

БЪЛГАРСКА АКАДЕМИЯ НА НАУКИТЕ
ИНСТИТУТ ЗА ДЪРЖАВАТА И ПРАВОТО

Христо Светославов Симеонов

**ВПИСВАНЕ НА ПРЕХВЪРЛЯНЕ
НА ВЗЕМАНЕ, ОБЕЗПЕЧЕНО С ИПОТЕКА**

Автореферат

на дисертационен труд
за придобиване на образователна и
научна степен „доктор”

Научна специалност:

гражданско и семейно право

Научен ръководител:

проф. д-р Венцислав Стоянов



гр. София

2019 г.

Докторантът е зачислен в редовна докторантура в научна област: Право, научна специалност: гражданско и семейно право със Заповед No РД-09-6/22.01.2015 г. на директора на ИДП при БАН, считано от 01.01.2015 г. Крайният срок за обучение, съгласно Заповед No РД-09-105/29.11.2017 г. на и.д. директор, за удължаване на срока на обучение, е 30.09.2018 г.

Темата на дисертационния труд е „Вписване на прехвърляне на вземане, обезпечено с ипотека. Научен ръководител е проф. д-р Венцислав Стоянов. Със Заповед No РД-09-80/10.10.2018 г. докторантът е отчислен с право на защита, считано от 01.01.2018 г. Със Заповед No РД-09-22/11.03.2019 г. на директора на ИДП при БАН е утвърден състав на научно жури и е определена дата за провеждане на открито заседание за защита на дисертационния труд.

Вътрешни членове на научното жури:

проф. д-р Венцислав Стоянов – научен ръководител;

проф. д-р Поля Голева;

доц. д-р Николай Колев - резервен член.

Външни членове на научното жури:

проф. Иван Русчев, д.ю.н.;

доц. д-р Ценимир Братоев;

доц. д-р Люба Панайотова –Чалъкова;

доц. д-р Красимир Митев – резервен член.

Дата за провеждане на открито заседание на научното жури за защита на дисертационния труд – 11.06.2019г. Дисертационният труд и материалите по защитата са на разположение в Института за държавата и правото при Българската академия на науките (гр. София, ул. „Сердика” No 4) и на интернет страниците на ИДП и БАН.

СЪДЪРЖАНИЕ

I. Обща характеристика на дисертационния труд	4
1. Предмет и актуалност на изследването	4
2. Цел на изследването	5
3. Научно-изследователски задачи на изследването	5
4. Методи на изследването	6
5. Приноси и изводи от изследването	6
6. Обем и структура на изследването	9
II. Кратко изложение на дисертационния труд	10
1. Увод	10
2. Исторически преглед и сравнителноправно развитие на понятията вписване, прехвърляне на вземане и ипотека	10
3. Прехвърляне на вземане, обезпечено с ипотека и действие на неговото вписване	14
4. Производство по вписване на прехвърляне на ипотечно вземане	22
5. Предложения de lege ferenda	24
III. Публикации по темата на дисертационния труд	30
Литература, цитирана в автореферата	31

I. Обща характеристика на дисертационния труд

1. Предмет и актуалност на изследването

Стремежът на хората към гарантиране на правото на собственост на всеки индивид е в основата на развитието на демократичното общество, което изповядва вярата във върховенството на закона. Неслучайно, само онази държава, която гарантира правото на собственост на своите граждани може да бъде наречена правова и демократична.

В следфеодалните европейски общества, в които набиращата капитал дребна буржоазия е двигател на икономиката, размяната на блага става все по-важен инструмент за генериране на продоволствие. Когато споменем благо, то собствеността върху недвижим имот винаги се е възприемала като благо от най-висок порядък и с най-голяма ценност. Увеличаването на сделките с недвижими имоти в този период на човешкото развитие е предпоставка за появата на механизми за защита на придобитите права, чрез тяхното оповестяване и охраняване. Така се появява институтът на вписването.

Даването на гласност на актовете, съдържащи информация за субектите и обектите на вещни права върху недвижими имоти е приведено в охранително производство, развиващо се по определени правила, уредени в нормативни актове, които дефинират неговите обекти и субекти, както и компетентните органи, натоварени с правомощията по неговото осъществяване. В същите нормативни актове са изчерпателно изброени и подлежащите на вписване актове, в които се обективират вещните права върху недвижими имоти, на които законодателят е отредил закрила. Такава закрила получават само правата, с предмет недвижими имоти, тъй като всеки добросъвестен владеец на една движима вещь придобива собствеността върху нея, ако е получил владението ѝ по възмезден начин и на правно основание, макар и от несобственик, освен когато за прехвърлянето на собствеността върху движимата вещь се изисква нотариален акт или нотариална заверка на подписите.

Вписването засяга и актовете, с които недвижим имот се дава като обезпечение за определено вземане. Така сред подлежащите на вписване актове попада и ипотеката. В нашия правен ред действието на вписването на ипотечния акт проявява едно интересно отклонение от общото правило за оповестително-защитното действие на вписването. Това отклонение се изразява в различните правни последици на вписването на ипотека - вписването е част от нейния фактическия състав.

Промените относно обезпеченото с ипотека вземане също подлежат на вписване. Една от тези промени е превърлянето на вземане, обезпечено с ипотека, чието вписване е бегло изследвано от българската гражданско-правна теория, а наличните изследвания по темата не отчитат систематичното място на вписването на този акт, като правят противоречиви изводи относно правните му последици. Настоящият труд е опит да се изясни същността на вписването на този вид правна сделка, като се отчете интердисциплинарния характер на темата, която навлиза в два правни отрасъла - вещно и облигационно право. Избраният аналитичен подход разглежда понятията вписване, цесия и ипотека в светлината на

историческия контекст на тяхната поява и развитие, а за постигане на методологическа комплексност е използван и позитивноправния метод. Изложен е сравнителен анализ на гореспоменатите институти в нашето право и в някои други, основополагащи правни системи.

Редакцията на чл.171 от ЗЗД изисква задълбочено тълкуване, отчитащо систематичното място на прехвърлянето на обезпечено с ипотека вземане по отношение на другите, подлежащи на вписване актове и правните сделки, инкорпорирани в тях. По този начин ще се определи моментът на настъпване на желания от страните, по цесионен договор за обезпечено с ипотека вземане правен резултат. Този анализ може да бъде от важно значение за решаване на правни спорове, включително и такива с участието на банкови институции в несъстоятелност, чиято дейност се регулира от Закона за банковата несъстоятелност. По това направление темата проявява известна актуалност.

Трудът анализира производството по вписване на прехвърляне на вземане, обезпечено с ипотека в светлината на създаване на Имотен регистър и паралелното действие на няколко нормативни акта, уреждащи обществените отношения в сферата на вписванията на актове, с предмет права върху недвижими имоти. Отчита се процесът по преминаване от персонална към реална система на вписване у нас, като се очертават спецификите на двете системи, преди да се обследват формалните изисквания за правновалидно осъществяване на процедурата по вписване.

Изясняването на значението на всяка правна норма е тълкувателен процес, включващ използване на различна методология. Точното разбиране на волята на законодателя по отношение на действителността и обема на фактическия състав на правните сделки е от първично значение за правоприлагащите субекти - както страните по сделката, при формиране на волята им в рамките на свободата на договаряне, така и съдът при решаване на възникнали правни спорове. Теорията следва да участва в този процес, а когато дадена правна норма дава основания за прекомерно противоречиви тълкувания, изследователите трябва направят предложения *de lege ferenda*, с цел избягване на тези затруднения. Настоящият труд се опитва да предложи такива решения, което обуславя неговата практическа насоченост.

2. Цел на изследването

Цел на настоящия дисертационен труд е да направи цялостен анализ на действието и процедурните правила за вписване на обезпечено с ипотека вземане в светлината на действащата нормативна уредба и преминаването от персонална към реална система на вписване.

3. Научно-изследователски задачи на изследването

С оглед постигането на поставената цел на изследването са поставени 8 научно-изследователски теми, както следва:

1. Изследване на основните понятия, свързани с вписването на прехвърляне на

ипотечно вземане.

2. Анализ на историческото развитие и появата на институтите, формиращи предмета на настоящия труд.

3. Изследване на действието на вписването на различните, подлежащи на вписване актове и обобщение на разликите между правните последици на вписването върху тези актове.

4. Анализ на особеностите на действието на вписването на прехвърляне на обезпечено с ипотека вземане.

5. Изследване на различните системи на вписване и очертаване на разликите между тях.

6. Изследване на производството по вписване на подлежащите на вписване актове в българската правна система.

7. Изследване на производството по вписване на прехвърляне на вземане, обезпечено с ипотека според действащите нормативни актове.

8. Изследване на правомощията на съдиите по вписванията в светлината на възможността за разширяване на кръга на тези правомощия в контекста на преминаването към реална система на вписвания.

9. Анализ на възможностите за промяна на националното законодателство с оглед отстраняване на съществуващи недостатъци на законната уредба.

4. Методи на изследването

В дисертационния труд са използвани различни методологически подходи, което е необходимо условие за извеждане на определени изводи с оглед на интердисциплинарния характер на тематиката. Методиката на изследване включва историческо-хронологичния, сравнителноправния, нормативния и системния подход. При използването на историческо-хронологичния метод са проследени социалните предпоставки за възникването на отделните институти, които трудът разглежда, както и конкретното им развитие, в зависимост от еволюцията на теоритичната и законодателната мисъл през съответните времеви периоди. Сравнителноправният метод е използван, за да се направят изводи, основани на сравнение между нормативните уредби на най-големите европейски страни що се отнася до вписването, цесията и ипотека и уредбата на същите у нас. Нормативният метод има за цел да тълкува логически и езиково правните норми, свързани с темата на дисертацията, с цел достигане до определени изводи за значението им. Системният метод си поставя същата цел, но използва анализа на систематичното място на правните норми в системата на нормативните актове, регулиращи обществените отношения в разглежданите правни отрасли.

