

## ПРОТИВОПОСТАВИМОСТ НА ДОГОВОРИ ЗА НАЕМ И АРЕНДА ПРИ ПУБЛИЧНА ПРОДАН НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

**Александър ГЕОРГИЕВ**, адвокатски сътрудник в Адвокатско дружество „Димитров, Петров и Ко.“

**Пенчо СТАНЧЕВ**, старши адвокат в Адвокатско дружество „Димитров, Петров и Ко.“

Редакцията на чл. 453, т. 1 от Гражданския процесуален кодекс (ГПК) преди изменението ѝ със ЗИДГПК (обн. ДВ, бр. 86 от 2017 г.) регламентираше противопоставимостта на прехвърлянето и учредяването на вещни права спрямо кредитори с вписана възбрана. Възникваха обаче неясноти при приложението ѝ, когато е налице конкуренция между правата на кредитор с вписана възбрана и правата на лица с права, различни от вещните (най-вече наематели и арендатори с вписани договори за наем или аренда).

Формално правата на наемателя или арендатора не попадаха в приложното поле на предходната редакция на чл. 453, т. 1 ГПК, тъй като са облигационни, а не вещни права. Това създаваше някои усложнения в практиката.

Една част от съдебната практика приемаше, „*че преценката за противопоставимостта на сключените от длъжника след налагане на възбраната договори за аренда, респективно договори за наем, следва да бъде извършена с оглед естеството на посочените в чл. 453 ГПК актове... И доколкото в глава 43 ГПК не са предвидени разпоредби, ограничаващи правото на длъжника да извлече ползите от имота, не може да се приеме, че сключените от него договори за наем или аренда са принципно непротивопоставими на възискателите и на купувача на публичната продан*“<sup>1</sup>. Въз основа на това тълкуване, състав на ВКС стигна до извода, че правата на арендатор могат да бъдат противопоставени на възискателя (а оттам - и на купувача на публична продан) за минимално установения в чл. 4 от Закона за арендата в земеделското селскостопанско законодателство срок, дори договорът за аренда да е вписан след възбрана върху имота. Това създаде риск всеки длъжник на практика без особени усилия да осуети принудителното изпълнение върху своите недвижими имоти, като сключи и впише договор за аренда/наем при ниска наемна цена и така да направи имота напълно неатрактивен за потенциални купувачи.

Друга част от съдебната практика<sup>2</sup> пък изобщо отрича приложимостта на чл. 237 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) при публична продан на недвижим имот. Според тази група съдебни решения: „*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 от там и на купувача по публичната продан - чл. 496, ал. 2 ГПК*“.

В правната теория<sup>3</sup> се застъпва тезата, че разпоредбата на чл. 237 ЗЗД намира приложение и при публична продан на недвижими имоти. В този случай, ако договорът за наем не е вписан и няма достоверна дата, той обвързва купувача като договор за наем без определен срок. Ако договорът за наем е бил вписан с ред преди вписването на ипотеката, наемателят запазва правата си по отношение на купувача на имота. В случай че договорът има достоверна дата, предхождаща вписването на ипотеката, той задължава купувача за предвидения в договора срок, но не за повече от една година.

С цел да бъдат преодолените тези неясноти и противоречия при правоприлагането, с промените в ГПК (обн. ДВ, бр. 86 от 2017 г.) се създаде нова т. 5 на чл. 453. Новата редакция на разпоредбата гласи:

*Чл. 453. (Доп. - ДВ, бр. 86 от 2017 г.) На възискателя и на присъединените се кредитори не могат да се противопоставят:*

**1. прехвърлянето и учредяването на вещни права, които не са били вписани<sup>4</sup> преди възбраната;**

**2. решенията по исковите молби, подлежащи на вписване, които не са били вписани преди възбраната;**

**3. прехвърлянето на вземане, съобщението за което е било направено, след като третото задължено лице е получило запорното съобщение;**

**4. отчуждаването на движими вещи, владението на които не е било предадено на приобретателя преди налагане на запора, освен ако за отчуждаването има документ с достоверна предхождаща дата.**

**5. (нова - ДВ, бр. 86 от 2017 г.) договори за наем и аренда, както и всички споразумения, с които се предоставя ползването и управлението на движими и недвижими вещи.**

При прочита на новата т. 5 е очевидно, че за разлика от т. 1 и 2, при нея липсва уточнението „*които не са били вписани преди възбраната*“. Това създава впечатлението, че договори за наем и аренда, дори и да са били вписани преди първата възбрана, са непротивопоставими на кредиторите на наемодателя и купувача по публичната продажба.

