престъпено не само в резултат на съществуващи скрити дефекти. В подкрепа на изложеното, като пример могат да се посочат изпълнени строителни и монтажни работи с осигурен достъп до асансьорната рампа само на малки моторни превозни средства. Умалените размери на рампата и конструкцията за достъп до нея може да не се възприеме като дефект¹¹, когато конструкцията е изпълнена по одобрени инвестиционни проекти. Въпреки това изпълнението по план е довело до ограничаване на нормалното функциониране и ползване на

⁹ Според Големинов, Ч., Гражданскоправни отговорности за некачествени стоки, С., 2001 г., с. 86, с гаранционното съглашение или гаранционната нормативна разпоредба се поемат две основни задължения: гаранция за качеството и свойството на вещта, предмет на договора, и гаранция, че ако се появят недостатъци в течение на гаранционния срок, те ще бъдат отстранени безплатно. Между тези задължения съществува тясна връзка и неизпълнението на едното е предпоставка да се пристъпи към изпълнение на другото задължение – отстраняване на недостатъка.

¹⁰ Кожухаров, А., цит. съч., с. 303, гаранционните срокове, уредени в Правилника за капитално строителство от 1963 г. (отм.) са били и по-къси от давностния по чл. 265, ал. 3 ЗЗД, което съвсем обезмисляло целта на гаранцията. Тя е била по-изгодна за изпълнителя, отколкото за инвеститора.

¹¹ “Дефект” следва да се разглежда като синоним на недостатък. Недостатък по смисъла на чл. 193, ал. 1 ЗЗД означава “намаление на цената на вещта или нейната годност за обикновеното или предвиденото в договора употребление”. В чл. 265 ал. 2 “същественият недостатък” е едно от основанията за разваляне на договора.

асансьорната рампа от по-големи моторни превозни средства. Актуалността на проблема води до извода, че установените гаранционни срокове не трябва да ангажират отговорността на строителя единствено и само при скрити дефекти. Нормалното функциониране и ползване може да се наруши не само вследствие на тях. Изпълнената външна входна настилка при валежи става хлъзгава и създава опасност за живота и здравето на обитателите на сградата при преминаването. Строителните работи са извършени в съответствие с утвърдените стандарти за качество, подовата настилка при липса на уговорка от страните за качествени показатели е съобразно изискванията за изпълнен стандарт. Въпреки това нормалното функциониране и ползване е нарушено. Изпълнените строителни работи не са осигурили нормалното функциониране и ползване на някои части на сградата. Ако гаранционната отговорност по Наредба № 2 е отговорност само за скрити дефекти, ще съвпадне с отговорността по чл. 265 ЗЗД, с тази разлика, че при гаранционната отговорност липсата на вина не може да освободи строителя от отговорност. Разграничението между двете отговорности е в по-продължителните гаранционни срокове за някои изпълнени строителни и монтажни работи, които надхвърлят петгодишния давностен срок по чл. 265, ал. 3 ЗЗД и в изискването за наличие на "скрит" недостатък като предпоставка за осъществяване на гаранционна отговорност. Гаранционната отговорност трябва да бъде сигурна защита за осигуряване на нормалното функциониране и ползване на завършените строителни обекти много повече от отговорността на изпълнителя по ЗЗД не само по отношение на скрития дефект, породен в резултат на лошо изпълнение или вложени некачествени материали, но и защото ползването на строителния обект и без дефект не е осигурено да бъде нормално.

По смисъла на чл. 20, ал. 1 от Наредба № 2 същността на гаранционната отговорност, нейното значение и това, което трябва да я отграничи от отговорността за недостатъци върху изработеното по ЗЗД, е в осигуряване на гаранции на две основания. Както отбелязах по-горе в изложението, те се изразяват в осигуряване на нормално функциониране и ползване на завършените строителни обекти, от една страна, и в отстраняване на скритите недостатъци, от друга. Това са две различни основания и наличието на едното основание не е задължителна предпоставка за възникване на другото. Защото, дори и да се открие недостатък, нормалното ползване и функциониране може да не се наруши. Например: леко кривата стена е дефект, който на пръв поглед не може да бъде забелязан, но това не означава, че непременно ще наруши нормалното функциониране и ползване на строителния обект.