5. Приноси и изводи от изследването

Настоящото изследване е първото цялостно изследване на темата за вписването на

прехвърляне на вземане, обезпечено с ипотека в светлината на материалното и процесуалното право. От материалноправна гледна точка е изследван спорният въпрос за действието на вписването на прехвърляне на вземане, обезпечено с ипотека. От процесуалноправна гледна точка е разгледано цялото производство по вписване на актове у нас в контекста на паралелното действие на Закона за кадастъра и имотния регистър, а в по-тесен план е анализирано производството по вписване на прехвърляне на ипотечно вземане. Включен е богат набор на теоретични разработки по темата, както от български, така и чужди автори и в този смисъл е подходяща основа за бъдещи изследвания. Използвана е и разнообразна съдебна практика. Правните норми, касаещи тематиката са анализирани, за да се стигне до заключенията относно тяхното значение и правилно тълкуване, като освен предложенията *de lege ferenda*, са направени изводи *de lege lata*.

5.1. Вписването в българското право има по правило оповестително-защитно действие, а по изключение оповестително-защитно и конститутивно действие. Това е следствие на възприетата у нас негативна система на вписване. Вписването не е елемент от фактическия състав на придобивния способ при прехвърляне на вещни права върху недвижими имоти. Така по правило, на първо място, вписването има значение за даване гласност на актовете, предмет на регистърното производство (чл.1 от ПВ, чл.8, ал.1 от ЗКИР), като тази гласност е еманация на оповестителното действие на вписването. На второ място, вписването определя противопоставимостта на вписаните първи по време актове, спрямо по-късно вписаните актове за конкуриращи права на трети лица (чл.113 от ЗС). С други думи, производството по вписване у нас има за цел да доведе до знанието на всички действителното правно положение на недвижимите имоти и да предотврати и разреши възникнали спорове между две или повече лица с конкуриращи се права относно един и същи недвижим имот, в полза на лицето, чието право е било вписано първо. По изключение, спрямо част от подлежащите на вписване актове като отказ от право на собственост, ипотеки, възбрани, актовете по чл.171 от ЗЗД, молбата на кредитор за отделяне на недвижимите имоти на наследодателя, апортна вноска в търговско дружество с предмет недвижим имот, конститутивни иски молби, се прилага смесеното оповестително-защитно и конститутивно действие на вписването, което означава, че освен гореописаните последици, вписването е елемент от фактическия състав на правната сделка, без който тя не би породила търсения от страните резултат.

5.2. Вписването на прехвърляне на вземане, обезпечено с ипотека трябва да се разглежда като част от фактическия състав на сделката по цедиране на вземането. С приемането на ЗКИР бе направено изменение на текста на чл.171 от ЗЗД. Пар.11, т.3 от допълнителните разпоредби на ЗКИР гласи, че в чл. 171 думите "за ипотека, трябва да бъдат отбелязани към договора или към молбата за учредяването ѝ" се заменят с "трябва да бъдат извършени в писмена форма с нотариална заверка на подписите и вписани в имотния регистър". Това изменение внушава намерението на законодателя да обвърже вписването с настъпването на правните последици от цесионния договор спрямо страните, длъжника и третите лица. С други думи, да го направи част от фактическия състав на сделката. Счита се, че законодателят урежда конститутивното действие на вписването на цедиране на ипотечно вземане, с цел избягване на всякакви спорове относно момента на настъпване на правните последици на цесията, с оглед на обичайно големия материален интерес, който този вид вземания

представяват. Това законово решение е целесъобразно, а както вече се обосновах в раздела със законодателните предложения, конститутивното действие на вписването е удачно да бъде прилагано за всички подлежащи на вписване актове.

5.3 Вписването у нас се ориентира към реалната система на вписване чрез приемането на ЗКИР и Наредба 2/2005 г., които по своето същество са много сполучливи нормативни актове, целящи внасяне на ред, яснота, сигурност и стабилност относно правното положение на недвижимите имоти на територията на страната. Практическата реализация на този преход чрез въвеждане на имотен регистър за цялата територия на България се бави. С влизането в сила на ЗКИР през 2001 г. законодателят ориентира вписването у нас към реалната система, която поставя на преден план недвижимия имот и вещните права върху него, а не лицето-собственик и носител на ограничени вещни права. Тази промяна е логична реакция на промяната на общественоекономическата ситуация в страната след демократичните промени и преминаването от планова към пазарна икономика. Тези дълбоки изменения засегнаха силно оборота с недвижими имоти, а вследствие на това и цялото охранително производство по изповядване на вещнопрехвърлителните сделки и тяхното вписване. Нотариалната дейност беше разделена от производството по вписване с приемането на ЗННД през 1996 г. В допълнение, броят на подлежащи на вписване актове продължаваше да расте с въвеждането на допълнителни основания за вписване, като например констативните нотариални актове. Така законодателят прие дългосрочна стратегия за изготвяне на кадастър и имотен регистър за цялата територия на страната, които по един систематизиран начин да служат за достоверен източник на публична информация за имота и неговото местоположение, граници, съседи, параметри, право на собственост и собственик/ци, ограничени вещни права и техния/те носител/и, ипотеки, възбрани и т.н. Такава стратегия беше наложителна, с оглед на настъпилния хаос след възстановяването на правата върху одържавените имоти и цялостното реструктуриране на обществените отношения, свързани с правото на собственост на гражданскоправните субекти. За съжаление, поради бюрократични и други причини, към настоящия момент изготвянето на кадастрална карта и кадастрални регистри не е завършило на територията на цялата страна, въпреки че този процес е значително по-напреднал от въвеждането на имотен регистър по райони.

5.4 Съдията по вписванията у нас има ограничени правомощия и проверява подлежащите на вписване актове само по определени критерии. Проверката на съдията по вписванията е лимитирана до няколко аспекта. На първо място, той следи дали е спазена изискуемата от закона форма за действителност на акта, както и дали в него фигурират задължителните реквизите по чл.6, ал.1 от ПВ, ако вписването се извършва по правилата на ПВ. Освен това, в правомощията на съдиите по вписванията попада и това дали актът подлежи на вписване според разпоредбите на закона, дали е спазена местната компетентност на съответната служба по вписванията, дали лицето, което подава молбата има правен интерес и дали е процесуално легитимирано да иска вписване на акт, както и дали е внесена държавна такса за вписване и дали е приложена скица или схема от кадастъра. Проверката обхваща още това дали към акта е приложена декларация по чл.264, ал.1 от ДОПК за липса на непогасени и подлежащи на принудително изпълнение задължения за данъци, мита и

задължителни осигурителни вноски, както и удостоверение за данъчна оценка, дали е приложено доказателство, че вносителят на непаричната вноска в търговско дружество е носител на правото върху недвижимия имот, което апортира. На последно място съдията по вписванията следи дали представения за вписване акт вече е вписан в книгите за вписванията/ имотния регистър. Извън тези хипотези, всяка проверка на съдията по вписванията се приема за незаконосъобразна, а съдилищата отменят откази за вписване, когато те се основават на проверка по критерии, извън гореизброените.

5.5 Производството по правилата на Правилника за вписванията и това по правилата на ЗКИР и Наредба 2/2005 г. имат принципни различия, произхождащи от концептуалните разлики между персоналната и реалната системи на вписвания. Докато по ПВ на вписване подлежат актове и в центъра на производството е подлежащият на вписване акт, то по ЗКИР и наредбата към него на вписване подлежат права, а в центъра на производството е поставена молбата за вписване. Ето защо ПВ поставя изисквания спрямо подлежащия на вписване акт в чл.6, ал.1, според който подлежащият на вписване акт трябва да съдържа идентификация на страните, описание на имота, данни за самия акт и цената на имота или съответното право. В същото време, в чл.77 от ЗКИР са посочени задължителните елементи от съдържанието на молбата за вписване, която се записва във входящия регистър по чл.7, ал.3, т.1 от Наредба 2/2005 г. В ЗКИР и Наредба 2/2005 г. не се съдържа експлицитно изискване за нотариална форма или писмена форма с нотариална заверка на подписите относно подлежащите на вписване актове, каквото изрично изискване фигурира в чл.3, ал.1 от ПВ. Това не означава, че актовете, подлежащи на вписване в имотния регистър не трябва да бъдат извършени в изискуемата от закона форма, под страх от постановяване на отказ за вписване на съдията по вписванията, поради липса на форма за действителност.

5.6 Вписването на прехвърляне на вземане, обезпечено с ипотека има характера на отбелязване, а терминът „вписване“ се използва като родов термин, обозначаващ производството като едно цяло, съдържащо в себе си задължението на държавата и нейните органи да оказват съдействие на гражданскоправните субекти, доколкото това влиза в техните правомощия. Цесионният договор относно ипотечно вземане подлежи на отбелязване към вече вписания договор за ипотека или молба за учредяване на законна ипотека. Наличието на предварително вписан акт, който претърпява определени промени (в случая промяната засяга фигурата на ипотекарния кредитор, който е заменен) е предпоставка за това регистрирането на вторичния акт (в случая цесионния договор) да има характеристиките на отбелязване.

6. Обем и структура на изследването

Дисертационният труд съдържа 211 страници като е структуриран в увод, три глави, раздел, озаглавен „Предложения de lege ferenda”, заключение и списък с използваната при изготвяне на труда литература от 122 заглавия, от които 75 български и 47 чуждестранни.

От структурно гледище, главите на дисертацията включват раздели, подраздели, точки и подточки (напр. Глава I, раздел 1., подраздел 1.1., точка 1.1.2., подточка 1.1.2.1.).

