

Установяване на повреди

При претенции за нарушаване на договора, изходът зависи от това, как съдът ще определи авариите.

Stephen M. Phillips Professional Roofing, December, 2007

Помислете върху този случай: Сградата няма никакви течове, но собственикът пуска оплакване за нарушаване на договора, базирано на консултантски доклад. Консултантът претендира, че не сте спазили спецификациите по договора и вашата работа е дефектна. Задължени ли сте да препокриете сградата или да платите стойността на нов покрив на базата на нарушаване на контракта? Или погледнете

това: След избирането на подходящ цвят на покривните плочи от мостри, които сте му представили, собственикът на сградата попълва оплакване срещу вас защото поставените плочи не са в еднакъв тон и несъответствието е очевидно от определен ъгъл в зависимост от времето през деня и това как слънчевите лъчи падат върху покрива. Може ли собственикът да си възвърне от вас стойността на свалянето на току-що поставените плочи и тяхната подмяна?

Отговорите на тези въпроси се крият в законите за повреди. В конкретните случаи изданието на закона гласи: Какво е реалното измерение на повредите отговарящо на претенциите на собственика?

Има два основни подхода, които използва съдът за измерване на авариите при нарушаване на строителен договор. Повредите могат да се изчислят въз основа на цената на поправката на договорната неизправност или – намаляване от стойността на това, което е изградено. С други думи, собственикът може да бъде удовлетворен със цената на възстановяване на недостатъците по договора или с разликата в стойността между извършената работа и това, което е трябвало да бъде извършено. Кое правило да използваме? Задачата при

повреди в договора е да се постави ненарушаващата страна в същата позиция, при която тя би била, ако контрактът не е нарушен. Освен това, тази операция не означава, че въпросната сграда трябва да остане в същото физическо състояние, в което би била, ако няма отклонения от договорните спецификации. Въпреки че, законът и неговите постановки за повреди при строителни договори се различава при различните райони и договарящите се страни могат да намерят сами решение в договора, основното правило е – повредите от всякакви нарушения на договора трябва да бъдат равни на цената на довеждането на строежа в съответствие с договора, освен ако ремонта или изпълнението няма да доведе до “икономически преразход”. Съдебните състави имат различни определения за “икономически преразход”. Например, за икономически преразход се приема когато:

- Стойността на изпълнението е значително и несправедливо извън пропорциите на доброто, което ще бъде постигнато.
- Цената на ремонта е очевидно непропорционална и нелогична в сравнение с получените резултати.
- Цената на ремонта е очевидно непропорционална на вероятната загуба от стойността, причинена от дефекта.

Ако цената на ремонта е надвишаваща или непропорционална на стойността, която ще бъде спечелена от изпълнението на поправките, ще бъде приложено правилото за намаляване на стойността за избягване на “икономически преразход” (Какво е

“икономически преразход” вижте на стр. 6).

За да определят коя мярка за повреди да използват, съдиите често се мотивират от желанието да получат разумен резултат, отколкото да вземат теоретичен подход. В много случаи може да няма разлика между повредите базирани на стойността на поправката и отстъпка в цената защото отстъпката в цената е базирана на стойността на ремонта.

Съдът трябва да вземе предвид специфичните факти на случая и условията и да балансира правото на собственика да получи независимо това, което изисква договорът, срещу желанието да не създава изненади и нелогични резултати. Съдиите казват, че прилагането на стойност на поправката или отстъпка в цената зависи от конкретния случай. Други съдии споделят, че прилагат правилото, което води до по-малки загуби.

Стойност на ремонта

Измерването на повреди като стойност на ремонта дава на собственика необходимата сума пари за довеждане на строителството в съответствие с договора. Мярката “Стойност на ремонта” очевидно се прилага в случаи където дефектът може да бъде премахнат или поправен без скъпи разходи. На собственика се дава правото да получи разумно направените разходи или тези, които разумно е необходимо да бъдат похарчени за възстановяването на строителния дефект.