Следователно, от една страна, основанията за поражение на гаранционна отговорност по установените гаранционни срокове в Наредба № 2 следва да се търсят в неосигуряване на нормалното ползване и функциониране на строителния обект, чиято причина не винаги трябва да се търси в наличието на дефект. От друга страна, не всякога дефектът създава пречки за нормално функциониране и ползване. От практическа гледна точка

нарушаването на нормалното функциониране и ползване на строителния обект не трябва да се намира непременно в причинно-следствена връзка с открития дефект. Това ще доведе до нецелесъобразно ограничаване на гаранционната отговорност в рамките на определени хипотези.

Когато нормалното функциониране на строителния обект е нарушено и не е осигурено, или когато се открие “скрит” дефект, отговорността на строителя следва да се ангажира. Възлагането на гаранционна отговорност поражда задължение за възстановяване на нормалното функциониране и ползване на строителния обект, което в определени хипотези изисква поправяне на дефекта. Върху изпълнителя на строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти тежи задължението да възстанови еквивалентността на престациите чрез поправяне на недостатъка или възстановяване на нормалното функциониране и ползване, освен ако докаже, че са налице основания за освобождаване от гаранционна отговорност. Последното е доста спорно, тъй като липват нормативни разпоредби, които да ограничават или изключват гаранционната отговорност, освен ако страните не са уговорили в договора клауза за изключване на гаранционната отговорност при настъпването на определени обстоятелства. Това е дискуссионно решение, тъй като подобна уговорка може да се приеме за недействителна.¹² Въвеждане на гаранционните срокове, без да е посочена нормативно дори и една причина за освобождаване от гаранционна отговорност, създава усещането за невъзможност строителят да се освободи и да избегне отговорността. Поддръжниците на такава идея ще я подкрепят с довода, че след като е поел задължението да извършва такъв вид дейност и черпи дивиденди от изпълнението, строителят трябва да осъзнава риска, който поема.¹³ При така изложената регламентация на гаранционните срокове не е неуместно тази отговорност да се сравни с отговорността по чл. 50 от ЗЗД, произтичаща от задължението за обезщетение за вреди, произлезли от вещи и животни. Пораждането на отговорност по чл. 50 ЗЗД почти изключва вероятността за освобождаване от нея.¹⁴ Това е обективна отговорност, отговорност без вина, рискова.¹⁵ За разлика от нея, отговорността при

¹² Големинов, Ч., цит. съч., с. 148, приема, че при гаранционната отговорност на продавача не всеки недостатък или повреда в рамките на гаранционния срок водят до пораждаване на гаранционна отговорност. В гаранционното споразумение или в нормативни разпоредби се съдържат ограничителни основания, които водят до изключване на гаранционната отговорност въпреки наличието на недостатък.

¹³ Кожухаров, А., Облигационно право. Отделни видове облигационни отношения, Нова редакция и допълнения. Петко Попов, С., 2002, с. 385, по повод на примера с железниците. Щом като извършват превозна дейност, ще трябва да носят и рисковете, свързани с нея.

¹⁴ Според Конов, Т., Подбрани съчинения, С., 2010 г., с. 192, “тълкувателният подход, който е бил използван при обосноваването на някои невиновни отговорности, е в идеята да се разглежда предположението за вина като неоторимо, което означава да се изключи вината, дори и с това съдържание, с което тя се схваща в гражданското право”.

¹⁵ Кожухаров, А. цит. съч., с. 385. Това е и преобладаващото мнение в доктрината и съдебната практика. Само по изключение собственикът на вещта и лицето, под чийто надзор се намира

осъществяване на фактическия състав по чл. 193 ЗЗД, която също се определя като обективна (продажба на вещь с недостатък, който съществено намалява цената на вещица или годността за обикновеното или за предвиденото в договора употребуване), може и да не се ангажира при констатиране на недостатък, който е бил известен на купувача по време на продажбата – чл. 193, ал. 2 ЗЗД. Основанието за освобождаване от отговорност е знанието на купувача за съществуването на недостатъка по време на продажбата. Обратното е при продавача – дали е знаел, или не за съществуването на недостатъка, той отговаря. При отговорността за вреди, произлезли от вещи, ако се установи вина в действията или бездействията на собственика на вещица или на лицето, упражняващо надзор, отговорността им ще бъде ангажирана на друго основание. При така установените в Наредба № 2 гаранционни срокове освобождаване на строителя при осъществяване на фактическия състав на чл. 20 от Наредбата, във връзка с чл. 160, ал. 3 ЗУТ, като че ли е изключено. Доказване на вината на строителя не е необходима предпоставка за реализиране на гаранционната отговорност и не е основание за освобождаване от отговорност. Дали е виновен, или не, остава без значение за възлагане на отговорност.¹⁶ Той трябва да поема риска от осъществяване на строителната дейност. Въпреки това на гаранционната отговорност на строителя не трябва да се гледа като на абсолютно право в полза на възложителя, с което той да си позволи да злоупотребява. Освобождаването е трудно, при условие че липсата на дефект не винаги е причина за осигуряване на нормалното ползване на строителния обект. Въпреки това възможността за освобождаване от гаранционна отговорност не е изключена, ако се установи, че нормалното ползване и функциониране на строителния обект не е нарушено от начина на изпълнение или от вложените материали, или в резултат на “скрит” дефект.

