

**ПРЕДИЗВИКАЙ:
ВПИСВАНИЯТА!**

Рецензенти:

доц. д-р Мирослав ДИМИТРОВ

доц. д-р Николай КОЛЕВ

доц. д-р Стоян СТАВРУ

На корицата: Василий Кандински, *Нагоре* (Upward), 1929,
канава и масло, 70 x 49 см. – предна корица,
и *Цветове в триъгълника* (Bunt im dreieck), 1927,
канава и масло, 49.8 x 37.1 см. – задна корица.

© Димитър Стоянов, Стоян Ставру, Делян Недев, Румен Неков,
Атанас Додов, Деян Петров, Ася Тороманова, Атанас Блидов,
Васил Петров, Мартин Пенчев, Атанас Петров, Борислав Ганчев,
Златка Вангелова, Георг Шиков, *автори*

© Стоян Ставру, *съставител*

© Стоян Кораков, *художник на корицата*

© Сиела Норма АД

София • 2021

ISBN: 978-954-28-3385-7



ПРЕДИЗВИКАЙ: ВПИСВАНИЯТА!



СЪДЪРЖАНИЕ

ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ	13
-----------------------------	----

Раздел I

ВПИСВАНЕ

в СЛУЖБАТА ПО ВПИСВАНИЯ	17
-------------------------------	----

§ 1. ПОГЛЕД ВЪРХУ ИСТОРИЧЕСКОТО РАЗВИТИЕ НА КЛАУЗИТЕ ЗА НЕПРЕХВЪРЛИМОСТ НА ВЕЩНИ ПРАВА И ТЯХНОТО ВПИСВАНЕ В РЕГИСТРИТЕ

<i>Димитър Стоянов</i>	19
1. Няколко уводни думи.....	19
2. Правна същност на <i>hypallagma</i> като вид вещно обезпечение	24
3. Способи за гарантиране на действието на клаузата за непрехвърлимост на благата	35
3.1. Предаване от длъжника на кредитора на документите, удостоверяващи правото на собственост върху заложеното благо	35
3.2. Вписване на <i>hypallagma</i> в поземления регистър <i>bibliotheke enkteseon</i>	43
4. Отношението на римското частно право към <i>hypallagma</i> и отмирането на института.....	52
5. Вместо заключение: Опит за равностетка относно предимствата и недостатъците на <i>hypallagma</i> като вид вещно обезпечение	58

**§ 2. ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ВПИСВАНЕТО
НА ДОГОВОРА ЗА НАЕМ (ЧЛ. 237, АЛ. 1 ЗЗД)**

<i>Стоян Ставру</i>	60
1. Ползване от наемател, независимо от договора за наем	60
1.1. „Преживяване“ на правото на ползване на наемателя на полски имот (чл. 60 ЗС).....	61
1.2. Противопоставимост на правото на ползване на наемателя при вписване или достоверна дата (чл. 237, ал. 1 и 2 ЗЗД)	63
2. Вписване на договора за наем (чл. 237, ал. 1 ЗЗД)	69
2.1. Хипотези на противопоставимост	69
2.2. Хипотези на непротивопоставимост	73
2.3. Конкуренция между договори за наем с един и същ наемодател	79
3. Вписване на съдебно решение за предоставяне на ползването на семейно жилище (чл. 57, ал. 1 СК).....	81

§ 3. ВПИСВАНЕ НА ЗАВЕЩАНИЯ

<i>Делян Недев</i>	91
1. Уводни бележки.....	91
2. Кои завещания подлежат на вписване?.....	92
3. Антиципирано действие на завещанието	96
4. Действие на вписването на завещание	97
4.1. Оповестително или оповестително-защитно действие?	97
4.2. Означават ли вписването приемане на наследството/завета или упражняване на правата по завещанието?	100
5. Вписване на завещание, съставено по чуждо право.....	103

§ 2. ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ВПИСВАНЕТО НА ДОГОВОРА ЗА НАЕМ (ЧЛ. 237, АЛ. 1 ЗЗД)

Стоян Ставру

§ 2

РАЗДЕЛ I

1. Ползване от наемател, независимо от договора за наем

С договора за наем *наемодателят* се задължава да предостави на наемателя една вещь за временно ползване, а наемателят – да му плати определена цена. По силата на така сключения договор наемателят придобива облигационното право да ползва отдадената под наем вещь, чието изпълнение той може да иска от наемодателя. За произвеждането на правното действие на договора за наем *не е необходимо наемодателят да е собственик* на отдавания под наем имот. Достатъчно е той да може да осигури необезпокояваното ползване на имота от наемателя. В този смисъл наемното правоотношение е типично облигационно правоотношение.

Наемното правоотношение обаче произвежда специфично допълнително действие в случаите, когато договорът за наем е сключен със собственика на вещта. Оказва се, че когато *наемодателят е собственик* на отдадения под наем имот, съществуват случаи, при които наемателят може да упражни правото си на ползване и спрямо трети лица, които не са сключили договора за наем. Става въпрос за възможността за „преживяване“ на правото на ползване на наемателя на полски имот по чл. 60 ЗС, както и противопоставимостта на правото на ползване на наемателя на всеки недвижим имот в хипотезите на чл. 237, ал. 1 и 2 ЗЗД. Именно тези две групи от случаи ще бъдат разгледани преди текстът да се фокусира върху въпросите относно вписването на договора за наем (чл. 237, ал. 1 ЗЗД).

1.1. „Преживяване“ на правото на ползване на наемателя на полски имот (чл. 60 ЗС)

Преживяване на правото на ползване на наемателя е предвидено при договора за наем на полски имоти, сключен от ползвател на имота. Съгласно чл. 60 ЗС такъв договор за *наем* „остава в сила“ до края на текущата стопанска година, ако правото на ползване се прекрати преди това. Законната разпоредба има предвид, че наемателят ще може да продължи ползването на предоставения му под наем полски имот, въпреки че правото на неговия праводател (ползвателят) е прекратено поради смъртта на последния (чл. 59, ал. 1 ЗС).

Този ефект на преживяване на правото на ползване на наемателя настъпва *независимо* от каквото и да е било вписване на договора за наем, като то има основание посочената законова норма – чл. 60 ЗС, която изисква наличието на три предпоставки:

- действителен договор за наем (независимо срочен или безсрочен),
- сключен с лице, което е притежавало ограничено вещно право на ползване (прекратило се със смъртта му),
- върху отдадения под наем полски имот (земяделска земя).

Това своеобразно *еманципиране на правото на ползване* на наемателя от неговата зависимост от правата на наемодателя (ползвателя) има за свое оправдание *особения начин на ползване* на земеделските земи, който се характеризира със специфичен ритъм във времето, обозначававан като „стопанска година“.¹ Полезните качества на земеделската земя могат да бъдат използвани оптимално само при съобразяване на сезонния характер на

¹ Подобен исторически корен има и разпоредбата на чл. 237 ЗЗД. Вж. **Меворах, Н., Д. Лиджи, Л. Фархи.** Коментар на Закона за задълженията и договорите. Част II. С., 1926, с. 182, където се коментира чл. 363 ЗЗД (отм.) – уреждащ хипотезата, която днес е описана от чл. 237, ал. 1 и 2 ЗЗД, където се посочва, че „исторически“ запазването на наемното правоотношение спрямо приобретателя „се обяснява с необходимостта да бъдат насърчени меделелч[ските] стопанства; наемателят на тия стопанства не можеше да предприема по-важни и дълготрайни нововъведения пред страха да се види лишен от наетия имот, тъймо в момента, когато неговите мероприятия ще почнат да дават очакваните резултати“.

нейните добиви, който характер е и причината за обособяването на понятието за стопанска година (01.10.–30.09.), различаваща се от календарната година (01.01.–31.12.). В хипотезата на чл. 60 ЗС наемателят запазва правото си да ползва вещта, което той може да противопостави на собственика на земеделската земя, за да довърши темпоралния интервал (стопанската година), в който се осъществява ползването на имота предвид неговото специфично природно естество.

Следва да се има предвид, че разпоредбата на чл. 60 ЗС е приета при действието на напълно различно аграрно законодателство в България. Нейното приложение днес следва да бъде съобразено с действащите правила за ползване на земеделската земя, които уреждат освен сключването на договор за наем и възможността за предоставянето на земеделската земя под аренда. Договор за *аренда* в земеделието може да бъде сключен не само от собственика на земята, но и от лице, което притежава ограничено право на ползване върху нея. В този случай именно това лице получава арендното плащане до момента на прекратяване на неговото право. Сключеният от ползвател договор за аренда подлежи на вписване (чл. 3, ал. 2 ЗАЗ), но прекратяването на правото на ползване води до отпадане на противопоставимостта на договора за аренда спрямо собственика на земята, *независимо* от съществуването на вписване. Вписването на договора за аренда, сключен от ползвател по чл. 56 ЗС, всъщност има малко значение предвид непрехвърлимостта на ограниченото вещно право на ползване (чл. 56, ал. 2 ЗС).