Собственикът не е задължен да получи средствата за покриване на разходите по време на съда. За завършените по време на делото или арбитража ремонти, стойността на ремонта се доказва с действителните разходи за ремонта на дефекта, одобрени от собственика. Ако ремонтите не са завършени, стойността на ремонта трябва да бъде доказана с разумни изчисления, изготвени от независими експерти или квалифициран строителен персонал. Собственикът трябва да докаже с факти направените разходи за извършения ремонт или изчисленията по разходите за ремонт, когато той още не е завършен.

Разходите за ремонт включват разходи за подмяна или реконструкция, когато е необходима подмяна за удовлетворяване на договорните изисквания. Разходите за ремонт обикновено се предполага да бъдат разумни и старателно извършени, но може да се оспорват. Ако клиентът предостави свидетелства за разходите на ремонта и вие оспорвате, че разходите са неразумни или неточни, трябва да докажете, че повредите не могат да бъдат възстановени.

Въпреки че клиентът получава правото на разумно обезщетение за поправка на дефектите, когато поправките подобряват, обогатяват или предоставят на собственика по-добра или по-скъпа постройка от това, което оригинално е договорено, вие очевидно не носите отговорност за подобренията. Собственикът не получава правото да вземе повече от придобивките според оригиналната сделка.

Собственикът има също задължението да смекчи повредите. Това означава, че всеки един собственик трябва да вземе разумни мерки за предпазване от повреди, наранявания или разходи и да избегне по-нататъшни загуби. На собственика няма да бъдат позволени обезщетения за повреди, които са могли да бъдат избегнати. Въпреки, че собственикът има задължението да смекчи повредите, вие, като защитаваща се страна, трябва да докажете всяко едно пропуснато смекчаване, ако смятате, че собственикът е пропуснал да вземе разумни мерки за смекчаване на повредите, за които той иска обезщетение.

Отстъпка в цената

Когато разходите по ремонта са непропорционални на резултатът, който ще бъде постигнат, съдиите са склонни да решат, че присъждането на повреди базирани на стойност на ремонта би довело до “Икономически преразход”. При такива случаи,

повредите се измерват чрез отстъпка в цената. Използвайки тази мярка, съдиите сравняват пазарната стойност на сградата, като завършена срещу пазарната стойност на сградата така, както е трябвало да бъде завършена и присъждат на собственика разликата.

Установяването на повреди на основа отстъпка в цената е по-трудно от доказването на повреди, базирани на стойност на ремонта. Независими оценители на недвижими имоти и други експерти предоставят свои мнения за това, как стойността на един имот е засегната от дефекти в строителството. Понякога съдиите дори използват стойността на ремонта като свидетелство за разлика в цената.

Някои случаи

В делото през 1970 година на *Salem Towne Apartments Inc.* срещу *McDaniel & Sons Roofing Co.*, собственикът на комплекс от апартаменти във Уйнстън-Салем в Северна Каролина, заведе дело срещу покривен контрактор и производител на плочи заради разлики в цвета на плочите.

След оглед на мострите, собственикът избрал тройно окачващи се голи, черни плочи, произведени от *Lloyd A. Fry Roofing Co.*, Chicago. Комплексът се състоял от 153 апартамента в 16 сгради. Оригиналният договор от 1967 година за покривна конструкция между *Salem Towne Apartments* и *McDaniel & Sons Roofing* бил за \$19,500. Когато покривите на две от сградите били завършени, собственикът наредил на *McDaniel & Sons Roofing* да спрат, защото се появила разлика в цветовете при определени условия на светлината. Тогава, *Lloyd A. Fry Roofing Co.* издали писмо, обясняващо, че разликите в цвета се дължат на пудра, поставяна на гърба на плочите, за да не залепват при опаковането, и част от нея е залепнала по повърхността им. Достатъчно било един силен дъжд, за да измие повърхността.

Базирайки се на писмото на *Lloyd A. Fry Roofing*, собственикът разрешил на *McDaniel & Sons* да продължат работата. Конструкцията била завършена и собственикът влезнал във владение на сградите през декември 1967 и януари 1968 година. Но, противно на обещанията на *Lloyd A. Fry Roofing*, разликата в оцветяването продължила да съществува и била очевидна, когато съдът видял покривите през март 1970 година.

