

ВЪЗМОЖНОСТИТЕ НА НАЕМОДАТЕЛЯ ПРИ ПРЕНАЕМАНЕ В СЛУЧАЙ НА ПРИЧИНЕНИ ВРЕДИ

*Калоян Георгиев**

Когато даден институт на правото осъществява целите си непрекъснато и почти вътрешно непротиворечиво, това невинаги задължително означава невъзможност той да бъде развит по такъв начин, че обогатяването му да доведе до реален практически резултат. Поради усложняването на човешките взаимоотношения правото съвсем логично усложнява и своите конструкции, за да подведе тези нови събития под юридическа рамка. Съвсем вярно е също така, че законите не следва да създават дотолкова сложни правни конструкции, че да затормозяват техните адресати. Търсенето на този баланс между удачна за времето си позитивноправна уредба, която в същото време да бъде достъпна и за неюрисстите, е амбициозна задача, с която теорията и законодателят трябва да се справят.

Рядко обсъждан институт на гражданското право, но с огромно практическо значение е договорът за наем, уреден в глава IV от Особената част на Закона за задълженията и договорите (ЗЗД). Това се дължи, на първо място, на добрата нормативна уредба, доказала годността си във времето, и на второ място, поради вътрешно непротиворечивите норми на института.

Чрез договора за наем, регламентиран в чл. 228 ЗЗД, една страна (*наемодател*) се задължава да предостави на друга страна (*наемател*) вещ за временно ползване, за която наемателят следва да плати определена цена и да върне вещта след прекратяването на договора.¹ От определението за наемен договор следва, че той е двустранен, възмезден, консесуален, комутативен, неформален и с продължително действие. Предмет на договора може да бъде вещ – движима и недвижима, която се отдава за временно

* Адвокатски сътрудник.

¹ Голева, П. Облигационно право. С.: Феня, 2006, с. 207.

ползване, без да се създава или прехвърля ограничено вещно право. Ако не е уговорено изрично в договора за наем, че вещта не може да се пренаема, то наемателят може да отдава *части* от вещта на трето лице, наречено пренаемател (чл. 234, ал. 1 ЗЗД).

Видно от законната конструкция, за да може една вещ да бъде пренаета от трето по договора за наем лице, това трябва да не е изрично забранено от договора, както и да се отнася за обособени части от вещта, годни да бъдат пренаети. Граматическата конструкция на чл. 234, ал. 1 ЗЗД води до извода, че годна за пренаемане е само част от вещта, но не и цялата, поради което тази разпоредба не следва да се тълкува разширително.² При пренаемането участват три лица – наемодател, наемател и трето лице по договора за наем (*пренаемател*). Наемодателят има сключен договор само със своя наемател, което означава, че той не влиза в облигационни отношения с пренаемателя, за когото съществуват правни задължения само към неговия наемодател (*наемател по договора за наем*). Единственото изключение е посочено в чл. 234, ал. 3 ЗЗД, която създава задължение на пренаемателя към първия наемодател за цената на наема. Уреденият пряк иск за цената на наема е изключение от правилото, че облигационни отношения възникват само между страните, които са сключили договор. Отчитайки едно от най-важните права на наемодателя – правото да получи наемната цена, законодателят създава една усложнена конструкция, която да гарантира изпълнението на задължението към наемодателя.

Договорът за наем, макар и да не е *intuitu personae*, съдържа някои белези на този тип отношения между договарящите. За наемателя би имало значение кой е негов наемодател, защото на него следва да плаща наемната цена, за да изпълнява редовно основното си задължение по договора. Отново към наемодателя той трябва да се обърне, ако вещта има дефекти, препятстващи нормалното ѝ ползване. В още по-голяма степен за наемодателя има значение кой обитава имота му, ползва вещта му, грижи се за собствеността му и извършва други действия, необходими за съхра-

² Някои учени застъпват обратното становище – вж. **Марков, М.** Облигационно право. С.: Сиби, 2007, с. 304.

