ПРАВНА СЪЩНОСТ
НА СЕРВИТУТНИТЕ ПРАВА

СПОРЕД БЪЛГАРСКОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО

Изготвил:

Стоян Андреас Ставру – редовен докторант по научна специалност

Гражданско и семейно право, шифър 05.05.08

София, 2009

СУ “Св. Климент Охридски”, Юридически факултет, Катедра Гражданско правни науки

СЪДЪРЖАНИЕ

Списък на съкращенията.....12

Въведение.....13

I. Правна характеристика на сервитутните права

1. Терминологични бележки.....8

2. Правната същност на сервитутните права според римското частно право.....16

3. Концепции за правната същност на сервитутните права според съвременните европейски законодателства.....20

4. Историческо развитие на възгледите относно правната същност на сервитутните права в българската правна система.....32

5. Дефиниране на понятието за сервитутно право 37

6. Същностни белези на сервитутното право 50

7. Правни връзки, възникващи при сервитутните права.....83

II. Отграничение на сервитутните права от близки до тях правни институти

1. Сервитутните права и законовите ограничения на собствеността.....99

2. Сервитутните права и останалите ограничени вещни права.....148

3. Сервитутните права и други позволени действия в чужд недвижим имот.....199

III. Проявление на правната същност на сервитутните права при тяхната класификация

1. Видове сервитутни права с оглед на интересите, които обслужват.....213

2. Видове сервитутни права с оглед на начина на тяхното възникване.....215

3. Видове сервитутни права с оглед съществуването в полза на собственика на господстващия имот на възможността да се въздейства активно върху служещия имот.....223

4. Видове сервитутни права с оглед необходимостта от извършване на определени човешки действия за тяхното упражняване.....229

5. Видове сервитутни права с оглед видимостта на измененията в служещия, съответно – в господстващия имот.....236

Заключение.....241

Списък на използваната литература.....253

Списък на съкращенията

ВАД	Вътрешно арбитражно дело
ВАС	Върховен административен съд
ВКС	Върховният касационен съд
ВС	Върховен съд
ГГЗ	Германски граждански законник
ГКРФ	Гражданския кодекс на Руската федерация
ГПК	Гражданскопроцесуалния кодекс
ДР	Допълнителни разпоредби
ЗВ	Закон за водите
ЗГ	Закон за горите
ЗДС	Закона за държавната собственост
ЗЕ	Закон за енергетиката
ЗЖТ	Закон за железопътния транспорт
ЗЗД	Закона за задълженията и договорите
ЗЗП	Закона за защита на потребителите
ЗИСС (отм.)	Закон за имуществата, собствеността и сервитутите
ЗК	Закон за концесиите
ЗКИР	Закон за кадастъра и имотния регистър
ЗН	Закона за наследството
ЗОЗЗ	Закон за опазване на земеделските земи
ЗОС	Закон за общинската собственост
ЗОСИ	Закон за опазване на селскостопанското имущество
ЗП	Закон за пътищата
ЗПБ	Закон за подземните богатства
ЗПКМ	Закон за паметниците на културата и музеите
ЗС	Закона за собствеността
ЗСПЗЗ	Закон за собствеността и ползването на земеделските земи
ЗТСУ (отм.)	Закон за териториалното и селищно устройство
ЗУТ	Закон за устройство на територията
КЗК	Комисия за защита на конкуренцията
КРБ	Конституция на Република България
МПС	Моторно превозно средство
МС	Министерският съвет
ОС	Окръжен съд
ОСГК	Общо събрание на гражданската колегия
ППВС	Постановление на пленума на Върховния съд
ППЗГ	Правилник за прилагане на Закона за горите
ППЗОЗЗ	Правилник за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи
ППЗСПЗЗ	Правилник за прилагане на закона за собствеността и ползването на земеделските земи
ПУП	Подробен устройствен план
ПУРНЕС	Правилник за управление, реда и надзора в етажната собственост
САЩ	Съединените американски щати
СГС	Софийски градски съд
СК	Семеен кодекс
ТЗ	Търговският закон
ФГК	Френски граждански кодекс

Въведение

Като ***един от класическите институти*** на вещното право сервитутните права са повдигали и повдигат редица спорни въпроси. Те са били подробно разработени още в римското право, а развитието им се е осъществявало паралелно с еволюцията на различните концепции за собствеността. Сервитутните права имат *дълга история*, включително в българското вещно право.

Днес класическите вещно правни разрешения са изправени пред ***предизвикателствата*** на *нови социално икономически условия*, различни от тези, съществували при приемането на основния вещно правен закон (Закона за собствеността), както и пред предизвикателствата на множество *нови вещи (съоръжения)*, свързани с осъществяването на определени дейности и с оказването на специфични форми на въздействие върху чужди недвижими имоти (например при телекомуникациите и при различните форми на производство на възобновяема енергия).

Като "***сервитутни***" правната доктрина и съдебната практика в България разпознава разнородни по своя характер правни явления – законови ограничения на собствеността, специфични вещни права за обслужване на дейности, особени форми на ползване на чужди недвижими имоти и пр. *Терминологичната обърканост и смесването* на различните правни институти се дължи на липсата на обща законодателна уредба на сервитутните права и на яснота относно тяхната правната същност.

Именно защото сервитутните права могат да бъдат използвани като *гъвкав юридически инструмент* за задоволяване на специфичните интереси, възникващи при съществуващия момент оборот с недвижими имоти, въпросът за изясняването на тяхната правна същност, а от там и на приложното им поле, притежава изключителна ***актуалност***.

Предмет на дисертационния труд е *правната същност* на сервитутните права като вид ограничени вещни права върху чужд недвижим имот, като акцентът е поставен върху обективно съществуващата пространствена връзка между господстващия и служещия имот. Изследвани са и различните правоотношения, възникващи при учредяването и упражняването на сервитутните права. Направен е опит да се посочи мястото на сервитутните права в системата на ограничените вещни права и тяхното съотнасяне с останалите правни институти, използвани за налагането на определени ограничения върху правото на собственост.

Целта, която си поставя дисертационния труд, е свързана с *разкриването на същностните белези на сервитутните права и извеждането на единно определение за понятието "сервитут"*. С оглед постигането на тази цел на съответните систематични

места е направен анализ на съществуващата до момента правна литература и съдебна практика. Направен е и опит за систематизиране на възможните законодателни разрешения при уредбата на сервитутните права в европейските държави, както и изследване на различните видове сервитути, класифицирани в зависимост от техните същностни характеристики. Усилията са насочени към изключително важния въпрос за разграничаване на сервитутните права от останалите правни явления, обозначавани като сервитути, но представляващо по своята правна същност напълно различни правни институти – законовите ограничения на собствеността.

Изложението включва ***три части***: част I "Обща характеристика на сервитутните права според българското законодателство", част II "Отграничения на сервитутните права от близки до тях правни институти", част III "Видове сервитутни права".

В *първата част* се прави опит за въвеждането на единна терминология с оглед разграничаването на сервитутните права от останалите правни явления. Разгледано е накратко историческото развитие на понятието за сервитутни права – тяхната правна същност според римското право и според българското вещно право (феодалното право, ЗИСС (отм.), ЗС). Направен е и опит за систематизиране на различните концепции, възприети от европейките законодателства, във връзка с правната същност на сервитутните права. Представени са и съществуващите в съвременната вещно правна доктрина дефиниции за сервитутните права. Основната цел на част I е разкриването на същностните белези на сервитутните права и формулирането на включващо ги в себе си определение за понятието сервитут. Специален акцент е поставен върху една от предпоставките за възникването на сервитутните права – наличието на обективно съществуващата взаимозависимост между притежаваните от различни лица господстващ и служещ недвижим имот. Някои от белезите се разкриват в съпоставка с законовите ограничения на собствеността, които най-често се смесват със сервитутните права.

Във *втората част* се извършва съпоставка на правната същност на сервитутните права с редица близки до тях правни явления, които често се смесват в практиката: законовите ограничения на собствеността, сервитутните зони, правото на ползване, концесиите, правото на строеж, етажната собственост, облигационните права на ползване на чужд недвижим имот. Използваният подход е свързан с кратък исторически анализ на съответния институт, изясняване на неговата правна същност, отграничаването му от сервитутните права и посочване на правната значение на разграничението.

В последната *трета част* са разгледани основните видове сервитутни права, разграничени въз основа на техни същностни правни белези: значимостта на интереса, който обслужват (сервитути по необходимост, сервитути за улеснение и сервитути за лукс); характера на въздействието, упражнявано върху служещия имот (положителни и негативни

сервитути); начина на упражняване (видими и скрити, прекъсвани и продължаващи сервитути) и пр. Разглеждането на системата от сервитутни права позволява извършването на систематизация на правните белези на понятието за сервитут, както и изясняване на възможните модели на взаимодействие при ползването на два недвижими имота.

В ***заключението*** са обобщени окончателните и крайни *изводи* относно правната същност на сервитутните права и тяхното място в системата на вещните права в българското вещно законодателство. Направени са и някои *предложения de lege ferenda* във връзка с евентуалната бъдеща правна уредба на сервитутните права.

I. Правна характеристика на сервитутните права

1. Терминологични бележки

Преди изследването на същностните белези на понятието за сервитут следва да бъде направен кратък анализ на използваните в действащото българско законодателство, в съдебната практика и в правната доктрина термини относно обозначаването на разглежданото правно явление. Следва да се определи и обхватът на понятието за "сервитутни права".