В отношенията между арендатора и собственика на земята при прекратяването на правото на ползване на арендодателя *следва да намери приложение* разпоредбата на чл. 60 ЗС (арг. от § 1 от ДР на ЗАЗ), тъй като тя отразява спецификата на естествения процес на плододаване при земеделските земи. Правото на ползване на арендатора следва да се запази до края на стопанската година, през която е било прекратено ограниченото вещно право на ползване, притежавано от арендодателя. По същите съображения това правило следва да намери приложение и в случаите, когато договорът за наем/аренда на земеделска земя е сключен от собственика

на земята, който впоследствие преди прекратяването на договора е загубил правото си на собственост поради придобиването му от трето лице (чл. 99 ЗС). Предвид разпоредбата на чл. 60 ЗС и при съобразяване на природните особености на земеделските земи, може да се препоръча въвеждането на общо правило², според което правата на наемателите/арендаторите за ползване на такива земи, сключени от тях с лицата, които са били собственици или ползватели към момента на сключване на договора, да бъдат противопоставими спрямо всички трети лица до края на стопанската година (30.09.), през която е настъпила промяната на собствеността или отпадането на правата на техните праводатели.

1.2. Противопоставимост на правото на ползване на наемателя при вписване или достоверна дата (чл. 237, ал. 1 и 2 ЗЗД)

Предвид продължителния характер на действието на *договора за наем*, законът предвижда запазването му и *след прехвърлянето на собствеността* върху вещта от наемодателя в полза на трето лице. Договорът за наем трябва да е действителен³ и да продължава да действа към момента на прехвърлянето, като в хипотезата на чл. 237, ал. 2, изр. 2 ЗЗД може и да е сключен в устна форма. Във всички случаи наетата вещ е недвижим имот. Ето и трите хипотези, при които договърът за наем произвежда правно действие спрямо приобретателя на недвижимия имот.

Съгласно чл. 237, ал. 1 ЗЗД при прехвърляне на недвижим имот договърът за наем остава в сила спрямо приобретателя, ако

² В чл. 366, ал. 2 на отменения ЗЗД е било посочено, че наемателят на полски имоти, както и на земеделски и индустриални заведения, трябва да бъде предизвестен поне една година предварително, когато в договора на наем е предвидено, че последният се прекратява в случай на продажба.

³ Приобретателят може да иска провъзгласяване на симулативността на договора за наем, като в този случай – с оглед предвидените процесуални ограничения при доказването, се намира в положението на трето лице. Той обаче не може да предявява Павлов иск срещу сключения от неговия праводател договор за наем. Вж. **Меворах, Н., Д. Лиджи, Л. Фархи.** Коментар на Закона за задълженията и договорите. Част II, с. 188–189.

е бил *вписан* в имотния регистър.⁴ Разпоредбата се прилага само в случаите на прехвърляне на собствеността върху отдадения под наем недвижим имот при осъществено правоприемство с участието на наемодателя като праводател. Всички случаи на придобиване на собствеността върху предоставения под наем имот от трето лице без правоприемство от наемателя са изключени от приложното поле на чл. 237, ал. 1 ЗЗД, поради което договорът за наем няма да бъде противопоставим на това трето лице. Това кореспондира и на персоналния характер на вписването, което съществува като публично обявен факт само по личната партида на наемодателя – собственик.

Съгласно чл. 237, ал. 2, изр. 1 ЗЗД договорът за наем, сключен преди прехвърлянето на имота, ако *има достоверна дата*, е задължителен за приобретателя до предвидения в него срок, но не за повече от една година⁵ от прехвърлянето. За разлика от крайния срок по чл. 60 ЗС, тук ограничението на правото на ползване е свързано с датата на извършване на прехвърлянето.

Съгласно чл. 237, ал. 2, изр. 2 ЗЗД, ако няма достоверна дата *и наемателят е във владение*⁶ на имота⁷, договорът е задължителен

⁴ За да бъде вписан договорът за наем, трябва да е уговорен изрично за определен срок и да е сключен в писмена форма с нотариални заверка на подписите – арг. чл. 3, ал. 1 от Правилника по вписванията. Вж. **Стоянов, Н.** Противопоставимост на вписания договор за наем. // Норма, 2016, № 4, с. 5–25. Безсрочните наемни договори не подлежат на вписване.

⁵ Договорът за наем се прекратява автоматично с изтичането на този краен срок, след който приобретателят от наемодателя може да ревандикира вещта, без да дава допълнително предизвестие. Вж. Решение № 664/22.05.1992 г. по гр.д. № 259/1992 г. на ВС, IV г.о.

⁶ Има се предвид наемателят да осъществява фактическа власт върху имота. Вж. в този смисъл и **Стоянов, Н.** Последници от прехвърляне на наестия имот. // Общество и право, 2016, № 3, с. 31–44, както и в „Предизвикай правото!“, 2016, 27 март, достъпна на: <https://www.challengingthelaw.com/veshtno-pravo/prehvarliane-naet-imoto/>. В съдебната практика се приема, че фактическата власт може да се осъществява както лично, така и чрез пренаемател. Вж. Решение № 35/22.08.2014 г. по т.д. № 1916/2013 г. на ВКС, I т.о.

⁷ В същия смисъл е бил и чл. 364 от отменения ЗЗД, който е посочвал, че в случаите, когато наемателят няма нотариален или домашен със заверена дата акт, неговото владение е по-предишно от продажбата, купувачът е длъжен да

за приобретателя като договор за наем без определен срок⁸. Дори и в този случай – когато договорът за наем не разкрива каквато и да е формална публичност, той продължава да бъде задължителен за приобретателя поради фактическата публичност⁹ на държането на имота от наемателя.

И в трите случая договорът за наем трябва да е *сключен със собственика* на отдавания под наем имот. Това условие ще е спазено както в случаите, когато наемодателят е собственик на имота *към момента* на сключване на договора за наем, така и когато той е придобил собствеността впоследствие. Достатъчно е в момент, в който договорът за наем е действал между страните, наемодателят да е придобил собствеността върху отдадения под наем имот, за да може наемателят да се ползва от правното действие на вписването по чл. 237, ал. 1 ЗЗД.

И в трите случая договорът за наем е разглеждан от законодателя като своеобразна *тежест* върху правото на собственост

го остави в ползване, но само през времето, за което се считат сключени договорите за наем без определен срок.

⁸ Вж. също Решение № 1133/12.12.2008 г. по гр.д. № 3408/2007 г. на ВКС, Ш г.о.

⁹ Приема се, че видимостта на фактическата власт на наемателя компрометира добросъвестността на приобретателя, поради което той трябва да търпи съществуващото наемно правоотношение, макар и като такова, сключено за неопределен срок. Вж. Решение № 1608/11.06.1966 г. по гр.д. № 1081/1966 г. на ВС, II г.о. В **Кожухаров, Ал.** Облигационно право. Отделни видове облигационни отношения. С., 1996, с. 241, се приема, че „наемният договор е задължителен за приобретателя и когато той не е вписан или няма достоверна дата – а е за срок, по-дълъг от една година, – ако приобретателят е знаел за наемния договор и неговия срок, когато е придобивал собствеността на имота“. Основание за подобен извод, струва ми се, липсва в закона, който изисква именно вписване на договора по партидата на праводателя – наемодател, а не субективното знание на приобретателя относно съществуването на договора. В същия смисъл вж. **Меворах, Н., Д. Лиджи, Л. Фархи.** Коментар на Закона за задълженията и договорите. Част II, с. 184, **Павлевчев, Н.** Правни последици при придобиване на нает недвижим имот. // Собственост и право, 2015, № 1, достъпна на: <http://trudipravo.bg/kompyutarni-produkti-epi/kompyutarni-informacionni-produkti-epi/epispmenu/podbrani-statii/2380-pravni-posleditsi-pri-pridobivane-na-naet-nedvizhim-ivot>, както и **Йосифова, Т.** Действие на договора по отношение на лицата. С., 2019, с. 111.

на наемодателя, която се прехвърля – изцяло или с известна модификация, и в патримониума на новия собственик, явяващ се приобретател от наемодателя.¹⁰ Запазването на облигационното право на ползване на наемателя може да се осъществи и без да настъпва заместване¹¹ на наемодателя от неговия правоприменик в наемното правоотношение. Достатъчно е задължението на приобретателя да търпи ползването на имота. В този смисъл следва да се разбира посочването в закона, че договорът за наем „е задължителен за приобретателя“ (чл. 237, ал. 2 ЗЗД). Правото на приобретателя да получава уговореното по договора наемно плащане ще следва от общия принцип за недопустимост на неоснователното обогатяване, освен ако между него и наемодателя не е постигната някаква друга уговорка.

Прави впечатление, че в хипотезата, когато договорът за наем е вписан в имотния регистър, законодателят използва друга формулировка: договорът „остава в сила“ спрямо приобретателя (чл. 237, ал. 1 ЗЗД). Тази формулировка¹² не акцентира върху задължението на приобретателя да търпи ползването на имота от „заварения“ в него наемател, а реферира към цялостното действие на договора за наем. Именно договорът за наем „остава в сила“ за приобретателя, който не само е длъжен да търпи ползването на

¹⁰ Това действие на вписването може да се обозначи и като право на следване. Вж. **Меворах, Н., Д. Лиджи, Л. Фархи.** Коментар на Закона за задълженията и договорите. Част II, с. 181. Посочени са и тезите, че става въпрос за стипулация в полза на трето лице (наемодателят договаря в полза на наемателя) и несвършена делегация.

