

Залог, ипотека, поръчителство.

Това са способности за обезпечаване на вземания. Залог и ипотека са реални обезпечения, а поръчителството е лично обезпечение на вземането.

1. I. **Залог** – вещно обезпечение. Урежда се върху вземания на длъжника и движими вещи, както за кредитора възникналото право е вещно. Освен това залогът е акцесорно право, т.е. залог винаги следва главното вземане. Залогът е неделимо право, това означава, че при делба на веща, залога тежи върху цялата вещ.

1. Залог се установява чрез два способа:

- a) Договорен;
- b) Законен;

2. Видове залози:

- a) Залог върху вещи;
- b) Залог върху вземания на длъжника;

Залогът върху движими вещи представлява договор, който е реален и неформален. Вещта трябва да се предаде или на кредитора или на лице определено от кредитора. Залог върху вземания е на лице само когато, тези вземания се прехвърлим, като на кредитора трябва да се предадат документите, които доказват това вземане. Кредиторът трябва да извърши всички действия, които са необходими за запазване на това вземане. Кредиторът се удовлетворява предпочитателно. (149-165чл.).

1. II. **Ипотека** (166 – 179чл.) – Вежен способ за удовлетворяване на вземането на кредитора, като той също има право на предпочитателно удовлетворение.

При ипотека винаги става въпрос за недвижимо имущество. Ипотека е вещно, неделимо акцесорно право. В случай на учредяване на ипотека, вещта не се предава във владение на ипотекирания кредитор. Ипотека се учредява чрез вписване в ипотекиран списък. Ипотека може да се учреди само върху имоти, които при сключването на договора принадлежат на лицето, което я учредява.

1. 1. Видове ипотека:

a) Договорна ипотека;

b) Законова ипотека, учредява се в случаи на:

– В полза на отчуждителя на недвижими имоти върху отчуждения имот за обезпечаване на вземанията му по договора;

– В полза на съделителя, комуто се дължи допълване на дела – върху недвижимите имоти оставени в дела на онзи съделител, който дължи допълване. Законната ипотека се вписва по молба на кредитора.

1. 2. Ипотеката е формален договор:

ÿ В нотариална форма;

ÿ Вписването на ипотека е много важно, защото има конститутивно действие. Моментът на вписването определя момента на възникване на ипотека;

ÿ Моментът на вписване определя реда на удовлетворяване на кредиторите. Действието на вписването трае 10 год. от деня, в който е извършено. То може да бъде продължено, ако вписването се поднови преди този срок да е изтекъл.

1. 3. **Погасяване на ипотека.** Това може да стане чрез:

- 1) Заличаване на вписването. То може да стане по няколко начина със съгласието на кредитора;
- 2) По искане на купувача;
- 3) По искане на всеки заинтересован.

III **Поръчителство** (138 – 148чл) – лично обезпечаване. Това е формален договор, сключва се в писмена форма, която е форма за действителност. Съгласно този договор поръчителят се задължава спрямо кредитора на трето лице да отговаря солидарно за изпълнение на задълженията на длъжника. Това е типичен случай на поява на законоустановена солидарна отговорност. Страни в поръчителството са поръчител и кредитор. Изискване към поръчителя е той да бъде дееспособен, защото това е сделка с разпореждане на имущество. По изключение поръчителството може да се сключи за бъдещо задължение.

Правни характеристики:

ÿ Формален договор;

ÿ Едностранен договор, защото се задължава само поръчителя;

ÿ Безвъзмезден договор (по принцип);

ÿ Акцесорен договор.

Изпълнението на едно задължение може да бъде обезпечено с една движима вещь, така че кредитора да има право при неизпълнение да се удовлетвори от цената на вещта по предпочитание пред другите кредитори на същия длъжник. Това обезпечение на кредитора съставлява неговото заложно право.

Заложното право е едно потестативно право, даващо възможност на кредитора по залога да създаде ново правно положение с волеизявлението си, че упражнява заложното си право. С това волеизявление той предизвиква принудителна продажба на заложената вещь и се удовлетворява от цената ѝ. Заложното право се учредява чрез д/р. Страни по този д/р са залогодателят и кредиторът - залогоприемател.

Залогът е РЕАЛЕН договор. Постигането на съгласие не е достатъчно за сключване на договора, а е необходимо заложената вещь да бъде предадена на кредитора или на др. лице - залогоприемател. Този д/р е и ЕДНОСТРАНЕН, защото възникват задължения само за залогоприемателя. Залогодателят има само права - да иска връщане на заложената вещь и плодовете, които тя е дала след удовлетворяване на вземането.

Предмет на залога могат да бъдат всички движими вещи, освен онези, които са забранени изрично да се залагат. Вещите, които са предмет на залога, трябва да имат самостоятелно съществуване. Не могат да се залагат принадлежности към недвижности. Заложните вещи трябва да имат имуществена стойност.

ОСОБЕНИ ЗАЛОЗИ

Разпорежданията относно залога не отменят особените разпореждания на др. закони за учредяването и действието на залога. Особените разпоредби предвиждат:

1. Особен ред за учредяване на заложното право
2. Особен начин на действие на заложното право

Тези особености оправдават обхващането на тези залози под общото наименование особени залози. Повечето особени залози са банкови залози. Предмет на банковите залози могат да бъдат:

1. Стоки и материали в обработка.
2. Стоки в оборот.

И в двата случая залогодателят трябва да уговори с банката условията, при които ще има право да обработва и реализира заложените вещи.