1.1. Термините "сервитут" и "сервитутно право"

1.1.1. Съпоставка между двата термина

1.1.1.1. Терминът ***„сервитутни права"*** в буквален превод от латински език означава „*служещи права*". Той отразява основното предназначение на тези права и техния акцесорен характер. Всяко сервитутно право обслужва интересите на определена личност (при т. нар. лични сервитути) или интересите на собственика на определен господстващ имот (при т. нар. поземлени сервитути). Терминът е използван в Наредба № 16 от 9 юни 2004г. за сервитутите на енергийните обекти (чл.3, чл. 4 и др.). В съдебната практика се среща и терминът „право на сервитут"[1].

1.1.1.2. От друга страна, за обозначаване на сервитутните права се използва и ***терминът „сервитут[2]"***. Той е първият исторически наложил се и легално възприет термин по отношение на ограничените вещни права върху чужда вещ[3]. Първоначално с термина сервитут са се обозначавали всички *ограничени вещни права върху чужд имот* (in iure re aliena). Впоследствие като самостоятелно ограничено вещно право от сервитутите се

---

[1] Вж. Решение № 73 от 14. I. 1974 г. по гр. д. № 1979/73 г. на I г. о. на ВС.

[2] Френският граждански кодекс е използвал терминът „сервитути или поземлени служби", като буквалният превод на латинската дума servitus е служба. Вж. ***Планиол, М.*** Елементарно ръководство по гражданско право. Имущества, владение, собственост, сервитути. С., 1920, с. 363.

[3] Терминът "сервитут" се използва и в смисъл на "международен сервитут", което представлява специфично ограничение на суверенитета на една държава в полза на друга държава. Такъв политически или още териториален "сервитут" представлява например правото за разполагане на военна база на една държава на територията на друга държава. В рамките на тази територия суверенитета на приемащата държава е ограничен в полза на суверенитета на другата държава. Този вид "сервитути" представляват специфични случаи на ограничаване на суверенитета на отделните държави, а не ограничени вещни права, и няма да бъдат предмет на настоящото изложение. За опитите за съответно приложение на вещно правната концепция за сервитутните права в международно правните отношения вж. ***Potter, P.*** The Doctrine of Servitudes in International Law – in The American Journal of International Law, Vol. 9, No. 3, 1915, p. 627-641, както и ***Farran, C.*** International Enclaves and the Question of State Servitudes. – The International and Comparative Law Quarterly, Vol. 4, No. 2, 1955,p. 294-307.

отделило правото на ползване, представляващо до този момент, наред с правото на обитаване и правото на плодоползване, вид личен сервитут. След наложените от нуждите на практиката модификации в съдържанието на дългосрочния наем, позволяващ на наемателя да изгради, ползва и наследява сграда в наетия от него имот, се е оформил и третия вид ограничено вещно право – правото на строеж. Така, днес традиционно като ограничени вещни права върху чужда вещ се посочват правото на ползване, правото на строеж и сервитутните права.

В термина сервитут някои автори[4] включват не само сервитутните права, но и редица *забрани, които днес са уредени като законови ограничения на собствеността*, известни още като публични сервитути, респективно административни сервитути. По този начин може да се прави разграничение между термина „сервитут" и термина „сервитутно право", като първият е по-широк по своето съдържание и обхваща освен сервитутните права (сервитути по гражданското право) и законовите ограничения на собствеността (сервитути по публичното право).

Терминът „сервитут" е бил *възприет* в самото заглавие на отменения Закон за собствеността, имуществото и сервитутите, както и в действащия Закон за собствеността, използваш го в чл. 75 ЗС във връзка с условията за предоставяне на владелческа защита. Терминът „сервитут" е използван в Глава VII от Закона за водите, озаглавена „Поземлени сервитути, свързани с водните обекти" (ч. 103-чл. 115 ЗВ), в Закона за горите (виж например чл. 16, чл. 16а, чл.16б, чл. 19, чл. 93, т. 5,), в Раздел II на Глава V от Закона за енергетиката, озаглавена „Сервитути" (чл. 64-чл. 68 ЗЕ), в Закона за железопътния транспорт (чл. 4, ал. 2 ЗЖТ), в Закона за устройство на територията (чл. 182, ал. 2 ЗУТ). Терминът се използва и на подзаконово ниво: в Правилника за приложение на Закона за горите (чл. 23, чл. 72, чл. 87в, ал. 4, т. 6 ППЗГ), Наредба № 1 за определяне, съгласуване и утвърждаване трасета и терени за линейни обекти съгласно изискванията на закона за опазване на обработваемата земя и пасищата (чл. 5 от Наредбата), в Наредба № 5 от 10 май 1999 г. за структурата на записа в цифров вид на кадастралните планове и карти, регулационните планове и плановете на почвените категории (чл. 28 от Наредбата), в Наредба за определяне на базисни цени, цени за изключените площи и учредяване право на ползване и сервитути върху гори и земи от горския фонд (чл. 22 от Наредбата). Съдебната практика също използва терминът „сервитут"[5]. В по-старата доктрина[6] се среща и терминът „служебности", който представлява буквален превод на латинския термин "сервитут".

---

[4] Вж. ***Корню, Ж.*** Юридически речник – редактор на превода доц. д-р Асен Чаушев., С., 2004, с. 1093-1097.

[5] Вж. например Решение № 8 от 20.I.1981 г. по гр. д. № 3306/80 г., I г. о. на ВС; Решение № 414 от 13.02.1960 г. по гр. д. № 9494/59 г., II г. о. на ВС; Решение № 1168 от 22.IV.1974 г. по гр. д. № 543/74 г. на I г. о. на ВС; Решение № 1534 от 4.10.1995 г. по гр. д. № 1730/94 г., IV г. о. на ВС; Решение № 1805 от 8. VIII. 1963 г. по гр.д. № 1249/63 г. на I г. о. на ВС; Решение № 3003 от 01.04.2005 г. по адм. д. № 60/2005 г., II отд. на ВАС;

1.1.2. Използване на описателни термини

В действащото законодателство при уредбата на сервитутните права се използват ***описателни наименования***, характеризиращи конкретното сервитутно право *с оглед на неговото предметно съдържание*[7]. Така например, са уредени правото на прокарването на инсталации и съоръжения през чужди селскостопански земи (чл. 35, ал. 2 ЗОСИ), правото на преминаване през съседни земи (чл. 36, ал. 1 ЗОСИ), правото на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през чужди имоти (чл. 193 ЗУТ). Всички че представляват видове сервитутни права, законодателят не ги обозначава терминологично като такива. Тази практика се дължи донякъде на липсата на обща уредба на сервитутните права, което създава необходимостта от даването на пълна уредба на всяко сервитутно право в нормативния акт, в който те е предвидено. Това води не само до излишното преповтаряне на една и съща правна уредба на различни места в законодателството (например правото на преминаване е уредено в чл. 192 ЗУТ, както и в чл. 36 ЗОСИ, в чл. 288, т. 1 ЗЕС), но и до възприемането на различен правен режим за едно и също по своето наименование сервитутно право (така например, за възникването на правото на преминаване по чл. 288, т. 1 ЗЕС е достатъчно: наличието на влязъл в сила подробен устройствен план, с който се определя местоположението на съответните имоти, и изплащането от титуляра на сервитута на еднократно обезщетение в полза на собственика на имота, върху който е възникнал сервитутът, докато учредяването на правото на преминаване по чл. 192 ЗУТ става чрез подписването на договор в писмена форма с нотариална заверка на подписите и подлежи на вписване в имотния регистър).

1.2. Терминологични разграничения

1.2.1. Термините "сервитутна ивица" и "сервитутна зона"

1.2.1.1. В действащото ни законодателство се използва и ***терминът „сервитутна ивица"***[8]. Сервитутна ивица представлява и *зоната за маневриране при обръщане* (включително при т. нар. автомобилни обръщачи) посочената като сервитут в чл. 101, ал. 4

Решение № 3746 от 26.04.2005 г. по адм. д. № 1714/2005 г., II отд. на ВАС, Решение № 5239 от 11.11.98 г. по адм.д. № 558/97 г., II отд на ВАС.

[6] Вж. ***Фаденхехт, Й.*** Сервитути. Лекции. С., 1919, с. 3.

[7] Вж. в този смисъл ***Петров, Вл.*** Устройство на територията. С., 2004, с. 348, както и ***Петров, Вл.*** Сервитут на преминаване и прокарване на мрежи и съоръжения през чужд имот. – Нотариален бюлетин, бр. 4, 2003, с. 40.

[8] Вж. т. 33, параграф 5 от Допълнителните разпоредби към ЗУТ; чл. 26, ал. 2 от Наредба № 1 за определяне, съгласуване и утвърждаване трасета и терени за линейни обекти съгласно изискванията на закона за опазване на обработваемата земя и пасищата; чл. 68 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони относно широчината на сервитутните ивици при изграждане на открити, деривационни, напоителни и отводнителни канали, когато няма обслужващи пътища

от Наредба № 2/29 юни 2004 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии зона за обръщане[9].