няване на целостта и годността на вещта. По тази причина *пренаемането трябва да става с изричното съгласие* на наемодателя, давано всеки път при конкретен случай. Обратното още в прекалено ранен етап на облигационната връзка обвързва наемодателя с пренаемането, стига той изрично да не го е забранил при сключването на договора.

Това крие риск, защото отношенията между страните по договора може да се променят и между тях да не съществува такова взаимно доверие, както към момента на сключването му, а за наемателя ще остане възможността да предоставя чуждото имущество под наем без изричното одобрение на наемодателя относно пренаемателя.³ Във връзка с това намирам за редно *de lege ferenda* да се направи изменение на чл. 234, ал. 1 ЗЗД, който да осигури по-голяма защита на наемодателя, при която той ще може да определя конкретно и изрично кой ще бъде пренаемател на неговото имущество във всеки конкретен случай. Разбира се, една такава промяна би била полезна само в правоотношенията между нетърговци, при които институтът на пренаемане не е често срещан и където се изисква по-голяма сигурност между страните. Търговците следва да могат да пренаемат при сегашния облекчен режим, тъй като за тях би било прекомерно обременително да се изисква съгласието на наемодателя при всяко пренаемане. Това със сигурност би натоварило безцелно търговския оборот. В тази връзка една бъдеща редакция на чл. 234 ЗЗД може да изглежда по следния начин: *Наемателят може да пренаеме части от наетата вещ с изричното съгласие на наемодателя освен при търговските сделки, при които е необходима изрична забрана за пренаемане.* Последното изречение от ал. 1 на чл. 234 ЗЗД също следва да добие нов вид поради нуждата от точност и прегледност и за да не се създават вътрешни противоречия: *В тези случаи пренаемателят не се освобождава от задълженията си по договора за наем.*

Пренаемането обуславя сключването на два договора между три различни страни. И двата договора са за наем. Единият се

³ Сходно мнение поддържат и част от учените – вж. **Кожухаров, А.** Облигационно право. С.: Юриспрес, 2002, с. 244.

склучва между наемател и наемодател, като по него права и задължения черпят единствено тези страни. Вторият договор (*за пренаемане*) се склучва между първоначалния наемател, който става наемодател по същия договор, и трето лице – пренаемател. Последният обаче за себе си е просто наемател, черпещ правата си по същински договор за наем със своя наемодател. Пренаемателят няма облигационна връзка с наемодателя на своя наемодател.

Въпреки това законът предоставя частична защита на първоначалния наемодател, защото неговите интереси може да бъдат накърнени от недобросъвестността на наемателя му. Член 234, ал. 3 ЗЗД задължава пренаемателя да заплати дължимия от неговия наемодател наем на първоначалния наемодател дори когато е направил преждевременни плащания. Иначе казано, законодателят е сметнал, че първоначалният наемодател заслужава особена защита за основното по договора за наем право – плащането на наемната цена, без значение от кого се плаща задължението. Това законодателно решение следва да се сподели.

Отдавайки своя вещь под наем, наемодателят очаква изпълнението на задължението по договора от своя съконтрагент по сделката. Именно по тази причина, за да улесни изправната страна по договорното правоотношение, каквато е наемодателят, законодателят предоставя възможност той да иска наемната цена по договора за наем не от своя наемател, а от наемателя на своя наемател. По този начин неизпълнението на първоначалния наемател няма да бъде преодоляно, но интересите на наемодателя по първия наемен договор ще бъдат защитени – той ще получи наемната цена (или част от нея), което ще удовлетвори изцяло или частично имуществената му претенция. По този начин неизправният му наемател ще бъде лишен от възможност да се обогати неправомерно, получавайки пренаемната цена от своя наемател. Тук е важно да се посочи, че ако пренаемателят плати цената не на първоначалния, а на своя наемодател, плащането следва да се сметне за неправилно, което ще задейства правилото „който плаща зле, плаща два пъти“. Това означава, че при всяко положение интересът на първия наемодател, претърпял вредите, ще бъде защитен поради липсата на законосъобразно възражение, което пренаема-

телят може да направи за надлежно плащане към своя съконтрагент по договора. Уредената специална защита на първия наемодател спрямо солидарно задължените насрещни страни доказва, че законодателят е имал ясната задача да обезпечи най-важното право за наемодателя – да получи цената за ползването.