¹¹ Вж. и аргументите при **Павлевчев, Н.** Правни последици при придобиване на нает недвижим имот. // *Собственост и право*, 2015, № 1, с. 5–14, които са дадени и за трите хипотези на чл. 237, ал. 1 и 2 ЗЗД, но биха могли да бъдат редуцирани до двете хипотези на чл. 237, ал. 2 ЗЗД.

¹² Разлика във формулировката е съществувала и при действието на ЗЗД (отм.), където по чл. 363 ЗЗД (отм.) (аналог на чл. 237, ал. 1 ЗЗД) купувачът е бил „длъжен да съблюдава договора за наем“, а по чл. 364 ЗЗД (отм.) (аналог на чл. 237, ал. 2 ЗЗД) – купувачът е „длъжен да остави наемателя в ползване“. Вж. **Меворах, Н., Д. Лиджи, Л. Фархи.** Коментар на Закона за задълженията и договорите. Част II, с. 193, където се приема, че тази разлика е случайна и не е основание да се обосновава във всяка една от двете хипотези различно правно действие на договора за наем спрямо приобретателя.

наемателя, но следва да се подчинява и на всички уговорки¹³, съдържащи се в договора между неговия праводател – наемодател, и наемателя.¹⁴ В този случай законовият текст дава основания да се говори за заместване¹⁵ на праводателя от приобретателя в качеството на наемодател по вписания договор за наем.¹⁶

¹³ Вж. например Решение № 109/06.07.2017 г. по т.д. № 1662/2016 г. на ВКС, I т.о., където се приема принципно, че в хипотезата на чл. 237, ал. 1 ЗЗД приобретателят е обвързан от всички клаузи на договора за наем, включително уговорената между страните му арбитражна клауза. В Решение № 67/27.03.2015 г. по гр.д. № 5803/2014 г. на ВКС, I г.о., се приема, че в хипотезата на чл. 237, ал. 1 ЗЗД настъпва „заместване на наемодател в наемно правоотношение“. В Решение № 2358/26.10.2005 г. по гр.д. № 1174/2005 г. на ВКС, IV г.о., се посочва, че „новият собственик не вещта е следвало да зачете действието на наемния договор“, а в Решение № 620/23.10.2007 г. по т.д. № 275/2007 г. на ВКС, ТК, е посочено, че „новият собственик по силата на чл. 237, ал. 1 ЗЗД е встъпил в правата и задълженията на наемодателя“ по вписания договор за наем.

¹⁴ За възприемането на тази теза и при невписания договор за наем (хипотезата на чл. 237, ал. 2, изр. 2 ЗЗД) вж. Решение № 242/10.02.2017 г. по т.д. № 3389/2015 г. на ВКС, I т.о., където е посочено, че „приобретателят на абсолютното вещно право на собственост ... след извършената транслативна сделка, по силата на закона, става страна по завареното наемно правоотношение“.

¹⁵ В този смисъл за всички хипотези на чл. 237, ал. 1 и 2 ЗЗД вж. **Кожухаров, Ал.** Облигационно право, с. 240–241, **Ставру, С.** Противопоставимост на договора за аренда. // *Собственост и право*, 2012, № 8, ЕПИ On-line, **Йосифова, Т.** За противопоставимостта на договора и отговорността по чл. 21, ал. 2 ЗЗД. // *Юридически свят*, 2014, № 1, с. 49–73, както и **Стоянов, Н.** Последници от прехвърляне на наетия имот. // *Общество и право*, 2016, № 3. Действието на встъпването е *ex tunc*. За обратната теза, според която прехвърлянето на наетия имот не води до заместване на наемодателя с новия собственик на имота, а наемно правоотношение се запазва между същите страни, като приобретателят е длъжен да се съобрази с правото на ползване на наемателя до изтичането на договора за наем, вж. **Павлевчев, Н.** Правни последици при придобиване на нает недвижим имот. // *Собственост и право*, 2015, № 1, който сам посочва най-съществените недостатъци на представения от него „алтернативен поглед“. Предлага се *de lege ferenda* заместване само в съществените уговорки на договора за наем, което кореспондира с направеното в **Меворах, Н., Д. Лиджи, Л. Фархи.** Коментар на Закона за задълженията и договорите. Част II, с. 187 уточнение, че встъпването на обхваща „ония клаузи, които са чисто лични на страните“.

¹⁶ Посочва се и че „вписването поражда рефлексорно действие на договора по смисъла на чл. 21, ал. 2 ЗЗД спрямо приобретателя, който има право да узнае съдържанието му. Вж. **Василев, Ив.** Действие на вписването по българското

Интерес представлява въпросът дали страните по договора за наем могат да постигнат изрична *уговорка*, според която наемното правоотношение се прекратява автоматично с продажбата на имота от наемодателя на трето лице. Такава възможност изрично е била посочена в отменения ЗЗД.¹⁷ Така, съгласно чл. 366 ЗЗС (отм.), ако наемодателят продаде наетия имот, купувачът е длъжен да съблюдава договора за наем, когато този договор е сключен преди продажбата и е констатиран със нотариален акт или с домашен акт, който има заверена дата, освен ако наемодателят си е запазил правото да развали договора в случай на продажба. При запазено от наемодателя *право да развали* договора в случай на продажба, купувачът може да извади наемателя с едномесечно предизвестие (чл. 366 ЗЗД – отм.), а наемателят няма право на никакво обезщетение: нито от наемодателя, нито от купувача, освен ако е било условено противното (чл. 365 ЗЗД – отм.).

Въпреки че в действащия ЗЗД липсва подобна специална уредба, от общите правила за договора може да се изведе допустимостта договорът за наем да бъде сключен под *прекратително условие* (чл. 25, ал. 1 ЗЗД)¹⁸, изразяващо се в прехвърляне на собствеността върху отдадения под наем имот от наемодателя в полза на трето лице.

Като се изхожда от свободата на договаряне (чл. 9 ЗЗД), би следвало да се допусне и възможността страните по договора за наем да уговорят в полза на наемодателя *право да прекрати* наемното правоотношение, когато е прехвърлил отдадения под наем имот или е учредил върху него ограничено вещно право в полза

вещно право. С., 2018, с. 208. Струва ми се, че подобно „рефлексорно действие“ на договора за наем спрямо приобретателя, породено от вписването, не е необходимо, след като той встъпва в наемното правоотношение, при което договорът има „пряко“ действия спрямо него.

¹⁷ Вж. **Меворах, Н., Д. Лиджи, Л. Фархи.** Коментар на Закона за задълженията и договорите. Част II, с. 189, където се посочва, че разпоредбата на чл. 363 ЗЗД (отм.) не е от публичен ред.

¹⁸ За допускането на тази възможност и за диспозитивния характер на разпоредбата на чл. 237 ЗЗД вж. също **Стоянов, Н.** Последници от прехвърляне на наетия имот. // Общество и право, 2016, № 3.

на трето лице, но при заплащане в полза на наемателя на отметнина (чл. 308 ТЗ). Настъпването на правния ефект от упражняването на тази възможност няма да зависи от това дали договорът за наем е вписан или не в имотния регистър.

2. Вписване на договора за наем (чл. 237, ал. 1 ЗЗД)

2.1. Хипотези на противопоставимост

Съгласно чл. 112, б. „е“ ЗС на вписване подлежат договорите за наем на недвижим имот за срок по-дълъг от една година. Именно за тези договори намира приложение разпоредбата на чл. 237, ал. 1 ЗЗД, според която при прехвърляне на недвижим имот договорът за наем остава в сила спрямо приобретателя, ако е бил вписан в имотния регистър. Под „*прехвърляне* на недвижим имот“ следва да се разбират всички случаи на *правоприемство* (транслативна и конститутивна¹⁹ сукcesия), т.е. както прехвърляне на собствеността (цялата или идеална част) чрез всички видове прехвърлителни сделки (двустранни и едностранни, между живи или по случай на смърт), така и учредяване на ограничено вещно право (право на ползване, право на строеж, сервитутно право). Правото на ползване на наемателя ще се запази и при извършване на делба или апорт²⁰ на имота, както и при прехвърлянето му по силата на брачен договор. До прилагане на чл. 237, ал. 1 ЗЗД няма да се стигне, ако при прехвърлянето наемодателят си запазва правото на ползване върху отдадения под наем имот – в този случай договорът за наем остава в сила между страните по него и следва да се търпи от приобретателя, придобил само „голата собственост“ върху имота.²¹

¹⁹ Вж. също **Стоянов, Н.** Последници от прехвърляне на настия имот. // Общество и право, 2016, № 3.

²⁰ Вж. например Решение № 151/10.11.2009 г. по т.д. № 811/2008 г. на ВКС, II т.о., както и Решение № 150/10.11.2009 г. по т.д. № 766/2008 г. на ВКС, II т.о.

²¹ Вж. Решение № 373/18.03.1996 г. по гр.д. № 1593/1995 г. на ВС, IV г.о. В този случай именно запазилит правото на ползване наемодател е този, който може да предяви иск за прекратяване на договора за наем – вж. Решение

Не е налице прехвърляне и в случаите, когато наемодател е държавата и упражняващият нейното право на собственост орган само е прехвърлил стопанисването и управлението от едно предприятие на друго – в този случай не е налице промяна на собственика и не се стига до приложение на чл. 237 ЗЗД.²²

Без значение е *броят* на последователно извършените прехвърляния на собствеността след вписването на договора за наем. Наемателят ще може да противопостави правото си на всеки последващ правоприменик на лицето, което в качеството си на наемодател е сключило договора за наем с него.

