

# Противопоставимост на договора за наем по отношение на новия приобретател на имота

---

(Opposability of the lease contract concerning  
the new acquirer of the immovable property)

**Таня Йосифова<sup>1</sup>**

## **SUMMARY**

The present article deals with different hypotheses for a contract of a lease made for use of immovable property transferred to another owner, different than the lessor. The question is whether the tenants' rights are opposable to the acquirer. These cases are regulated explicitly by the legislator. If the lease agreement is „opposable“ one to the acquirer, then, who is the lessor: the old or the new owner. The author argues that the law stipulates that this is the new owner of the immovable property.

## **KEY WORDS**

Opposability; lease contract; tenants' rights; acquirer; immovable property

---

<sup>1</sup> Доктор Таня Йосифова е доцент по гражданско и семейно право в ЮФ на УНСС. Трайните интереси на автора са в областта на гражданското и търговското право. Електронна поща – [tiossifova@gmail.com](mailto:tiossifova@gmail.com). Doctor Tania Iossifova is associate professor in Civil and Family law at the Faculty of the University of national and world economy, Sofia. The author has long-term interests in Civil and Commercial law, email [tiossifova@gmail.com](mailto:tiossifova@gmail.com).

Противопоставимостта при договорите с предмет облигационни права се проявява в отразяване на всички или някои от облигационните правни последици от договора в правната сфера на определено трето лице<sup>2</sup>. В едни случаи това отразяване е благоприятно за третото лице, а в други – неблагоприятно за него. В тази проявна форма на противопоставимостта договорът засяга правната сфера на точно определени в закона трети лица. Те имат личен легитимен интерес от правните последици, които контрактът поражда. Те трябва да съобразят своето поведение не само с договора, но и с предвиденото от законодателя предписание. Това е така, защото при договорите с предмет облигационни права противопоставимостта има различно съдържание. Както се посочи по-горе, със сключването на договора страните въздействат само в своята правна сфера и нямат власт да засегнат чужда правна сфера, като създават облигационни права и задължения за трети лица. Това е правилото.

С договора страните не могат да създават права и задължения за трети лица. За последните договорът е *res inter alios acta* и „нито може да ги ползва, нито да им вреди“ (*aliis nec nocet nec prodest*). Само по изключение в предвидените от закона случаи е допустимо отклонение от този принцип. В предвидени от закона случаи договорите може да породят облигационно правно действие не само за страните по него, а и за трети лица (чл. 21, ал. 1 ЗЗД). Следователно противопоставимостта при договорите с предмет облигационни права и понятието „трето лице“ се извеждат в съответствие с принципа на относителното действие на договора и предвидените от този принцип изключения. Третото лице не е страна по договора, но за него се поражда облигационни правни последици, които са част от вътрешното действие на договора.

Противопоставимостта при договорите с предмет облигационни права може да бъде с различен интензитет. За третите лица законодателят може да предвиди специфични правни последици. В едни случаи за трето лице, което не е страна по договора, може да се породят правата и задълженията на страна по договора, т.е. спрямо него да възникне пълното об-

<sup>2</sup> Срв. Calastreng, S. *La relativité des conventions. Etude de l'article 1165 de Code civil. Thèse Toulouse*. Paris, Gaillac, 1939, с. 21.

лигационно действие на договора. Това са хипотезите по чл. 237 ЗЗД, чл. 17, ал. 2 от Закона за арендата в земеделието. Третото лице в тези примери става страна по договора по силата на закона, без да е изразило воля за това и дори против неговата воля.

Правата на наемателя имат облигационен характер за разлика от правата на ползвателя по учредено вещно право на ползване. Оттук следва, че правата на наемателя са облигационни и относителни, а не вещни и абсолютни.

В хипотезата на чл. 237 ЗЗД законодателят е уредил защита за наемателя в случаите, когато е бил гостатъчно грижлив да обезпечи своите права. При прехвърляне на имот и наличие на договор за наем, сключен с предходния собственик на имота, договорът за наем е противопоставим на приобретателя на имота при изпълнение на допълнителни формални условия. Посочените разпоредби от Закона за задълженията и договорите целят да защитят интересите на наемателя срещу несигурността, свързана с последващо прехвърляне на имота.

Хипотезите са следните.