Изброените положителни аспекти на съществуващата уредба осигуряват удачна защита на наемодателя по договора за наем, но само когато предмет на иска е заплащането на наемната цена. Законът мълчи за последиците от неправомерното поведение на пренаемателя, когато той си служи с вещта по такъв начин, че я разваля или нарушава годността за нормалната ѝ употреба, посочена в първоначалния договор за наем. Следва ли при тази възможност **първоначалният наемодател да може да предяви иск за вреди освен срещу своя наемател и срещу пренаемателя?** Законът за задълженията и договорите не посочва изрично, че поради сключения договор за пренаемане страните по него биха отговаряли към първоначалния наемодател като солидарни длъжници, когато настъпят вреди от наетата вещ. Солидарността е посочена само когато отговорността се отнася до задължението за плащане на цената по наема. Повечето теоретици приемат, че задълженията на страните по втория договор за наем към първоначалния наемодател са солидарни.⁴ Съществуват обаче и други виждания, според които в случая не е налице пасивна солидарност, а една неистинска солидарност между страните. В такъв смисъл е и част от съдебната практика.⁵

Разбирането, че между наемателя и пренаемателя възниква неистинска солидарност, не може да бъде споделено. Неистин-

⁴ Така **Кожухаров, А.** Цит. съч., с. 246; **Голева, П.** Облигационно право. С.: Фенея, 2006, с. 213; **Марков, М.** Цит. съч., с. 305.

⁵ В решение № 336/24.02.2015 г. на Софийския градски съд по т. д. № 501/2012 г. се отрича изцяло възприетото в преобладаващата теория схващане, че отговорността по чл. 234, ал. 3 ЗЗД е солидарна. Част от аргументите на съда са, че законът не предвижда изрично право на регресен иск на платилия спрямо солидарно задължения за определена част или за целия дълг. С такова заключение на съда платилият изправен длъжник, който на основание на закона дължи същото плащане като неизправния, ще трябва да търси правата си не с помощта на уредбата за солидарните задължения, а с други познати на правото способности, които да доведат до правомерно заплащане от виновната страна.

ската солидарност възниква, когато няколко задължени лица дължат на кредитора една и съща по предмет, стойност и вид престация, която обаче възниква въз основа на специални за всяка отделна хипотеза норми.⁶ В случая с отговорността на наемателя и пренаемателя няма изрични правила, които да насочват към неистинска солидарност. Напротив, солидарността за задължението на наемателя и пренаемателя следва да се извлече имплицитно при тълкуване на чл. 234, ал. 3 ЗЗД във вр. с чл. 121 ЗЗД, който създава солидарна отговорност за плащането на задължението по наема. Според чл. 121 ЗЗД *освен в определените от закона случаи солидарност между двама или повече длъжници възниква само когато е уговорена*. При иска по чл. 234, ал. 3 ЗЗД има определена от закона солидарност между две лица, която, макар и да не е изрично посочена, се доказва от възможността на кредитора да иска изпълнение на задължението към която и да е от страните, като плащането ще освободи и двете задължени страни от облигационното задължение. За първоначалния наемодател е без значение кой ще плати, тъй като той може да насочи претенцията си както към своя наемател, така и към пренаемателя. В случая наистина съществува отклонение от нормалната солидарност, тъй като пренаемателят и първоначалният наемодател нямат облигационна връзка, поради което не би следвало и да са солидарни и задълженията на наемателя и пренаемателя. Разделността на задълженията в конкретния случай на чл. 234, ал. 3 ЗЗД е превъзможната поради изрична законодателна конструкция, водеща до последиците на солидарността.