За да настъпи ефектът на чл. 237, ал. 1 ЗЗД, е необходимо наемодателят, по партидата на когото е вписан договорът за наем, да е действителният собственик на отдадения под наем имот. Именно това изискване прави невъзможно вписването на договорите за *пренаемане*, тъй като *наемодател по тях е лице, което не е собственик*. Пренаемателят обаче може да се ползва от ефекта на вписването на първия договор за наем, съществуващ в полза на пренаемодателя (арг. чл. 134 ЗЗД), като *de lege ferenda* може да се предвиди възможност за отбелязване на договора за пренаемане, с което ще се направи публично „встъпването“ на пренаемателя във вписването, ползващо пренаемодателя.

Може да се мисли за вписване на договора за пренаемане в случаите, когато след подписването му – на едно или на друго правно основание, *пренаемодателят придобие собствеността* върху отдадения под наем имот. В този случай, макар и впоследствие, пренаемодателят става собственик на имота, поради което и пренаемателят би могъл да се ползва от правното действие на вписването, уредено в чл. 237, ал. 1 ЗЗД.

Множество любопитни въпроси възникват в случаите, когато наетата вещ се притежава в *съсобственост*. При *прехвър-*

№ 1112/11.07.2003 г. по гр.д. № 2185/2002 г. на ВКС, V г.о.

²² Този въпрос е бил обсъждан в Решение № 644/13.06.2005 г. по т.д. № 953/2004 г. на ВКС, IV т.о., по което обаче е било установено, че е налице смяна на собствеността, тъй като отдаденият под наем имот е бил прехвърлен от търговско дружество, притежавано от държавата, в полза на самата държава.

ляне само на идеална част от собствеността върху отдадената под наем вещ (частично правоприемство), възниква съсобственост, при която и новият съсобственик е обвързан от вписания договор за наем²³, като всеки един от съсобствениците ще може да иска заплащането на такава част от дължимия от наемателя наем, която отговаря на неговите права в съсобствеността.

Договорът за наем ще запази своето действие, дори и когато не е вписан, в случаите на правоприемство на *съсобственик с миноритарен дял*, който не е наемодател. Сключеният за срок до 3 години наем съставлява действие на управление, поради което се подчинява на правилото на чл. 32, ал. 1 ЗС – сключването му от съсобственика, притежаващ повече от половината вещ, обвързва останалите съсобственици, освен когато това решение е „вредно за общата вещ“, т.е. предвижда използването ѝ по начин, който може да доведе до нейното разрушаване или намаляване на нейната стойност или ограничаване на възможността вещта да бъде използвана съгласно нейното предназначение. Договорът за наем ще обвързва както миноритарните съсобственици към момента на неговото сключване, така и техните правоприемници в рамките на тригодишния срок, в който се ограничават отдаването под наем като действие на управление. Тази негова противопоставимост следва от потестативния характер на решенията на съсобствениците, притежаващи мнозинство в съсобствеността (чл. 32, ал. 1 ЗС), и не зависи от вписването на договора за наем.

Ще е необходимо вписване обаче, за да се запази действието на договора за наем, когато се прехвърля идеалната част на *съсобственик с мажоритарен дял*, който е наемодател. В този случай на общо основание приложение намира разпоредбата на чл. 237, ал. 1 ЗЗД, като без значение е обстоятелството, че останалите съсобственици са съгласни с продължаването на действието на договора за наем.

Възможна е и хипотеза на правоприемство *между съсобственици*, в резултат на което миноритарен съсобственик, който не е наемодател, придобие идеални части от съсобственика – наемо-

²³ Приложение намира и чл. 237, ал. 2 ЗЗД.

дател, в резултат на което става мажоритарен съсобственик. Той ще остане обвързан от договор за наем само ако последният е бил вписан в имотния регистър. Само в този случай той ще е длъжен да търпи правото на ползване на наемателя, като ще има и правото да получи съответната на неговия дял в съсобствеността част от наемната цена.

Противопоставимост по чл. 237, ал. 1 ЗЗД ще възниква и в случаите на т.нар. „*обратно правоприемство*“: при разваляне (чл. 88, ал. 2 ЗЗД) и при отмяна (чл. 227, ал. 5 ЗЗД) на договора, въз основа на който наемодателят се легитимира като собственик на отдадения под наем имот. За да може наемателят да се позове на противопоставимостта на сключения от него договор за наем, последният трябва да е вписан преди вписването на иска за разваляне, съответно – за отмяна на акта, с който наемодателят се легитимира като собственик на наетия имот.

При уредбата на възмездните двустранни договори е посочено, че *развалянето* на договори, които подлежат на вписване, не засяга правата, придобити от трети лица (включително наемател и пренаематели) преди вписване на исковата молба (чл. 88, ал. 2 ЗЗД). В този случай договорът за наем „остава в сила“ спрямо ищеца (чл. 237, ал. 1 ЗЗД), което означава, че наемната цена се заплаща на лицето, възстановило собствеността си върху имота в резултат на развалянето.

При уредбата на дарението също е посочено, че *отмяната* на дарението не засяга правата, които трети лица (включително наематели и пренаематели) са придобили върху подарените имоти преди отбелязването на исковата молба (чл. 227, ал. 5 ЗЗД). В този случай дареният (наемодателят) дължи на дарителя обезщетение за онова, с което се е обогатил (чл. 227, ал. 5 in fine ЗЗД), включително и получавания от него наем. Задължение за плащане на наема към лицето, извършило дарението, възниква и в тежест на наемателя по силата на ефекта на „оставане в сила“ на договора за наем, вписан преди вписването на исковата молба за отмяна на дарението (чл. 237, ал. 1 ЗЗД).

Макар и практически да е рядко срещана, е възможна хипоте-

за, при която наемодателят извършва **отказ от право на собственост** върху предоставения под наем имот, който отказ е вписан по реда на чл. 100 ЗС. В този случай имотът става ничия собственост и може да се придобие по давност. Правото на наемателя да ползва имота *ще оцелее* и след прекратяването на правото на собственост на наемодателя, независимо от наличието или липсата на вписване на договора за наем. Наемателят ще продължи да дължи и заплащане на наемната цена в полза на наемодателя – тъй като загубването на собствеността върху наетата вещ от наемодателя не води само по себе си до прекратяване на договора за наем. Наемателят ще продължи да държи вещта за наемодателя, независимо че последният вече не е неин собственик, а само неин владеец (чрез наемателя).

Няма пречка отказалият се от собствеността си върху наетия имот да продължи да *владее* този имот чрез наемателя, като в този случай той ще се ползва със защитата по чл. 75 и 76 ЗС. Ако обаче друго лице придобие владението (включително със съгласието на наемателя) или собствеността (например по силата на друг титул за собственост, който не е бил противопоставим на наемодателя) върху отдадения под наем имот, то няма да бъде правоприменик на наемодателя, поради което и няма да бъде обвързано от договора за наем – дори и когато той е бил вписан в имотния регистър. Самият наемател – при извършен отказ от собственост от страна на наемодателя, може да „преобърне“ държането си във владение и да изрази своето ново отношение към наетата вещ като към своя собствена (анимус за владение), но и в този случай наемодателят ще разполага с иск за опразване на наетите помещения (чл. 310, ал. 1, т. 2 ГПК), както и с правото си да получи обратно наетата вещ, съществуващо по силата на договора за наем (чл. 233, ал. 1, изр. 1 ЗЗД).

2.2. Хипотези на непротивопоставимост

Вписването на договора за наем не дава пълна защита на правото на ползване на наемателя. Има редица случаи, при които наемодателят изгубва собствеността си върху имота, с което

окончателно се прекратява и правото на наемателя. Такъв е например случаят, при който трето лице придобие имота **без право-приемство от наемодателя**, независимо от това дали придобиването е свързано с вписване в имотния регистър.

За да се ползва от ефекта на вписването, наемателят не трябва да държи имота в своя фактическа власт, достатъчно е съществуването на вписан договор за наем. Напълно възможна е хипотеза, при която през време на действието на договора за наем имотът се владее от трето лице, което след изтичането на законово определени период от време се позовава на *придобивна давност* по отношение на този имот. В този случай правата на третото лице не следват от тези на наемодателя, включително и когато то е осъществявало добросъвестно владение въз основа на договор, сключен с наемодателя (владението на третото лице е по-силно от уговорката между предишния собственик и наемателя). Поради това вписването на договора за наем по партидата на наемодателя няма да произведе ефекта на чл. 237, ал. 1 ЗЗД по отношение на приобретателя.

Вписването на договора за наем, сключен с действителния собственик на имота, няма да произведе действието по чл. 237, ал. 1 ЗЗД и в случаите на **публична продан** на недвижим имот *в хипотезата на чл. 239, ал. 2 ДОПК*. Съгласно посочената разпоредба, купувачът става собственик на продадената недвижима вещ дори и длъжникът да не е бил собственик, ако до изтичането на една година от обнародването в „Държавен вестник“ на постановлението за възлагане не е предявен иск за собственост. В тези случаи с прекратяването на правото на собственост на действителния собственик – наемодател, отпада и правото на ползване на наемателя, тъй като придобиването от купувача по публичната продан е без правоприемство от наемодателя.