Салем Тауни апартаментс завели дело срещу покривния контрактор и производителя на плочите и представили свидетелство, че ще струва 25,000 долара да се заменят плочите. Покривните системи били напълно функциониращи; нямало нищо грешно в инсталирането; и всички апартаменти били отдадени под наем. Базирайки се на концепцията за “Икономически преразход”, съдът постановил, че собственикът не може да бъде обезщетен със стойността на поправката, заради липса на равномерен цвят.

Вместо това, съдът решил: “Вижда се ясно, че правилото за отстъпка в цената е приложимо за строителен случай, където цената за сваляне на покрива би била твърде висока, тъй като действителната загуба на стойност за собственика заради изгледа на покрива е минимална . . . При тези условия, повредите за възстановяване на собственика трябва да бъдат измерени с разликата между стойността на проекта в сегашното състояние и неговата стойност при равномерен цвят на покрива.”

Разбирайки че, ще бъде трудно да се установи действителната отстъпка в цената, съдът взел пред вид, че естетическият вид на покрива може да окаже минимално влияние върху бъдещите купувачи и определил обезщетение за собственика от производителя в размер на 7,500 долара.

Подобно решение е било постигнато и от Орегонският апелативен съд през 1982 година в случая на *Thomas v. Schmidt* срещу *Tri-Tex Roofing & Siding Co.*, който включвал договор за възобновяване на покрив на къща и гараж. Доказателствата показват, че работата е била извършена професионално, но има известна разлика в цветовете на двата покрива. Съдът постановил,

че разликата в цветовете представлява нарушаване на договора и може да засегне естетическата стойност на покрива. Собственикът искал обезщетение на базата на правилото «стойност на ремонта», което да позволи възстановяване на сумата, необходима за поправяне на този дефект. За поправяне на дефекта ще бъде необходимо ново покриване на двата покрива на стойност 2,160 долара.

Процедурният съд решил и Орегонският апелативен съд потвърдил: “Вземайки под внимание факта, че освен нюансите, тези покриви са задоволителни, обезщетението за такъв ремонт е непропорционално на повредите, действително нанесени на ищеца, и ще доведе до голям “Икономически преразход”. В съответствие на това, съдът решил, че правилната мярка за повредите не е стойността на ремонта, а по-скоро цената, с която стойността на завършения проект ще се намали от проблема с цветовете разлики.”

Вместо обезщетение за повреда, съдът определил обезщетение от 325 долара.

Използване на «Икономическият преразход»

Освен, че прилагането на правилото за «Икономическия преразход» обикновено води до измерване на загубите на база отстъпка в цената, правилото «Икономически преразход» се било прилага и на базата на по-евтиния начин да се реши проблема създаден от строителния дефект, сравнен с премахване и реконструиране.

Решението от 1972 година на Арizonският апелационен съд в случая на *County of Maricopa* срещу *Walsh and Oberg Architects Inc.*, включващо водозащитна изолация на подземен паркинг илюстрира това.

През 1962 година Марикопа каунти, в Арizona, се включва в проект за изграждане на нов комплекс в центъра на Феникс. Строителството е завършено и прието от общината през 1964 година. Част от проекта, състояща се от стомано-бетонна плоча, с дължина около 120 метра, ширина – 60 метра и дебелина около 25см., е била положена върху зоната на подземен паркинг. В нея е бил положен алуминиев тръбопровод за пренос на електрическа система. Спецификациите на плочата показват, че бетонът трябва да бъде непроницаем. Продължилото оформяне на терена, включващо тротоари, кошчета, камъни, храсти, трева, запълвания, статуи, пейки, осветление и дренажна система, поставяни върху плочата. Освен това, след приемането на комплекса се създали пукнатини във вътрешната страна на плочата и влага започнала да прониква в района на паркинга. Общината дала под съд архитекта на проекта и изпълнителят. Представените на делото свидетелства били за течове от два източника: неспособност на запълващия материал да прилепне плътно към удължаващите връзки вътре в плочата и спецификациите на една субстанция, известна като Anti-Hydro,®, която е била добавена към цимента за да го направи непромокаем. Анти-хидро съдържа калциев хлорид. Когато калциевият хлорид се допирал до алуминиевите тръбопроводи, внедрени в плочата, които са били последователно овлажнявани и изсушавани, е възникнала химическа корозия на алуминия. Това предизвикало алуминият да набъбне няколко пъти повече от първоначалната си стойност и да предизвика корозия и напукване на плочата.