Легалното определение на този термин е дадено в т. 33 на параграф 5 от ДП на ЗУТ, според който "сервитутна ивица" е част от поземлен имот около мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, за която с нормативен акт са въведени ограничения в режима на застрояване и ползване на поземления имот. От даденото определение следва да се направи категоричният извод за различната правна същност на сервитутната ивица като вид *законово ограничение на собствеността* (наложено автоматично по силата на закона и притежаващо публично правен характер) и отграничаването й от сервитутите, разглеждани като ограничени вещни права върху чужда вещ (предмет на учредяване чрез договор, административен акт или съдебно решение и част от частно правните отношения в гражданския оборот).

За разлика от сервитутите, при които ползването на служещия имот е ограничено с оглед специфичните нужди на господстващия имот, то в някои случаи при сервитутните ивици правото на собственост се свежда до една *номинална стойност*, която е близка до т. нар. „гола собственост" при правото на ползване. За разлика от правото на ползване, което се погасява със ссмъртта или прекратяването на своя титуляр, сервитутната ивица е постоянна тежест, ограничаваща ползването на съответната част от имота. Именно поради този ограничителен ефект от съществуването на сервитутната ивица при ползването на обременения с нея недвижим имот се поставя въпросът доколко тя следва да бъде използвана за постигането на преследваните от законодателя цели. Така, в чл. 44, ал. 3 на Наредба № 3/28 април 2005г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри границите на сервитутната ивица са наречени „границите, определящи зоната на отчуждение (сервитут) на железопътната

[9] Смесването на понятията за сервитут и сервитутна ивица е характерно и за съдебната практика. Вж. например Решение № 321 от 14.01.2002 г. по адм. д. № 6454/2001 г., 5 чл. с-в на ВАС, Решение № 5770 от 21.06.2004 г. по адм. д. № 3815/2004 г., II отд. на ВАС, Решение № 9007 от 03.11.2004 г. по адм. д. № 4948/2004 г., IV отд. на ВАС и Решение № 2160 от 07.03.2002 г. по адм. д. № 8090/2001 г. (смесване на законовите ограничения на собствеността върху имотите, разположени край пътя със сервитут), Решение № 4381 от 15.05.2004 г. по адм. д. № 9560/2003 г., IV отд. на ВАС, Решение № 5118 от 02.06.2005 г. по адм. д. № 1537/2005 г., IV отд. на ВАС, Решение № 9254 от 11.11.2004 г. по адм. д. № 5241/2004 г., IV отд. на ВАС, Решение № 10025 от 01.12.2004 г. по адм. д. № 5504/2004 г., IV отд. на ВАС, Решение № 1683 от 25.02.2004 г. по адм. д. № 11002/2003 г., IV отд. на ВАС, Решение № 6044 от 28.06.2005 г. по адм. д. № 6190/2004 г., IV отд. на ВАС, Решение № 989 от 02.02.2005 г. по адм. д. № 10146/2004 г., IV отд. на ВАС, Решение № 8523 от 03.10.2005 г. по адм. д. № 3238/2005 г., IV отд. на ВАС, Решение № 3061 от 05.04.2005 г. по адм. д. № 11420/2004 г., IV отд. на ВАС, Решение № 4348 от 13.05.2005 г. по адм. д. № 8350/2004 г., IV отд. на ВАС и Решение № 1427 от 07.02.2006 г. по адм. д. № 9962/2005 г., IV отд. на ВАС (смесване на законовото изискване за отстояния от построена сграда със сервитут). В следствие от тази практика се е появил е термините „сервитут към сграда" (вж. например Решение № 4381 от 15.05.2004 г. по адм. д. № 9560/2003 г., IV отд. на ВАС) и „сервитут на улица" (вж. например Решение № 6480 от 07.07.2005 г. по адм. д. № 3232/2005 г., IV отд. на ВАС), който е неточен и изразява правно понятие, различно от сервитута като ограничено вещно право върху чужд недвижим имот. С него ВАС всъщност изразява нормативно определените отстояния при различните видове сгради. За безразборното използване на термина „сервитут" свидетелства и Решение № 5518 от 14.06.2005 г. по адм. д. № 9735/2004 г., III отд. на ВАС, където той е използван като синоним на територия, площ: „имотът попада в сервитут, отреден със ЗРО № 331 от 09.08.1978 г. за Метростанция № 6".

инфраструктура ... в съответствие с парцеларен план". С цитираната разпоредба се разкрива идеята на законодателя вместо да ограничи изцяло правото на собственост върху част от граничния имот, в следствие на което ще сме изправени пред съществуването на едно лишено от практическо значение номинално право на собственост (чрез въвеждането на понятието „сервитутна ивица"), тази част от имота да се *присъедини към съседния имот, който тя по силата на закона обслужва*, като в конкретния случай се обяви за публична държавна собственост въз основа на влязъл в сила парцеларен план (чрез провеждане на процедура по нейното отчуждаване).

1.2.1.2. Освен терминът сервитутна ивица се използва и ***терминът „сервитутна зона"***[10]. В Наредба №16 за сервитутите на енергийните обекти се споменават едновременно термините сервитутни права (сервитути), сервитутна зона и подход към сервитутната зона. Ако сервитутните права са уредени в Закона за енергетиката, задачата на наредбата е да определи съдържанието и същността на останалите два термина.

В чл. 13 и чл. 14 от Наредба №16 е посочен *режимът на сервитутната зона*. Сервитутната зона възниква по силата на закона около определен обект, който може да бъде изграден, както въз основа на учредено в полза на неговия собственик ограничено вещно право (право на строеж – за площадковите обекти, или сервитутно право – за линейните обекти), така и въз основа на съществуващото в полза на последния право на собственост върху земята (по силата на правомощието за застрояване, включено в съдържанието на правото на собственост). Възприетият термин "сервитутна зона", макар и да указва наличието на някаква връзка на обозначаваното с нея понятие със съществуващо сервитутно право, се различава съществено от последното. Предназначението на тази зона е да обслужва определен обект, като ограничава собственика на прилежащата територия и отнема част от съдържанието на неговото право на собственост. Обслужващият обект не винаги е изграден въз основа на сервитутно право, което да се разглежда като своеобразно основание за възникване на сервитутните зони. По-точен от гледна точка на предназначението на правния институт и с оглед отграничаването на последния от сервитутните права е терминът "обслужваща зона".

Макар, че законът използва *терминът „служещи имоти"* по отношение на имотите, върху които се разпростира сервитутната зона, в разглежданата хипотеза не става въпрос за сервитут като ограничено вещно право върху чужд имот (поради което и самата наредба разграничава сервитутното право от сервитутната зона), а за наложени от самия закон (в случая наредба) ограничения на собствеността, с паралелното предвиждане на определени задължения в тежест на ползващото се от ограниченията лице.

---

[10] Вж. например Глава II от Наредба № 16 от 9 юни 2004 г. за сервитутите на енергийните обекти. В сравнително правен план се използва също и терминът "сервитутна площ" ("easement area"). ***Pivar, W., R. Bruss.*** California Real Estate Law. Chicago., 2000, p. 368.

Сервитутната зона има обслужващо предназначение спрямо упражняването на правото на собственост върху определени обекти, като *включва в правното си действие* прилагането на определени от закона ограничения спрямо обхванатите от нея имоти или части от имоти, възлагането на определени задължения в тежест на собственика на обслужвания обект и предоставянето на определени възможности в полза на последния.. Нейното детайлно разграничение от сервитутните права ще бъде направено по-долу – на съответното систематично място[11].

Съществуващата терминологична близост между двата правни института способства за лесното им смесване, поради което по-подходящ за нейното обозначаване е терминът "*обслужваща зона*".

1.2.1.3. Друг термин, който следва да бъде разграничен от сервитутните права е т. нар. "подход към сервитутната зона". Съгласно чл. 8 от Наредба №16 ***подходът към сервитутната зона*** се определя в инвестиционния проект за изграждане или за разширение на енергийния обект, като се ползва съществуващата улична или пътна мрежа, както и полски и горски пътища. Неговите размери се определят в зависимост от габаритите на обслужващата механизация и съоръженията с най-големи външни размери, които се транспортират до и от енергийния обект (определящ критерий за широчината на подхода) и от разстоянието между избрана страна на сервитутната зона и най-близката до нея улица или път (определящ критерий за дължината на подхода). Чрез подходът *се осигурява* възможността за пълноценното използване на сервитутната зона с оглед обслужването на съответния обект. Когато подходът се извършва чрез преминаване (пеша или с обслужващи машини и съоръжения) през чужд недвижим имот, той наподобява на сервитутното право на преминаване през чужд недвижим имот.

Когато обслужваният от сервитутната зона обект е изграден въз основа на учредено в полза на заинтересованото лице сервитутно право, подходът към сервитутната ивица ще представлява едно *ново сервитутно право* (допълнителен сервитут), което ще има обслужващо предназначение спрямо упражняването на основното сервитутно право (реализирането на което е довело до придобиването на собствеността върху обслужвания от подхода обект).

1.2.1.4. С оглед използваната от Наредба №16 терминология може да се възприеме и теза, според която ***терминът „сервитут"*** има *обобщаващ характер* и включва в себе си всички правоотношения, свързани с упражняването на сервитутното право: самото сервитутно право, правния режим на сервитутната зона и правото на подход към сервитутната зона.

[11] Вж. 1.2.5. от Част II.

По този начин терминът “сервитут” ще включва в съдържанието си, *както частноправни, така и публичноправни елементи*, и ще дава цялостна уредба на отношенията между собствениците на господстващия и служещия имот. Възприемането на едно такова понятие за сервитут обаче ще име единствено локално значение с оглед съдържанието и правоприлагането на сервитутите на енергийните обекти[12] и ще е съобразено единствено с хипотезата, при която обслужваният от сервитутната зона обект е изграден въз основа на съществуващо в полза на неговия собственик сервитутно право.