**Първо**, ако договорът за наем е вписан в имотния регистър, той **„остава в сила“** спрямо приобретателя за целия срок на договора (чл. 237, ал. 1 ЗЗД). Вписването на наемния договор в имотния регистър не превръща наемното отношение от облигационно във вещно, а защитава наемателя срещу последващи приобретатели на имота. Договорът е противопоставим само на новия собственик на имота. В случаите, когато липсва промяна в собствеността (например, когато наемодателят не е собственик на имота, а владее чрез наемателя и трябва да го върне на истинския собственик), вписването на договора за наем не може да го направи противопоставим на последния<sup>3</sup>.

**Второ**, ако договорът за наем не е вписан, но има достоверна дата, той е **„задължителен“** за приобретателя до предвидения в него срок, но за не повече от една година от прехвърлянето (чл. 237, ал. 2 ЗЗД).

В тези два случая (при вписан договор за наем и при договор с достоверна дата) е без значение с оглед на противопостави-

---

<sup>3</sup> Срв. Василев, Л. *Българско вещно право*. Съставител, научен редактор и рецензент чл.-кор. проф. д-р Чудомир Големинов. София, УИ „Св. Климент Охридски“, 1995, с. 572.

мостта на правата на наемателя, гали му е предадена фактическата власт върху имота.

**Трето**, ако договърът за наем не е вписан, няма достоверна дата и наемателят е във владение на имота, договърът е задължителен за приобретателя като договър за наем без определен срок.

Член 237 ЗЗД е едно изключение от принципа на относително действие на договора и попада сред изключенията, посочени в чл. 21, ал. 2 ЗЗД. Договърът в тези хипотези поражда права и задължения за трето лице. Правата и задълженията преминават върху приобретателя на имота, той става наемогател и встъпва в правоотношението, породено от договора за наем. Следователно прехвърлянето на наемия имот не прекратява наемното правоотношение<sup>4</sup>. То продължава да съществува, но вече между наемателя и приобретателя на имота.

Според Александър Кожухаров наемният договър е задължителен за приобретателя и когато не е вписан, няма достоверна дата, ако последният е знаел за съществуването му и срока му, когато е придобивал собствеността<sup>5</sup>. Подобно становище не може да бъде споделено, тъй като се явява тълкуване *contra legem*. Ако наемогателят е сключил няколко договора за наем за същия обект, то всеки наемател би имал облигационноправна претенция срещу наемогателя за предаване на фактическата власт върху имота.

В литературата се среща виждането, че хипотезите на чл. 237 ЗЗД следва да се тълкуват в смисъл, че договърът за наем е задължителен за приобретателя, което означавало, че правата и задълженията по наемния договър продължават да съществуват в патримониума на първоначалните страни по договора<sup>6</sup>.

Според Павлевчев облигационното правоотношение продължавало да съществува между първоначалните страни по договора и не е налице заместване на някоя от страните по него. Задължителността на договора за наем означавала, че приоб-

<sup>4</sup> Срв. Кожухаров, А. *Облигационно право. Отделни видове облигационни отношения*. Нова редакция и допълнения от П. Попов. София, Юриспрес и УИ „Св. Климент Охридски“, 2002, с. 253 – 254.

<sup>5</sup> Кожухаров, А. (2002) с. 255.

<sup>6</sup> Срв. Павлевчев, Н. *Правни последици при придобиване на наем недвижим имот. Собственост и право*, 1 (2015), с. 10.

рентателят трябва да се съобрази с правата на наемогателя и по-точно с правото му да получава наемната цена. Ако законодателят би имал различно виждане, би следвало да използва изрази, които означават встъпване в правата на някоя от страните<sup>7</sup>. Допълнителен аргумент в подкрепа на изложеното схващане според автора дава законът (чл. 237 ЗЗД). Според разпоредбата не може да се създаде облигационно отношение, то възниква при проявлението на конкретен юридически факт и така възникването на цесия по закон е недопустимо, като заместването на наемогателя от приобретателя влиза в противоречие с принципите на чл. 9 ЗЗД. С такова заместване на едната страна би се направило лице, с което да сключи сделката, както би се определило и нейното съдържание. Според автора налице било и противоречие с чл. 20а ЗЗД, изискващ, че договорите трябва да се изпълняват, и по този начин се постигало едностранно освобождаване от задължението по договора и се внасяла съществена промяна в него. За да стане страна по договора приобретателят, било необходимо да се извърши прехвърляне на правоотношението. Дотогава правоотношението се запазвало между същите страни, като приобретателят следвало да изчака изтичането на срока на договора, за да влезе в имота<sup>8</sup>. Авторът предлага *de lege ferenda* противопоставимостта по чл. 237 ЗЗД да бъде уредена като заместване в отношението, но от неговото съдържание да се запазят само съществените уговорки и *naturalia negotii*, доколкото няма противна уговорка между наемателя и приобретателя на имота. Предлага се и законодателна намеса за изрично прилагане на разпоредбата, касаеща правните последици при придобиване на имот при публична прогана (чл. 498 ГПК)<sup>9</sup>.