II. Кратко изложение на дисертационния труд

1. Увод

В увода е дефиниран предмета на изследване и са поставени основните задачи и въпроси, на които разработката трябва да отговори. В тази връзка, в спектъра на изследването попада производството по вписване като инструмент за даване на гласност на вещните права с предмет недвижим имот, но и като гарант за защитата на вписаните първи по време права. Други основни жалони на разработката са от една страна цесията като механизъм за размяна на блага, а от друга ипотеката като обезпечително право върху чужда вещ. Разгледан е въпросът за принадлежността на ипотеката към определена категория субективни прававещно, облигационно, потестативно, процесуално право на предимство ли е тя или проявява характеристиките на хетерогенна правна фигура? Моментът на настъпването на правните последици на цесията на необезпечено и обезпечено с ипотека вземане е от основен интерес за разглежданата тематика. В труда е изследвано производството по вписване на всички подлежащи на вписване актове, като особена тежест е придадена на производството по прехвърляне на вземане, обезпечено с ипотека според действащите нормативни актове, а именно Правилника за вписванията и ЗКИР и Наредба номер 2 от 2005 г.

2. Исторически преглед и сравнителноправно развитие на понятията вписване, прехвърляне на вземане и ипотека

В глава I са изследвани понятията вписване, цесия и ипотека в исторически, сравнителноправен план, а също така и спрямо действащото българско законодателство.

• Вписване

Римското право не познава института на вписването. Причината за това е кратката придобивна давност, която се считала за достатъчна, за да гарантира правната сигурност на купувача. Недвижимите имоти се придобивали с 2-годишна давност, а движимите след непрекъснато владение, а срок от 1 година.

В частта, посветена на уредбата на вписването във френската и немската правна система е направен анализ на действието на вписването в двете Френската правна система е персонална и негативна. С други думи, вписването не е част от фактическия състав на придобивния способ, а има единствено оповестително-защитно действие. От това следва, че вписването има две значения. Първо, за даване на гласност на актовете, с които се учредяват, прехвърлят, изменят и погасяват вещни права върху недвижими имоти, както и на други актове, свързани с недвижими имоти, изрично изброени в съответния закон на всяка държава. Второ, за противопоставимостта на актовете спрямо актове на трети лица с конкуриращи права. Тези актове се вписват по партидата на лицата, които са техни титуляри, а не по партидата на имотите, поради което тази система се нарича персонална.

Направен е извод, че за разлика от Франция, немската система на вписване е реална и позитивна. На вписване подлежат права, а не актове. Правата се вписват по партидата на недвижимия имот, а не на лицата- титуляри на вещни права. Ето защо системата се нарича реална. В същото време вписването е част от фактическия състав на придобивния способ- без вписване не възникват правните последици на правната сделка.

Подробно е проследено възникването на вписването у нас в исторически план чрез разглеждане на основните нормативни актове, регламентиращи производството през годините- основно внимание е отделено на Закона за привилегиите и ипотеките, който е първият закон в българското право, който дава универсална уредба на производството по вписване и въвежда система на вписване на множество актове, давайки широко приложно поле на института.

По-нататък във фокуса на изследването попадат принципите на вписване у нас, като се отчита, че производството по вписване се намира в преходен период от въведената още със ЗПИ реална система на вписване към персонална. Описват се основополагащи принципи на вписването като публичността, извършване на вписването по местонахождение на имота и др.

• Цесия

Разглеждането на института на цесията следва същата сравнителноправна и историко- правна логика.

Цесията не е стар правен способ, тъй като облигационните отношения се установявали в древността изцяло с оглед на личността на кредитора и длъжника. Този строго личен характер не позволявал вземанията да бъдат прехвърляни, защото това би накърнило *intuitu personae*. За първи път римското право познава правни фигури, подобни на цесията, които постигат сходен правен резултат, но които не трябва да бъдат приравнявани на цесията.

Така първо се появил способът на новиращата делегация (*novatio*). Този способ бил неудобен за кредитора, защото изисквал съгласието на длъжника и погасявал обезпеченията.

Procuratio in rem suam или прокурация на собствена работа е следващият способ за смяна на титуляра на вземането, познат в римското право, който проявява повече сходства с института на цесията, поради отпадането на изискването за съгласие на длъжника. Както и името подсказва, този правен инструмент представлява едно процесуално упълномощаването, тъй като старият кредитор дава пълномощия на новия да бъде негов представител в отношенията с длъжника по повод събирането на вземането, но остава титуляр на облигационното право. Поради това, в случай на изпълнение в негова полза, се считало че длъжникът е изпълнил на правновалидно основание. Това довело до необходимостта да се определи точния момент, от който длъжникът ще се счита за уведомен за смяната на кредитора и няма да може да се освободи, простирайки на стария, а само на новия кредитор. По този начин трябвало да се ограничат правните спорове, възникващи по отношение на точното изпълнение на задължението.

Така, в Юстиниановото право се наложила необходимостта от *denuntatio* или съобщаване за прехвърлянето на вземането на длъжника. От този момент само плащането на новия кредитор освобождавало длъжника.

Френското дореволюционно право признава прехвърлянето на вземане още през 12-ти век . В следреволюционното френско право и по-конкретно в Наполеоновия граждански кодекс, цесията е уредена в чл.1689 и сл. Основните характеристики са запазени, като единствената промяна е отпадане на съобщаването на длъжника за осъщественото прехвърляне като условие за възникване на правните последици от сделката между страните по нея.

Режимът, възприет от Наполеоновия кодекс остава в сила и е част от френското позитивно право до 2016 г., когато с Наредба от 10-ти февруари 2016 г. относно реформата на договорното и облигационното право, се отменят чл.1689 и сл. от ФГК във връзка с режима на прехвърляне на вземания и се приемат чл.1321 и сл. Като основни промени следва да отчетем въздигането на писмената форма на договора за цесия като форма за действителност (чл.1322 от ФГК). Прехвърлянето на вземането има действие спрямо третите лица от датата на договора между страните, а спрямо длъжника - от момента на съобщаването.

В немската правна история най-важен за развитието на института на цесията е 19-ти век, завършил с приемането на Германския граждански закон, който в пар. 398 до пар. 413 урежда цесията като прехвърляне на вземане между две лица - цедент и цесионер, като за валидността на сделката не е необходимо съгласието на длъжника.

В Англия най-важният период за цесията и нейното развитие е от 17-ти век до днес. В периода до 1873 г. английската правораздавателна система познавала два ранга съдилища - кралските съдилища, които основават решенията си на Общото право (common law) и Върховния съд, който отсъжда на база на т.нар. правила на справедливостта (equity law). Кралските съдилища признават само по изключение възможността едно вземане да бъде цедирано, а в същото време оборотът и обществените отношения се нуждаят от този правен инструмент. Така в практиката на върховния съд се появява юриспруденция, позволяваща цесиите. След 1873 г. съдилищата, които прилагат общото право и тези, прилагащи правилата на справедливостта се обединяват. Английският закон за собствеността (Law of property act) от 1925 г., в сила и до днес, поставя условията за валидност на цесията в чл. 136.

- **Ипотека**

В последната част на първа глава е обследвано понятието ипотека отново в исторически и сравнителноправен аспект.

В класическото римско право ипотека не била позната във вида, който институтът има днес. Вместо нея съществували фидуцията и реалния договор за залог. В следкласическата епоха се обособил институтът на ипотека (*hypothec*), възникнала като усъвършенствана форма на залога, която не налага прехвърляне нито на право на собственост, нито на фактическа власт, но даваща право на кредитора при неизпълнение да иззме вещта – съответно, да установи владение върху недвижимия имот, включително и срещу трети лица. Но най-важното правомощие, което кредиторът получавал при учредена в негова полза ипотека било това да продаде имота при неизпълнение (*ius distrahendi*). Това правомощие възникнало като атрибут на ипотечното право при Юстиниановата кодификация. Преди това,

в класическия период, продажбата ставала само чрез съглашение между кредитора и длъжника, което било сериозен недостатък за кредитора.

През Средновековието във Франция, ипотеката възниква по наименованието *obligatio bonorum*. На основание на договор, длъжникът дава в обезпечение на своя дълг, всички или част от движимите и недвижимите си вещи. През 16-ти век във Франция е реципирано името ипотека и за първи път нейният предмет са само недвижими вещи. През 1804 г. е влиза в сила Френския граждански кодекс, с който е кодифицирано френското, материално гражданско право. Както споменах в изложението ми за вписването във френското право, кодексът предвижда вписването само на договорните ипотеки. Законните ипотеки и ипотеките, дадени пред съд не подлежат на вписване и запазват общия си характер, обхващайки всички недвижими имоти на длъжника. Декретът от 1955 г., действащ и до днес, не само реформира материалното право относно вписването на актове, свързани с вещни права върху недвижими имоти, но внася и изменения в правния режим на ипотеката. Въведен е принципът на специалност на ипотеката, като това важи дори за ипотеките, тежащи върху всички недвижими имоти на длъжника. Ипотекираните имоти следва да бъдат описани точно, със съответните идентификационни белези. Понастоящем, уредбата на ипотеката се намира чл.2393 и сл. от Френския граждански кодекс. Ипотечното право е дефинирано като вещно право върху недвижим имот, гарантиращо изпълнението на дадено задължение. Вещноправният характер на ипотеката, закрепен в правна норма е традиционен похват в правните системи на романскоезичните държави.

За първи път в Германия ипотеката е уредена от пруската наредба за ипотеките и несъстоятелността от 14-ти април 1722 г. С кодификацията на гражданското право, въведено през януари 1900 г. и приемането на ГГЗ, ипотеката намира своето място в кодекса. Днес, режимът на ипотеката е регламентиран в пар.1113 и сл. от Германския граждански закон. Тя е определена като реално обезпечение върху недвижим имот за удовлетворяване на парично вземане. Ипотеката възниква в правния мир след вписването ѝ в поземлената книга. След вписването се издава свидетелство за вписване, което трябва да бъде предадено от собственика на кредитора, за да прояви ипотеката правното си действие (пар.1117). За разлика от ФГК и ЗЗД, в ГГЗ не се прави разлика между договорна и законна ипотека. Същевременно ипотеката, дадена като обезпечение пред съд изобщо не е уредена, за разлика от общата ипотека, която подобно на положението във френското право, се учредява за всички недвижими имоти на длъжника.

