

ВЪВЕДЕНИЕ

Макар и вещите да се разглеждат традиционно като фиксирани в своите граници и същност обекти на абсолютни субективни права, те също притежават своя собствена динамика. Голяма част от *вещите се трансформират във времето* като променят своето предназначение, форма, субстанция и стойност. В този смисъл те стават част от „кръговрата на материята“ и поставят *редица вещноправни въпроси*. Посочената динамика е характерна както за движимите, така и за недвижимите вещи, но на нея е придадено различно правно значение: при движимите вещи тази динамика води до прилагането на вещнопридобивни способности като преработването, смесването и присъединяването, докато при недвижимите вещи – това е приращението. Ако при промяната на формата и структурата на движимите вещи се приема, че възниква нова вещь и ново право на собственост, то при преустройството на една недвижима вещь се приема, че тя остава същата, като същото остава и съществуващото върху нея право на собственост. Тези разграничения налагат отделно-то разглеждане на промените в недвижимия имот от тези в една движима вещь. Те поставят различни правни въпроси и предполагат различни отговори. Ето защо в настоящата книга те са разгледани поотделно, като въпросите, свързани с настъпващите в недвижимия имот промени са поставени в контекста на актуалния проблем на съдебната практика относно преминаването на ипотеката върху земята и върху построената след учредяването на ипотеката сграда, а въпросите, свързани с настъпващите промени в една движима вещь, са представени в контекста на преработването като специфичен способ за придобиване на собственост върху нова вещь – било то чрез преработване на собствен или на чужд материал.

Ще започнем с недвижимите имоти.

Недвижимите имоти се променят във времето. Опитите да се запази статуквото на вещите не винаги са успешни, а в някои слу-

чаи *промените* са желани – включително от самите ипотекарни кредитори. Това поставя редица въпроси относно *ефекта* на промените в ипотекирания имот по отношение на ипотечното право. Част от тези въпроси са обобщени в настоящото изложение. И тъй като отговорът им зависи от това дали споделяме или отхвърляме тезата за вещноправния характер на ипотечното право, бих искал да започна с няколко кратки бележки по този въпрос.

След отмяната на Закона за привилегиите и ипотеките (ЗПИ¹) през 1951 г. от българското законодателство отпаднаха изричните законови текстове, които определяха ипотеката като вещно право. Такъв беше текстът на чл. 23 ЗПИ (отм.), според който „ипотеката е вещно право, което е установено върху недвижими имущества на длъжника или на трето лице, въ полза на кредитора, за да се обезпечи съ тези имущества изпълнението на едно задължение“. От 1951 г. ипотеката е уредена в Закона за задълженията и договорите (ЗЗД), който представлява своеобразен кодификационен акт на уредбата на облигационните правоотношения. В текстовете, уреждащи ипотеката (чл. 149–155 ЗЗД и чл. 166–179 ЗЗД) *не съществува каквото и да е препращане към Закона за собствеността като закон, съдържащ основната правна уредба на вещните права*. Въведената с приемането на ЗЗД промяна свидетелства за провеждането на ясно заявена реформа в ипотечното право, в резултат на която ипотеката е извадена от системата на вещните права и е уредена като специфично хетерогенно право с изявен потестативен компонент², чието основно съдържание

¹ Обн., ДВ, бр. 21 от 26.01.1908 г., изм. и доп., бр. 283/1908 г., бр. 189/1910 г., бр. 306/1919 г., бр. 10/1922 г., бр. 94/1924 г., бр. 255/1927 г., бр. 87/1938 г., бр. 294/1948 г., бр. 182/1949 г., част. отм., бр. 275 от 22.11.1950 г., в сила от 1.01.1951 г., отм., Изв., бр. 92 от 16.11.1951 г., в сила от 16.12.1951 г.

² В този смисъл, при сега действащата законодателна уредба, като че ли в най-голяма степен следва да бъде подкрепено становището, според което ипотеката е „особено облигационно право“, но не от типа на притезателните, а на потестативните права, което право има „специфично обезпечително действие“. Вж. *Драгиев, Д., Т. Железчев*. За правната същност и формата на ипотеката. // Съвременно право, 1999, № 1, с. 70.