Друг е проблемът, че гаранционна отговорност възниква, когато дефектът е “скрит”. Минималните гаранционни срокове по Наредба № 2 ограничават несправедливо отговорността до “скрити дефекти”. Ако се сравни с чл. 265, ал. 1 ЗЗД, отговорността на изпълнителя не е редуцирана до “скрити” недостатъци, а до недостатък като цяло върху изпълнената работа. Някои автори¹⁷ определят “скрития недостатък” като недостатъкът, който не може да бъде открит при обикновено, грижливо и компетентно извършен

тя, могат да се освободят от отговорност – когато вредите от вещица са резултат на непреодолима сила или са причинени по изключителната вина на пострадалия, или са в резултат на изключителната вина на трето лице. Въпреки това е застъпено схавашането, че в такива случаи не се касае до юридическа отговорност. Отговорността по чл. 50 ЗЗД е една от особените правни форми за възстановяване на причинени вреди, изразяваща се в носенето на риска от страна на владелеца на вещица.

¹⁶ Тасев, С., Деликтната отговорност, С. 2012, относно обстоятелствата, изключващи деликтната отговорност.

¹⁷ Големинов, Ч., цит.сч., с. 154, “както при законната отговорност за недостатъци, така и при гаранционната, вината не е необходима предпоставка за възлагане на отговорност.”

преглед при приемането.¹⁸ За строителя недостатъкът може да се разглежда като явен, но за възложителя да бъде скрит. Кое мнение ще се възприеме за меродавно? Ако се приеме, че дефектът е явен, възложителят няма да разполага с правото да се възползва от гаранционните срокове.¹⁹ Логично е тогава, при определени хипотези, възложителят да предпочете чл. 265, ал. 1 ЗЗД и избегне ограниченията по Наредба № 2. Но това ще го лиши от действието на по-продължителните срокове в Наредба № 2. Дори и в Наредба № 2 да са установени по-дълги срокове, страната няма как да ги упражни, ако недостатъкът се приеме като явен. Дискусионно е дали уговореното от страните относно гаранционната отговорност за недостатъци въобще, без да се конкретизират на явни и скрити, ще се приеме за действителна. Считам, че чл. 20, ал. 1 от Наредба № 2 е императивна по отношение на долната граница на гаранционните срокове, които не трябва да са под определения минимум. Ограничението за дефектите може да се дерогира, без да създава предпоставки за съмнения относно недействителността на уговорката. Изпълнените строителни работи изискват вещина и възложителят не е длъжен да е запознат с нея. Проявлението на недостатъка може да настъпи в следствие на експлоатацията на строителния обект. В други случаи факторът време и атмосферните условия ще допринесат за неговото “откриване”. Освен това, според професионалните способности и опита дефектите могат да се разглеждат като “явни” за едни и “скрити” за други. Очевидно е, че с установените гаранционни срокове по Наредба № 2 гаранцията е по-скоро за изпълнителя, съответно строителя, отколкото за поръчващия, възложител. Така, както е била и в Правилниците за капитално строителство.²⁰

Съставянето на констативен акт по чл. 176, ал. 1 ЗУТ за установяване на годността за приемане на строежа, т.нар. образец акт 15²¹ се извършва от възложителя, проектанта, строителя и лицето, упражняващо строителен надзор, чрез който се удостоверява, че строежът е изпълнен съобразно одобрените инвестиционни проекти, заверената ексекутивна документация, изискванията към строежите по чл. 169, ал. 1 и 2 и условията на сключения договор – чл. 176, ал. 1 ЗУТ. В голяма част от случаите на практика възложителят не е компетентен да различи явните от скритите недостатъци

¹⁸ Василев, Б., Облигационно право. Специална част. Отделни видове договори, С., 1992, с. 112 разграничава недостатъците по различни критерии. Той приема, че с оглед на възможността да бъдат открити при приемането, съгласно чл. 264, ал. 2 ЗЗД и чл. 194, ал. 1 ЗЗД недостатъците се разделят на “явни” и “скрити”.