Солидарността, обсъдена по-горе, обаче се отнася единствено до хипотезата, посочена в ал. 3 на чл. 234 ЗЗД. Това законодателно ограничаване на отговорността на пренаемодателя и пре-

⁶ При неистинската солидарност отношенията между длъжниците и кредитора, от една страна, и вътрешните отношения между кредиторите не се уреждат от правилата на солидарността, тъй като законът изрично ги е заместил с конкретни правила, които уреждат особените правоотношения. Такива правила има при отговорността на делинквента и застрахователя към увреденото лице, при задължението да не се извършва дадено действие, поето от няколко лица към един кредитор, и др. – вж. подробно **Калайджиев, А.** Облигационно право. С.: Сиби, 2013, 575–577.

наемателя само до плащане на цената по договора за наем намирам за неоснователно и несправедливо. Пасивната солидарност не следва да се ограничава единствено до тези вреди, а трябва да се прилага при всички вреди, причинени от пасивно задължените субекти. След като за първоначалния наемодател единственото отговорно лице по договора за наем е неговият наемател, логиката на закона насочва към това, че отговорност за вреди може да се търси само от него. Законът изрично ограничава отговорността между пренаемателя и наемателя до потенциално плащане на наемната цена при неизпълнение на това задължение от втория наемодател. Това означава, че ако пренаемателят извърши вредоносни действия върху вещта, той не би носил отговорност към първоначалния наемодател, когото следва да обезщети единствено първоначалният наемател.

Посоченото законово ограничение носи след себе си една празнина, която може да доведе до ненужно усложнение в развитието на правоотношенията. Например, ако първоначалният наемател не иска да плати на своя наемодател, защото чака поправка на вредите от пренаемателя, ще се стигне до неоправдано незадоволяване на няколко правни интереса. Възможно е също така при нанесени от наемателя и пренаемателя вреди нито един от двамата да не иска да плати поради спор между тях кой е нанесъл вредите. Във всеки от изброените случаи се създава правна несигурност, от която потърпевшите биха били повече от тези, които ще уредят по законосъобразен начин отношенията помежду си.

Факт е, че *de lege lata* собственикът наемодател може да иска имуществената равностойност на причинените вреди само от своя наемател, без значение от кого са нанесени. Въпреки това не би следвало да съществува логическа законова пречка, която да лишава първоначалния наемодател от възможността да предяви **пряк иск срещу пренаемателя** за вреди, причинени от него във връзка с ползването на вещта, подобно на прекия иск за наемната цена. Интерес от предявяването на такъв иск наемодателят черпи от факта, че вещта му е увредена, макар и това да е направено от лице, с което той няма правоотношения. За наемодателя са важни вредата и нейното поправяне. Правата си по този иск той осъ-

съществува единствено на основание, че съществува вреда, нанесена от пренаемателя. Отношенията между пренаемателя и пренаемодателя в случая нямат конкретно значение, което да не позволява да се търсят вреди от когото и да е от причинителите. Подобно на изрично уредената пасивна солидарност по чл. 234, ал. 3 ЗЗД вредите също следва да бъдат възстановени от когото и да е от лицата, обвързали се с ползването на вещта, уредено в договорите за наем. Още повече че по изрично правило пренаемателят не може да има повече права при използването на вещта от пренаемодателя (чл. 234, ал. 2 ЗЗД). Това означава, че пренаемателят не може да си служи с вещта по различен начин от този, който е уговорен в първоначалния договор за наем и който води до по-лошо стопанисване на вещта, носещо вредоносни последици.