Посоченото тълкуване на чл. 237 ЗЗД, макар да отчита интересите на двете страни по договора за наем, не може да бъде подкрепено. На първо място, именно защото е изключение, законодателят предвижда, че при проявлението на конкретния юридически факт (прехвърляне на наемния имот) и наличието на допълнителните предпоставки ще настъпят предвидените в диспозицията на правната норма правни последици. Те се изразяват в заместване в правоотношението, като

<sup>7</sup> Павлевчев, Н. (2015) с. 10.

<sup>8</sup> Павлевчев, Н. (2015) с. 12.

<sup>9</sup> Павлевчев, Н. (2015) с. 14.

вместо от наемогателя неговото място се заема от приобретателя на имота. Последният би имал претенции към наемогателя за обезщетение за вреди, свързани с наличието на наемния договор в случаите извън хипотезата на вписан договор за наем. Прехвърлянето на правоотношението настъпва по силата на закона и макар да е в отклонение от чл. 9 ЗЗД, то представлява изключение наред с други съществуващи изключения от принципа на свободата на договарянето. Необходимо е приобретателят незабавно да уведоми за заместването наемателя по аналогия с чл. 17, ал. 3 от Закона за арендата в земеделието (ЗАЗ), както и по аргумент от чл. 99, ал. 4 ЗЗД, за да изпълнява валидно към новия кредитор<sup>10</sup>.

Друг аргумент в тази насока (подобно на чл. 237 ЗЗД) дава **чл. 17, ал. 2 от ЗАЗ**. Съгласно него приобретателят на арендувания обект по договора **замества арендодателя** като страна в договора за аренда, ако същият е бил вписан преди прехвърлянето, дори и обектът на договора още да не е предаден. Ако договорът не е бил вписан, той **има сила** по отношение на приобретателя за две стопански години след годината на придобиването. И в този случай, както по чл. 237 ЗЗД, става дума за заместване в правоотношението. Новият собственик заема мястото на досегашната страна по договора. Прегледена е засилена защита за арендатора в сравнение с тази на наемателя в случаите, когато договорът не е вписан. Приобретателят трябва незабавно да уведоми арендатора за наличието на заместване с оглед на валидното изпълнение на задълженията към новия кредитор (чл. 17, ал. 3 от ЗАЗ). След уведомяването на длъжника приобретателят може да изисква изпълнение и на задължения, които са възникнали преди прехвърлянето на имота, но не са изпълнени към праводателя. От момента на уведомяването заместването има действие и спрямо дадените обезпечения<sup>11</sup>.

В доктрината Стоян Ставру поддържа становището, че вписването на договора за аренда в имотния регистър проявя-

---

<sup>10</sup> Срв. Ставру, С. Противопоставимост на договора за аренда. *Приложение към Собственост и право*, 8 (2012), IV (цитирано съобразно Стоян Ставру, Пълен списък на статии, *Предизвикателства правото – електронно издание*, пог номер 117, [online] <https://www.challengingthelaw.com/zastoyan-stavru/statii-stoyan-stavru/> [гостъпно на 10.10.2019]).

<sup>11</sup> Ставру, С. (2012) с. V.

вало своето действие не само с оглед на срока на действие спрямо приобретателя на арендувания имот, но и при евентуална конкуренция между правата на няколко арендатори на един и същ недвижим имот. Посочва се, че при наличието на такава конкуренция арендаторът с вписан договор би имал предимство пред останалите арендатори по аналогия с вписването на ипотеката, което важи при конкуренция на правата на няколко ипотекарни кредитори. Освен това той приема, че за разлика от наемателите на един и същ недвижим имот по различни договори за наем (имащи само облигационни претенции за предаване на фактическата власт върху имота само спрямо своя наемодател, не и срещу останалите наематели, които държат имота) при договора за аренда арендаторът, вписал своя първи аренден договор, имал право да изисква предаването на фактическата власт на имота от всеки, а не само от арендодателя, с когото е договарял. Авторът прави този извод от текста на чл. 3, ал. 5 от ЗАЗ, съгласно който при сключени няколко арендни договора от различни съсобственици предимство има този, чийто договор е вписан първи<sup>12</sup>. Допълнителен аргумент в полза на погържаната теза авторът извлича от разпоредбата на чл. 2, ал. 2 от ЗАЗ, съгласно която арендаторът е собственик на плодовете, които дава вещта. Оттук се прави изводът, че договорът за аренда имал вещноправно действие, поради което е приложима и разпоредбата на чл. 113 от Закона за собствеността (ЗС)<sup>13</sup>.

