

банката споредъ това се свежда къмъ едно просто поржчителство прѣдъ притежателитѣ на облигациитѣ за правилното оцѣнение на залаганитѣ имоти, за точното изпълнение на задължението по плащане лихвитѣ на облигациитѣ, за тѣхното погашение и пр. Собственникътъ на подобни облигации може въ всѣко врѣме да прѣобърне тѣзи облигации въ налични пари чрѣзъ продажбата имъ; нѣ само банката плаща погашенията на даденитѣ облигации, т. е. изплаща по тѣхъ капиталната сума постепенно въ цѣлия срокъ, за който е сключенъ заема. За тази цѣль обикновено всѣко полугодие се извършва тиражъ на облигациитѣ, състоящъ въ това, че отъ числого на всичкитѣ облигации на дадена серия, съотвѣтствуваща напр. на 43 годишнитѣ заеми, изтегляватъ се, сжщо какго при лотаритѣ, нѣколко нумера на облигации, на прѣдвѣителитѣ на които се заплаща съ ефективъ номиналната сума на излѣзлитѣ въ тиражъ облигации. Числото на послѣднитѣ зависи отъ общата сума на погашенията, постъпили прѣзъ полугодieto отъ заемоприемателитѣ по дадената серия, т. е. ако постъпленията отъ погашения на дадената група заеми сж равни на 100,000 л., а облигациитѣ 100-левови, то въ тиража ще бждатъ изтеглени 1000 облигации ¹⁰⁾.

Така щото отъ една ипотечна операция, построена на съврѣмени начала, се изисква да удовлетворява на горнитѣ 3 условия, а именно: а) дългосрочие на кредитната сдѣлка, б) постепенно погашение на дълга по сложнопроцентната система на амортизация и в) неотмѣняемостъ на сдѣлката въ продължение на цѣлия срокъ, за който тя е сключена. Къмъ тѣзи три точки прибавими ли и условието, щото лихвата при ипотечнитѣ заеми да бжде по възможность по-низка, а тя трѣбва да бжде такава не само по мотивъ, че рентата е величина непостоянна, нѣ че и заемниятъ процентъ, като слѣдва сждбата на прѣдприемаческата печалба, има тенденция съ течение на врѣмето (исторически) ¹¹⁾ да се понижава, — ние ще получимъ една безукорна организация на ипотечния кредитъ.

Изхождайки изъ тѣзи общи положения, ние трѣбва да приемемъ, че заемитѣ отпущани срѣщу залогъ на недвижими имоти съ срокъ до 1 година отъ страна на Б. Н. Банка до 11 януарий 1890, отъ когато е влѣзълъ въ сила указъ № 263 отъ 16.XII. 1889, съ който срока на заемитѣ срѣщу ипотека биде повишенъ отъ 1 на 30 години, при всичкитѣ формалности и строгости на закона, съ които бѣха обставени този родъ заеми, — не отговаряха на основнитѣ изисквания на една ипотека. Сжщото може да се каже и за заемитѣ отъ този родъ на Зем. Банка (бивши зем. каси) до 1. I. 1895 г., до която дата тѣ бѣха сжщо така 1 годишни ¹²⁾. Заемитѣ пъкъ, упражнявани отъ нашитѣ най-голѣми кредитни институти, Б. Н. Банка и Б. Зем. Банка, имѣющи за база на дѣствие по ипотечната си операция при 30 год. срокъ, първата — града (градски кредитъ), а втората — селото (селскостопански кредитъ), бѣха лишени отъ изгодитѣ на сложно-процентната амортизация; а,

¹⁰⁾ Ibidem, стр. 268.

¹¹⁾ При понижението на заемния процентъ, понятно е, че производителъ, който сключва днесъ договоръ за заемъ, напр. при 7% лихва, ще бжде поставенъ при неравни условия съ производителъ, който сключва заемъ слѣдъ 5, 10 и т. н. години при пониженъ размѣръ на лихвата, напр. при 5%, когато първиятъ заемоприемателъ, вслѣдствие дългосрочието на сдѣлката, ще е задълженъ, да плаща уговорената по-рано 7% лихва.

¹²⁾ Съ „закона за Земл. Каси“ отъ 23.XII.1894 г. този срокъ биде повишенъ на 20 години (чл. 11), а отъ 24 февруарий 1897 г. — на 30 години (чл. 7 отъ „закона за допълнение и намѣнение въ закона за Земл. Каси отъ 23.XII.1894 г.“), какъвто той е днесъ (чл. 10, буква и отъ „закона за Бѣлг. Земл. Банка отъ 31.XII.1903)