Самото въздействие върху сервитутната зона, упражнявано от собственика на обслужвания обект, също не може да бъде окачествено като сервитутно право, тъй като включва освен предоставянето на определени права, по силата на самия закон, и налагането на определени задължения за ползващото се лице. Сервитутната зона представлява наложен от самия законодател върху определена територия правен режим относно дължимото поведение на намиращите се в нея правни субекти. Този правен режим започва да се прилага автоматично – с възникването на обслужвания обект, и задоволява, както частния интерес на собственика на обслужвания обект, така и публичния интерес от осигуряването на безопасност при осъществяването на определени обществено значими дейности (производство и пренос на електроенергия).

1.2.2. Терминът “охранителна зона”

Близки до сервитутните зони на сервитутните права на енергийните обекти са ***санитарно-охранителните зони*** около различните водоизточници. При тях също се прилага *специален административно правен режим*, който по своята правна същност се различава от сервитутните права[13]. Така например съгласно чл. 33, ал. 1, т. 1 ЗВ упражняването на правото на частна собственост може да се ограничава в имоти, разположени в границите на най-вътрешния и средния пояс от санитарно-охранителните зони около водоизточниците на минерални води. Във втората алинея на чл. 33 ЗВ законодателят отново е дал израз на идеята за ограничаване на случаите на номинална собственост върху имоти, чието използване е силно и трайно ограничено с оглед наложени им законови ограничения на собствеността. Така, ако осъществяването на

[12] За сервитутни зони се споменава и в чл. 14, ал. 2, т. 7 от Наредба № 19 от 5 октомври 1999 г. за строителство в горите и земите от горския фонд.

[13] Така, в случаите, когато имотът попада в границите на най-вътрешния и средния пояс на санитарно охранителните зони около водоизточниците и находищата на минерални води за извършването на хидрогеоложко проучване, изграждане, ремонт и реконструкция на вододобивни съоръжения за подземни води и за водоползване се изисква разрешително по реда на Закона за водите (чл. 44, ал. 6 от ЗВ). Водоползвателите и ползвателите на водни обекти имат задължение да определят с проект санитарно-охранителните зони около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и тези за минерални води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди, и да поддържат в необходимото състояние определения най-вътрешен пояс и крайбрежните заливаеми ивици в съответствие с нормативните изисквания; (чл. 48, ал. 1, т. 5 ЗВ).

мероприятията, свързани с наложените от закона ограничения, трайно лишава собственика от ползването на целия имот или на част от него, същият се отчуждава принудително по реда на Закона за държавната собственост.

В сравнение със сервитутните, санитарно-охранителните зони имат различно предназначение – опазване от замърсяване и от увреждане на водите и водните обекти (чл. 118, ал. 1, т. 3 ЗВ). И двата вида зони обаче не представляват сервитутни права (сервитути), поради което следва *да се отграничават* от последните и на терминологично ниво.

1.3. Възприети в настоящото изложение термини

В настоящето изложение, с оглед постигането на терминологично единство и разграничаване на сервитутните права от останалите правни явления, включително от законовите ограничения на собствеността, ***термините „сервитутно право", „право на сервитут" и „сервитут"*** се използват като синоними. Разликата между тях може да се търси единствено в гледната точка, от която те се дефинират. Докато терминът „*сервитутно право*" акцентира върху правната същност на разглежданата фигура като субективно право в полза на собственика на господстващия имот, то терминът „*сервитут*" акцентира върху господството над служещия имот и неговата фактическа връзка с господстващия имот. За по-точен, съобразен с принципното положение за отхвърлянето на т. нар. едносубектни и безсубектни правоотношения и акцентиращ върху сервитута като субективно право следва да се възприеме терминът „сервитутно право". В българското законодателство и съдебна практика обаче се е наложил исторически първият термин „сервитут", поради което употребата му не следва да се счита за погрешна или неточна. Неговото съдържание следва да се възприема като идентично с това на термина "сервитутни права".

Когато става въпрос за сервитутните права по българското законодателство, под "сервитути" следва да се разбират единствено ***"поземлените сервитути"***, тъй като личните сервитути не са уредени. *Настоящото изложение се съсредоточава именно върху правната същност и определящите характеристики на поземлените сервитути като ограничени вещни права върху чужд недвижим имот*.

2. Правната същност на сервитутните права според римското частно право

2.1. Сервитутите като ограничени вещни права

2.1.1. Възникване на сервитутните права

2.1.1.1. ***Думата servitus*** в буквален превод означава „робство на вещта", „нейното служене" и се е наложила като обобщаваща за всички особени права на ползване върху чужда вещ, учредявани с оглед определени изгоди при експлоатацията на определен имот или в полза на определени лица. При сервитутите според римските юристи вещта не служи на своя собственик (res sua servire non potest), а последният е предоставял своята вещ в служба на друг имот или правен субект (servitus)[14].

2.1.1.2. В най-древното римско право е съществувал само един вид iura in re aliena и това са били поземлените (реалните) сервитути. Поземлените сервитути са ***най-древните ограничени вещни права*** върху чужда вещ, тъй като „само сервитутите са съществували от дълбока древност и са толкова древни, колкото и частната собственост[15]". Те са възникнали като „*една преживелица на режима на колективната собственост* (к. м.) " [16], при който земята е принадлежала на целия род[17]. В случаите, когато някой член от рода е отделял определена част от общата собственост в своя индивидуална полза, останалите са продължавали да водят добитъка си на паша в така отделената част, да черпят вода от нея, да преминават през установените по-рано през нея пътеки. Новият собственик не е могъл да се противопостави на осъществяването на тази форми на въздействие, поради което те се превърнали в сервитутни права (сервитута за паша, сервитута за водочерпане, сервитута за преминаване[18]). По този начин „древните сервитути са възникнали в самия момент на възникване на частната собственост[19]".

2.1.1.3. ***Първоначално*** като сервитути са се обозначавали *единствено поземлените сервитути*. В класическата епоха правото на ползване (ususfructus), правото на употребление (usus), правото на обитаване на чужда къща (habitacio) и услугите на роб и животни (operae servorum ver animalium) не са се наричали сервитути. Това наименование

---

[14] Вж. ***Перетерски, И.*** и др. Римско частно право. С., 1952, с. 148.

[15] Вж. ***Базанов, И.*** Курс по римско право. Том 1. Част II: Система на римското гражданско право: Особена част. кн. II. Вещно право. С., 1940, с. 271.

[16] Вж. ***Базанов, И.*** Курс..., с. 272.

[17] Недвижимите имоти първоначално се притежавали в колективна собственост, постепенното разпадане на която е преминало през собственост на римските родове, родова собственост, фамилна собственост и специфичния институт на ercto non cito. За разграничението между familia и pecunia, както и за стадиите, през които преминава паралелния процес на разпадане на колективната и утвърждаване на частната собственост вж. подробно ***Андреев, М.*** Поземлената собственост в най-древното римско право. – Търговско право, кн. 5, 1998, с. 65. Като остатък от колективната недвижима собственост върху земеделските земи може да се приемат и поземлените сервитути. Чрез приемането им участието на всички членове на общността в притежаването на земята се е заменило с гарантирана възможност за упражняване на ограничено въздействие върху вече чужда на тях земя.

[18] Интерес представлява сервитутът за преминаване през съседен имот, за да се стигне до гроб – servitus itineris ad sepulcrum". Вж. ***Боянова, Г.*** Вещните сервитутни права. Авалон. С., 2008, с. 19.

[19] Вж. ***Базанов, И.*** Курс..., с. 273.

се е разпространило върху тях, като е довело до възникването на нов термин – „лични сервитути”, по времето на Юстиниан по пътя на интерполациите[20].

Първоначално възникналите полски реални сервитути се разглеждали *като части от съответните служещи имоти*, поради което учредяването им е ставало чрез вещнопрехвърлителен акт (modus acuirendi) – mancipacio или in iure cessio. Като такива се разглеждали правото на преминаване пеша или на кон (iter), правото на преминаване със стадо или кола (actus), право на преминаване пеша и с натоварена кола (via), правото на прокарване на водопровод (aquaeductus). Приемало се е, че представляват част от самия служещ имот и се прехвърляли като част от недвижим имот.

2.1.1.4. ***Впоследствие*** сервитутите започнали да се разглеждат като *самостоятелни нетелесни вещи*[21] (отделени от служещата вещ[22]), при които по силата на специална юридическа фикция свойството на подчинената вещ, което съответства на сервитутното право, се обява за самостоятелна фиктивна и безтелесна вещ. Според посочената теза определено свойство на една чужда вещ може да принадлежи на друго лице по силата на учреден в негова полза сервитут като особена самостоятелна вещ. Сервитутното право, макар и производно от правото на собственост върху служещия имот, има свой самостоятелен предмет – отделна фиктивна вещ.

Едва през класическата епоха поземлените сервитути се възприемали като *ограничени вещни права върху чужда вещ* (iure in re aliena), към които впоследствие се присъединили и правото на плодоползване (ususfructus), правото на употребление (usus), правото на обитаване на чужда къща (habitacio), правото на ползване на чужд роб или животни (operae servorum ver animalium), както и правото на строеж (superficio).