Не мога да споделя посоченото становище по следните съображения. От частни хипотези – изключения, каквито са чл. 2, ал. 2 и чл. 3, ал. 5 от ЗАЗ, не може да се правят общи изводи относно правните последици на договора за аренда в сравнение с договора за наем и да се приема, че договорът за аренда има вещноправно действие. Тъй като посочените разпоредби са изключения, те уреждат само изрично посочените хипотези и следва да се тълкуват стриктно, а не разширително. Няма основание да се смята, че договорът за аренда има вещноправно действие, и да се обосновава прилагането на чл. 113 ЗС, без договорът за аренда да фигурира изрично като подлежащ на вписване акт в чл. 112, ал. 1, б. а) – к) ЗС. Договорът за аренда,

<sup>12</sup> Ставру, С. (2012) с. VI.

<sup>13</sup> Ставру, С. (2012) с. VII.

както и договарът за наем, има облигационноправно действие. Близостта между двата договора налага подобна правна уредба, без изрично да се променя техният облигационноправен характер.

В ЗАЗ са уредени и хипотези на конкуренция между договора за аренда и последващо учредяване на вещни права върху арендвания имот. Ако собственикът арендодател учреди и впише ограничено вещно право върху арендвания имот след сключване на договора за аренда, законодателят дава различни разрешения в зависимост от обстоятелството дали упражняването на ограниченото вещно право би лишило арендатора от уговореното ползване. Ако упражняването на ограниченото вещно право би лишило арендатора от уговореното ползване, носителът на вещното право замества арендодателя като страна по договора за аренда за срока на договора за аренда, ако е вписан, или за две стопански години, ако не е вписан. Заместването трае, докато изтече срокът на ограниченото вещно право. Когато упражняването на ограниченото вещно право не би лишило арендатора от уговореното ползване, носителът на ограниченото вещно право няма да замести арендодателя като страна по договора за аренда.

## Цитирани източници

Calastreng, S. *La relativité des conventions. Étude de l'article 1165 de Code civil. Thèse Toulouse*. Paris, Gaillac, 1939 (Calastreng, S. *La relativité des conventions. Etude de l'article 1165 de Code civil. Thèse Toulouse*. Paris, Gaillac, 1939).

Василев, Л. *Българско вещно право*. Съставител, научен редактор и рецензент чл.-кор. проф. д-р Чудомир Големинов. София, УИ „Св. Климент Охридски“, 1995 (Vasilev, L. (1995), *Balgarsko veshtno pravo*. Sastavitel, nauchen redaktor i retsenzent chl. kor. prof. d-r Chudomir Goleminov. Sofia, UI „Sv. Kliment Ohridski“, 1995).

Павлевчев, Н. Правни последици при придобиване на наем недвижим имот. *Собственост и право*, 1 (2015), с. 10 – 20 (Pavlevchev, N. *Pravni posleditsi pri pridobivane na naet nedvizhim imot*. *Sobstvenost i pravo*, 1 (2015), 10 – 20).



Ставру, С. Противопоставимост на договора за аренда. *Приложение към Собственост и право*, 8 (2012), с. I – XXV (цитирано съобразно Стоян Ставру, Пълен списък на статиите, *Предизвикателство – електронно издание*, под номер 117, [online] <https://www.challengingthelaw.com/za-stoyan-stavru/statii-stoyan-stavru/> [достъпно на 10.10.2019]) (Stavru, S. (2012), *Protivopostavimost na dogovora za arenda. Prilozhenie kam Sobstvenost i pravo*, 8 (2012), IV (tsitirano saobrazno Stoyan Stavru, Palen spisak na sta-tii, *Predizvikay pravoto – elektronno izdanie, pod nomer 117*, [online] <https://www.challengingthelaw.com/za-stoyan-stavru/statii-stoyan-stavru/> [достъпно на 10.10.2019]), I – XX). Stavru, S. *Protivopostavimost na dogovora za arenda. – Sobstvenost i pravo. Prilozhenie* 2012, No 8, s. I – XXV).