



## КОМЕНТАР ОТНОСНО ПОСЛЕДНИТЕ ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПЪЛНЕНИЯ НА ЗАКОНА ЗА ОСОБЕНИТЕ ЗАЛОЗИ

На 30.12.2016 г. в бр. 105 на Държавен вестник беше обнародван Закон за изменение и допълнение на Закона за особените залози (ЗИДЗОЗ). Приетият закон има за цел преодоляването на неясноти и празноти в ЗОЗ, свързани с приложението на конкретни разпоредби, постигането на единство и непротиворечивост на нормативната база.

Практиката показва, че предимно лица с по-специализирана дейност (банки, лизингови компании) използват в договорните си и бизнес отношения, иначе гъвкавия институт на особените обезпечения. Не рядко, поради липсата на ясни правила, учредяването на особен залог се превръща в средство на злоупотреба с намерение да се навреди на правата на законните интереси на други лица. Това, от своя страна, довежда до правни спорове и сложни съдебни процедури за реализиране правата на заинтересованите страни, създава правна несигурност, както за кредиторите и длъжниците, така и в търговските отношения като цяло.

Основни направления в ЗИДЗОЗ се явяват промените относно учредяването на залози, както и промените относно тяхното изпълнение. Предвидено е задължително вписването на залога, което има за цел гарантиране на правната сигурност. По подобие на ипотеките, залогът ще се счита за учреден едва след като договорът за особен залог бъде вписан в Централния регистър на особените залози или в предвидения друг регистър. **Ключова промяна се явява разпоредбата на чл. 27, съгласно която вписването, както и заличаването следва да се заявяват лично или от адвокат с изрично пълномощно.** С така направените в закона промени по-ясно са определени подлежащите на първоначално и допълнително вписване в регистъра обстоятелства, легитимираните лица да заявяват вписвания, необходимите документи и съгласия за извършването на конкретните вписвания. Вписването има и определяща роля при определяне поредността на удовлетворяване, тоест, ако има повече от един залог, този, който е вписан най-напред, има предимство и може да се противопостави на трето лице приобретател.

С измененията изрично е въведена забрана залогодателят да се разпорежда със заложеното вземане, включително и чрез повторното му залагане, без съгласието на заложния кредитор. Освен това залогодателят вече не може да се разпорежда със заложеното имущество след вписване на пристъпване към изпълнение, а не след получаване на съобщението за това, както беше досега.

Друга основна насока на ЗИДЗОЗ засяга изпълнението върху заложеното имущество. Въпросът е доколко направените промени ще успеят да реализират иначе високите цели на законодателя, а именно ефективност на института на особените обезпечения и чрез това - удовлетворяване на обезпеченото обезпечените вземания. В практиката до момента не са рядкост случаите, в които се извършват продажби на заложеното имущество от заложни кредитори с втори, трети и следващи подред залози. Единствената цел на тези продажби е имуществото да бъде продадено на изключително ниска цена. С приетото изменение вече се елиминира възможността предходни кредитори да бъдат увредени от заложни кредитори с последващи залози.



С промените в чл. 10, уреждащ правата на заложния кредитор, се систематизират на едно място начините, по които заложният кредитор се удовлетворява по реда на ЗОЗ. С оглед наличието на противоречива съдебна практика се цели внасянето на яснота в отношенията между кредиторите, когато върху заложеното имущество се провежда индивидуално изпълнение по различни начини, като е съобразена конкуренцията при принудителното изпълнение по Гражданския процесуален кодекс и Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Също така е предвиден и начинът, по който са уредени правата на присъединените кредитори в тези производства. В съответствие с тези промени е и новият чл. 32а, който урежда правата на заложния кредитор при конкуренция на тези производства с изпълнението по ЗОЗ.

Налице са и редица промени, насочени към изясняването на спорни въпроси, във връзка с конкуренцията между повече кредитори и между различни производства. Премахната е и възможността за учредяване на втори поред особен залог върху същото имущество без съгласието на предходния кредитор.

Разрешен е и въпросът, отнасящ се до ипотеките, учредени върху имоти, продавани по реда на ЗОЗ.

Законът разширява и кръга на лицата, които могат да бъдат залогодатели, като добавя и юридически лица, създадени от лицата, упражняващи свободна професия, и юридически лица с нестопанска цел – за извършваната от тях стопанска дейност.

Наред с приетите промени в ЗОЗ, включително и с посочените по-горе, се цели да се създадат гаранции от страна на държавата за законосъобразно протичане на регистрационните процеси на особените залози, повишаване качеството на административното обслужване и пълноценното използване на техническия ресурс на държавните органи, натоварени с управлението в тази област. Дали направените изменения ще възвърнат доверието на гражданите и бизнеса при законосъобразното упражняване на правото на договоряне и стопанската инициатива и ще се окажат ли ефективни направените изменения и допълнения в закона, зависи от тяхното целесъобразно и своевременно прилагане, с оглед казуса, пред който сме поставени.

**Множеството проведени процедури по регистрация на особени залози и обстоятаният анализ на създадената практика, както и на приложимата нормативна уредба, са част от богатия опит и услугите, с които Екипът на Адвокатско дружество „Мургова и партньори“ може да бъде във Ваша полза.**

*Екипът на Адвокатско дружество  
„Мургова & Партньори“*