По отношение на публичната продан, осъществявана *по реда на ГПК*, следва да се посочи и съдебната практика, която приема, че купувачът на публична продан на недвижим имот не е обвързан по чл. 237, ал. 1 ЗЗД от висящо наемно правоотношение по договор за наем, сключен от длъжника по изпълнението, в качеств

вото на наемодател, който договор е вписан преди извършване на публичната продан.²⁴ Причината за това е чл. 175, ал. 1 ЗЗД, според която с извършването на публична продан на имота всички ипотечи върху него, както и всички вещни права, учредени след първата ипотека, се погасяват. ВКС приема, че след като при извършване на публична продан се погасява ипотека като вещна тежест, то по аргумент от по-силното основание, „не може да се приеме, че имотът се следва от друга „тежест“ – облигационно правоотношение, възникнало от вписан по реда на чл. 237, ал. 1 ЗЗД наемен договор преди публичната продан.²⁵ Да се приеме обратното, би означавало да се позволи на длъжника чрез сключване на договори за наем по отношение на притежавани от него недвижими имоти да направи неатрактивно за купувачите по публичната продан придобиването им и по този начин на практика да осуети проданта им от кредитора – вискател. Целта на разпоредбата на чл. 237, ал. 1 ЗЗД е да осигури защита на наемателя срещу разпоредителни сделки, извършени от самия наемодател, като дерогира релативното действие на сключения от него договор за наем и разпростре действието му върху приобретателя на имота по разпоредителната сделка. Тази защита обаче не е насочена срещу действия на кредиторите на наемодателя, поради което не е противопоставима на тях, а оттам и на купувача по публичната продан – чл. 496, ал. 2 ГПК“.²⁶

Струва ми се, че посочените от ВКС аргументи не са убедителни в случаите, когато договорът за наем е вписан в имотния регистър преди вписването на ипотека (чл. 169 ЗЗД) и на възбраната (чл. 452, ал. 2 ГПК) върху недвижимия имот, спрямо който е насочено принудителното изпълнение и който е бил пред-

²⁴ Вж. Решение № 109/06.07.2017 г. по т.д. № 1662/2016 г. на ВКС, I т.о.

²⁵ В противен смисъл вж. **Калайджиев, Ан.** Облигационно право. Обща част. С., 2002, с. 627, **Марков, М.** Ипотеката. С., 2010, с. 353, **Ставру, С.** Противопоставимост на договора за аренда. // Собственост и право, 2012, № 8, ЕПИ On-line. Непогасяването на договора за наем по силата на чл. 175, ал. 1 ЗЗД обаче не означава, че той ще бъде противопоставим на купувача на публичната продан.

²⁶ Вж. Решение № 109/06.07.2017 г. по т.д. № 1662/2016 г. на ВКС, I т.о.

мет на публичната продан. В тези случаи вписването на договора за наем следва да произведе действието по чл. 237, ал. 1 ЗЗД, тъй като публичната продан е придобивно основание, при което се осъществява правоприемство по отношение на собствеността между длъжника и купувача. Именно запазването на договора за наем при подобни случаи на правоприемство е основната цел на вписването на договора за наем, както и на разпоредбата на чл. 237, ал. 2 ЗЗД. Поради това, смятам, че в случаите, когато вписването на договора за наем изпреварва във времето вписването на ипотека/възбраната, по която е извършена публичната продан, наемното правоотношение се подчинява на правилата на чл. 237, ал. 1 и 2 ЗЗД²⁷.

Не следва да бъде споделена тезата, според която и след налагането на възбраната длъжникът може да сключва договори за наем за срок до три години – като действия на управление, спрямо които намира приложение чл. 237 ЗЗД.²⁸ Действително възбра-

²⁷ В този смисъл вж. също **Калайджиев, Ан.** Облигационно право, с. 627, **Марков, М.** Ипотеката, с. 353, както и обратната теза вж. **Маринова, Б.** Особени и възможни рискове при придобиване на недвижим имот чрез публична продан. // *Собственост и право*, 2013, № 4, ЕПИ On-line.

²⁸ Вж. Решение № 129/30.06.2015 г. по гр.д. № 268/2015 г. на ВКС, I г.о., където се приема, че правата на арендатор, произтичащи от договор за аренда, сключен и вписан след налагане на възбрана върху продадените на публична продан имоти, са противопоставими на купувача на публичната продан, извършена по реда на глава 43 ГПК, за минималния срок на действие на договора за аренда (към момента на постановяване на решението той е бил 4 години, понастоящем е 5 години – чл. 4, ал. 1 ЗАЗ). Аргументите на ВКС са следните: „След налагането на възбрана длъжникът запазва правото на собственост върху имота, но няма правото да се разпорежда с него, а само правото да извършва действия на обикновено управление, доколкото правото му да извлича ползите от имота, включително да получава гражданските плодове, не е ограничено. Поради това приложение по отношение на сключените от него договори за наем на имота в подобна хипотеза следва да намери разпоредбата на чл. 229, ал. 2 ЗЗД, съгласно която лицата, които могат да вършат само действия по обикновено управление, не могат да сключват договор за наем за повече от три години. Тази разпоредба следва да намери приложение и при сключен договор за аренда, доколкото съгласно § 1 ПЗР на Закона за арендата в земеделието за неуредените в този закон въпроси се прилага разпоредбите на гражданското законодателство“. Тезата е защитена от **Марков, М.** Ипотеката, с. 353 и **Стоянов, Н.**

ната „обезсилва“ спрямо вискателя действията на разпореждане на длъжника, но никъде в ГПК не е дефинирано кои действия на длъжника са такива на разпореждане. Сключването и вписването на договор за наем е действие, което по силата на чл. 237, ал. 1 ЗЗД създава тежест върху имота и поради това следва да се разглежда като действие на разпореждане с оглед обхвата на действие на възбраната. Поради това противопоставимостта на това действие спрямо купувача по публичната продан следва да се преценява в зависимост от това кога е извършено вписването на договора за наем. Ако вписването на договора за наем е направено преди вписването на възбраната, наемното правоотношение ще бъде противопоставимо на купувача по публичната продан. Обратно, ако вписването на договора за наем е направено след вписването на възбраната, наемното правоотношение няма да бъде противопоставимо на купувача по публичната продан.

Наемното правоотношение се прекратява и в случаите, когато договорът за наем е вписан, когато имотът е предмет на **принудително отчуждаване**. Предвид целите на отчуждаването, договорът за наем не може да запази действието си дори и когато е вписан в имотния регистър. След като принудителното отчуждаване „обезсилва“ правото на собственост на наемодателя, то на още по-голямо основание „десеизирано“ е и правото на наемателя да ползва този имот. Основанието за това и в двата случая е задоволяването на определени държавни или общински нужди.

Наемателят обаче не е „**правоимащо лице**“ по смисъла на чл. 39, ал. 1, т. 1 ЗДС, съответно – по чл. 29, ал. 1 ЗОС, поради което и няма право да иска част от дължимото от държавата/общината обезщетение да бъде преведено по негова банкова сметка. Такова обезщетение се заплаща единствено по сметка на собственика – наемодател, а отношенията му с наемателя се уреждат

Противопоставимост на вписания договор за наем. // Норма, 2016, № 4, като нейният генезис може да бъде проследен до Закона за привилегиите и ипотеките от 1908 г., според който (чл. 1, ал. 3, т. 6) на вписване са подлежали единствено договорите за наем със срок над 3 години. Вж. **Венедиков, П.** Ипотeki, залог, привилегии. С., 1994, с. 128–130.

съгласно уговореното в договора за наем. Последният – макар и вписан, не може да бъде противопоставян на държавата/общината в рамките на производството по принудително отчуждаване.

Наемателят не разполага със самостоятелни права в производството по принудително отчуждаване, като той не разполага и с правото да *иска отмяна* на акта на отчуждаването. Така в чл. 39, ал. 3 ЗДС е предвидено, че ако в 18-месечен срок от влизането в сила на решението на МС и в 6-месечен срок от влизането в сила на заповедта на областния управител собственикът не бъде обезщетен, по негово искане Върховният административен съд, съответно административният съд по местонахождението на имота, отменя акта за отчуждаването. Аналогичен е текстът на чл. 29, ал. 6 ЗОС, който посочва, че ако в 6-месечен срок от влизането в сила на заповедта по чл. 25, ал. 2 или на съдебното решение дължимото парично обезщетение не бъде преведено по сметка на собственика на имота, кметът на общината отменя заповедта за отчуждаването по искане на собственика. И в двата случая инициативата за отмяна на акта за отчуждаване е предоставена единствено на съсобственика и на лицата, притежаващи ограничени вещни права върху отчуждения имот (арг. от чл. 111, ал. 1 ЗС), но не и на лицата с облигационни права върху този имот, какъвто се явява наемателят по вписан договор за наем.

Въпреки че при *принудителното отчуждаване* е налице правоприемство, разпоредбата на чл. 237, ал. 1 ЗЗД не се прилага и договорът за наем не остава в сила спрямо държавата/общината (като приобретател от наемодателя), тъй като в резултат на отчуждаването имотът става **публична** (държавна или общинска) **собственост** (чл. 208, ал. 1 ЗУТ, чл. 33, ал. 4 ЗДС, чл. 21, ал. 9 ЗОС), която се подчинява на специален режим и има за цел да задоволи особени държавни и общински нужди, надделяващи над неприкосновеността на частната собственост.