На пръв поглед изглежда, че законодателят е възприел тезата, застъпена от част от съдебната практика - че противопоставимостта на договорите за наем и аренда на последващ приобретател на имота намира приложение само при разпоредителни сделки, извършени от самия наемодател/арендодател, но не и при принудително изпълнение върху съответния недвижим имот.

Това тълкуване несъмнено е в интерес на кредиторите. Напълно споделяме доводите, че е недопустимо да се позволи на длъжника да направи имота си на практика непродаваем, като склучи и впише договор за наем или аренда, след като кредиторите вече са насочили принудителното изпълнение върху този имот чрез налагане на възбрана.

Същевременно обаче следва да се отчете и интересът на наемателя, респективно арендатора. В практиката често се случва наемателят да инвестира значителни средства в съответния имот. В много случаи, особено когато се касае за наем на търговски обекти, основната част от инвестициите не е насочена само към извършване на подобрения в самия имот по смисъла на Закона за собствеността, но най-вече към маркетинг и привличане на клиенти, обучение на персонала на конкретния търговски обект и т.н. Подобни инвестиции биха били целесъобразни от икономическа гледна точка само ако наетият имот (търговски обект) се използва дългосрочно, т.е. поне за срока, за който първоначално е сключен договорът за наем. Преждевременното отстраняване на наемателя от имота в подобни случаи би му причинило значителни вреди.

С пълна сила тези аргументи важат и за договорите за аренда. Често при сключването на договора арендаторите планират дългосрочна обработка на земеделската земя по начин, който да повиши нейната плодородност, и инвестират значителни средства в тази насока. Рискът от преждевременно отстраняване на арендатора от имота в такива случаи би направил подобни инвестиции изключително рискови, което в крайна сметка би се отразило и върху конкурентоспособността на българското земеделие, което е ключов отрасъл за икономиката на страната.

Ето защо, не би било справедливо и обществено оправдано добросъвестният наемател или арендатор, който е положил дължимата грижа, като е проверил за предходни вписвания на възбрани и ипотeki и е осигурил вписване на договора за наем или аренда, да бъде отстранен от имота поради фактори, които са извън неговия контрол - възможността на

наемодателя/арендодателя да посреща задълженията към своите кредитори, респективно - последващото вписване на възбрана или ипотека върху имота.

Поради това считаме, че конкуренцията между интересите и правата на кредиторите, от една страна, и наемателя/арендатора, от друга страна, следва да бъде разрешена в съответствие с основния правен принцип *Prior tempore, potior iure* („Първият във времето е по-силен в правото“), прилаган от древността до наши дни в почти всички правни системи.

С оглед този принцип, възникват съмнения дали със сегашната редакция на чл. 453, т. 5 ГПК законодателят целенасочено е изключил противопоставимостта на договорите за наем и аренда по отношение на взыскателите, независимо дали са били вписани преди възбраната, или се касае за случаен пропуск.

За да се изясни този въпрос, следва да разгледаме първоначално внесенния законопроект и мотивите му, общия законопроект (съставен след първото гласуване) и обсъжданията в Правната комисия на Народното събрание.

Съгласно § 12 от първоначалния проект на ЗИДГПК<sup>5</sup> „В чл. 453 се правят следните изменения и допълнения: В т. 1, след думите „вещни права,“ се добавят „договорите за наем и за аренда“. Изглежда, че първоначалната идея на вносителите на законопроекта е била договорите за наем и аренда, вписани **преди** възбраната, да могат да бъдат противопоставени на взыскателя и на присъединилите се кредитори.