У нас първият закон, който урежда ипотеката е Законът за ипотеките (ЗИ) от 1885 г. Тя е дефинирана като реално право върху недвижим имот, заложено за обезпечение на дълг. Видовете ипотеки, уредени от ЗИ са договорната и законно-съдебната. Ипотеката възниква след записване в регистъра на нотариуса или мировия съдия, извършил акта за учредяването ѝ. През 1908 г. е приет Законът за привилегиите и ипотеките, който доусъвършенства уредбата на ипотеката у нас (както и тази на вписването, както беше споменато по-рано). Законът до голяма степен реципира достиженията на италианското и френското право в областта на уредбата на ипотеката и материалноправната и процесуалноправната уредба на вписването. трябва да отбележим, че вещноправният характер на ипотеката е законово

закрепен в чл.23 от ЗПИ, който също така гласи, че ипотеката е установена върху недвижим имот на длъжника или трето лице, за да се обезпечи едно задължение. Важно е да се отбележи, че в чл.59 и 60 е уредено конститутивното действие на вписването и реда на ипотеките, който зависи от поредността на тяхното вписване. Чл.24 от ЗПИ, пък определя характера на обезпеченото вземане - то може да бъде само парично. ЗПИ възприема правото на следване на ипотеката, както и принципите на акцесорност и неделимост. Видовете ипотека според ЗПИ са договорна и законна. Формата за действителност на договорната ипотека е нотариален акт.

В позитивното право на нашата страна институтът на ипотеката е уреден в ЗЗД, а отделни правила относно ипотеките се намират в Кодекса за търговското корабоплаване (КТК), Закона за кредитните институции (ЗКИ), Закона за подпомагане на земеделските производители (ЗПЗП). Правилата относно вписването на ипотеката са уредени в Закона за собствеността (ЗС), Правилника за вписванията (ПВ), а съответно се прилагат и разпоредбите на ЗКИР и Наредба №2/2005. приемането на действащия и днес Закон за задълженията и договорите и влизането му в сила на 1-ви януари 1951 г., материалноправната уредба на ипотеката е поместена в раздела за реалните обезпечения, наред със залога (чл.149-155 от ЗЗД). Правилата, отнасящи се изключително до ипотеката се намират в чл.166-182 от ЗЗД.

Основните принципи на неделимост, акцесорност, специалност и право на следване са запазени в ЗЗД. Неделимостта на ипотеката означава, че всяка част от вземането е обезпечено с ипотеката и всяка част от имота обезпечават вземането. В същото време акцесорният ѝ характер предполага, че тя не може да възникне без действително главно задължение. Това не пречи при сключване на ипотечния акт главното вземане да не е възникнало. Специалността на ипотеката изисква ипотекираните имоти да бъдат определени с индивидуализиращите ги белези, също както и вземането, което трябва да бъде за определена сума. Правото на следване гарантира, че ипотечарният кредитор ще може да се възползва от привилегията, при неизпълнение, да изнесе имота на публична продажба и да се удовлетвори предпочитателно от цената на имота, независимо от това, чия собственост е ипотекираният имот към този момент. Конститутивното действие на вписването също е запазено. Вписването е част от фактическия състав на ипотеката и без довършване на процедурата по вписване, ипотечният акт не произвежда правни последици нито спрямо третите лица, нито в отношенията между страните.

3. Прехвърляне на вземане, обезпечено с ипотека и действие на неговото вписване

Втората глава от труда е озаглавена действие на вписването на прехвърляне на вземане, обезпечено с ипотека.

В началото на тази глава е извършен преглед на уредбата на цесията у нас. Прехвърлянето на вземане на договорно основание е уредено за първи път в нашето право в ЗЗД от 1892 в чл.316 и следващите. Понастоящем, прехвърлянето на вземане е уредено в

чл.99 и следващите от действащия ЗЗД от 1951 г. в раздел IV, наименован „Прехвърляне на вземания и задължения. Прехвърлянето на вземане е договор, с който едно лице - цедент, прехвърля на друго лице -цесионер своето вземане спрямо трето лице - цедиран длъжник. Договорът за цесия става перфектен, след като се постигне съгласието между страните по него. Законът дефинира, че вземането преминава от стария към новия кредитор с всички негови принадлежности, в т.ч. привилегии, ипотeki и изтекли лихви (чл.99, ал.2 от ЗЗД).

Разгледано подробно е действието на цесията спрямо страните и по отношение на длъжника и третите лица, като разграничавам момента на пораждање на правните последици от цесионния договор спрямо отделните категории лица. По отношение на страните правните последици възникват с постигането на съгласие за прехвърлянето на вземането, а спрямо длъжника и третите лица- от момента на съобщаване за настъпилата правна промяна от стария кредитор на длъжника.

Интересно е и сравнението на цесията с други сродни правни фигури като законната суброгация, факторингът и джирото. Прехвърлянето на вземане става на договорно основание и затова трябва да се различава от онези правни сделки, чиито последици възникват *ex lege* като например законната суброгация. При законната суброгация е налице законова фикция, по силата, на която задължението на длъжника към кредитора се погасява, за да възникне в полза на изпълнителя трето лице. Факторингът е споразумение, с което доставчик на услуги и стоки има вземания по фактури към свои съконтрахенти и продава тези вземания на трето лице, наречено фактор и се сключва с цел събиране на вземането и е винаги възмездна сделка, за разлика от цесията. Най-сходната до цесията правна фигура е джирото. По своята правна същност джирото е търговска сделка, с която се прехвърлят правата по ценна книга на заповед. Предаването на ценната книга е част от фактическия състав на джирото, което превръща сделката в реална, а не консенсуална, каквато е цесията. Както цесията, така и джирото са договори за прехвърляне на права, но при джирото тези права могат да бъдат само по ценна книга на заповед, а с цесия могат да се прехвърлят всякакви вземания, включително по всички категории ценни книги.

Направен е също така и преглед на другите правни сделки по чл.171 от ЗЗД като залог на вземане, встъпване и заместване във вземане, новация и налагане на заповед върху вземане като сега няма да влизам в детайли относно тези правни фигури. Прегледани са и търговскоправните способности за прехвърляне на вземане чрез непарична вноска в търговско дружество, прехвърляне на търговско предприятие и преобразуване на търговско дружество.

Следващият основен раздел на дисертацията поставя светлина върху въпроса за действието на вписването на подлежащите на вписване актове изобщо. Като начало е анализирано действието на вписването на актове за прехвърляне на право на собственост и учредяване на вещни права върху недвижим имот. Вписването на този вид актове съставлява огромната част от актовете, които се вписват в съответните служби по вписванията в практиката. В нашата система на вписвания, действието на вписването на тази категория актове е оповестително-защитно. Направено е описание на характеристиките на

оповестителното и защитното действие отделно. Оповестителното действие на вписването на актове се свързва с възможността всички лица да могат да се запознаят с наличието на вписване на определен акт, за който законът предвижда, че подлежи на регистрация в книгите по вписванията (имотен регистър по ЗКИР). Още в чл.1 Правилникът за вписванията вменява, че вписването се състои в даване гласност на подлежащите на вписване актове по начина, предвиден в него. Кръгът на подлежащите на вписване актове от категорията на актове за прехвърляне на собственост и учредяване на вещно право върху недвижим имот е определен в чл.4, ал.1 от Правилника за вписванията, според който се вписват всички актове, с които се прехвърля правото на собственост (продажба, дарение, замяна, даване вместо изпълнение, отчуждаване срещу задължение за гледане и хранене и др.) или с които се учредява, прехвърля, изменя или прекратява друго вещно право (право на ползване, собственост върху постройка и др.) върху недвижими имоти, както и актове, с които се признават такива права (констативни нотариални актове, актове, които имат силата на констативни нотариални актове, актовете за държавна собственост, актовете за общинска собственост и други, изрично предвидени в закон). Възможността третите лица свободно да се запознаят с вписаните актове е в основата на принципа за публичност на вписването. Това запознаване става посредством гарантираната от закона възможност всяко лице да получи справка от извършените вписвания, отбелязвания и заличавания, извлечения от съдържанието на всички книги, незаверен препис от всички вписани и отбелязани актове или актове за заличаване, както и удостоверение за наличието или за отсъствието на вписване. Тя е възприета, както от ПВ, така и от ЗКИР, съответно в чл.42 и 93 от двата нормативни акта. Разглежданите в този раздел актове следва да бъдат извършени в нотариална форма като абсолютно условие за тяхната действителност по аргумент от чл.18 от ЗЗД. Съдиите по вписванията извършват единствено проверка на подлежащите на вписване актове от външна страна, но не следят за действителността на обективизираните с тях правни сделки. Практиката на ВКС потвърждава този извод, например в Определение № 255 от 20.06.2012 г. по гражданско дело № 175/2012 г, II г.о. на ВКС, Определение №366/10.06.2009 г., II т.о. на ВКС, Определение №569/20.12.2010 на I т.о. на ВКС, Определение №219/14.05.2009 г. на II г.о. на ВКС.

Защитното действие на вписването на актовете за прехвърляне на право на собственост и учредяване на вещни права върху недвижими имоти е дефинирано в чл. 113 от Закона за собствеността, според който до вписването им актовете, подлежащи на вписване не могат да се противопоставят на трети лица, които по-рано са придобили от същия собственик и вписали вещни права върху недвижимия имот. Така всяко лице, придобило и вписало вещно право върху недвижим имот, е защитено от това да види своите права заплашени или накърнени от невписани или вписани впоследствие конкурентни права на друго лице. Важно уточнение е, че защитното действие на вписването на актовете, обективизиращи правни сделки, с предмет право на собственост и други вещни права върху недвижим имот винаги е съпроводено и следва оповестителното действие на това вписване. Ето защо, в доктрината е прието да се говори за оповестително-защитно действие. Оповестително-защитното действие на вписването е наложено като понятие от акад. Любен Василев в нашата правна наука. Той определя това действие на вписването като противопоставимост на правото или правното положение, придобито или установено от едно лице въз основа на вписан акт, срещу вписани след това актове, с които други лица са придобили или са целели да придобият спрямо същия

собственик и върху същия недвижим имот право на собственост или друго вещно право, без оглед на това кога тия актове са сключени - преди или след сключването на първия акт.