Не е такъв случаят, когато имотът е придобит от държавата или от общината по силата на *гражданскоправна сделка*: по решение на Министерския съвет (чл. 43а ЗДС), съответно – общинския съвет (чл. 34, ал. 2 ЗОС). В този случай сключеният от предходния

собственик и вписан договор за наем ще остане в сила и за държавата, съответно – за общината. Ако обаче този имот впоследствие бъде обявен за публична собственост (чл. 2, ал. 2, т. 2 и 3 ЗДС и чл. 6, ал. 2 ЗДС; чл. 6, ал. 2 и 3 ЗОС), това ще доведе до прекратяване на договора за наем, но в този случай държавата и общината ще дължат обезщетение на наемателя за причинените му с прекратяването на договора вреди. Обявяването на придобития от държавата или общината имот за публична собственост предполага, че този имот е необходим за задоволяване на държавни или общински нужди. Ако това не е така – спор, който струва ми се може да бъде повдигнат от наемателя с вписан договор за наем, разпоредбата на чл. 237, ал. 1 ЗЗД ще може да намери приложение. Аргумент за това е текстът на чл. 14, ал. 7, изр. 2 ЗОС, който посочва, че свободни имоти или части от тях – публична общинска собственост, могат да се отдават под наем за срок до 10 години след решение на общинския съвет. Наличието на вписан договор за наем, сключен с предходен собственик, и разпоредбата на чл. 237, ал. 1 ЗЗД, както и обстоятелството, че имотът е „свободен“, изключват необходимостта от вземането на решение на общинския съвет, съответно – от спазване на специалния ред за отдаване под наем на имоти публична общинска собственост. В подобен смисъл е и текстът на чл. 16, ал. 2 ЗДС, според който отделни имоти или части от имоти – публична държавна собственост, могат да се отдават под наем за срок до 10 години, при условие че се използват съобразно предназначението им и не се възпрепятства осъществяването на дейностите, за които са предоставени за управление.

2.3. Конкуренция между договори за наем с един и същ наемодател

Един от въпросите, свързани с действието на вписването на договора за наем, е този относно неговото значение при разрешаването на евентуалната конкуренция между **няколко договора за наем**, сключени от един и същ наемодател.²⁹ Именно тази кон-

²⁹ Вж. **Ставр**, С. Противопоставимост на договора за аренда. // Собственост и право, 2012, № 8, ЕПИ On-line. Практиката е категорична, че вписването

куренция, но при няколко акта за прехвърляне на собствеността, се разрешава от вписването по силата на чл. 113 ЗС. Съгласно посочената разпоредба, до вписването им подлежащите на вписване актове не могат да се противопоставят на трети лица, които по-рано са придобили от същия собственик и вписали вещни права върху недвижимия имот. По-различна е формулировката на чл. 237, ал. 1 ЗЗД, според който при прехвърляне на недвижим имот договорът за наем остава в сила спрямо приобретателя, ако е бил вписан в имотния регистър. Ако приемем, че правилото се прилага не само при прехвърляне на собствеността върху отдадения под наем имот (транслативна сукcesия), но и в случаите на учредени от наемодателя след вписването на договора за наем ограничени вещни права (конститутивна сукcesия), то бихме могли да направим и още една крачка, като приемем, че правилото на чл. 237, ал. 1 ЗЗД се прилага и в случаите, когато наемодателят е прехвърлил облигационни права.

Това обаче не е вярно, тъй като предоставянето на облигационно право на ползване от наемодателя в полза на наемателя *не е свързано с настъпването на някакво правоприемство*.³⁰ Правото на наемателя не следва от правото на наемодателя, а от сключения между тях договор за наем. В този смисъл правоприемството, в рамките на което можем да разширим приложното поле на чл. 237, ал. 1 ЗЗД, се отнася единствено до вещни, но не и до облигационни права. Предложение за използването на вписването на договора за наем не само с цел неговата противопоставимост (като тежест) спрямо последващи приобретатели на имота от наемодателя, но и с цел решаването на конкуренция (като права) между наематели по няколко договора за наем, сключен с един и същ наемодател, може да бъде направено *de lege ferenda*.

по чл. 237, ал. 1 ЗЗД не урежда конкуренцията между няколко договора за наем, сключени от различни наематели с един и същ наемодател по отношение на един и същ имот. Вж. например Решение № 35/22.08.2014 г. по т.д. № 1916/2013 г. на ВКС, I т.о.

³⁰ Вж. също Решение № 1263/21.01.2009 г. по гр.д. № 5071/2007 г. на ВКС, V г.о., където е посочено, че договорът за наем създава само облигационни правоотношения.

При възприемането на подобно законодателно решение, вписването на договора за наем ще има *двойно защитно действие*, адресирано към различни трети лица: i) тежест, която съществува спрямо правоприемници по отношение на собствеността върху имота от наемодателя, и ii) право, което е противопоставимо на други съконтрахенти на наемодателя с предоставено им от него облигационно право на ползване върху същия имот. Този втори правен ефект на вписването на договора за наем обаче, за разлика от първия, няма да зависи от това дали наемодателят е собственик на отдадения под наем имот. При сега действащата уредба липсва инструмент за решаване на конкуренцията между няколко наематели на един и същ имот, сключили договор с един и същ наемодател. Предимство ще има този от тях, който държи имота, тъй като ще може да се ползва със защитата по чл. 76 ЗС, като другият наемател няма да може да предяви правото на своя наемодател – собственик, тъй като осъществяваната фактическа власт е противопоставима на последното.

3. Вписване на съдебно решение за предоставяне на ползването на семейно жилище (чл. 57, ал. 1 СК)

Наемно правоотношение възниква без договор³¹ и по силата на *съдебно решение* по чл. 56 СК, с което на единия от съпрузите се предоставя ползването на семейното жилище, което не е негова собственост (чл. 57, ал. 1 СК). Посочено е, че в този случай

³¹ Вж. в този смисъл Решение № 392/01.02.2012 г. по гр.д. № 1641/2011 г. на ВКС, III г.о., в което е посочено, че „[о]тностията между съпруга, на когото е предоставено ползването на семейното жилище, и близкия на другия съпруг – собственика, респ. притежателя на вещно право на ползване, на жилищния имот, са като наем за срока на ползването, с тази особеност, че източник на облигационното правоотношение не е договор, а акт на съдебна администрация на семейните отношения“. Вж. също Решение № 533/13.01.2012 г. по гр.д. № 251/2011 г. на ВКС, IV г.о.: „Затова и при спор за родителски права съдът винаги може да промени режима на ползване на семейното жилище, може и без спор, именно защото действията му представляват съдебна администрация“.

решението може да бъде вписано в имотния регистър, като вписването му има действието по чл. 237, ал. 1 ЗЗД. Препращането към *действието на вписването* по чл. 237, ал. 1 ЗЗД е направено, без поставяне на изискване нито относно продължителността³² на възникващото наемно правоотношение (по чл. 112, б. „е“ ЗС на вписване подлежат само договори за наем, чийто срок е по-дълъг от една година), нито относно това кой следва да е собственик на вещта (при чл. 237, ал. 1 ЗЗД наемодателят трябва да е собственик на имота). По отношение на първото изискване, съм склонен – предвид естеството на правния институт (да осигури задоволяване на жилищната нужда на родителя, упражняващ родителските права върху ненавършилите пълнолетие деца), да приема, че на вписване следва да подлежи всяко съдебно решение по чл. 56 СК, независимо от посочената в него продължителност на възникващото наемно правоотношение (такава може и да не е посочена³³ в диспозитива на съдебното решение). Що се касае до второто изискване обаче, следва да бъдат направени някои уточнения, които изискват краткото представяне на различните възможности, с които разполага бракоразводният съд.

³² В Решение № 312/08.12.2011 г. по гр.д. № 1700/2010 г. на ВКС, III г.о., се приема, че в случаите на чл. 56, ал. 2 СК „съдът следва да определи срок на ползването, който не излиза извън рамките на управлението (по смисъла на чл. 229 ЗЗД) – три години (считано от влизане в сила на съдебното решение – бел. С. С.), като срокът по конкретното дело се определя с оглед на конкретните обстоятелства по делото, които са от значение за определянето му“. В случаите на чл. 56, ал. 3 СК в самия законен текст изрично е посочено, че предоставянето на ползването, а с това – и наемното правоотношение, е със срок максимум до една година. За предоставянето на ползването на семейното жилище докато съответният съпруг упражнява родителските права вж. **Марков, М.** – В: **Цанкова, Ц., Марков, А. Станева, В. Тодорова, В. Петров, Е. Балеvsка, Б. Дечева, В. Мирчева.** Семейен кодекс. С., 2015, с. 221.

³³ Вж. Решение № 533/15.12.2010 г. по гр.д. № 1133/2009 г. на ВКС, II г.о., в което е прието, че „ако с решението, постановено в производството по прекратяване на брака, такъв срок (за ползване на семейното жилище – бел. С. С.) не е бил определен, притежаващите правото на ползване лица разполагат с възможност да защитят правата си по исков ред, като противопоставят на бившия съпруг, комуто е предоставено ползването, възраженията си по повод безсрочното предоставяне“.