2.1.2. Поземлените сервитути според римското право

2.1.2.1. Поземлените сервитути били в полза на praedium dominans[23], а не в полза на неговия собственик и съществуването им не зависело от прехвърлянето на собствеността върху тези имоти[24]. За да е налице поземлен сервитут, е следвало господстващият имот да извлича действителна ***изгода*** от съответното право. Тази изгода не е трябвало да се ограничава единствено да задоволяване на интересите на настоящия собственик на господстващия имот, а и на всеки приобретател на този имот. Изгодата е можело да се отнася за целия господстващ имот или само за част от него, но във всички случаи тя е

[20] Вж. в този смисъл ***Базанов, И.*** Курс..., с. 272.
[21] Вж. ***Базанов, И.*** Курс..., с. 280.
[22] Вж. ***Ричи, Ф.*** Имуществата..., с. 194.
[23] Правилото се изразявало със сентенцията „fundus servit fundo” – участък служи на друг участък. Вж. ***Краснокутский, В.*** Раздел V Права на чужие вещи. – Във ***Новицкий, И., И. Перетерский.*** Римское частное право. Москва., 2004, с. 206.
[24] Вж. ***Андреев, М.*** Римско частно право. С., 1993, с. 264.

следвала имота, а не се е ограничавала до личността на неговия собственик. Поземленият сервитут е следвало да се упражнява дотолкова, доколкото това *обслужвало ползването на господстващия имот*, а не личните интереси на неговия собственик[25].

2.1.2.2. Praedium serviens е трябвало да предоставя определена изгода за господстващия имот (perpetua causa servitutis) по силата на определено свое свойство, по силата на своята почва (право на път) или чрез така наречените res soli (вода, минерали, трева). Сервитутното право било акцесорно към правото на собственост върху господстващия имот, като ***границите*** на упражняването му се определяли от *нуждите на господстващия имот*.

2.1.2.3. За да е налице сервитутно право, е било необходимо то да се основава на ***постоянно свойство на служещия имот***. Последният е следвало да улеснява ползването на господстващия имот не по силата на определена временна случайност, а с оглед на *своите постоянни качества и разположение*. Ето защо ползването на вода от съседния имот чрез събирането й в цистерни и пренасянето й за нуждите на собствениците на съседните имоти нямало характера на сервитутно право, а на обикновена сделка за покупко-продажба. Когато обаче водата се черпела направо от почвата, е била налице *causa perpetua*, която да обуслови и възникването на поземлен сервитут.

2.1.2.4. Делението на поземлените сервитути в римското право се извършвало въз основа на няколко ***критерия***: *видът на господстващия имот* и *съдържанието на сервитутното право*. Когато господстващият имот не е бил застроен и в съдържанието на сервитутното право се е включвало извършването на положителни действия е бил налице servitutes praediorum rusticorum. Когато господстващият имот е бил застроен, а в съдържанието му се включвало прокарването на определени съоръжения и/или забраната за извършване на определени действия е бил налице servitutes praediorum urbanorum. Разделението на недвижимите имоти на селски (praedia rustica) и градски (praedia urbana) се обуславя не от местонахождението на имота, а от неговите свойства. Така, по принцип къщата има характера на градски имот, но когато се намира в границите на определено селскостопанско имение и служи за задоволяване на земеделски нужди тя ще попадне в категорията на praedia rustica[26]. И обратно, един незастроен имот, който може да се обработва за земеделски нужди по принцип има характера на селски имот, но ако е предназначен за нуждите на градския живот ще бъде причислен към praedia urbana.

2.1.3. Личните сервитути по римското право

[25] Вж. ***Пухть, Г.*** Курсъ римскаго гражданскаго права. Москва., 1874, с. 478.
[26] В този смисъл вж. ***Базанов, И.*** Курс..., с. 279.

2.1.3.1. Най-късно са ***възникнали*** личните сервитути, като посочването им е станало през късно класическото време. Те представлявали *пожизнени права на ползване* на чужда вещ, които се прекратявали със смъртта на своя титуляр. Именно Юстиниановото право *разширява понятието за сервитут*, като включва в съдържанието му някои законни ограничения на собствеността и т. нар. лични сервитути.

2.1.3.2. Личните сервитути било учредени в полза на определени субекти, а не имоти, поради което били ***свързани с тяхната личност***[27]. Те *не* били *прехвърлими* и *наследими*, но при някои от е било възможно отстъпване на тяхното осъществяване. При основния личен сервитут usus не се допускало, нито прехвърлянето му, нито отстъпване на ползването му на друго лице. Това обаче било възможно по отношение на правомощието за събиране на плодовете на ползваната вещ. Правото да се придобива собствеността върху събраните от ползваната вещ плодове не е било свързано с личността на ползвателя, поради което е могло да се отстъпва на трети лица – било то като ограничено по своето съдържание правомощие при usus (в количеството, което му е необходимо за задоволяване на неговите лични потребности) или като право върху всички плодове, отделени от вещта при ususfructus (без оглед конкретните нужди на узусфруктиаря).

2.1.3.4. Личните сервитутните права по римското право са се разделяли на няколко ***вида***: право на употребление (*usus*), право на плодоползване (*ususfructus*), право на обитаване на чужда къща (*habitatio*) и право на ползване на чужд роб или животно (*operae servorum vel animalium*). Като личен сервитут можели да бъдат предоставяни и *права, които имали съдържанието на поземлените сервитути*, но били учредени с оглед задоволяването на интересите на определени лица, а не обслужването на дадени имоти. Такива лични сервитути били например правото на преминаване в полза на определено лице, независимо от собствеността му върху определен имот; правото на ползване на вода и др.

2.2. Правна характеристика на сервитутните права по римското право

Римското право включвало в понятието за сервитут множество ***различни по своята правна същност правни явления***: поземлените сервитути – като връзка между два недвижими имота; личните сервитути – като възможност за лично ползване на определени вещи и блага, и някои законови ограничения на правото на собственост, наложени в обществен или частен интерес. Често терминът сервитут се използвал, за да обозначи съществуването на *ограничена власт върху една чужда вещ*. Едва в последствие, с обособяването на правото на ползване и правото на строеж като самостоятелни ограничени

[27] В този смисъл те били „вещноправни по съдържание, но личноправни по характер институти, поради което притежавали и белезите на личните права", а като такива се оказвали „по-силни при евентуално стълкновение дори с вещни права". Вж. ***Чолов, Р.*** Римското частно право. С., 2000, с. 109.

вещни права, започнало постепенното стесняване на обхвата на понятието сервитут и се наложило неговото разграничаване от редица сходни правни институти. Възприемането на личните и поземлените сервитути като видове на едно и също правно явление обаче е попречило за формирането на единна представа относно правната същност на сервитутните права. Последните се възприемали като съвкупност от различни по своето съдържание, предназначение и същност възможности за въздействие върху чужда вещ с оглед задоволяването на определени потребности на ползващото се от тях лице.

3. Концепции за правната същност на сервитутните права според съвременните европейски законодателства

Въпросът за правната същност на сервитутните права се поставя в тясна връзка с въпроса за ***броя и начина на установяване и регулиране на вещните права***. Възприетият от почти всички европейски законодателства *принцип за изключителност* при законодателното предвиждане и при определяне на съдържанието на вещните права търпи известни отклонения именно при уредбата на сервитутите. Именно при тях се допуска известна *свобода на договаряне* с оглед уговарянето на нови техни разновидности или само с оглед модифицирането на отделни елементи от тяхното съдържание.

Държавите, чиято правна уредба е разгледана по-долу, са ***групирани*** с оглед на възприетият от тях *принцип на правно регулиране на системата на вещните права* (принцип на изчерпателност или свобода на договаряне) и *уредените от законодателството им видове сервитути* (познаването, както на личните, така и на поземлените сервитути, или признаване като ограничени вещни права само на поземлените сервитути).

В зависимост от възприемането на един от посочените принципи на правно регулиране на сервитутите (изчерпателност на правното регулиране или свобода на договаряне), респективно в зависимост от видовете сервитути, чието учредяване като ограничени вещни права се допуска (признаване на поземлени и лични сервитути или само на поземлени сервитути), държавите възприемат различни ***концепции относно правната същност*** на тези права.

Законодателствата, които възприемат принципа на изключителност по отношение на уредбата на сервитутните права, разглеждат сервитутите като *фиксирани от законодателя по своето съдържание ограничени вещни права*, обслужващи специфични интереси, разпознати и преценени като правно значими в самия закон. Държавите, които признават свобода на договаряне при определянето на съдържанието на сервитутните права, независимо дали допускат това за всички ограничени вещни права или само за

сервитутните права, уреждат сервитутите като *специфичен инструмент, предоставен в полза на страните, с който последните задоволяват особените си интереси във връзка с осъществяването на определено въздействие* спрямо един чужд недвижим имот, което въздействие е противопоставимо не само на собственика на този имот, но и спрямо всяко друго лице.