За да гарантират, че плочата ще бъде непромокаема, както се изисква според контракта, би било необходимо да се отстрани оформлението на терена върху плочата, да се покрие плочата с водозащитна мембрана и отново да се възстанови оформлението на терена. Стойността на този ремонт вариала от 350,710 долара (архитектурната оценка) до 498,169 долара (оценка на общината); 75% от тези разходи биха били изразходвани за отстраняване и възстановяване на оформлението на терена.

Освен, че плочата няма да бъде направена непроницаема според условията на оригиналния строителен контракт, са били въведени свидетелства по делото, че проблемът би могъл да бъде решен по много по-евтин начин с инсталирането на катодно-защитна

система в бетонната плоча, която би противодействала химически на корозионния процес, и инсталиране на отточни корита на дъното на плочата. По време на делото,

40% от електрическата система на проекта е била подменена за 3,636.23 долара. Вместо въвеждане на нов електрически тръбопровод в плочата е инсталиран нов тръбопровод под плочата, дублирайки вградената електрическа система; този метод се доказал задоволителен.

Изчислените разходи за подмяна на балансът от електрическата система по този метод са били 8,429 долара. Имало е и свидетелства, че повредите на автомобили ще бъдат отстранени с монтирането на отточни корита на долната страна на плочата на стойност 14,000 долара; такива поправки вече са били прилагани от общината при определени условия през последните шест години на стойност от 2,500 долара. Така, с добавянето на катодно-защитната система по нататъшни повреди на стоманобетона и вградения алуминиев тръбопровод няма да има.

Цената на инсталирането на катодно-защитната система и отточните корита, подмяната на електрическите вериги и поправката на някои повредени автомобили и отделни инцидентни увреждания, включително и допълнителни разходи по поддръжката за продължителността на съществуване на целия комплекс е била определена на 107,358 долара.

Когато общината получила от архитекта 107,358 долара, тя обжалвала, с претенциите за обезщетение от 358,000 до 498,169 долара – установената цена за направата на плочата водоустойчива.

Прилагайки концепцията за «Икономически преразход», Арizonският апелационен съд постановил, че «целта на финансовите повреди е да постави засегнатата страна в такова добро положение, в което да получи пълноценно удовлетворение, но това не означава, че ще бъде поставено в същото специфично физическо състояние.»

Позовавайки се на трактат от 1932 година за повреди по договори, Арizonският апелативен съд записал: «Понякога дефекти при завършена структура не могат да бъдат физически възстановени без отстраняване и повторно извършване, на стойност, която би била немислена и неразумна. Законът не изисква повредите да бъдат измервани по начин налагащ такъв икономически преразход.»

Вие също можете да използвате доктрината за «Икономически преразход» не само като защита за избягване на големи обезщетения базирани на «стойност на ремонта», но и като начин за възстановяване на щети, когато исканията на собственикът да извършите отново работата в съответствие с оригиналния контракт водят до сериозни икономически преразходи.

Случаят от 1992 година между *Granite Construction Company* и *United States* много драматично илюстрира приложението на доктрината за «Икономически преразход».

В този случай договорот изисквал водните стопове да бъдат инсталирани по определен начин. Извършителят нарушил контракта като ги инсталирал по различен начин. Ръководството настоявало изпълнителят да премахне водните стопове, вече вградени във вертикални студени връзки между монолитни бетонни плочи и да инсталира водни стопове в стриктно съответствие със спецификациите. Контракторът обжалвал искането на институцията и завел дело за възстановяване на щети.

Пред съдът, контракторът доказал, че водните стопове така, както са инсталирани, превишават повече от 20 пъти границите на безопасност на проекта и биха издържали водно налягане 40 пъти по-голямо от прилаганото. При тези условия, щатският апелативен съд на федералния окръг решил контракторът да получи обезщетение от 3,8 милиона долара за премахването и поставянето на нови водни стопове.