Семейно е *жилището*, което е обитавано от двамата съпрузи и техните ненавършили пълнолетие деца (§ 1 от ДР на СК) към момента на иницииране на развода или към момента на настъпилата преди това фактическа раздяла между съпрузите. Съгласно разпоредбата на чл. 56 СК, при допускане на развода, когато семейното жилище не може да се ползва поотделно от двамата съпрузи, съдът предоставя ползването му на единия от тях, ако той е поискал това и има жилищна *нужда* (чл. 56, ал. 1, изр. 1 СК). Когато от брака има ненавършили пълнолетие деца³⁴, съдът служебно се произнася за ползването на семейното жилище (чл. 56, ал. 1, изр. 2 СК).

Разграничени са три различни *хипотези* в зависимост от това кой притежава семейното жилище:

- когато от брака има ненавършили пълнолетие деца и семейното жилище е *собственост на единия съпруг*, съдът може да предостави ползването му на другия, на когото е предоставено упражняването на родителските права, докато ги упражнява (чл. 56, ал. 2 СК). Когато единият от съпрузите притежава голата собственост, а титуляр на правото на ползване е другият съпруг, то определящо е кой е носителят на правото на ползване.³⁵ В последния случай е възможно

³⁴ В Решение № 211/19.06.2015 г. по гр.д. № 4847/2014 г. на ВКС, IV г.о. е прието, че „когато от брака няма ненавършили пълнолетие деца, семейното жилище, собственост на единия съпруг, не може да бъде предоставено за ползване на другия съпруг; такава възможност е била предвидена в чл. 107, ал. 2 СК (отм.) само в една хипотеза – за предоставяне ползването на семейното жилище на невиновния съпруг, когато то е собственост на виновния за прекратяването на брака съпруг, което правило е неприложимо при вина и на двамата съпрузи, в какъвто случай семейното жилище се предоставя за ползване на собственика му. ... В Семейния кодекс от 2009 г., при действието на който е предявена претенцията за ползването на семейното жилище, не е предвидена възможност за предоставяне ползването на семейно жилище на съпруга, който не е негов собственик“. Това води до извода, че съдът във всички случаи се произнася служебно по въпроса за предоставянето на семейното жилище. Вж. също Решение № 247/25.06.2010 г. по гр.д. № 239/2009 г. на ВКС, IV г.о. Независимо от наличието на ненавършили пълнолетие деца е правото по чл. 56, ал. 5 СК: когато съпрузите са съсобственици или имат общо право на ползване върху семейното жилище.

³⁵ Вж. Решение № 247/25.06.2010 г. по гр.д. № 239/2009 г. на ВКС, IV г.о. Вж. също Решение № 554/15.07.2010 г. по гр.д. № 1774/2009 г. на ВКС, IV г.о.

- ползването на семейното жилище да бъде предоставено на съпруга, притежаващ голата собственост.
- когато от брака има ненавършили пълнолетие деца и семейното жилище е *собственост на близки на единия съпруг*, съдът може да предостави ползването му на другия, на когото е предоставено упражняването на родителските права, за срок до една година (чл. 56, ал. 3 СК). Интерес съставлява случаят, когато идеална част от семейното жилище е лична собственост на единия съпруг, а останалите идеални части са собственост на негови близки. В тази хипотеза съдът преценява какви са дяловете в съсобствеността и как е разпределено ползването между семейството на съпруга и семействата на неговите близки, като по този начин определя обема на семейното жилище. Ако от фактически използваното семейно жилище може да бъде обособена реална част от целия съсобствен имот, която съответства на дела на съпруга – съсобственик, тази реална част може да бъде предоставена за ползване на другия съпруг, който упражнява родителските права върху ненавършили пълнолетие родени от брака деца, докато ги упражнява (чл. 56, ал. 2 СК). Ако обаче обособената реална част от семейното жилище надхвърля дела на съпруга съсобственик от целия имот, тази реална част може да бъде предоставена за ползване на другия съпруг, който упражнява родителските права върху ненавършили пълнолетие родени от брака деца, за срок до една година (чл. 56, ал. 3 СК)³⁶.
 - когато съпрузите са *съсобственици* или имат *общо право на ползване* върху семейното жилище, съдът предоставя ползването му на единия от тях, като взема предвид интересите на ненавършилите пълнолетие деца, вината, здравословното състояние и други³⁷ обстоятелства (чл. 56, ал. 5 СК). Без

³⁶ Вж. Решение № 64/08.03.2013 г. по гр.д. № 396/2012 г. на ВКС, IV г.о., както и Решение № 9/04.06.2013 г. по гр.д. № 860/2012 г. на ВКС, III г.о.

³⁷ Критериите не са изчерпателно изброени. Вж. Решение № 565/16.06.2010 г. по гр.д. № 1317/2009 г. на ВКС, IV г.о.

значение в този случай е съотношението на идеалните части, които всеки един от двамата бивши съпрузи притежават в съсобствеността (чл. 56, ал. 5 СК се явява специална разпоредба спрямо тази на чл. 32, ал. 2 ЗС³⁸).

³⁸ Вж. **Борисов, Й.** Жилищният наем. Книга втора. Възникване на наемното правоотношение. С., 2002, с. 344, както и **Марков, М.** – В: **Цанкова, Ц., М. Марков, А. Станева, В. Тодорова, В. Петров, Е. Балевска, Б. Дечева, В. Мирчева.** Семейен кодекс, с. 223. За сходството между чл. 56 СК и чл. 32, ал. 2 ЗС вж. и Решение № 64/08.03.2013 г. по гр.д. № 396/2012 г. на ВКС, IV г.о. Посочени са обаче и разликите между двете производства: „Разпределението на ползването на съсобствен имот се основава на съсобствеността – не може да бъде разпределено ползването на имот, без съдът да е установил, че той е съсобствен между страните. В това производство съдът разглежда и се произнася по оспорвания на правото на собственост. Ако е приет за съвместно разглеждане инцидентен установителен иск за собственост, по въпроса за собствеността съдът ще се произнесе с отделен диспозитив със сила на пресъдено нещо, допустимо е и главно встъпване на трето лице със самостоятелни права. Мерките относно ползването на семейното жилище се основават на ползването – на разпределението подлежи ползването и на жилище, което не е общо, собственост е на единия съпруг, на негови близки или на трето лице. По тази причина съдът изследва правото на собственост според събраните доказателства и само с оглед мерките, които може да постанови. В това производство съдът не може да приеме за разглеждане инцидентен установителен иск за собственост, нито да допусне главно встъпване на трето лице със самостоятелни права върху жилището. Съдът е длъжен да постанови съответните мерки според наличните доказателства, без да разглежда и се произнася по никакви оспорвания на правото на собственост. Ако правото на собственост е различно от приетото от съда по мерките, влязлото в сила съдебно решение по отделно предявен иск, установяващо действителното правно положение е основание за промяна на постановените мерки. На следващо място, различни са критериите за разпределението – начинът на разпределение на ползването на съсобствен имот трябва да съответства на участието в съсобствеността, докато мерките относно ползването на семейното жилище трябва да съответстват на интересите на родените от брака деца (ако не са навършили пълнолетие) или на жилищната нужда на всеки от съпрузите. И на последно място, разпределението на ползването на съсобствен имот и на семейното жилище между съпрузи без ненавършили пълнолетие деца може да бъде извършено само при надлежно сезиране и въз основа на надлежно събраните доказателства, докато разпределението на ползването на семейното жилище между съпрузи с ненавършили пълнолетие деца се извършва служебно от съда, без оглед на процесуални срокове и преклузии за предявяване на исканията и за представяне и събиране на доказателствата“.

Наемно правоотношение *възниква* във всички случаи, в които на единия от бившите съпрузи е предоставено да ползва семейно жилище, което изцяло или отчасти *се притежава от другия* бивш съпруг (това са хипотезите на чл. 56, ал. 2 и ал. 5 СК). Вписването на съдебното решение по партидата на бившия съпруг – собственик, създава противопоставимост спрямо всеки последващ негов приобретател³⁹, който е длъжен да търпи постановеното от съда ползване. Ползването обаче трябва да бъде винаги лично от съпруга, в чиято полза е постановено, и не може да се преотстъпва⁴⁰.

В случаите, когато семейното жилище *принадлежи на трето лице*, за възникването на наемно правоотношение е необходимо съгласието на това трето лице, включително когато то е било изразено чрез сключването на договор за наем с двамата съпрузи (като наематели) преди развода и преди поставянето на въпроса пред бракоразводния съд за ползването му само от единия от тях. В този случай съдебното решение по чл. 56 СК урежда „само вътрешните отношения между наемателите съпрузи“⁴¹, като ограничава⁴² субективното действие на договора за наем само до единия

³⁹ В противен смисъл, но без аргументи, свързани с вписването на съдебното решение, вж. Решение № 61/24.02.2012 г. по гр.д. № 671/2011 г. на ВКС, III г.о.: „Решението по чл. 56 СК, съотв. чл. 107 СК (отм.) поражда само облигационно право на ползване на жилището, което не е противопоставимо на последващ (след предоставяне на правото на ползване) приобретател на жилищния имот. Новият собственик би могъл с едномесечно предизвестие да поиска освобождаването му от заварените държатели (по аналогия на чл. 237, ал. 2, изр. 2 ЗЗД) и да претендира обезщетение по чл. 59 ЗЗД от обитателите му“.