¹⁹ При продажба на вещ с недостатъци “продавачът не отговаря за недостатъците, които са били известни на купувача при продажбата” – чл. 193, ал. 2 ЗЗД. Фактът, че са били известни, не означава, че са били явни.

²⁰ Така и Кожухаров, А., Облигационно право, Отделни видове облигационни отношения, трето издание, С., 1965 г., с. 303, който заключава, че гаранционният срок по ПКС от 1963 г. (отм.) е наистина гаранционен, но не за инвеститора, а за изпълнителя.

²¹ Наредба № 3 от 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството (Обн. ДВ, бр. 72 от 15 август 2003 г., изм. ДВ, бр. 37 от 4 май 2004 г., изм. ДВ, бр. 29 от 7 април 2006 г.).

при извършване на изпитванията и участва в съставянето и подписването на констативния акт за установяване на годността за приемане на строежа (образец 15). Съставянето на акта може да има неблагоприятна последица, ако се наложи по-нататък да използва гаранционната отговорност. Ако възложителят е достатъчно вещ да забележи, че на пръв поглед “успешно” проведените изпитвания не са гаранция за нормалното функциониране и ползване на строителния обект, ще откаже да участва в съставянето на констативен акт (образец 15) или най-малкото ще се направят забележки и актът ще бъде съставен, едва след като бъдат отстранени. При неуспешни изпитвания възложителят има правата по чл. 176, ал. 4 ЗУТ, съгласно който “в случаите, когато изпитванията не са успешни, строителството не се счита за завършено и възложителят има правата по чл. 265 от ЗЗД”.

Изводът е, че гаранционната отговорност на строителя за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти трябва да бъде в защита на страната, която ги е възложила. Тази отговорност е обективна. Тя е в полза на възложителя или поръчващия, защото наличието или липсата на вина не са обвързани със задължението на строителя да отстрани недостатъка. Дали е виновен, или не е, няма значение. Отговорността на строителя е гаранционна, безвиновна. Предпоставка за реализирането ѝ *de lege ferenda* трябва да бъде откриването на недостатък, без да се конкретизира като явен или скрит. Обективната отговорност, която е характерна и за гаранционната отговорност, не може да кореспондира с изискването недостатъкът да бъде “скрит”. Продавачът при продажба на вещи не отговаря само при наличие на скрит недостатък.²² Законът визира “недостатъци, които не могат да бъдат забелязани при обикновен преглед”.²³ Фактът, че не могат да бъдат забелязани, не означава, че непременно трябва да се определят като скрити. Освен това, минималните гаранционни срокове за извършени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти ангажират гаранционната отговорност след въвеждане на обекта в експлоатация. Доколко това начало е справедливо, е също тема за дискусия. Проблемът за началото на гаранционните срокове следва да бъде подложен на задълбочен анализ с оглед на бъдеща законодателна реформа, засягаща строителния процес като цяло. Ако сградата е въведена в експлоатация

²² Според Кожухаров, А., Отделни видове облигационни отношения. Нова редакция и допълнения, Петко Попов, С., 2002 г., с. 84., в действащия Закон за задълженията и договорите е взето правилното решение да не се провежда никаква разлика между явни и скрити недостатъци в защита интереса на купувача. По този начин продавачът е лишен от възможността да извлича облаги от неопитността на купувача.

²³ Отговорността на продавача за продажба на вещи с недостатъци е обективна. Съгласно чл. 194, ал. 1 ЗЗД “след като приеме вещта, купувачът трябва да я прегледа в течение на времето, което е обикновено необходимо за това в подобни случаи, и незабавно да уведоми продавача за забелязаните недостатъци. Ако не направи това, вещта се смята за одобрена, освен ако по-късно се открият недостатъци, които не са могли да бъдат забелязани при обикновен преглед. В последния случай правата на купувача се запазват, ако той незабавно уведоми продавача за откритият недостатък.”