Заклучение

Ако нарушите строителен договор, вие отговаряте за произтичащите щети. Освен това, ще бъдете отговорни за всички повреди по смисъла на това, че собственикът не е получил това, което е по условията на договора. Обикновено, собственикът ще може да получи обезщетение за това, което му се полага по договор, освен ако цената на ремонта не установява икономически преразход. Ако стойността на ремонта е непропорционална на ползата, която ще бъде получена или загубата от стойността, произтичаща от нарушаването на договора, ще се търси калкулиране на повредите по-скоро на базата на отстъпка от цената, отколкото чрез стойността на ремонта.

Ако поправките или ремонтната работа, които собственикът предприеме осигуряват на собственика по-добър продукт от договореното в контракта, или собственикът е пропуснал да вземе разумни мерки за предотвратяване на повредите, които са могли да бъдат предотвратени, бъдете подготвени да докажете подобрението или пропускът да се облекчат повредите, и така да намалите авариите, за които ще ви се търси отговорност.

Stephen M. Phillips е партньор в адвокатската фирма от Атланта "Хендрик, Филипс, Залцман и Флет.

- - - - -

Какво е «Икономически преразход»

Концепцията за «Икономическия преразход» се прилага често, когато поправката на дефект изисква разрушаване на построеното, значително нарушава сградата като цяло или неразумно разваля дейност, която вече е изпълнена. Най-очевидният пример за икономически преразход в строителен контекст се случва, когато една сграда не е била построена върху линиите, показани в конструктивните планове. Тъй като ще бъде икономически безотговорно да се събори и построи отново сградата според плановете, правилата с»тойност на ремонта» се пренебрегва и се използва измерването на загуби чрез «отстъпка в цената».

Съдебните заседатели използват доктрината за «Икономически преразход» при строителни дела за измерване на повредите на база «отстъпка в цената», а не на «стойността на ремонта» като значение, за да постигнат разумни резултати. Класическият случай за прилагане на доктрината «Икономически преразход» е решение от 1921 година, записано от съдията от Ню Йоркския Апелативен съд, а по-късно и съдия във Върховния съд на Америка, Бенджамин Кардозо в делото на *Jacob & Youngs срещу Kent*. В този случай, строителният договор изисквал изпълнителят да инсталира водопроводни тръби, произведени от Reading Pipe Co. Поради грешка, изпълнителят инсталирал водопроводни тръби, произведени от Cohos Pipe Co. Тръбите на Cohos имали същите физически качества, като на Рийдинг пайп и иначе, напълно отговаряли на изискванията по договора, но не били изискваните.

След като повечето от тръбите били инсталирани, собственикът открил несъответствието. За да се премахнат тръбите и заменят с правилните, било необходимо да се събори и възстанови цяла една стена. Собственикът изисквал да бъдат спазени всички изисквания на договора и настоял изпълнителят да премахне и възстанови тръбите с тези изисквани по договора. Когато изпълнителят отказал, собственикът завел дело. В съдът изпълнителят доказал, че тръбите са еднакви като материал и инсталираният тръбопровод

няма да намали стойността на сградата. Със решението, че правилната мярка за повредата при тези условия би била «отстъпка в цената», а не «стойността на ремонта», Кардозо записал: «Допустимата мярка не е стойността на ремонта, която ще бъде огромна, а разликата в стойността, която би била равна или нищожна . . . Собственикът ще бъде обезщетен със средствата, които ще му позволят да завърши, освен ако цената не е значително извън пропорциите на подобрението, което ще бъде придобито. За спазването на това условие, мярката е «разликата в цената».

Прилагането на закона, засягащ «Икономически преразход» може да ви помогне, когато се изправите срещу претенции за нарушаване на договора налагащи съществени повреди, ако повредите се определят на базата на «стойност на ремонта». Можете да използвате правилото за икономически преразход като част от защитата срещу искания на собственици за възстановяване на стойности за реконструкция, и дори то може да ви послужи като основа да получите обезщетение, когато собственикът настоява строителството да бъде извършено наново, според оригиналните спецификации, когато целта на проекта е била удовлетворена и цената на повторно извършване е непропорционално на ползата.