Предмет на анализ в следващата част на изложението е действието на вписването на ипотека. На първо място е разгледано оповестително-защитното действие на вписването на ипотека. От една страна оповестителното действие на вписването на ипотека играе предупредителна роля, информирайки третите лице, че имотът, за който биха искали да влязат в договорни отношения е ипотекиран. От друга страна защитното действие, което коекзистира с оповестителното, поставя един важен принцип. Той е, че противопоставимостта осигурява защита на ипотекарния кредитор, вписал първи по време своята ипотека, спрямо актовете на тези трети лица, които са вписали по-късно по време своите актове, от които те черпят конкуриращи права. Обременяването на имота с ипотека е противопоставимо на приобретателя му, както и на всички последващи приобретатели, при условие че вписването на ипотека предхожда вписването на нотариалния акт, с който третото лице- приобретател се легитимира като собственик. Вписаната ипотека е противопоставима и на ищците по вписани впоследствие иски молби, насочени срещу ипотекарния длъжник и имащи предмет ипотекирания недвижим имот. Последната група лица, по отношение, на която вписаната ипотека, проявява оповестително-защитното си действие са другите привлигирани кредитори на ипотекарния длъжник, които са вписали ипотека върху същия недвижим имот.

Наред с оповестително-защитното действие, вписването на ипотека има и конститутивно действие- вписването е част от фактическия състав на учредяването на ипотека. онститутивното действие в нашия правен ред е изключение. Въпреки това, то се проявява при вписването на ипотека (чл.166, ал.1 от ЗЗД), възбрана, отказ от право на собственост (чл.100 от Закона за собствеността), конститутивни иски молби, целящи постановяване на конститутивни съдебни решения, също има конститутивно действие, защото за да бъде постановено такова решение, трябва да се даде ход на исковата молба, а това е невъзможно, ако последната е вписана-чл.114,б.“в“, ал.2 от ЗС.

По силата на чл.166, ал. 1 от Закона за задълженията и договорите ипотека се учредява чрез вписване, което се извършва въз основа на договор или на закона. В допълнение, чл.169, ал.2 посочва, че ипотека има ред от вписването. Това означава, че законодателят е въздигнал вписването като част от фактическия състав на ипотека. При договорната ипотека на вписване подлежи нотариалният акт за учредяване на договорна ипотека, а при законната - молбата за нейното учредяване. Можем да заключим, че по-тежкия режим на действие на вписването на ипотека, предвиден от законодателя се обуславя именно от нейния тежък, обременяващ характер, който се засилва от правото на ипотека да следва имота, независимо от това в чия собственост се намира той (т.нар. право на следване).

В следващия раздел е разгледан основополагащия за работата тема за особеностите на действието на вписване на прехвърляне на обезпечено с ипотека. Чл.171 от ЗЗД урежда така наречените вторични вписвания на промени на вземането. Една от тези промени на вземането

е смяната на активната страна в правоотношението – кредитора, вследствие на извършена цесия. Именно на този вид акт, обективиращ правна промяна в облигационното отношение ще се опитаме да направим анализ в светлината на вписването му и на правните последици, които възникват от него. Според разпоредбите на закона, актът, с който се прехвърля ипотечно вземане трябва да отговаря на определени стриктни изисквания за форма и да бъде вписан. Тези изисквания не са нови в нашето право, а датират от Закона за привилегиите и ипотеките, като в последствие са възприети от действащия ЗЗД.

Като начало е анализиран режимът на действителност на прехвърлянето на ипотечно вземане според ЗПИ. Според чл.6 от ЗПИ прехвърляне или залагане на едно вписано ипотечно вземане, заместването в подобно вземане, както и отстъпване реда на ипотека, не могат да се противопоставят на трети лица, ако те не са извършени с нотариален акт, ако отстрани на вписването не е отбелязана датата на акта и не са показани името, презимето, занятието и местожителството на страните. Интересно е, че ЗПИ въздига нотариалния акт като форма за противопоставимост на договора за прехвърляне на вземане спрямо третите лица. Цесионните договори с предмет ипотечно вземане, които не са облечени в нотариален акт са непротиповоставими на трети лица. Следователно те реализират правните си последици между страните в момента на постигането на съгласие, а след съобщаването за вземането от стария кредитор на длъжника, цесията има сила и за последния според съдържанието на чл.318 от стария ЗЗД. Всъщност, прави впечатление, че и цесионерът е овластен да съобщи на длъжника за настъпилата правна промяна- чл.318 от ЗЗД (отм.). При неспазване на предписаната нотариална форма на цесионния договор, последният е, както вече казах, непротиповоставим спрямо третите лица. Но кои са те според ЗПИ? Авторите са категорични, че кръгът на третите лица следва да се определя във връзка с чл.1 от ЗПИ, чиято алинея 1 гласи, че до вписването си актовете, подлежащи на вписване не могат да се противопоставят на трети лица, които по-рано са сключили добросъвестно договор с собственика на недвижимото имущество. Под трети лица следва да се разбират добросъвестните съконтрахенти на прехвърлителя.

Важно е да уточним, че по отношение на цесията на необезпечено с ипотека вземане, цесионерът придобива правото спрямо трети лица, след като се съобщи за прехвърлянето на длъжника (чл.317 от стария ЗЗД), без да се изискват други формалности.

От казаното дотук следва, че вписването на цесионния договор има оповестително-защитно действие. От една страна чрез вписването третите лица разбират за извършеното прехвърляне и промяната във вземането, което ипотеката обезпечава. От друга страна защитното действие се проявява чрез възможността прехвърлянето да се противопостави на третите лица.

В следващата част е обърнато внимание на важния въпрос за изискванията за форма и вписване на договора за прехвърляне на вземане, обезпечено с ипотека според разпоредбите на действащия ЗЗД. Цесията на обезпечено с ипотека вземане е уредена, наред със залога, новацията, запора, заместването и встъпването в ипотечно вземане в чл. 171 от ЗЗД. Законът поставя две изисквания към изброените в чл.171 сделки, сред които е и прехвърлянето на

вземане, обезпечено с ипотека, а именно: те трябва да бъдат извършени в писмена форма, с нотариална заверка на подписите и вписани в имотния регистър. Въпросът, който логично можем да си зададем е дали тези изисквания са условия за действителността на сделките или имат отношение единствено към действието на промените в ипотеката. По въпроса за формата на договора за цесията на ипотечно вземане следва да се обърне внимание, че господстващото мнение и практиката на ВКС поддържат, че писмената форма с нотариална заверка на подписите не е форма за действителност. Поддържа се, че в закона липсва форма за действителност на цесията, понеже тя поначало е неформален акт.¹ В теорията спазването на изискването за форма по чл.171 от ЗЗД се свързва с възникването на правно действие на цесията с оглед преминаването на ипотеката в полза на цесионера (чл. 99, ал. 2 ЗЗД), но не и с оглед прехвърлянето на самото обезпечено вземане. Нотариалната заверка на подписите се счита като условие само за вписването, защото чл.3 от ПВ въвежда изискването всеки подлежащ на вписване акт да е преминал през нотариална проверка, за да се гарантира принципът на обществено доверие в регистърното производство. Корективното тълкуване на чл.171 от ЗЗД води до извода, че предписаната от тази специална разпоредба на ЗЗД форма е от значение само тогава, когато страните искат и ипотеката да премине като обезпечение на вземането, което има нов кредитор. Ако страните желаят договорът да породи правните последици на цесия на необезпечено вземане, то те имат пълната свобода в каква форма да уредят отношенията си, тъй като цесията е неформална сделка. При това положение според някои автори, ипотеката следва да се прекрати, поради нейния акцесорен характер и невъзможността тя да съществува самостоятелно. Според господстващото мнение вписването на прехвърляне на ипотечно вземане има конститутивно действие, само според буквата на закона, но на практика това действие е конститутивно само за ипотеката, а иначе не е част от фактическия състав, по силата на който се осъществява правната промяна в облигационното правоотношение. Поддържа се, че вписването има само оповестително-защитно действие и има значение само за противопоставимостта на промените в ипотеката спрямо третите лица, които могат да имат възражения спрямо това дали ипотеката обезпечава вземането и на цесионера. В този смисъл е и важното решение на ВКС под номер 131 от 26.03.2012 г. по гр.д. Номер 720/2011 на 1-во г.о.

След изменението на текста на чл.171 от ЗЗД от 2000 г. (обнародвано в ДВ, бр.34 от 2000г. при приемане на ЗКИР), с който отпаднаха думите „за ипотеката“ доктрината търси отговор на създадената от тази промяна правна несигурност в оборота. Направил съм една Съпоставка между момента на пораждаване на правни последици на обикновената цесия и на цесията с предмет вземане, обезпечено с ипотека. Общата правна норма на чл. 99, ал. 4 от ЗЗД гласи, че прехвърлянето на вземането има действие спрямо длъжника и третите лица от деня, когато предишният кредитор му съобщи за станалото прехвърляне. Безспорно утвърдено от задължителната съдебна практика е, че единствено правнорелевантно е съобщението за прехвърлянето от страна на стария кредитор, придобил качеството на цедент по договора за цесия, на цедирания длъжник. Тук съм направил едно предложение, че доколкото правната сигурност в оборота е засегната, считам, че за да бъде признато за обвързващо длъжника, респективно за да породи действие цесията, съобщението трябва да

¹ Мангачев И., Изменение на ипотеката и вписване на допълнителни обстоятелства в теорията и съдебната практика, ел. издание „Грамада“, 15.05.2015 г., линк: <http://gramada.org/ipotekata/>;

бъде направено по начин, по който недвусмислено да може да бъде доказано неговото узнаване от страна на адресата-длъжник (например обратна разписка, лично връчване срещу подпис, входящ номер за юридическите лица и т.н.).