Същото се потвърждава и от мотивите на законопроекта, според които:

*„С оглед на принципа за изчерпателно изброяване на вещните права в закона (право на собственост, право на строеж, право на надстрояване и пристрояване, право на ползване, право на преминаване и сервитути), съществува нужда от промяна на т. 1 в посока на нейното допълване, тъй като освен вещни права върху недвижимите имоти, могат да бъдат учредявани и обезпечения (особени залози при търговско предприятие), както и сделки, свързани с отдаване ползването на имота на трети лица (договори за наем и аренда), които също подлежат на вписване и които са от такова естество, че създават стълкновение между титулярите на тези права спрямо правата на кредитора, вписал възбраната...*

*...С разширяването на обхвата на т. 1 от чл. 453 ГПК биха се обхванали всички права, които обременяват даден недвижим имот по такъв начин, че влизат в стълкновение с правата на кредитор, вписал възбрана, създавайки трудности при провеждане на принудително изпълнение върху имота, включително и упражняване на правата, които трети лица - купувачи биха придобили при публичната му продажба. По този начин биха се отстранили трудностите при решаването на въпросите за конкуренцията на изброените права спрямо вписаната в полза на кредитор възбрана, ако бъдат учредени след вписването ѝ.*

**Предложението за създаване на нова ал. 3 в чл. 498 провежда логиката на изменението в чл. 453 и цели осуетяване на възможностите за злоупотреба с вписване след ипотека на тежести върху имота като договори за наем и аренда. То защитава ипотекарните кредитори и купувачите на публична продажба.**

Общият законопроект на ЗИДГПК<sup>6</sup>, съставен на базата на приетите на първо гласуване на 07.07.2017 г. законопроекти, също не предвижда създаването на отделна т. 5 на чл. 453 ГПК. Според § 38: „В чл. 453, т. 1 след думите „вещни права“ се добавя „договорите за наем и за аренда“. Изглежда и тук идеята е противопоставимостта на договорите за наем и аренда спрямо взыскателите да е в зависимост от поредността на вписването им по отношение на възбраните.

Причината измененията в т. 1 да се окажат в т. 5 се открива в Доклада на комисията по правни въпроси от 13.10.2017 г. (второ гласуване)<sup>7</sup>. По предложение на народния представител

Данаил Кирилов, направено по реда на чл. 83, ал. 5, т. 2 от Правилника за организацията и дейността на Народното събрание (ПОДНС), „В чл. 453 се създава т. 5: „*договори за наем и аренда, както и всички споразумения, с които се предоставя ползването и управлението на движими и недвижими вещи*“. Комисията подкрепя предложението на вносителя и предлага следната редакция на § 38, който става § 45:

*§ 45. В чл. 453 се създава т. 5:*

*„5. договори за наем и аренда, както и всички споразумения, с които се предоставя ползването и управлението на движими и недвижими вещи.“*

В доклада обаче липсват каквито и да било данни изобщо да е имало обсъждане, в смисъл че договорите за наем и аренда следва да бъдат непротивопоставими на вискателите, независимо дали са били вписани, или не.

Оттук става ясно, че липсата на уточнението „*които не са били вписани преди възбраната*“ в т. 5, по всяка вероятност се дължи на случаен пропуск, а не на целенасочено законодателно решение.

Аргумент в тази насока може да се изведе и от систематичното тълкуване на чл. 453, т. 5 с останалите разпоредби от ЗИДГПК (обн. ДВ, бр. 86 от 2017 г.). Новата ал. 3 на чл. 498 ГПК предвижда, че след извършена публична продажба владение се извършва срещу лицата, вписали договори за наем и аренда **след първата ипотека**. Следователно, ако договорът за наем или аренда е бил вписан **преди** първата ипотека, той е противопоставим на приобретателя на публичната продажба, поради което наемателят/арендаторът не би могъл да бъде отстранен от имота принудително.

На още по-силно основание това би следвало да важи и за случаите когато договорът за наем/аренда е вписан преди първата възбрана, тъй като ипотека (за разлика от възбраната) сама по себе си не създава ограничения за ипотекарния длъжник по отношение извършването на разпоредителни сделки с имота. След като противопоставимостта на вписания договор за наем или аренда по отношение на ипотекарния длъжник зависи от поредността на вписванията, същото разрешение би следвало да важи и по отношение на противопоставимостта на договора за наем/аренда на кредитор с вписана възбрана.