е определено в чл. 173, ал. 1 и 2 ЗЗД.³ В тази светлина спорът⁴ относно вещноправния характер на ипотечното право – разглеждането му като вид ограничено вещно право, може да бъде разгледан и като инерция от прилагането на отменения ЗПИ през първата половина на миналия век. Разграничаването на ипотека от вещните права е важна основа при търсенето на отговорите на въпросите относно ефекта на фактическите промени в ипотекирания имот по отношение на ипотечното право.

За нуждите на изложението по-долу е възприет подход на паралелно разглеждане и сравнение на ипотечното право не с вещните права, а с *особения залог* като единственото друго обезпечение, при което, макар и да се разглежда като вещна тежест (тежест върху определена вещ), *не предоставя на обезпечения кредитор възможност да държи в своя фактическа власт* служещата му за обезпечение вещ. Съгласно чл. 8, ал. 1 ЗОЗ залогодателят има право да запази държането на заложената вещ, да я използва в своята дейност съобразно нейното предназначение, както и да извършва сделки на разпореждане с нея. По аналогичен начин ипотекарният кредитор не получава фактическата власт върху предоставения му като обезпечение недвижим имот – ипотека се учредява с вписването ѝ в имотния регистър (чл. 166, ал. 1 ЗЗД), а правото на предпочтително удовлетворение по чл. 173, ал. 1 и 2 ЗЗД може да се упражни спрямо всяко трето лице, в чието държане се намира ипотекирания имот по реда на ГПК. Това лишаване както на заложния кредитор по ЗОЗ, така и на ипотекарния кредитор по ЗЗД от възможността да задържат вещта, служеща им за обезпечение,

³ Реформата следва да се разглежда именно като „облигационизация“ на едно вещно право, каквото ипотека е била при действието на ЗПИ (отм.), а не като акт на законодателя, с който той съзнателно е „скрил“ ипотека, запазвайки нейното естество на вещно право, в един облигационен закон, какъвто е ЗЗД.

⁴ Подробно за него вж. *Сарафов, П.* Още веднъж за правната същност на ипотека. – В: Правни изследвания в памет на професор Иван Апостолов. С., 2001, с. 305–310, където в крайна сметка се възприема тезата за смесената природа на ипотека (с. 310).

води до редица общи законодателни разрешения, които позволяват както провеждането на аналогия между двете уредби, така и взаимното черпене на аргументи в случаите, когато уредбата на едното от двете обезпечения не съдържа конкретно разрешение, но такова може да бъде открито в правната уредба на другото. Това е причината, поради която на редица места в изложението се прави паралел между разрешенията на поставяните въпроси при ипотечното право и при особения залог.

Случаите на промени в ипотекирания имот са систематизирани и представени в *три групи*:

- промени, които водят до *намаляване или дори до изчерпване на стойността* на ипотекирания имот: става въпрос за случаите на повреждане или унищожаване на ипотекирания имот (земя или сграда);
- промени, които водят до *увеличаване на стойността* на ипотекарния имот: в тази група се обхващат случаите на създаване на естествени плодове от плододаващ ипотекиран имот (необраните насаждения и плодове и отделените естествени плодове), случаите на извършване на материални подобрения в ипотекирания имот (чрез трайно прикрепване на движими вещи към ипотекирания имот, при което подобрението няма или има характера на самостоятелна вещ) и случаите на извършване на правни подобрения в ипотекирания имот (преустройство или промяна в режима на управление на вещта, водещи до увеличаване на стойността на ипотекирания имот);
- промени, които водят до *трансформация на ипотекирания имот*: тук попадат случаите на урегулиране на ипотекирания неурегулиран имот, случаите на разделяне на ипотекирания имот и случаите на обединяване на ипотекирания имот с друг неипотекиран или също ипотекиран за обезпечаването на същото или на друго задължение имот.

Посочените групи и съдържащите се в тях случаи ще бъдат разгледани последователно.