Тук се прави препратка към анализа на проф. Марков и неговата монография «Ипотеката».² Той говори за две последователни цесии на едно и също вземане-при първата, се извършва цесия, за която на длъжника е било съобщено, но тя не е била вписана, а при другата цесията е вписана, но за нея не е било съобщено на длъжника. Авторът прави заключения относно това, на кого измежду цедента и двамата цесионераои, длъжникът следва да престира при всяка една от хипотезите. По същество анализът е излишен. Считам, че най-малко практически затруднения би породило възприемането на тезата, че невписаната цесия не следва да поражда действие, нито между страните по цесионния договор, нито спрямо длъжника и третите лица, защото вписването има конститутивно действие по смисъла на чл.171 от ЗЗД.³ Буквата на закона поставя вписването като част от фактическия състав на цесията - няма ли вписване на обезпечено с ипотека прехвърляне на вземане, то не поражда никакви правни последици. Неслучайно чл.171 от ЗЗД използва изрично израза „за да имат действие“, което недвусмислено издава намерението на законодателя да провъзгласи конститутивното действие на вписването на визираните в същия член актове. От друга страна извършването на вписването може да се разглежда и като отлагателно условие за довършване на фактическия състав на цесията, до който момент цесията е *conditio pendente*, но само в случай, че страните са сключили цесионния договор, съгласно изискванията за писмена форма и нотариална заверка на подписите, съгласно чл.171. Възможно е да се помисли, *de lege ferenda*, за допълване на чл.17 от ПВ, с цел даване на срок за вписването на цесионния договор, след изтичането на който законът да предвижда отпадане с обратна сила на правните последици от цесията.

Какво би станало, ако длъжникът по ипотечно вземане е бил уведомен за настъпилата правна промяна, но договорът за цесия, който е сключен с нотариална заверка на подписите, все още не е вписан. Ако длъжникът изпълни на цесионера, това би ли го освободило? Отговорът следва да е отрицателен, в случай че възприемем теорията за конститутивното действие на вписването на актовете по чл.171 от ЗЗД. Ако възприемем горната постановка, при която вписването е част от фактическия състав на цесията, за да обвържем изискването за съобщаване за цесията на ипотечното вземане на длъжника по чл.99, ал.4 от ЗЗД с изискването за вписване по чл.171 от същия закон, предлагам едно принципно ново решение. Може да се мисли в посока на изменение в подзаконовите нормативни актове, които уреждат процедурата по вписването по персонална и реалната система (ПВ и Наредба номер 2/2005 г), както и в самия текст на чл.171 от ЗЗД, които да вменят на Службата по вписванията да уведомява служебно длъжника по прехвърленото вземане за извършеното вписване на цесия. Това съобщаване ще има единствено значение за действието на цесията спрямо длъжника. С оглед избягване на настъпване на противопоставимостта спрямо третите лица (което ще настъпи от факта на вписването) преди противопоставимостта спрямо длъжника би било удачно съобщението да бъде изпратено в обратна разписка след регистрирането на акта във

² Марков, М., Ипотеката, Сиби, София, 2008, с.289.

³ Стойчев, К., За промените в правния режим на ипотека (няколко кр.б.).– Търговско право, 2001, № 3, с. 5-12

входящия регистър, но преди отбелязването му към ипотеката. Друг възможен способ е да се приеме, че валидно уведомяване на длъжника може да се направи само, ако му се връчи съобщение, ведно с приложен цесионен договор, който да съдържа печата на службата по вписванията, удостоверяващ вече извършеното вписване. Не ми се струва целесъобразно да считаме, че вписването изцяло замества изискването за съобщаване, въведено от общата уредба на цесията в чл.99, ал.4 от ЗЗД. Ако все пак приемем това, то значи да вменим на длъжника, преди да прибегне към изпълнение, да проверява при всеки отделен случай, когато получи съобщение за цедиране на вземането, по което е пасивна страна, дали цесионният договор е отбелязан към ипотеката. Това би затруднило оборота и би вменило на длъжника несвойствени за него действия.

Изложени са няколко казуистични постановки, анализирани от някои автори, както и практиката на ВКС относно последиците от невписването на цесия на ипотечно вземане по отношение на страните, цедирания длъжник, третите лица и ипотеката. Но сега няма да представям тези анализи, тъй като неслучайно, правната норма използва израза „за да имат действие”, а не „за да имат действие спрямо ипотеката”. Не трябва да negliжираме волята на законодателя, когато с приемането на ЗКИР бе направено изменение на текста на чл.171 от ЗЗД. Пар.11, т.3 от допълнителните разпоредби на ЗКИР гласи, че в чл. 171 думите "за ипотеката, трябва да бъдат отбелязани към договора или към молбата за учредяването ѝ" се заменят с "трябва да бъдат извършени в писмена форма с нотариална заверка на подписите и вписани в имотния регистър". Това изменение внушава намерението на законодателя да обвърже вписването с настъпването на правните последици от цесионния договор спрямо страните, длъжника и третите лица. С други думи, да го направи част от фактическия състав на сделката. Буквалното тълкуване на закона в случая би спестило много излишни отношения на противопоставимост и спорове в гражданския и търговския оборот. Друг е въпросът, че заменянето на термина „отбелязване“ с „вписване“ не е оправдано, но на това съм обърнал специално внимание в друга част на труда.

Можем да намерим правна логика в закрепения в чл. 171 от ЗЗД по-тежък режим на действителност на прехвърлянето на вземане, обезпечено с ипотека, спрямо обикновената цесия на необезпечено вземане. Обикновено в практиката, необезпечените вземания не съставляват голям материален интерес. В гражданския и търговския оборот, при кредитиране с по-големи суми, обикновено кредиторът търси обезпечение с определено имуществено право от патримониума на длъжника. Доколкото уведомлението на длъжника от страна на стария кредитор, залегнало като условие за проявление на правните последици на цесията по чл. 99, ал. 4 от ЗЗД, може да бъде оспорвано на формално основание, както и по същество, за което свидетелстват и големият брой дела, свързани с такова оспорване, по-тежкият режим, предвиден за актовете по чл. 171 от ЗЗД, създава правна сигурност в оборота и гарантира правата на първия по време цесионер, че именно на него цедираният длъжник ще престоира - в противен случай, той ще може да се удовлетвори от цената на ипотекирания имот по реда на публичната продажба. Правилото *prior tempore, potior iure*, което гарантира противопоставимост на третите лица на първия по ред вписан акт, намира приложение и в разглежданата хипотеза. От вписването, прехвърлянето на обезпеченото с ипотека вземане има правни последици *erga omnes*. Както казах, прехвърлянето на вземане, обезпечено с

ипотека ангажира сериозен материален интерес. Най-уязвимата страна в това правоотношение безспорно е цесионерът, който е платил, за да придобие правото на вземане от цедента срещу длъжника, но в същото време не може да бъде сигурен дали последният ще изпълни задължението си. Мотивацията на цесионера да поема този риск най-вероятно е наличното обезпечение с ипотека върху недвижим имот, която гарантира неговите интереси. Ако неспазването на формата, предписана в чл.171 от ЗЗД, а именно кумулативно - цесионният договор да бъде извършен в писмена форма с нотариална заверка на подписите и вписан по съответния ред, води до реализиране на правните последици на цесия на необезпечено вземане и то без страните изрично да са се съгласили за това, както предвижда възможността, уредена в чл.99, ал.2 от ЗЗД, то правните интереси на цесионера биха били поставени в несъразмерен риск. Законът не следва да поставя в неравноправни условия интересите на два равнопоставени гражданскоправни субекта, участващи в едно дадено правоотношение. Такава разпоредба е опасна за нормалното протичане на обществените отношения. Предвид горното ми се струва, че господстващото мнение относно тълкуването на чл.171 от ЗЗД е неправилно и нормата следва да се тълкува в смисъла на конститутивното действие на вписването на прехвърляне на ипотечно вземане.

4. Производство по вписване на прехвърляне на ипотечно вземане

Доколкото в досега изложеното на преден план бяха материалноправни въпроси относно характера на институти като вписване, ипотека, цесия, а предмет на изследване беше и действието на вписването на определени актове, то в този голям раздел е разгледан един процесуалноправен въпрос, свързан с производството по вписване въобще и конкретно отнасящ се до производството по вписване на цесия на ипотечно вземане. За целта е изяснено кои са основните системи на вписване, а след това е преминало към анализа на конкретните производства, представляващи динамичен фактически състав, имащ за краен резултат властническо волеизявление, с което се дава гласност на подлежащ на вписване акт.

Направен е преглед на персоналната, реалната, позитивната и негативната системи на вписване, както и на системата на Торенс, като същите са съпоставени с основните им отграничаващи характеристики.

Разгледано е производството по вписване, което е охранително производство, представляващо сложен фактически състав, започващ с подаване на молба от заинтересованото лице до съдията по вписване и завършващо с определение на последния, с което се уважава или отхвърля молбата за вписване, отбелязване или заличаване на актове. Описани са различните етапи на производството, които според мен са пет на брой. Процесът по вписване започва с подаване на молбата от страна на заинтересованото лице. Следващият етап обхваща администрирането на молбата, образуването на дело и довеждането на молбата и акта до знанието на съдията по вписванията. Третият етап се състои в разпореждането на съдията по вписване за уважаване на молбата за вписване, отбелязване или заличаване (чл.9 от ПВ и чл.58б, ал.2, т.1 от ЗКИР) или с определение за отказ от вписване - чл.32а от ПВ и чл.83 от ЗКИР. В случай на вписване, производството изпълнява своята цел и приключва с

настъпване на желаните правни последици на вписването по отношение на вписания акт. Обратното, при отказ действието на вписването не настъпва, а за молителят остава възможността да обжалва отказа с частна жалба пред окръжния съд, което представлява четвъртият етап от производството. Петият етап е вписването на съдебното решение по частната жалба.