няколко години след извършените от определен подизпълнител хидроизолационни или топлоизолационни работи, гаранционният срок ще се увеличи двойно. Така например изпълнението на фасадата на строителния обект с уговорени от страните гаранции ще удължи гаранционния срок в резултат на късното, ненавременно въвеждане на обекта в експлоатация. Страните не са договаряли толкова дълги гаранционни срокове. Компромисът при бъдеща законодателна реформа изисква минималният гаранционен срок да започне да тече от въвеждане в експлоатация на строителния обект и да бъде в срок от пет години, напр. за конкретно извършената работа, но не повече от 8 години от изпълнението. Идеята следва да се регламентира с цел да не се удължи прекомерно гаранционният срок в резултат на закъснялото въвеждане в експлоатация на строителния обект. Иначе евентуална уговорка между страните, че началото на гаранционния срок ще започне след приключване на изпълнението, може да се тълкува двузачно и да се възприеме като недействителна. По сега действащите разпоредби изискването да бъде въведен в експлоатация строителния обект, за да се ангажира гаранционната отговорност, може да бъде и във вреда, и в полза за възложителя. От една страна, гаранционната отговорност на строителя има вероятност изобщо да не се ангажира в рамките на уговорените гаранционни срокове, ако строителният обект не се въведе в експлоатация. Това положение ще е във вреда на възложителя. От друга страна, късното, ненавременно въвеждане в експлоатация удължава срока на гаранцията и последиците от това ще се окажат в полза на възложителя.

Остава открит въпросът може ли страните да уговорят с гаранционното споразумение, че от момента на изпълнението на отделните етапи от строителния процес ще започнат да текат гаранционни срокове, а не от момента на въвеждане в експлоатацията на строителния обект. Подобна уговорка може да се тълкува като неблагоприятна за възложителя, но дали ще бъде недействителна, е друг проблем. Освен това, трябва да се вземе предвид видът на изпълнените строителни и монтажни работи, напр. една сграда, която е била изпълнена конструктивно, след което строителните и монтажни работи са прекратени. Преди да се пристъпи към довършването ѝ са минали години. При това положение е очевидно, че трябва да се направи обстоен анализ на конструкцията, наложително ли е допълнително да се укрепи и т.н. Кой ще носи отговорност при възникване на проблем – първият строител по конструкцията или следващият строител, който е довършил сградата? Понастоящем също сме свидетели на много завършени сгради откъм строителни и монтажни работи, без да са въведени в експлоатация от години. Очевидно е, че рискът е за строителя, но в редица случаи не само той носи вина за ненавременното въвеждане на сградата в експлоатация.

В наредба № 2 не е указан редът за реализиране на гаранционни претенции, предявени в срока на гаранцията. Нормотворецът най-вероятно разчита на предвидливостта на страните при сключване на договора, те да уговорят начин за реализиране на правата. Но ако страните по договора не са

уговорили подобно положение, какъв ред ще се прилага за реализиране на гаранционни права?

При откриване на скритите дефекти от страна на възложителя или поръчващия в рамките на гаранционния срок следващата най-логична фаза е уведомяването на строителя за констатирането им. Тази информация трябва да стигне възможно по-скоро до знанието на страната, която е изпълнила строителните и монтажните работи, съоръжения и строителни обекти. Няма определени правила, по които трябва да се извърши уведомяването за констатираните дефекти.²⁴ Може да се сравни с чл. 264, ал. 2 ЗЗД, според който “поръчващият при приемане на работата трябва да я прегледа обстойно и да направи възражения за неправилно изпълнение, освен ако се касае за такива недостатъци, които не могат да се открият при обикновения начин на приемане или се появат по-късно. За тях поръчващият трябва да извести изпълнителя, веднага след като бъдат открити.” Поръчващият се освобождава от задължението да уведоми за недостатъците, само когато изпълнителят е знаел за тях.²⁵

Аналогично е и съдържанието на чл. 194, ал. 1 ЗЗД²⁶ във връзка с отговорността на продавача при продажба на вещи с недостатъци. След констатиране на дефекта възложителят може да пристъпи към реализиране на гаранционните права.²⁷ Те се изразяват в отстраняване на недостатъка, ако е възможно, или във възстановяване на нормалното ползване на строителния обект от строителя за негова сметка. Той трябва да възстанови баланса, еквивалентността на синалагматичните отношения. Това е и негово основно задължение, което произтича от гаранционната отговорност, която е поел. Някои автори го определят като гаранционно задължение за отстраняване на недостатъци.²⁸ Възниква практическият въпрос как ще бъдат отстранени дефектите. Във връзка с приложението на гаранционните срокове не е уреден и проблемът в случаите, когато недостатъците не могат да бъдат премахнати, защото е невъзможно или икономически нецелесъобразно. На тази основа

²⁴ Според Василев, Б., Облигационно право, Специална част, Отделни видове договори, С., 1992 г., с. 113, “уведомяването по своята правна същност може да се третира като покана за съвместно проверяване за наличието на скрити недостатъци”.

²⁵ Василев, Б., цит.съч., с. 113.

