

**ПРОМЕНИТЕ ВЪВ ВЕЩТА –
НЯКОИ ВЪПРОСИ НА ПРИРАЩЕНИЕТО
И ПРЕРАБОТВАНЕТО**

© Стоян Ставру, *автор*

© Стоян Кораков, *художник на корицата*

© Сиела Норма АД

София • 2016

ISBN 978-954-28-2122-9



СТОЯН СТАВРУ

ПРОМЕНИТЕ ВЪВ ВЕЩТА
НЯКОИ ВЪПРОСИ НА
**ПРИРАЩЕНИЕТО И
ПРЕРАБОТВАНЕТО**



СЪДЪРЖАНИЕ

СПИСЪК НА СЪКРАЩЕНИЯТА.....	9
ВЪВЕДЕНИЕ	11
I. ПРОМЕНИТЕ В ИПОТЕКИРАНИЯ НЕДВИЖИМ ИМОТ И ТЕХНИЯТ ЕФЕКТ ЗА ПРИНУДИТЕЛНОТО ИЗПЪЛНЕНИЕ	15
1. Увреждане (намаляване на стойността) на ипотекирания имот	15
1.1. Средства за защита спрямо самия длъжник	15
1.1.1. Предсрочна изискуемост.....	15
1.1.2. Наказателна отговорност	18
1.2. Средства за защита спрямо трети лица	18
1.2.1. Девастационен иск.....	18
1.2.2. Суброгация в привилегията	21
2. Подобряване (увеличаване на стойността) на ипотекирания имот.....	27
2.1. Фаворизирането на подобрителя и неприкосновеността на частната собственост	27
2.1.1. Негаторен иск	27
2.1.2. Девастационният иск като квазинегаторен иск	29
2.2. Естествените плодове (преди и след отделянето).....	31
2.2.1. Необрани насаждения и плодове	31
2.2.2. Отделени от ипотекирания имот плодове	33
2.3. Материални подобрения (приращение и присъединяване).....	35
2.3.1. Приращение	36
2.3.2. Присъединяване.....	40
2.3.3. Преустройство	41
2.4. Юридически подобрения (промяна на предназначението и на режима на управление).....	42
2.4.1. Промяна на предназначението.....	42
2.4.2. Промяна в режима на управление	43
3. Трансформации (промяна в градоустройствения статус) на ипотекирания имот.....	45
3.1. Трансформации на особения залог по чл. 4, ал. 4 ЗОЗ	45
3.1.1. Принцип на запазване на особения залог	45
3.1.2. Трансформация в движима вещ.....	46
3.1.3. Трансформация в недвижим имот	48
3.2. Регулационни промени в ипотекирания имот	50

3.2.1. Урегулиране на ипотекирания неурегулиран имот	50
3.2.2. Разделяне на ипотекирания имот	51
3.2.3. Обединяване на ипотекирания имот с друг имот или имоти	52
4. Защо законовата ипотека не разпростира действието си върху построената след вписването ѝ сграда в ипотекирания имот?	57
4.1. Поставяне на въпроса	57
4.2. Целта на ипотечното право	59
4.3. Духът на закона	61
4.3.1. Кой са защитаваните от закона интереси?	61
4.3.2. Приложимост на Закона за собствеността	61
4.3.3. Ипотеката не е вещно право	65
4.4. Практиката на ВКС	65
4.4.1. ВКС изисква индивидуализация на ипотекирания имот	66
4.4.2. ВКС изисква изрично съгласие на страните	68
4.4.3. Разпростиране на правото на предпочитително удовлетворение върху доходите (чл. 173, ал. 2 ЗЗД)	70
4.4.4. Изводи	72
4.4.5. Вещноправно действие на публичната продан по отношение на земята и построените върху нея сгради	74
4.5. Значението на самостоятелността на построеното в ипотекирания имот	79
4.5.1. Тезата за единството на земята и сградата	79
4.5.2. Тезата за самостоятелността на сградата след достигане на груб строеж	88
4.5.3. Чл. 92 ЗС – презумпция или способ за придобиване на вещни права	91
4.5.4. Предимство на вещите пред правата и значението му за ипотека	101
4.5.5. Тезата на ВКС за учредяването на ипотека върху бъдеща сграда	107
4.5.6. Обобщение	109
II. ПЕРЕРАБОТВАНЕТО И НЕГОВИТЕ ПРАВНИ ПОСЛЕДИЦИ	114
1. Преработване на собствен материал	115
1.1. Възможни решения относно броя на вещите и броя на правата	115
1.1.1. Възможните решения	115
1.1.2. Решението, възприето от българския законодател	117
1.2. Запазване и заличаване на права, правни режими и фактически отношения, съществували върху материала	118