Законодателствата, които признават съществуването единствено на поземлените сервитути, имат *единно определение за сервитутното право и свързват последното винаги с наличието на два конкретни недвижими имота, чието пространствено разположение обективно предопределя възможността за оказване на въздействие върху единия от тях с оглед ползването на другия*. Правоотношенията възникват винаги между собствениците на два свързани по между си – пространствено и с оглед на своето ползване, недвижими имота. Държавите, които признават, както поземлените, така и личните сервитути, са принудени да възприемат *своеобразен дуализъм при разкриването на същността на сервитутните права*. Трудно може да се намери общо определение, включващо белезите, както на поземлените, така и на личните сервитути, тъй като то би включвало всички ограничени вещни права върху чужд недвижим имот. Ето защо при подобна законодателна уредба правната същност на сервитутните права се изяснява поотделно за поземлените (ограничено вещно право на специфично ползване, предполагащо съществуването на два конкретни недвижими имота и представляващо тежест за собственика на служещия недвижим имот и полза за собственика на господстващия недвижим имот) и за личните (ограничено вещно право на специфично ползване, свързано с личността на своя титуляр) сервитути.

3.1. Страни, възприели принципа за фиксираното съдържание на сервитутните права

Френският граждански кодекс възприема *принципа за изчерпателното изброяване на вещните права*. Френското вещно право признава възможността за учредяването като ограничени вещни права на правото на строеж, емфитевзата, правото на плодоползване и сервитутните права. В чл. 637 от Френския граждански кодекс: сервитутът е дефиниран като "...une charge imposée sur un heritage pour l'usage et l'utilité d'un heritage appartenant à un autre propriétaire" – тежест, наложена на един имот с оглед ползването на имот, принадлежащ на друг собственик. Посоченото определение разкрива възприемането на сервитутните права като ограничени вещни права, възникващи по повод на два пространствено свързани недвижими имота, за ползването на единия от които е необходимо осъществяването на определено въздействие върху другия.

Белгийският граждански кодекс, който е приет през 1831г. се основава на Френския граждански кодекс. Неговото действие се допълва от няколко специални граждански закона като: Закона за дългосрочните наеми от 1824г., Закона за правото на строеж от 1824г. и Закон за ипотечните кредити от 1992г. Подобно на френското, белгийското вещно право възприема *принципа за изчерпателното изброяване на вещните права*.

Сервитутните права са уредени в чл. 637 до 710bis от Белгийския граждански кодекс. Те се признават за ограничени вещни права върху чужда вещ, които имат акцесорен и подчинен характер, тъй като се учредяват с оглед улеснението или по-доброто използване на господстващия имот. Приема се, че уговарянето на задължение за извършването на определени действия от страна на собственика на служещия имот не прави последното част от съдържанието на сервитутното право, а води до възникването на отделно и самостоятелно облигационно правоотношение.

Германското вещно право също е възприело *принципът на изключителност* на вещните права, като *е* ограничило страните да уговарят помежду си само изрично предвидените и уредени от закона вещни права. Единствено законодателят може да прецени дали икономическите нужди и потребностите на участниците в гражданския оборот налагат предвиждането и уреждането на нови вещни права.

Правната уредба на сервитутните права се съдържа в чл. 1018 – чл.1029 ГГЗ (за поземлените сервитути) и в чл. 1090 – чл. 1093 ГГЗ (за ограничените лични сервитути, които са противопоставени на правото на плодоползване). Съгласно чл. 1018 ГГЗ при *поземления сервитут* един недвижим имот се обременява "в полза на всеки настоящ собственик на друг недвижим имот по такъв начин, че той да може да ползува недвижимия имот в някои отношения или да не могат да се извършват известни действия върху недвижимия имот или да е изключено упражнението на право, което произтича от собствеността върху обременения имот спрямо другия недвижим имот[28]".

Поради многобройния им характер и специфичното им предназначение да осигуряват пълно удовлетворение на правния интерес на собственика на господстващия имот съдържанието на сервитутните права се определя основно от закона, но в полза на заинтересуваните лица е предоставена възможност то да бъде конкретизирано в акта за неговото учредяване[29].

С оглед гарантирането на сигурността в гражданския оборот в чл. 973 от ***Гръцкия граждански кодекс*** са изброени *изчерпателно* вещните права, който могат да бъдат учредени върху една чужда вещ: поземлен сервитут, залог и ипотека.

---

[28] Германски граждански законник, превод от проф. ***Александър Кожухаров*** С., 1974, с. 270-271
[29] Вж. ***Müller, Kl.*** Sachenrecht. Carl Heymanns Verlag KG, Köln, Berlin, Bonn, München., 1990, S. 350.

Разпоредбите на чл. 1118 – 1141 от Гръцкия граждански кодекс, които уреждат сервитутните права са повлияни в значителна степен от Германския граждански законник. Признават се *единствено поземлените* сервитути, учредени в полза на собственика на определен (господстващ) имот. Като такива се разглеждат правото на преминаване, правото на светлина, правото на изглед. Признава им се правната природа на специфични ограничени вещни права, възникващи във връзка с ползването на два притежавани от различни правни собукти недвижими имота.

Холандското законодателство, подобно на законодателството на повечето от останалите европейски държави, възприема *принципът numerus clausus* по отношение на вида и съдържанието на вещните права.

Холандското право признава *единствено поземлените* сервитути, като ги урежда в книги 3, 5 и 6 от Гражданския кодекс на Холандия в сила от 1992г. Съгласно чл.70 на Раздел 6 от Книга 5 от Холандския граждански кодекс правото на сервитут е тежест, наложена върху един недвижим (служещ) имот в полза на друг (господстващ) имот. Тази тежест може да се изразява в задължение за собственика на служещия имот да търпи извършването на определени действия от страна на собственика на господстващия имот или да не извършва определени действия спрямо служещия имот. Тя може да включва и разместването на съществуващи в служещия имот здания, съоръжения и насаждения, които са разположени по начин, възпрепятстващ упражняването на учредения сервитут (чл. 71.1 и чл. 75.2, Раздел 6, Книга 5 Холандския граждански кодекс[30]).

Съдържанието на сервитутното право се определя от акта за неговото учредяване, а ако то не е достатъчно приложение следва да намерят местните обичаи (чл. 73.1, Раздел 6, Книга 5 Холандския граждански кодекс) и правилото за причиняване на минимално неудобство при упражняването на сервитутното право (чл. 74, Раздел 6, Книга 5 Холандския граждански кодекс). С акта за учредяване на сервитутното право като част от неговото съдържание може да се установи и положително задължение за собственика на служещия имот да изгради определени постройки, да извърши определени работи или да отглежда определени растения, когато тези постройки, работи или растения са свързани с упражняването на сервитута и се намират изцяло на територията на служещия имот. Правото на сервитут може да съдържа също и задължение за собственика на служещия имот да поддържа последния, както и постройките, работите и растенията, необходими за упражняването на сервитутното право, когато те се намират изцяло или отчасти върху служещия имот.

---

[30] Гражданский кодекс Нидерландов. Новая кодификация. Превод: ***М. Ферштман*** Ответственьій редактор: Ф. Й. М. Фельдбрюгге. Лейденский университет, Юридический факультет, Институт восточно-европейского права и россиеведения. Лейден, 2000.

Финландското право също възприема *принципът за изключителното изброяване* на различните видове ограничени вещни права върху чужд имот.

Сервитутните права във Финландия се учредяват чрез отбелязването им в кадастъра, като могат да бъдат, както за определен период от време, така и постоянни. Законодателството на Финландия предвижда възможността за уговаряне на *девет различни вида* сервитутни права (чл. 154 от Закона за образуване на недвижимите имоти), които, ако *не бъдат вписани*, имат ограничено действие само между страните по договора, с който те са учредени. По този начин финландското законодателство е възприема принципа на изключителност не само за ограничените вещните права върху чужд имот като цяло, но и по отношение на самите сервитутни права. Уредените от законодателя сервитутни права са обединени от правната им същност на ограничени вещни права, свързани с осъществяването на ограничено и специфично ползване на чужд недвижим имот.

Въпреки, че принципът за изключителност на вещните права (*numerus clausus*) е обявен от ***Шведския Поземления кодекс***, той не дава ясно описание на съдържанието на различните видове вещни права.

Шведското право признава *единствено*[31] *поземлените сервитути*, които могат да бъдат учредени при наличието на няколко предпоставки: полезност и важност на сервитутното право за господстващия имот (utilitas fundo), непрекъснатост на съществуващата за господстващия имот полза (perpetua causa), ползата от сервитутното право за господстващия имот следва да бъде по-голяма от вредата, нанесена на служещия имот (vicinitas). За де се признае едно право за сервитут, то следва да предоставя в полза на собственика на господстващия имот възможност за ползване на служещия имот в известна ограничена степен. Изключителното право на ползване на един чужд имот би следвало да се предостави чрез учредяване на вещно право на ползване върху него, а не чрез признаване на поземлен сервитут. Така например, според съдебната практика в Швеция правото да се ползва определена кръгла част от един чужд имот за извършване на тренировки за надбягване с кучета няма характера на сервитут, тъй като собственикът на служещия имот няма достъп до вътрешността на кръглия участък (въпреки че надбягването се осъществява по най-външната част на този участък). Поради изключителния характер на учреденото право в случая то се квалифицира като специфично право на ползване, съсредоточено върху определена част от недвижимия имот, отколкото като поземлен сервитут.

Според ***италианското законодателство*** съществуват *девет вида вещни права*: право на собственост, право на строеж, право на плодоползване (чл. 981 от Италианския граждански кодекс), право на употребление (чл. 1021 от Италианския граждански кодекс),

[31] Вж. ***Крылов, Б.*** Въведение..., с. 285.