²⁶ Чл. 194, ал. 1 ЗЗД, “След като приеме вещта, купувачът трябва да я прегледа в течение на времето, което е обикновено необходимо за това в подобни случаи, и незабавно да уведоми продавача за забелязаните недостатъци. Ако не направи това, вещта се смята за одобрена, освен ако по-късно се открият недостатъци, които не са могли да бъдат забелязани при обикновен преглед. В последния случай правата на купувача се запазват, ако той незабавно уведоми продавача за открития недостатък.” Чл. 194, ал. 2 ЗЗД, “Уведомяването на продавача не е необходимо, ако той е знаел недостатъка.”

²⁷ Каладжиев, А., Облигационно право. Обща част, С., 2001 г., с. 301. Авторът разглежда гаранционната отговорност като правоотношение със съдържание, различно от това на гражданската отговорност. Гаранционната отговорност осигурява на кредитора право на реално изпълнение или право да прекрати договора.

²⁸ Големинов, Ч., цит.съч, с. 160.

дефектите, открити в срока на гаранцията, могат да се разглеждат като съществени или несъществени, макар че подобно диференциране на недостатъка при изпълнение на строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти като основание за възлагане на гаранционна отговорност на строителя няма нормативна опора – нито в ЗУТ, нито в други подзаконови нормативни актове. Това не означава, че дефектите, които се констатира, не могат да не се окажат трудни или невъзможни за отстраняване.

За съществени недостатъци се говори при изработката. Съгласно чл. 265, ал. 2 ЗЗД “ако отклонението от поръчката или недостатъците са толкова съществени, че работата е негодна за нейното договорно или обикновено предназначение, поръчващия може да развали договора.” Според някои автори разграничаването на съществения от несъществения недостатък е в това, че същественият недостатък, освен, че прави изработеното негодно за договорното или обикновеното предназначение, не може да бъде отстранено – технически е невъзможно или е икономически нецелесъобразно.²⁹ Отговорността за недостатъци върху изработено или за отклонение от поръчката по ЗЗД няма характер на гаранционна отговорност. Виновното поведение на длъжника, в случая – строителя, е предпоставка за пораждаване на отговорност при недостатъци върху изработеното или отклонение от поръчката. Изпълнителят отговаря, когато пълното неизпълнение или неточното изпълнение се дължи на неговата вина. Вината на изпълнителя се предполага. Той трябва да докаже, че неизпълнението се дължи на причина, за която той не отговаря.

За презюмирането на отговорността може да се направи извод и от разпоредбата на чл. 263 ЗЗД, според която “рискът от случайното погиване или повреда на материала се понася от страната, която го е дала, ако другата страна не е в забава.”³⁰ Ако изпълнителят докаже, че неизпълнението не се дължи на неговото виновно поведение, отговорността ще отпадне, докато съобразно нормативно изброените или договорени гаранционни срокове строителят не може да се освободи от отговорност, дори и да потвърди липсата на вина. Ако отклонението от поръчката или недостатъците са толкова съществени, че работата е негодна за нейното договорно или обикновено предназначение, поръчващият може да развали договора. Предпоставките за разваляне на договора са регламентирани в чл. 87 ЗЗД, сред които е и изискването за виновно поведение от страна на длъжника.³¹ Правилата на разваляне на двустранни договори по чл. 87 могат да се приложат и по отношение на гаранционните срокове, предвидени в ЗУТ и в

²⁹ Василев, Б., цит.съч., с. 113.

³⁰ Пак там., с. 111.

³¹ Според Кожухаров, А., Общо учение за облигационното поведение, Нова редакция и допълнения – Петко Попов, С., 2002 г., с. 367, една от предпоставките за разваляне на двустранния договор е неизпълнението да е виновно. Според други автори неизпълнението трябва да се дължи на причина, за която длъжникът отговаря – арг. от чл. 81, ал. 2 ЗЗД – Каладжиев, А., цит.съч., с. 315.

Наредба № 2, особено когато дефектът е неотстраним. Причини за неизпълнението, за което длъжникът отговоря като предпоставка за разваляне на двустранния договор, ще кореспондира и в случаите, когато дефектът е отстраним, но не се е пристъпило към отстраняването му. В последния случай по-удачно ще бъде да се приложи чл. 79, ал. 1 ЗЗД. При неотстраним дефект възложителят може да се позове на чл. 265, ал. 2 ЗЗД и да развали договора. Срокът за упражняване на правото е петгодишен. Съществува риск при прилагането на чл. 265, ал. 2 ЗЗД, тъй като строителят има вероятност да обори презумцията за вина и да докаже, че недостатъкът не се дължи на причини, за които той отговоря. Така той се освобождава от отговорност и отпада задължението му да острани недостатъка. Отговорността по чл. 265 ЗЗД и гаранционната отговорност са алтернативни възможности за възложителя. Той разполага с правото да избере една от двете³² – тази по чл. 265 ЗЗД или гаранционните срокове, предвидени в Наредба № 2, или договорени от страните.³³ С упражняване на избора на една от възможностите се погасява правото му да упражни другата. Коя от двете алтернативни възможности ще избере, зависи от възложителя, според преценката на конкретния случай.