По-нататък е изследвано производството по вписване в светлината на Правилника за вписванията. Определен е кръгът на подлежащите на вписване актове по този правилник и по Закона за собствеността. Направен е преглед на процедурата по вписване на договорна и законна ипотека по правилата на чл.15 и чл.16 от ПВ, както и на производството по подновяване и заличаване на ипотека по чл.18 и 19 от същия. Описал съм основни положения относно вписването, въведени от Закона за кадастъра и имотния регистър и Наредба номер 2/2005 г. Основните положения се състоят във въвеждане на имотен регистър. Проследен е процесът по създаването на имотен регистър, представляващ производство, което се открива със заповед на министъра на правосъдието за всеки съдебен район, като тази заповед се обнародва в „Държавен вестник“ (чл.70.ал.1 от ЗКИР). Партидите на недвижимите имоти са основният елемент, съставляващ имотния регистър и това законодателят не само изрично поставя в принцип с разпоредбата на чл.3, ал.1 от ЗКИР, но и повтаря диспозицията в чл.7, ал.1 от Наредба номер 2 от 2005 г. Те се състоят от пет части- от А) до Д)- за имота, за правото на собственост и собственика, за ограничените вещни права, за ипотеките и за възбраните.

Изяснено е и самото производство по вписване в имотния регистър с всички действия, които изграждат този сложен фактически състав. Отличил съм основните разлики между производството по вписване по ПВ и това по ЗКИР и Наредба 2/2005. Така например, Правилникът за вписванията отрежда на молбата за вписване второстепенно значение- тя е документ с чисто процесуален характер, който придружава подлежащия на вписване, по чл.4 от ПВ, акт. На вписване във входящия регистър при действието на ПВ подлежи актът по чл.4, а не молбата за вписване (чл.9, ал.1 от ПВ). Не така стоят нещата според разпоредбите на ЗКИР и Наредба 2/2005 г. В нормативните актове, уреждащи вписването в имотния регистър, молбата за вписване е основополагащ акт, даващ началото на производството и осмислящ неговото съдържание. Реквизитите, които молбата трябва да съдържа, неслучайно, са изброени детайлно в чл.77 от ЗКИР. Към молбата за вписване се прилага и подлежащия на вписване акт. ЗКИР и наредбата към него не детайлизират изискванията за съдържанието и формата на актовете, така както прави ПВ.

Във фокуса на внимани са и предпоставките за постановяване на отказ на съдията по вписванията , както и производството по обжалване на определението за отказ. Проверката на съдията по вписванията обхваща редовността на подлежащия на вписване акт от външна страна. Освен това, в правомощията на съдиите по вписванията попада и това дали актът подлежи на вписване според разпоредбите на закона, дали е спазена местната компетентност на съответната служба по вписванията, дали лицето, което подава молбата има правен интерес и дали е процесуално легитимирано да иска вписване на акт, както и дали е внесена държавна такса за вписване, дали е приложена скица или схема от кадастъра, както и

проверка на някои други особени обстоятелства. Постановлението за отказ на съдията по вписванията подлежи на обжалване по съдебен ред пред съответния окръжен съд по реда на производството за обжалване на отказ за извършване на нотариални удостоверявания по чл.577 от ГПК във връзка с чл.274 от ГПК.

В тази глава е разгледано самото производство по вписване на прехвърляне на вземане, обезпечено с ипотека според действащите нормативни актове- ПВ и Наредба 2/2005. Когато говорим за вписване на прехвърляне на вземане, обезпечено с ипотека по смисъла на чл.171 от ЗЗД, във връзка с чл.17, ал.1, т.а от ПВ, имаме предвид отбелязване на цесионния договор към вписания ипотечен акт. По правилата на ПВ, отбелязването става по молба на всеки заинтересован, подадена в два еднакви екземпляра, придружена от два екземпляра на нотариалния акт за учредяване на договорна ипотека или молбата за учредяване на законна ипотека, която трябва да бъде с нотариална заверка на подписа на молителя. ЗКИР и Наредба 2/2005 г. отделят по-голямо внимание на вписването на ипотеките, като в партидата на недвижимите имоти е отделена специална част „Г“, озаглавена „За ипотеките“, съгласно чл.59, ал.1, т.4 от ЗКИР. При реалната система на вписване сделките по чл.171 от ЗЗД, в т.ч. и прехвърлянето на ипотечно вземане се вписват именно в част „Г“ на имотната партида, съгласно чл.63, ал.1, т.7 на ЗКИР и чл.22, ал.1, т.6 от Наредба номер 2/2005 г. ЗКИР въведе понятие, отразяващо необходимостта от вписване на осъществените юридически факти, визирани в чл.171 от ЗЗД и касаещи ипотечното вземане, като ги наименува промени на вземането.

5. Предложения de lege ferenda

В някои части на изследването са посочени и аргументирани определени мои предложения за прецизиране или промяна на съответни разпоредби, които могат да бъдат взети предвид при законотворческата дейност. Сега ще щрихирам по-важните от тях на кратко.

Промяна на режима на действие на вписването на подлежащи на вписване актове.

В чл.1 от ПВ и чл.31 от Наредба номер 2/2005 да се допълни, че до вписването им, актовете, подлежащи на вписване по смисъла на тези нормативни актове не пораждат правни последици, освен ако в закон не е предвидено друго.

Мотиви:

На първо място въвеждането на позитивна система на вписвания у нас, която е присъща за правните системи на държавите, тангиращи към немския правен модел, би означавало много по-голяма прозрачност, сигурност и предвидимост на движението на собствеността и ограничените вещни права върху недвижими имоти, което от своя страна ще

намали до минимум възможността за неправомерни действия от страна на недобросъвестни лица, извършващи т.нар. имотни измами.

С решение № 394/03.10.1994г. на Министерски съвет за приемане на концепция за система за поземлен регистър в Република България, в чиято т.3 се възприема следния подход: „Регистрацията ще има конститутивно действие. С нея ще се свързва самото действие на актовете за прехвърляне или учредяване на вещни права върху недвижими имоти, т.е. невписаният акт е негоден да прехвърли или да учреди право на собственост или вещно право.“

Предвидената концепция с горепосоченото решение на Министерски съвет не е приведена в изпълнение, а системата на вписване остава негативна. Въвеждането на конститутивно действие за всички подлежащи на вписване актове или поне за онези, с които се прехвърлят, учредяват, изменят, прекратяват и погасяват вещни права върху недвижими имоти би реализирало на практика и принципа за задължителност на вписването. Множество подлежащи на задължително вписване актове не се представят за вписване от правоимащите лица, поради различни съображения, често и с цел спестяване на държавна такса, защото и без вписването правните последици от акта настъпват. Ако вписването стане задължителна част от фактическия състав на актовете, подлежащи на вписване, ще се избегне неприемливата практика част от сделките относно недвижими имоти да не бъдат оповестявани на никого и да стоят вън от официалния оборот. Такава практика съществува и при договори за прехвърляне на държавна и общинска собственост, по които страна са държавата и общините, както и при решенията на бившата Поземлена комисия (сега Общинска служба по земеделие), при договорите за наем със срок по-дълъг от една година, договорите за аренда в земеделието, при искиви молби и т.н. Тази порочна практика не позволява книгите по вписванията/имотния регистър да бъдат достоверен източник на информация за правното положение на недвижимите имоти на територията на страната.

Все пак, както неведнъж споменах в това изследване, по отношение на част от подлежащите на вписване актове, като отказ от право на собственост, ипотеки, възбрани, актовете по чл.171 от ЗЗД, молбата на кредитор за отделяне на недвижимите имоти на наследодателя, апортна вноска в търговско дружество с предмет недвижим имот, конститутивни искиви молби, по изключение, и при сега действащата уредба вписването има освен оповестително-защитно, и конститутивно действие. Все пак ми се струва, че с оглед на съвременната структура на обществените отношения, характеризираща се с имотни измами, богата и понякога неясна история на собствеността на недвижимите имоти, включваща одържавяване, реституция и множество транслативни сделки, усложнената уредба на охранителното производство, което ангажира няколко протагониста - частни нотариуси и държавна администрация, е налице необходимостта всички актове да минават през една независима съдебна проверка от съдията по вписвания, представляваща съдебно-охранителното производство. Така вписването на актовете ще поражда конститутивно действие, което от своя страна ще гарантира сигурността, стабилността и върховенството на закона в гражданския оборот с предмет недвижими имоти.

Промяна на Правилника за вписванията с оглед въвеждане на изискване за вписване на акт, само ако актът на праводателя също е вписан.

В чл.1 от ПВ да се създаде ал.3, която да гласи, че актът се вписва, само ако актът на праводателя е вписан, освен ако удостоверява право, придобито по давност.

Мотиви:

С оглед на забавянето на въвеждането на имотния регистър на територията на цялата страна и продължаващото приложение на ПВ и персоналната система на вписванията е добре да се създаде еквивалентна разпоредба в ПВ на тази на чл.80 от ЗКИР, която да предвижда вписване на акт, само ако актът на праводателя вече е бил вписан. Този принцип осигурява проследимост на историята на собствеността на имота и е жизнено важен за сигурността на гражданскоправния оборот. Освен това въвеждането на принципа ще позволи контрол върху спазването на задължението на нотариусите по силата на чл.586, ал.4 от ГПК, който гласи, че когато документът за собственост на праводателя не е вписан, нотариалният акт не се издава, докато този документ не бъде вписан. Този контрол корелира и с посочените в следващото предложение de lege ferenda съображения в полза на разширяване на правомощията на съдиите по вписванията.

Разширяване на правомощията на съдиите по вписванията относно проверката на подлежащите на вписване актове.