право на владение, емфитевза (право на ползване на определен имот срещу заплащане на определено възнаграждение или осъществяване на подобрения в ползвания имот – чл. 960 от Италианския граждански кодекс), сервитутни права (чл. 1027 от Италианския граждански кодекс), залог и ипотека[32].

Принципът за изключителност на видовете вещни права е въведен чрез разпоредбата на чл. 832 от Италианския граждански кодекс, но в чл. 1322 от същия е предоставена възможност страните по една сделка да уговарят и други *допълнителни задължения* при учредяването на вещното право, без обаче с това да създават нови вещни права. Това изискване се обосновава с необходимостта да съществува яснота относно съществуващите върху един имот тежести за всички трети лица, участващи в гражданския оборот.

Сервитутните права са уредени в чл. 1027 и сл. от Италианския граждански кодекс. Тяхната *социално-икономическата функция* се реализира конкретно само когато на тежестта за обслужващият имот е повече от пропорционалната полза за господстващия имот, като по този начин се увеличава сумата от ползите, които могат да се извлекат едновременно от двата имота[33].

Принципът *numerus clausus* е обявен и в чл. 1306 от ***Португалския граждански кодекс***, според който всяко ограничение на правото на собственост, което не представлява признато от закона ограничено вещно право, има договорен характер и създава облигационно правна връзка само между страните по правоотношението.

Правната уредба на сервитутите е дадена в чл. 1543 до чл. 1575, Книга трета, дял VI от Португалския граждански кодекс от 1967г. Португалското вещно право признава за ограничени вещни права *единствено поземлените сервитути*, които представляват тежест върху служещия имот (*prédio serviente*) в полза на собственика на господстващия имот (*prédio dominante*). Начинът, по който може да бъде обременен служещия имот могат да бъдат най-различни – право на преминаване, право на изглед и пр. Португалското вещно право не признава за вещни права *личните* сервитути (*servidões pessoais*).

3.2. Страни, възприели принципа за свобода на договаряне при определяне на съдържанието на сервитутните права

Възприетият в ***Испания*** принцип (*numerus apertus*) при уреждането на вещните права е обратен по смисъл на този, приложим в повечето европейски държави (numerus clausus). Според принципът *numerus apertus* страните по едно правоотношение могат да уговорят всякакъв вид вещни права и да налагат конкретните вещни тежести, които

[32] Вж. ***Bianca***, La vendita e la permuta, in Trattato di diritto civile italiano, Торино, 1993, p. 586-587.
[33] Вж. ***Vitucci, P.*** Le servitù prediali. Diritto di servitù, rapporto obbligatorio, proprietà del fondo servente в Instituzioni di diritto private, под редакцията на Mario Bessone. Торино., 2004, p. 391.

отговарят на техните правни интереси, независимо и извън от посочените и уредените в закона. *Условието,* поставено от закона за признаване на правното действие и съществуването на така учредените вещни права или тежести, е те да бъдат максимално ясно описани с оглед на възможностите, които дават на своя притежател (вещни права), респективно на ограниченията, които налагат на задълженото лице (вещни тежести). За да бъдат *противопоставими* тези права на бъдещи приобретатели на правото на собственост върху съответната вещ, е необходимо те да се впишат в поземления регистър с точното описание на тяхното съдържание.

Повечето от вещните права, учредени въз основа на предоставената свобода на договаряне, се *доближават* в една или друга степен до изрично уредените в испанското законодателство сервитутни права. Въз основа на свободата на договаряне могат да се уговарят модификации на уредени в закона сервитути (например: право на преминаване през различни маршрути в зависимост от годишния сезон или в зависимост от осветеността), техни хибридни (смесени) форми (например: право на преминаване с възможност за водочерпане), съчетаване на сервитутни права с други вещни права (например: право на строеж, съчетано с право на преминаване и складиране; право на ползване, съчетано с право на водопрекарване) и съчетаване на сервитутно право с вещна тежест (например: право на засаждане на дървета по границата на имота).

Съгласно разпоредбата на чл. 530 от Гражданския кодекс от 1889г. сервитутът е тежест, наложена върху един (служещ) недвижим имот *в полза* на друг (господстващ) недвижим имот, принадлежащ на друг собственик. Според чл. 531 от Испанския граждански кодекс сервитут може да се установява в полза на отделно или отделни лица, както и в полза на определена общност от хора, на която не принадлежи собствеността върху обременения имот. Пример за подобен личен сервитут е установяването в полза на членовете на едно семейство на правото да ползват балкона на чужд апартамент за наблюдаване на борбите с бикове, празнувани на площада на съответния град.

Полското вещно право възприема принципа *numerus clausus*, като всички видове вещни права са предвидени в закона. Конкретното съдържание на определени вещни права – сервитутните, обаче, може да се дефинира от волята на страните, стига с това да не се излиза извън конструкцията, предназначението и правния интерес, довел до признаването на съответния вид сервитут.

Признават се, както поземлени, така и лични сервитути, в зависимост от това дали са учредени в полза на собственика на определен имот или в полза на точно определено лице. С това се възприема дуалистичната концепция за сервитутните права, чиято правна същност следва да се разглежда в рамките на два отделни вещноправни института – поземлени и лични сервитути.

Според ***унгарското законодателство*** страните по една сделка могат да учредят само вещните права, посочени в секция 16 на Закон CXLI от 1997 (в сила от 2000), сред които са правото на собственост, кооперативното право на ползване, правото на земеползване, право на обитаване, поземлените сервитути, правото на изкупуване, ипотеката. Разпоредбата обаче е относително императивна: тя не допуска учредяването на друг вид вещни права освен изброените, но не забранява на страните, учредили определено вещно право, да *изменят някои от характеристиките му*, като ги съобразят с интересите си, стига с това да не възниква противоречие с императивни законови забрани отклонение от принципните положения, валидни за всички вещни права. По този начин принципът numerus clausus търпи известно смекчение – законодателят посочва изчерпателно вида на вещните права, но оставя място за договорната свобода при определянето на тяхното конкретно съдържание (в рамките на въведената законодателна конструкция за съответното вещно право). Като вид ограничено вещно право са посочени и поземлените сервитути (секция 16 б. "е" от Закон CXLI от 1997, в сила от 2000).

Съгласно чл. 166 ал. 1 от Унгарския граждански кодекс *по силата на сервитута* собственикът на един (господстващ) имот има право да използва до определена степен друг чужд (служещ) имот или да иска от собственика му въздържането от извършването на определени действия. Във втората алинея на разпоредбата са посочени примерно възможните цели, който биха обусловили възникването на сервитутни права: осигуряване на достъп до господстващия имот, осигуряване на вода за господстващия имот, оттичане на излишна вода, поставяне на кабели и пр.

В съвременната ***руска правна доктрина*** *сервитутните права* имат непълна и разпокъсана законодателна уредба (чл. 274-чл. 277 ГКРФ и чл. 23 и чл. 48 от земеделския кодекс), която прави опит да постави в определена правна рамка отношенията, възникващи между собствениците на съседни имоти, когато по своето разположение и конфигурация единият от тях е предназначен в една или друга степен да служи на другия, без това да прави невъзможно неговото самостоятелно използване.

Руското законодателство урежда два *вида* "сервитутни" права: части (уредени в ГКРФ), които предоставят възможност за ограничено ползване на чужд недвижим имот за задоволяване на конкретни частни нужди, и публични (предвидени в Земеделския кодекс), представляващи законови ограничения на собствеността, установени в публичен интерес чрез издаването на определени административни актове. Приема се, че освен поземлените, руското право познава и личните сервитути[34].

---

[34] Вж. ***Толстой, Ю.*** Глава 16 Общише положение о вещном праве. – Във: ***Егоров, Н., И. Елисеев, А. Иванов, М. Кротов, Д. Медведев, Н. Рассказова, А. Сергеев, Ю. Толстой., Т. Фаддеева.*** Гражданское..., с. 547. Редакцията на чл.274, ал.1, абз.2 и ал.2 ГКРФ, обаче, посочва, че нуждата за учредяване на сервитутното право трябва да е на собственика на недвижимия имот, а споразумението за учредяването на сервитута се

3.3. Страни със специфичен подход при определяне на съдържанието на сервитутните права

Правната уредба на сервитутните права в ***Англия*** се съдържа в *The Law of Property Act 1925* и така нареченото *Law of equity*, представляващо специфична юридическа система от правни принципи, основана на справедливостта, чието формулиране е оставено на усмотрението на юриспруденцията.

Ако континенталната правна система разглежда *сервитутните права* като ограничени вещни права за специфично ползване на чужди вещи (*servitude*), то *английското* право разграничава: принадлежащи към определен имот "улеснения" при неговото ползване (*easement in appurtenance*), доближаващи се до поземлените сервитути по континенталното право, и лични ползи и "улеснения" (*easement in gross*[35]), аналогични на личните сервитути по континенталната правна система[36].

Основен отличителен белег на сервитутните права в английското право е *ограниченият и непълен* характер на упражняването от притежателите им владение върху вещта. Така, фактическото упражняване на правото да се паркира върху определена част от чужд имот ще доведе до придобиването по давност на сервитут за паркиране, но ако паркирането са осъществява върху целия имот съгласно неговото трайно предназначение, то упражняващият го ще придобие право на ползване върху този имот.