Също така, ако идеята на чл. 453, т. 5 ГПК бе всички договори за наем и аренда да са непротивопоставими на вискателите, то новата разпоредба на чл. 498, ал. 3 ГПК би се оказала лишена от каквато и да било правна и житейска логика. Както бе посочено, от нея по аргумент за противното следва, че договорите за наем/аренда, вписани преди първата ипотека, са противопоставими на вискателите и приобретателя на публична продажба. Ако се възприеме тълкуването, че по силата на чл. 453, т. 5 ГПК същите договори са непротивопоставими на вискателите, независимо кога са вписани, би се стигнало до абсурдния извод, че ако имотът е ипотекиран, кредиторите автоматично изпадат в по-лошо положение. В такъв случай на кредиторите ще могат да се противопоставят договори за наем/аренда, вписани преди ипотека, докато при липса на ипотека тези договори няма да могат да се противопоставят на вискателите. Излишно е да се коментира, че едва ли това е била идеята на законодателя.

На следващо място, след изменението чл. 487, ал. 1 ГПК предвижда задължение за съдебния изпълнител да посочи в обявлението за публичната продажба дали има вписани договори за наем върху имота. Идеята на това задължение е въз основа на обявлението потенциалните купувачи и вискателите да съобразят дали върху имота има тежести, които биха могли да им бъдат противопоставени, в това число - вписани договори за наем. В случай че договорите за наем (независимо дали или кога са вписани) са непротивопоставими на вискателите и купувача на публичната продажба, би било напълно излишно те да се посочват в обявлението за продажбата.

От изложеното е видно, че идеята на законодателя в случая едва ли е била да предвиди изключение от основния правен принцип, че конкуренцията между подлежащи на вписване актове се разрешава на базата на поредността на вписванията.

Съобразяването на този принцип в конкретния случай води до извода, че договорите за наем и аренда, които са били вписани преди възбрана или ипотека върху съответния недвижим имот, са противопоставими на вискателите, респективно - на приобретателя на публичната продажба. Ако обаче договорът за наем или аренда е бил вписан след първата възбрана или ипотека, той не може да се противопостави на вискателите и на приобретателя на имота на публична продажба.

В заключение – считаме, че разпоредбата на чл. 453, т. 5 ГПК в сегашната си редакция е неточна и неясна и вместо да преодолее противоречията при правоприлагането, ще доведе до тяхното задълбочаване. Това налага допуснатата неточност да бъде отстранена от законодателя чрез незабавно изменение на ГПК, в резултат от което разпоредбата на чл. 453, т. 3 да придобие следната редакция:

*5. договори за наем и аренда, които не са били вписани преди възбраната, както и всички споразумения, с които се предоставя ползването и управлението на движими и недвижими вещи.*

Считаме, че до приемането и влизането в сила на това изменение, разпоредбата следва да се тълкува и прилага корективно в посочения смисъл.

**Александър ГЕОРГИЕВ**, адвокатски сътрудник в Адвокатско дружество „Димитров, Петров и Ко.“

**Пенчо СТАНЧЕВ**, старши адвокат в Адвокатско дружество „Димитров, Петров и Ко.“

---

1 Решение № 129 от 30.06.2015 г. по гр. д. № 268/2015 г. на Върховен касационен съд, I г. о.

2 Например Решение № 109 от 06.07.2017 г. по т. д. № 1662/2016 г. на Върховен касационен съд, I т. о.

3 Вж. Калайджиев, А. Облигационно право, Обща част, С., 2016 г., с. 810.

4 Тук за пълнота следва да се отбележи една терминологична неточност в редакцията на чл. 453, т. 1 ГПК. На вписване подлежат не вещни права, а актове, с които се учредяват, прехвърлят, изменят, прекратяват или признават вещни права (аргумент от чл. 112 и 114 ЗС и чл. 4 от Правилника за вписванията). Следователно коректната редакция на чл. 453, т. 1 би следвало да гласи: „1. прехвърлянето и учредяването на вещни права, актовете за които не са били вписани преди възбраната;“. Препоръчително е тази неточност да бъде отстранена при бъдещи законодателни изменения.

5 <http://www.parliament.bg/bills/44/754-01-12.pdf>

6 <http://parliament.bg/bills/44/753-03-17.pdf>

7 <http://www.parliament.bg/bg/parliamentarycommittees/members/2577/reports/ID/7104>