Гаранционните срокове, поради своята по-голяма продължителност могат да се използват умело и при неотстраними дефекти. Възложителят има правото да пристъпи към търсене на компенсаторно обезщетение по чл. 79, ал. 1 ЗЗД или разваляне на договора по чл. 87 ЗЗД. Ако недостатъкът е отстраним, но строителят откаже да го премахне, възложителят по силата на гаранционната отговорност може да го острани за своя сметка, ако не желае да развали договора. Така отново ще разполага с иск за компенсаторно обезщетение по чл. 79, ал. 1 ЗЗД.³⁴ Другата възможност е да поиска реално изпълнение, т.е. отстраняване на недостатъка от строителя и обезщетение за забавата. Смисълът на гаранционната отговорност е в отстраняване на недостатъка, неговото премахване, за сметка на строителя. Отстраняването включва поправяне на недостатъка или замяната на изпълнените съоръжения, строителни обекти, или поправяне чрез качествено изпълнение на

³² Калайджиев, А., цит. съч., с. 301: Ако кредиторът упражни успешно правата си в случай на лошо изпълнение по общия ред, той не може да прибегне до гаранционна отговорност.

³³ Юриспруденцията последователно е възприела позицията за взаимно изключващите се отговорности. Изборът на гаранционна отговорност изключва отговорността по чл. 265 ЗЗД. Така, според решение № 2160 от 17.05.2011 г. на Варненски районен съд при установяване на скрит недостатък възложителят има право да избере един от двата алтернативни способа за защита – общата отговорност по чл. 265 ЗЗД или гаранционна отговорност. Подобни изводи са изложени и в Решение № 448 от 05.11.2009 г. на Габровския районен съд – изборът на една от двете възможности лишава възложителя от правото да прибегне до другия способ.

³⁴ Споделям възприетото от Конов, Т., цит. съч., с. 38-41, виждане, че компенсаторното обезщетение обхваща две суми – паричната равностойност на предмета на престацията и обезщетението за вреди. Обезщетението за вреди се поражда от липсата на точно изпълнение от страна на длъжника, които кредитора трябва да докаже. Именно те представляват проява на гражданската отговорност, а не заместимата престация в компенсаторното обезщетение.

строителните и монтажни работи. Изводът е, че невъзможността да бъде отстранен дефекта не преклудира гаранционните права на възложителя и не го лишава от правото да се ползва от по-дългите гаранционни срокове.³⁵ Гаранционните срокове така, както са определени в ЗУТ и Наредба № 2, задължават строителя да отстрани недостатъците. В случай че страните не са определили с договора процедурата за отстраняване на недостатъка, в поканата, отправена от възложителя до строителя, с която той уведомява за наличието на скрити недостатъци, трябва да се посочи и разумен³⁶ срок след констатирането за отстраняването им. Срокът е важно условие за качествено изпълнение по отстраняване на недостатъка. След премахването на дефекта следва да се състави протокол от двете страни, в който да бъдат отразени изпълнените строителни и монтажни работи. Необходимо е, с оглед на защитата на гаранционните претенции на възложителя, да бъдат уговорени гаранции при евентуално ново възникване на дефект в какви срокове следва да се ангажира гаранционната отговорност. Началният момент на уговорените гаранционни претенции трябва да започне от приключване на работата по отстраняване на недостатъка, което се обективира с изготвяне на констативния протокол. Гаранционните срокове, договорени от страните, не трябва да бъдат по-малки от минимално установените в Наредба № 2. В случай че не бъдат уговорени, следва да се прилагат регламентираните.