ХАРАКТЕРНИ БЕЛЕЗИ НА ОСОБЕНИТЕ (БАНКОВИ) ЗАЛОЗИ:

1. Възникват по силата на закона.
2. Предаването на заложените вещи не е условие за пораждаване на заложното право. Заложените вещи могат да останат на отговорно пазене у лицето, даващо залога, при

специално уговорени с банката условия...

3. Реализирането на залога може да стане без съдебна намеса.

ДРУГИ ОСОБЕНИ ЗАЛОЗИ

1. Залог в/у вземания.

2. Твърд залог.

3. Залог на стоки в оборот и в преработка.

ИПОТЕКА

Ипотеката е право, по силата на което кредитора може при неизпълнение да се удовлетвори предпочитателно за своето вземане от цената на един недвижим имот, независимо кой е негов собственик или владелец.

Ипотеката е едно обезпечение, вещна тежест, но не е вещно право, тъй като ипотекарния кредитор няма никакъв достъп до имота. Възниква едно облигационно правоотношение.

Ипотеката е едно акцесорно право - едно право добавено към вземането. Титулярът на ипотечното право е преди всичко кредитор. Ипотекарното право е неделимо и това означава, че плащането на една част от дълга не освобождава имота от ипотеката. Ипотеката се учредява само в/у недвижим имот. Могат да се ипотекират всички недвижими вещи.

ВИДОВЕ ИПОТЕКИ

1. Договорна ипотека. Договорна е тази ипотека, която възниква чрез вписване на договор за ипотека, съставен във формата на нотариален акт.

Нотариалният акт трябва да съдържа определени данни:

- Име на кредитора;

- Име на длъжника и име респективно на собственика на имота;

- Описание на конкретния имот в/, у който се учредява ипотеката;

- Вземането, за което се учредява;

- Сумата, за която се учредява ипотеката.

Нотариалният акт за учредяване на ипотеката трябва да бъде вписан - без това не възниква ипотечно право.

2. Законна ипотека. Законът допуска в изрично посочени от него случаи и като изключителна облага за известна категория кредитори да се извърши направо по силата на закона вписване на ипотека за обезпечаване на едно тяхно вземане. 2 Вида законни ипотеки: а) ипотека на отчуждителя (продавача).

б) ипотека на съделителя.

Обезпеченото с ипотека вземане може да претърпи изменение не по отношение на състава си, а по отношение на кредитора или длъжника. Може кредитора да се смени чрез цесия, новация, а длъжника да се смени с новация или заместване. В тези случаи говорим за отбелязване към вписването.

Заличаването на вписването е операция, която се заключава в страни на вписания д/р или молба за учредяване на ипотеката, че станалото вписване не трябва да се счита вече за съществуващо. То погасява ипотеката.

ПОРЪЧИТЕЛСТВО.

Поръчителството е д/р, с който поръчителят се задължава спрямо кредитора на трето лице да отговаря за изпълнението на задължението на третото лице. Обезпеченията, с които може да се гарантира едно задължение може да са лични и реални.

Поръчителството има 2 смислови значения - като институт на облигационното право и като ЮФ и произтичащото от него правоотношение.

УСЛОВИЯ ЗА ДЕЙСТВИТЕЛНОСТ.

М/у страните трябва да се постигне съгласие - кр. трябва да приеме поръчителя за такъв; поръчителят трябва да се съгласи да отговаря за изпълнението на чуждо задължение. Освен това, д/рът е формален, тъй като з/нът изисква той да е сключен в писмена форма.

ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА

1. Договорът за поръчителство е едностранен договор.
2. Безвъзмезден договор, защото липсва насрещно задължение.
3. Акцесорен договор.
4. Договорът е формален.
5. Договорът е каузален с намерение да се обезпечи едно чуждо задължение.

Кредиторът не поема никакво задължение към поръчителя. Този договор не носи никакви облаги на поръчителя - обратно - той му носи само опасности и вреди, защото той с него подчинява имуществото си на принудително изпълнение. Поръчителят може да се е задължил да отговаря за чуждия дълг дори без съгласието на главния длъжник. - за да му послужи. Той може да се е задължил и въпреки волята на длъжника. Той може и да се е задължил да отговаря, защото длъжника му е поръчал.

2 фактора определят съдържанието на отговорността на поръчителя:

1. Чуждият дълг, чието изпълнение се обезпечава.
2. Уговореното м/у страните.

Съдържанието на задължението на поръчителя е идентично със съдържанието на главното задължение.

Обемът на отговорността на поръчителя се определя не само от главния дълг, тъй като поръчителството е д/р. Поръчителството може да се уговори за част от дълга или при по-леки условия. Действителна е уговорката, че поръчителят няма да отговаря солидарно с длъжника, няма да отговаря за лихвите. Могат да се уговарят по-леки условия с оглед на обезпеченията.

Поръчител, който е удовлетворил кредитор за вземането му, разполага с два иска, за да си върне това, което е излязло от имуществото му в чужд интерес.

1. Личен обратен иск (регресен). Може да се иска:

- Главницата, т.е. заплатеният първоначален размер на дълга;

- Законните лихви в/у платените суми от деня на тяхното плащане;

- Направените разноски по изпълнение и водене на евентуален процес;

- Вредите, които понася поръчителя вследствие на това, че е принуден да плати чужд дълг.

2. Суброгаторен иск - поръчителят встъпва изцяло в правата на кредитор с/у длъжник и отчасти в правата на кр. с/у трети лица

Възможна е хипотезата, при която поръчителят няма никакви права спрямо длъжник. Това е в случаите, когато от вътрешните отношения м/у поръчител и длъжник е видно, че основанието на договора е дарствено.