⁴⁰ Вж. **Марков, М.** – В: **Цанкова, Ц., М. Марков, А. Станева, В. Тодорова, В. Петров, Е. Балева, Б. Дечева, В. Мирчева.** Семейен кодекс, с. 223.

⁴¹ Вж. също **Марков, М.** – В: **Цанкова, Ц., М. Марков, А. Станева, В. Тодорова, В. Петров, Е. Балева, Б. Дечева, В. Мирчева.** Семейен кодекс, с. 222, където се посочва, че в този случай с решението на съда „се уреждат само вътрешните отношения между наемателите съпрузи“.

⁴² Без обаче съдебното решение да променя страните по съществуващото наемно правоотношение с третото лице – собственик, както е възприето при **Борисов, Й.** Жилищният наем, с. 344. Авторът посочва, че наемното отношение се прекратява „по отношение на този от тях (съпрузите – бел. С. С.), който се отстранява от ползването, доколкото отпада правото му да обитава жилището“.

съпруг – този, на когото е предоставено ползването на семейното жилище. То не се отразява върху възможността третото лице наемодател да търси от всеки един от бившите съпрузи изпълнение на поетите от тях задължения със сключването на договора за наем. Вписването на съдебното решение по чл. 57 СК, само по себе си, няма да създава противопоставимост на възникналото по силата на това решение наемно правоотношение спрямо лица, придобили собствеността върху имота от третото лице, с което е сключен договорът за наем от бившите съпрузи. Такъв ефект ще настъпва единствено ако договорът за наем, сключени между бившите съпрузи и третото лице – собственик на имота, също е бил вписан, като вписването му предхожда вписването на разпоредителната сделка с наетия имот. Действието на вписването на съдебното решение по чл. 57 СК ще зависи от действието на вписването на договора за наем по чл. 112, б. „е“ ЗС, сключен от бившите съпрузи (в качеството им на наематели).

Наемно правоотношение *не възниква* в случаите, когато съпругът – собственик на вещта, е отстранен административно от нея по силата на разпоредбите на Закона за защита от *домашно насилие* (ЗЗДН), приложени в полза на другия съпруг. В полза на последния не възниква наемно правоотношение, поради което и заповедта за налагане на мярката „отстраняване на извършителя от съвместно обитаваното жилище за срока, определен от съда“ не подлежи на вписване по реда на чл. 237, ал. 1 ЗЗД и чл. 112,

като съдебното решение в този случай има правопроменящо, а не правосъздаващо действие. Всъщност решението на съда в най-добрия случай „суспендира“, без да прекратява ползването на съпруга, който е „отстранен“ от жилището чрез предоставянето на последното в ползване на другия съпруг. Възможно е обаче при последваща промяна в релевантните обстоятелства (например предоставянето на упражняването на родителските права в полза на другия родител) да настъпи промяна и в лицето, на което се предоставя ползването на семейното жилище. Ако неговото участие в наемното правоотношение с третото лице – собственик, е било прекратено от предходното съдебно решение, то новото решение на съда би трябвало отново да създава такова правоотношение, като замества предишния ползвател на жилището с новия. Подобна намеса на съда при определяне на това кои са страните по наемното правоотношение не е предвидена в закона и не следва да бъде налагана на третото лице – собственик.

б. „е“ ЗС. За периода на отстраняването, съпругът собственик не губи правото си на ползване върху имота, което той би могъл да реализира и чрез отдаване на имота под наем в полза на трети лица, т.е. без да го ползва лично, каквато забрана му е наложена със заповедта по ЗЗДН. Поради това в съдебната практика⁴³ се приема, че за този период на него му се дължи обезщетение от другия съпруг⁴⁴, ползващ процесния имот без основание, макар последният да се ползва от закрила по силата на ЗЗДН.⁴⁵ Съпругът, в чиято защита е постановена мярката, ползва имота без основание, като за съответния период спестява средства в размер на дължимия наем за сметка на собственика и поради това дължи обезщетение за ползването му по чл. 59 ЗЗД, което е в размер на средната наемна цена за този период. Ако при бъдеща законодателна промяна бъде решено към административноправната защита на съпруга, в чиято полза е постановена мярката по ЗЗДН, да бъде добавена и вещноправна такава, то в закона следва да бъде включен изричен текст, аналогичен на този, съдържащ се в чл. 57, ал. 1 СК.

⁴³ Вж. Решение № 73/07.06.2017 г. по гр.д. № 3034/2016 г. на ВКС, III г.о.

⁴⁴ Следва да се приеме, обаче, че ако със съпруга, в чиято полза е постановена мярката, живеят и непълнолетни деца на съпруга – собственик, за ползваните от тях площи не се дължи заплащането на обезщетение. За възприемането на това решение при предоставянето на семейното жилище след развода на съпруга, упражняващ родителските права, вж. Решение № 627/08.03.2011 г. по гр.д. № 176/2009 г. на ВКС, IV г.о.: „Не се дължи наем за лицата, които имат право на издръжка от собственика“. По същия начин, следва да се приеме, че съпругът собственик не разполага с възможността да иска предаване на имота при неплащане на дължимото обезщетение по чл. 59 ЗЗД – така, както съпругът собственик при предоставяне на семейното жилище в полза на другия съпруг не разполага с право да развали наемното правоотношение и да иска предаване на имота. За последното вж. *Марков, М.* – В: Цанкова, Ц., М. Марков, А. Станева, В. Тодорова, В. Петров, Е. Балева, Б. Дечева, В. Мирчева Семейен кодекс. С., 2015, с. 225.

⁴⁵ Вж. също *Ставру, С.* Отстраняване на извършител на домашно насилие от жилище, което обитаваше пострадалия. Има ли вещноправно действие заповедта за отстраняване на извършителя на домашно насилие от жилището, което той обитаваше съвместно с пострадалото лице? // *Общество и право*, 2015, № 10, с. 35–44.

Ползването на семейното жилище *се прекратява* преди изтичането на срока, за който е предоставено, ако отпадне жилищната нужда на ползващия, съответно – ако той сключи нов брак (чл. 56, ал. 4 СК). Това прекратяване обаче не настъпва автоматично, а за целта е необходимо да бъде предявен иск в този смисъл, при разглеждането на който съдът следва да прецени наличието на посочените от закона предпоставки. С прекратяването на наемното правоотношение отпада и действието на вписването по чл. 237, ал. 1 ЗЗД. В случаите, когато за ползване на единия съпруг е предоставено жилище, което той притежава в съсобственост с другия съпруг, е предвидена (чл. 56, ал. 6 СК) възможност да се поиска *промяна* на ползването на жилището при изменение на обстоятелствата, които са от значение за предоставяне на ползването (интересите на ненавършилите пълнолетие деца, вината, здравословното състояние и други обстоятелства). За да се проведе успешно подобно искане по чл. 56, ал. 6 СК, ползваният имот следва да продължава да бъде съсобственост на двамата съпрузи и към момента на предявяването му. Вписването на първоначалното съдебно решение по чл. 56, ал. 5 СК не би следвало да прави второто решение по чл. 56, ал. 6 СК противопоставимо на последващи приобретатели на имота от бившите съпрузи.

В ЗС и в СК няма изрично посочване, че *искът* за предоставяне ползването на семейното жилище подлежи на вписване. Ако от това бъде направен изводът, че искът не подлежи на вписване, то прехвърлянето на семейното жилище от съпруга собственик в полза на трето лице по време на съдебния процес ще лишава от възможност съда да го предостави на съпруга несобственик, тъй като няма да са налице условията по чл. 56, ал. 2 и 3 СК, съответно – тези по чл. 56, ал. 5.

Опит за обосноваване на тезата, че искът подлежи на вписване и при сега действащата правна уредба, може да бъде направен през разпоредбата на чл. 114, ал. 1, б. „в“ ЗС. Съгласно текста на посочената разпоредба, на вписване подлежат исковите молби за постановяване на други решения по чл. 112, б. „з“ ЗС, а съгласно чл. 112, б. „з“ ЗС се вписват влезлите в законна сила съдебни ре-

шения, които заместват актовете по б. „а“⁴⁶, както и решенията, с които се констатира съществуването на подлежащи на вписване актове по предходните букви (една от тези букви е б. „е“, която посочва, че на вписване подлежат договорите за наем на недвижим имот за срок по-дълъг от една година). Ако приемем, че решението по чл. 57 СК е съдебно решение, с което се констатира съществуването на договор за наем на недвижим имот за срок по-дълъг от една година, то – следвайки логиката на чл. 114, ал. 1, б. „в“ ЗС, чл. 112, б. „з“ ЗС и чл. 112, б. „е“ ЗС, бихме могли да приемем, че вещните права върху семейното жилище, придобити от трети лица след вписването на иска за предоставяне на ползването му от единия съпруг, не могат да се противопоставят на ищеца по този иск. De lege ferenda с цел избягване на всякакви съмнения следва изрично да се предвиди, че искът по чл. 56, ал. 2, 3 и 5 СК подлежи на вписване така, както подлежи на вписване и съдебното решение, с което той е уважен.

⁴⁶ Това са всички актове, с които се прехвърля правото на собственост или се учредява, прехвърля, изменя или прекратява друго вещно право върху недвижими имоти, както и актове, с които се признават такива права.