Ако се възприеме такава нормативна конструкция, на първо място, ще се стигне до много по-лесно удовлетворяване на претенцията на увредения, защото той ще има възможността да избира към кого да насочи исковата си претенция. За него ще съществува възможността да предяви иск за вреди срещу своя длъжник и срещу длъжника на неговия длъжник. Искането за плащане или възстановяване на вредите ще може да се насочи към когото и да е от тях, без да може субектите да посочват ред (аргумент от чл. 122, ал. 1 ЗЗД). За кредитора ще остане и възможността да предяви претенцията си срещу двамата, които в процеса ще бъдат обикновени другари.

На второ място, решението по иска, предявен от първоначалния наемодател, ще реши спорните въпроси (ако съществуват такива) между последващия наемодател и неговия наемател. За пренаемодателя, който фактически не е нанесъл вредите върху имуществото на собственика на вещта, съществува и възможността да привлече пренаемателя като подпомагача страна, тъй като съгласно чл. 223, ал. 2 ГПК мотивите на съдебното решение, постановено между главните страни, ще бъдат задължителни за страните по договора за пренаемане. По този начин наемодателят по втория договор за наем ще обезпечи защитата си при евентуално водено исково производство срещу пренаемателя за възстановяване на недължимото, платено от него. Отделно, при евентуал-

но плащане от пренаемодателя за нанесените от пренаемателя вреди правилата за солидарност, закрепени в чл. 121–127 ЗЗД, няма да могат да послужат за уреждане на техните отношения, защото законът в чл. 234, ал. 3 ЗЗД ограничава солидарността до плащането на наемната цена.

При такава уредба, макар и пренаемодателят да е платил редовно задължението си към своя наемодател за причинените от пренаемателя вреди (защото тъкмо те са страни по първия договор за наем), той няма да разполага с регресен иск по чл. 127 ЗЗД. След като е изпълнил към своя кредитор задължението си, макар и възникнало поради лошата грижа на негов съконтрагент, пренаемодателят има възможност да търси поправка на причинените нему вреди по пътя на неоснователното обогатяване по чл. 59 ЗЗД. Това е така, защото конкретно разглежданата хипотеза не осъществява съставите на чл. 55–58 ЗЗД, които се смятат за специални спрямо общия по чл. 59 ЗЗД.⁷ Основанието за пренаемодателя да ползва този институт е в неговото обедняване за сметка на неоснователното обогатяване на наемателя му, нанесъл вреди върху вещта. По този начин вторият наемодател ще може да търси обезвреда от причинителя на вредите, но в отделно производство, което вещае опасност от извършването на допълнителни разходи. Те обаче може да бъдат избегнати, ако има адекватен способ, който да не налага воденето на допълнително дело. Друга възможност за репарирание на вредите, които пренаемодателят претърпява от незаконосъобразното поведение на пренаемателя, е искът по чл. 54 ЗЗД, с който платилият може да търси платеното от действителния причинител на вредите. Макар и тези институти да са достатъчни да възстановят справедливостта между страните, един пряк иск на първоначалния наемодател за вреди спрямо пренаемателя също ще способства за развитието на този институт до степен, че ще направи почти непротиворечиви отношенията между страните по втория наеман договор.

В обобщение, договорът за наем може да бъде обогатен така, че да изпълнява още по-адекватно своята значителна роля.

⁷ Вж. Големинов, Ч. Неоснователно обогатяване. С.: Фенея, 1998, 29–30.

Икономическото развитие и по-голямата имуществена обезпеченост на гражданите през последните години доведоха до това, че все по-често се сключват договори за наем. По тази причина съвременното право е длъжно да обезпечи напълно защитата на всяка страна по това правоотношение, а в още по-голяма степен – интересите на собствениците. В полза на обществените отношения е действащата правна уредба да се обогати така, че да защитава по всякакъв начин както интересите на наемодателите, така и тези на пренаемодателите, които биха били неоправдано тежко обвързани от недобросъвестното поведение на своите наематели.