1.2.1. Ефект на преработването върху съществуващите ограничени вещни права върху материала	118
1.2.2. Преработване на запорирана вещ.....	124
1.2.3. Преработване на вещ, подчиняваща се на специален правен режим	126
1.2.4. Преработването и владението върху материала	130
2. Преработване на чужд материал.....	132
2.1. „Материал“ по смисъла на чл. 94 ЗС.....	132
2.1.1. Изисквания към материала	132
2.1.2. Застрояването като преработване?	136
2.1.3. За някои граници на вещнопридобивния ефект на преработването.....	137
2.2. „Правене на нова вещ“ по смисъла на чл. 94 ЗС.....	140
2.2.1. Физическо въздействие	140
2.2.2. Трудово въздействие	141
2.2.3. Въздействие, водещо до същностна промяна.....	143
2.2.4. Преработване (изработване) и възлагане (изработка).....	149
2.2.5. Преработване на вещ, предадена въз основа на предварителен договор с ефект по чл. 70, ал. 3 ЗС	151
2.2.6. Недовършено преработване.....	155
2.3. Други характеристики на преработването	159
2.3.1. Преработването като унищожаване на материала	159
2.3.2. Необратимост на преработването	162
2.3.3. Преработването като творчески акт.....	164
2.4. Начин на извършване на преработването	165
2.4.1. Преработване с лични действия или посредством друго лице	165
2.4.2. Преработване от недееспособно лице.....	166
2.4.3. Преработване на апортирана вещ преди възникване на дружеството.....	168
3. Придобивни способности по чл. 94 ЗС	
с действие в полза на преработващия	170
3.1. Добросъвестно преработване по чл. 94, ал. 1 ЗС	170
3.1.1. Първично придобиване	170
3.1.2. Въпроси относно стойността на изработването.....	171
3.2. Преработване, водещо до правоприемство по чл. 94, ал. 2 ЗС.....	173
3.2.1. Вторично придобиване.....	173
3.2.2. Придобиване по правоприемство	174
3.3. Правна същност на отказа по чл. 94, ал. 2 ЗС.....	177
3.3.1. Едностранно изявление с потестативен характер	177
3.3.2. Модуси на отказа по чл. 94, ал. 2 ЗС.....	178
3.3.3. Едностранно изявление, което се нуждае от адресиране	180

3.3.4. Неформално изявление	181
3.4. Обезщетенията по чл. 96 ЗС – неоснователно обогащаване или непозволено увреждане?	183
3.4.1. Нанасяне на вреда на собственика на материала	183
3.4.2. Практическо значение на спора.....	185
3.4.3. Преработване, при което стойността на новата вещ е по-малка от стойността на използвания материал.....	186
3.4.4. Отказ от собственост на преработващия, придобил новата вещ по чл. 94, ал. 2 ЗС.....	187
3.4.5. Преработване и присъединяване – сходства и различия на облигационноправните им последици	188
3.5. Отказът по чл. 94, ал. 2 ЗС като акт на разпореждане	192
3.5.1. Възможност за отмяна на отказа по чл. 94, ал. 2 ЗС.....	192
3.5.2. Отказът по чл. 94, ал. 2 ЗС като годно правно основание по чл. 70, ал. 1 ЗС	193
3.5.3. Отказът по чл. 94, ал. 2 ЗС като годно правно основание по чл. 78, ал. 1 ЗС	194
3.5.4. Преработване през време на брака	197
4. Множественост на собствените и преработващите	199
4.1. Преработване на няколко чужди материала, притежавани от различни лица	199
4.1.1. Хипотезите	199
4.1.2. Начин на извършване на отказ по чл. 94, ал. 2 ЗС	199
4.2. Преработване на един материал от няколко лица	201
4.2.1. Хипотезите	201
4.2.2. Кой придобива новата вещ?.....	202
Библиография	205