Като обобщение на казаното дотук, правата на възложителя при откриване на недостатъци в резултат на изпълнени строителни и монтажни работи се очертават в две посоки – ангажиране в рамките на общата договорна отговорност по чл. 265 ЗЗД и нормативно установената или договорна гаранционната отговорност. Изборът на гаранционната отговорност има своите предимства и недостатъци. Към предимствата може да се посочи, че липсата на вина не е основание за освобождаване от отговорност на строителя, т.е. отговорността е гаранционна, обективна. Друго предимство е в по-голямата продължителност на гаранционния срок. Недостатък се явява изискването “дефектът да е скрит”. Неизпълнението на гаранционното задължение поражда за възложителя две възможности – да развали договора по чл. 87 или да използва правата, които чл. 79, ал. 1 ЗЗД му дава – реално изпълнение, заедно с обезщетение за забавата или компенсаторно обезщетение. Другата възможност по чл. 265 ЗЗД презюмира вината на строителя, но тъй като това не е обективна отговорност и

³⁵ Съгласно решение № 2180 от 17.05.2011 г. на Варненския районен съд, при установяване на скрит недостатък възложителят има възможност да избере един от двата алтернативни способа за защита: общата отговорност, регламентирана в чл. 265 ЗЗД и гаранционната отговорност. Изборът на една от двете възможности лишава възложителя от правото да прибегне до другия способ за удовлетворяване на претенцията си.

³⁶ При строителството отстраняването на недостатъка като време зависи от много фактори. Сред основните са подходящите метеорологичните условия. Ако дефектът е в извършените топлоизолационни работи, отстраняването ще бъде затруднено при прекалено студено или топло време, продължителни валежи и т.н.

съществува риск строителят да докаже, че недостатъкът не се дължи на неговото виновно поведение и да го освободи от носене на отговорност. Алтернативите за възложителя са посочени в чл. 265, ал. 1 и ал.2 ЗЗД.

Има и още една опция при съчетаването на правната фигура “продавач – строител”, или още “инвеститор – строител”³⁷. Заедно с горните способи за упражняване на права при недостатъци на извършените строителни работи, купувачът възложител може да се възползва и от правата по чл. 193 ЗЗД и сл., визиращи отговорността на продавача при продажба на вещи с недостатъци. Нормативно установеният давностен срок при недвижими имоти е една година, но разпоредбата е диспозитивна, което е основание да бъде уговорен и по-дълъг давностен срок – чл. 197, ал. 1 ЗЗД.

3. Права на трети лица при договорно установена гаранционна отговорност

Гаранционните срокове при някои хипотези засягат и трети лица, с които строителят не е в договорни взаимоотношения. Така например, трето лице купува самостоятелния обект в сградата от лицето, с което строителят първоначално е бил в договорни отношения. Между строителя и първия купувач е бил сключен договор за продажба и строителство на самостоятелния обект. Страните са уговорили гаранционни срокове, по-дълги от минимално установените в Наредба № 2. След време купувачът продава самостоятелния обект на трето лице. След втората продажба се появяват недостатъци по изпълнените топлоизолационни работи. Установените в Наредба № 2 минималните гаранционни срокове са изтекли, но уговорените с първоначалния договор за продажба и строителство все още не са. Има ли право третото лице, приобретател на обекта, с което строителя не е бил в договорни взаимоотношения, да се ползва от уговорените по предшестващия договор със строителя уговорени гаранционни срокове? Или по отношение на гаранционните претенции на третото лице ще се прилагат само сроковете, определени в наредбата? Гаранционните срокове се определят с договор между строителя и възложителя и могат да бъдат уговорени по-големи от минимално установените. Уговорените гаранционни срокове засягат само отношенията между възложителя и строителя. По отношение на тях ще се прилагат гаранционните срокове с по-голяма продължителност. Последниците от сключения договор се отнасят само до страните по него. Последващ приобретател на строителния обект не е страна по договора със строителя и не следва да черпи права от договор, в който не участва. Основен принцип, заложен в чл. 21, ал. 1 ЗЗД, е, че “договорът поражда действие между страните, а спрямо трети лица – само в предвидените в закона случаи”. Гаранционните права не следват вещта. Те трябва изрично да бъдат

³⁷ Решение № 579 от 12.01.2011 г. на ВКС: “Качеството строител по смисъла на чл. 163, ал. 3 ЗУТ не е изключено за лице, явяващо се едновременно и инвеститор на сградата или части от нея.”

прехвърлени, за да може приобретателят да се ползва от тях.³⁸ По отношение на гаранционни срокове, уговорени над минимално установените, последващ приобретател ще се ползва, само ако тези претенции са му били изрично прехвърлени с транслативния договор. Последващият приобретател ще има право на гаранционни претенции за извършени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти само в рамките на нормативно установените в Наредба № 2.

21.03.2012 г.

³⁸ ТР 37 – 84 – ОСГК.