В чл.32а, ал.1 от ПВ и чл.82, ал.1 от ЗКИР да се добавят следните основания за отказ на съдията по вписванията:

- когато актът е нищожен, поради заобикаляне на закона, накърняване на добрите нрави, невъзможен предмет и липса на основание;
- когато праводателят по договор за прехвърляне на право на собственост или друго вещно право не е титуляр на правата, които прехвърля

Мотиви:

Предложението за въвеждане на позитивна система на вписване по модела на Германия и Австрия води и до необходимостта от предложение за разширяване на правомощията на съдията по вписванията у нас. Ако сравним статутите на френския, немския и българския съдия по вписванията, то ще стигнем до интересни изводи. Във Франция, с наредба номер 2010-638 от 10 .06. 2010 г. беше създадена френската агенция по вписванията (Service de la publicité foncière), която замести фигурата на пазителя на

ипотеките (conservateur des hypothèques). Френската агенция по вписванията е административен и данъчен орган под шапката на Главната дирекция за публичните финанси (Direction générale des Finances publiques). Служителите на агенцията нямат статут на съдии и отговарят за проверка на представените за вписване актове единствено относно това дали е спазена изискуемата форма за действителност и дали актът подлежи на вписване. В същото време, немският съдия по вписванията има значително по-големи правомощия. Бих заключил, че той е приравнен по ранг на съдия от гражданския съд, например. Той извършва проверка на акта по същество като следи за неговата действителност и законосъобразност като може да изследва историята на собствеността и дали праводателят може валидно да прехвърли правото на собственост или друго вещно право на приобретателя.

У нас в прерогативите на съдията по вписванията попадат правомощия по-близки до тези на служители на Агенцията по вписванията, отговорни за вписването във Франция, но все пак те имат статут на съдии, както в Германия. Считам, че това е един от недостатъците на нашата система на вписванията. Съдията по вписванията се назначава от министъра на правосъдието след провеждане на конкурс, но в същото време статутът му е уреден в ЗСВ. Струва ми се, че е необходимо да се разширят правомощията на съдиите по вписванията като им се даде възможност да отказват вписване при очевидна нищожност на представения за вписване акт, поради заобикаляне на закона, накърняване на добрите нрави, невъзможен предмет и липса на основание. От съдържанието на представения за вписване акт може да стане ясно дали тези основания са налице. Така например при прехвърляне на имот, който не отговаря на изискванията на ЗУТ за самостоятелен обект, съдията следва да може да постанови отказ, поради невъзможен предмет на прехвърляне. Към настоящия момент масово се прехвърлят паркоместа в дворове и подземни нива на жилищни сгради като самостоятелни обекти или реални части от друг самостоятелен обект. Това е сделка с невъзможен предмет, тъй като паркоместата не представляват годен за прехвърляне самостоятелен обект в сграда или съоръжение. Те би трябвало да се прехвърлят като идеални части от друг имот и съдията по вписванията би могъл да откаже вписване на такава сделка, след като установи нищожността ѝ.

От представения за вписване акт може да стане ясно, че прехвърлителят не е бил титуляр на правото на собственост или на друго вещно право върху недвижим имот в момента на нотариалното изповядване на прехвърлителната сделка. Това е трябва да е основание за отказ, поради принципа, че никой не може да прехвърли повече от това, което има (*nemo dat quod non habet*). Съдията може да направи справка за правото на собственост по личната партида на прехвърлителя по ПВ или по имотната партида по ЗКИР и Наредба 2/2005 г. и да установи тези факти. Той може да направи справка и по приложените към нотариалния акт документи, които нотариусът е описал на последната страница на нотариалния акт в изпълнение на задължението му по чл.586, ал.3 от ГПК, и да извърши проверка на нотариалния акт, с който прехвърлителят се легитимира като собственик.

Тези допълнителни правомощия на съдията по вписванията ще внесат по-голяма сигурност в оборота, а заедно с възприемането на конститутивното действие на вписването, ще осигурят ефективна защита срещу имотните измами.

Промяна на текста на чл.171 от ЗЗД.

Чл.171 от ЗЗД да се промени по следния начин:

Прехвърлянето и залагането на вземането, което е обезпечено с ипотека, встъпването в такова вземане и налагането на заповест върху него, както и подновяването и заместването в задължение, обезпечено с ипотека се извършват чрез вписване в имотния регистър.

Мотиви:

Изложените в това изследване противоречия относно действието на вписването на актовете по чл.171 от ЗЗД следва да бъдат преодоляни чрез законодателна промяна, която да прецизира формулировката на чл.171 от ЗЗД в полза на конститутивния характер на действието на вписването на визираните актове. Предложеният текст ще внесе пълна яснота у теоретици, практикуващи юристи, както и гражданскоправните субекти, участващи в оборота по размяна на блага.

Предложения за нова форма за уведомяване на длъжника за осъществената цесия на ипотечно вземане.

В чл.99 от ЗЗД да се създаде нова ал.5, която да гласи, че прехвърлянето на ипотечно вземане има действие спрямо страните по цесионния договор и третите лица от момента на вписването му, а спрямо длъжника от деня, когато му бъде връчено съобщение от стария или новия кредитор за настъпилото прехвърляне, ведно с доказателство, че договорът е вписан.

Мотиви:

Вписването е част от фактическия състав на прехвърлянето на ипотечно вземане, поради което възниква усложнение на въпроса за проявата на правните последици на цесията спрямо третите лица и длъжника. Тъй като приехме, че преди вписването няма прехвърляне на вземането, то всяко съобщаване на длъжника преди актът да е вписан не би имало никакви последици, за разлика от цесията на необезпечено с ипотека вземане, съгласно чл.99, ал.4. Оттук възниква възможността, при сегашния режим на уведомяване на длъжника от една страна и конститутивното действие на вписването, от друга, да настъпят условия длъжникът да бъде уведомен за цесията и съответно да изпълни на привидния нов кредитор преди вписването, съответно възникването на транслативната сукцесия на облигационното право на вземане. По този начин той ще е платил без основанийта за това да е възникнало. Такова плащане би довело до последващи усложнения, а в този си вид законът позволява подобни случаи, което затруднява оборота. С оглед на това предлагам прехвърлянето да има действие спрямо страните и третите лица от момента на вписването на акта в съответната служба по вписванията по съответния ред. Третите лица лесно могат да се осведомят за наличието на

вписвания, отбелязвания и заличавания в книгите по вписванията/имотния регистър, тъй като те са публични, а вписването дава сигурност относно датата на възникване на цесията и пресича възможността за всякакви спорове, свързани с противопоставимост на права на трети лица. Оттук следва и адаптиране на чл.453, ал.2 от ГПК, в който да бъде добавено изр.2 относно ипотечните вземания, което да гласи, че на вискателя и на присъединилите се кредитори не може да се противопостави прехвърлянето на вземане, обезпечено с ипотека, което е вписано, след като третото задължено лице е получило запорното съобщение.

Струва ми се обаче, че спрямо длъжника е целесъобразно да се предвиди кумулативно изпълнение на няколко условия, за да произведе действие цесията на ипотечно вземане. От една страна, разбира се, актът следва да е вписан. От друга страна предлагам да остане изискването за съобщаване, само че то да може да бъде извършено от цедента или цесионера. На трето място предлагам към съобщението да се въведе изискване на длъжника да бъде връчено доказателство за вписването на цесионния договор. Така той ще бъде сигурен, че фактическият състав на прехвърлянето е довършен и може да изпълни на цесионера без страх, че изпълнява без основание. Ако все пак длъжникът изпълни на цесионера, без да е получил доказателството за вписването, той няма да може да се възползва от презумпцията за освобождаване на чл.75, ал.2 от ЗЗД, тъй като изпълнението ще се счита за недобросъвестно.

Алтернативно, може да се предвиди правнорелевантно съобщение за извършеното прехвърляне да може да извършва единствено Службата по вписванията като се използва механизма за уведомяване за вписването на обезпечителни заповеди по смисъла на чл.400, ал.2, изр.2 от ГПК.

III. Публикации по темата на дисертационния труд

- 1. “Някои особености на вписването на прехвърляне на вземане, обезпечено с ипотека”,** публикувана в списание „Собственост и право”, брой 04, 2016 г.
- 2. „Действие на вписването на прехвърляне на вземане, обезпечено с ипотека”,** публикувана в сборник „Научни трудове на Института за държавата и правото”, том 14, 2016 г.
- 3. „Действие на вписването на ипотека в нашата и в някои други правни системи“,** предадена за печат в „Сборник с доклади от VIII национална конференция на докторантите в областта на правните науки“, 2018 г.

- Публикации по теми, свързани с вещното право:**

- 1. „Правен статут на паркомястото, намиращо се в свободната дворна площ на сгради в режим на Етажна собственост, според новата правна уредба в Закона за устройство на територията”,** публикувана в списание „Собственост и право”, брой 12, 2016 г.
- 2. “Някои теоретични и практически особености на правото на строеж и на договора за учредяване на право на строеж”,** публикувана в „Сборник с доклади от VII национална конференция на докторантите в областта на правните науки“, 2017 г.
- 3. В кой момент настъпва трансформацията на владението с намерение за своене в право на собственост въз основа на института на придобивната давност? Позоваването на изтекла придобивна давност част от фактическия състав на придобивното основание ли е? След като съм владял имота с намерение да го придобия по давност в продължение на законоустановения срок (5 или 10 години), трябва ли да извършвам допълнителни действия или автоматично законът ме провъзгласява за собственик?”,** публикувана в списание „Собственост и право”, брой 12, 2017 г.

Литература, цитирана в автореферата
(номерацията не съответства на тази в дисертацията)

1. Мангачев И., Изменение на ипотеката и вписване на допълнителни обстоятелства в теорията и съдебната практика, ел. издание „Грамада“, 15.05.2015 г., линк: <http://gramada.org/ipotekata/>;
2. Марков. М., Ипотеката, Сиби, София, 2008;
3. ., За промените в правния режим на ипотеката (няколко кр.б.).– Търговско право, 2001.