Цивилистичното понятие за сервитут (servitude) *обхваща* няколко категории права според английското право, някои от които са признати за противопоставими спрямо всички (легални), а други се подчиняват на специфични правила (права, признати по справедливост). Правата, съществуващи в английската правна система, които могат да се включат в понятието за сервитут по смисъла на континенталното право, са положителните и негативните "улеснения" (easements), правата за извличане на суровини (продукция) от определен имот (profits à prendre) и ограничителните клаузи (restrictive covenants)[37].

подписва от искащия сервитута и собственика на съседния имот. И в двете разпоредби се изхожда от принципното положение, при което сервитутът се учредява в полза на собственика на определен поземлен имот, което посочва, че се приема единствено поземления, но не и личния сервитут.

[35] Някои автори критикуват този термин като носещ противоречие в самия себе си „clogs upon the title". Вж. ***Gray, K., S. Gray.*** Elements of land law. Oxford. 2005, p. 622. Други отричат напълно възможността за уговарянето им като сервитутни права, като признават възможността за учредяването им като "ползи". Вж. в този смисъл ***Leach, W., S. French, G. Korngold, L. Vandervelde, A. Casner.*** Cases and Text on Property. New York., 2004, p. 948.

[36] Като сервитути се посочват и правото на окачване на дрехи на простори, преминаващи над съседен имот; правото за поставяне на светещи рекламни табели върху стената на чужда сграда; правото на ползване на конкретно определено място в църквата, правото за съхраняване на продукция в съседен имот; правото на ползване на тоалетна, разположена в съседен имот; правото на ползване на кутия за писма, разположена в чужд недвижим имот. Вж. ***Burn, E.*** Cheshire and Burn's modern law of real property. London., 2000, p. 576.

[37] Вж. ***Gray, K., S. Gray.*** Elements of land law. Oxford. 2005, p. 612. Към т.нар. модерни форми на сервитутите (servitudes) наред с улесненията (easement) се прибавят и сервитути по справедливост (equitable easement). Вж.

Позитивните "улеснения" представляват ограничения в известна степен на правото на собственост върху съседните имоти, тъй като предоставят възможност за специфично въздействие спрямо тези имоти. Те могат да съществуват, както в полза на собственика на определен имот, така и в полза на конкретно определено лице. Такива са правото на преминаване (ограничено само пеша или общо предоставено), правото на прокарване на кабели през чужд имот, правото за паркиране върху част от чужда земя, както и необичайното право да се използва градина за почивка.

Негативните "улеснения" също ограничават собствеността върху съседните имоти, но чрез въвеждането на специфични забрани за техните собственици. Като такова се посочва правото на светлина, което препятства застрояването на съседния (служещ по терминологията на континенталното право) имот по начин, който запречва изгледът от определен прозорец на сграда, намираща се в друг (господстващ по терминологията на континенталното право) имот. Негативни "улеснения" представляват и правото на изглед[38], правото на въздушни течения за изсушаване[39].

Правата за извличане на суровини от определен имот (profits à prendre) предоставят възможност за придобиване на част от самата земя, а не на нейните плодове. Такива например са правото за извличане на пясък, чакъл, пръст, минерални вещества или други естествени компоненти на служещия имот[40], както и правото на паша (common of pasture), правото на риболов (common of piscary), правото на добиване на торф (common of turbary) и правото за сечене на гора за собствени нужди (common of estovers)[41]. Обикновено те са принадлежности към определен ползващ се имот (като поземлен сервитут по терминологията на континенталното право) и по-рядко се учредяват в полза на конкретно лице („freestanding[42]" – като личен сервитут по терминологията на континенталното право). Друга особеност на правата за извличане на продукция е свързана с възможността за колективното им упражняване – т. нар. *права на общности* (right of common). Пример за

Krier, J., G. Alexander, M. Schill, J. Dukeminier. Property. New York., 2006, p. 670, както и ***Burn, E.*** Maudsley and Burn's Land Law: Cases and Materials. Oxford., 2004, p. 711. За т. нар. equitable easement вж. също ***Wilkie, M., P. Luxton, R. Malcolm.*** Questions and answers. Land law. Oxford. 2007, p. 196-197

[38] Подобни вещни тежести са характерни и за останалите държави, принадлежащи към англосаксонската правна система и се обозначават като "scenic easements". Вж. ***Fischel, W.*** The Economics of Zoning Laws: A Property Rights Approach to American Land Use Controls. London., 1987., p. 69.

[39] Вж. *Webb v. Bird* (1862) 13 CB (NS) 841, 143 ER 332. За правото на преминаване на въздух като вид поземлен сервитути вж. по-подробно ***Smith, H.*** Exclusion and property rules in the law of nuisance – in Virginia Law Review. Vol. 90, 2004, p. 1015.

[40] Вж. ***Gray, K., S. Gray.*** Elements of land law. Oxford. 2005, p. 616. Приема се, че правата за добив могат да имат три основни предмета: част от служещия имот (например при правото за извличане на пясък, пръст, мрамор, минерални компоненти и пр.), нещо, което расте по естествен начин върху служещия имот (например при правото на дървесина, правото за косене на трева и правото на паша) и намиращите се на територията (както на повърхността, така и във водните обекти) на служещия имот животни (правото на лов и риболов).

[41] Вж. ***Burn, E.*** Cheshire and Burn's modern law of real property. London., 2000, p. 617-619.

[42] Т. е. независимо от съществуването на господстващ, ползващ се недвижим имот. Вж. ***Gray, K., S. Gray.*** Elements of land law. Oxford. 2005, p. 618.

подобно право е правото да се ползва общинската мера за паша на всички животни, притежавани от жителите на тази община.

Последният вид права, който могат да се включат в континенталното понятие за сервитут са т. нар. *ограничителни клаузи* (restrictive covenants[43]). Те представляват средство за ограничаване на правото на собственост върху съседен имот в степен по-голяма от тази при "улесненията". Подобни ограничения могат да се създават само чрез изрична уговорка (deed of covenant) и не могат да се придобиват по давност. Типичен пример за въвеждането на подобни ограничителни клаузи представлява изграждането на жилищен комплекс и разпродажба на апартаментите в него с налагането на ограничения при ползването на тези апартаменти в тежест на техните собственици (например да не ги ползват като офиси, да не променят външния вид на апартамента и пр.). Ограничителните клаузи могат да бъдат взаимни – да важат за собствениците и на двата съседни имота (например – забрана да не се строи на разстояние 10 метра от общата граница), или едностранни – да са наложени в тежест само на собственика на единия имот.

Въпреки че ***Шотландия*** подава в границите на Обединеното кралство на Великобритания и Северна Ирландия, тя притежава собствено законодателство в почти всички области на частното право – още повече след учредяването на самостоятелен парламент от 1999г. Поради оказаното влияние, както от страна на английското, така и от страна на континенталното право, се приема, че Шотландия има *смесена правна система*, подобно на Шри Ланка, Луизиана, Квебек.

Вещните права са *изчерпателно* изброени, но известна гъвкавост съществува по отношение на тяхното съдържание. Признава се правото на плодоползване, но не и правото на употребление и обитаване.

Принципът за изчерпателност при изброяването на вещните права намира специфично приложение и при *сервитутите* в зависимост от начина на тяхното придобиване. Ако сервитутът се придобива по давност, той трябва да е един от петнадесетте посочени от закона[44]. Ако обаче сервитутното право е учредено по силата на договор и е регистрирано по предвидения за това ред, то може да се различава от изброените в закона.

Въпреки че в българското законодателство *липсва обща правна уредба* на сервитутните права, като се вземат предвид предвижданията на множеството *специални*

---

[43] Някои автори ги обозначават като "първи братовчеди" на поземлените сервитути. Вж. ***Stoebuck, W., W. Stoebuck, D. Whitman, A. Roger.*** The Law of Property. St. Paul., 2000, p. 470.
[44] Title Conditions (Scotland) Act 2003 s 76.

закони (сред които и ЗВ, ЗЕ, ЗЕС, ЗОСИ, ЗУТ)[45] и съществуващата съдебна практика, може да се направи извод относно мястото на България във възприетата класификация. Нашата ***правна система*** е *континентална* и възприема принципа на *изчерпателност* при уреждането на вида и съдържанието на вещните права. Страните могат да уговарят помежду си само такива вещни права, които изрично са предвидени в действащото към момента на учредяването им българско законодателство. Всяка клауза или договор, насочени към уговарянето на различен вид вещно право или към промяна в законово определеното съдържание на съответния вид вещно право, няма да е нищожна, но няма до произведе и желаното от страните вещно правно действие. Тя би могла, при наличието на общо съгласие за това между сключилите я лица, да се конвертира в поемане на облигационно задължение с определено от страните съдържание, в който случай би важала единствено в отношенията между тях и техните правоприемници. Преценката относно броя, видовете и съдържанието на вещните права е предоставена изцяло на законодателя, който следва да съобразява законодателната си политика със съществуващите социално-икономически условия и потребностите на гражданския оборот.

4. Историческо развитие на възгледите относно правната същност на сервитутните права в българската правна система

4.1. Сервитутните права по време на първата и втората българска държава

4.1.1. Във връзка с утвърждаващата се частна собственост по време на Първата българска държава станало възможно предоставянето на сервитутни права, позволяващи на лица, които не са собственици на определени имоти, да въздействат върху последните по определен начин с оглед ползването на друг, притежаван от тях, недвижим имот. Сервитутните права били ***част от съществуващите ограничения*** на *правомощията на собственика*, наложени от законите или по волята на самия собственик. Познатите в средновековна България сервитути били взаимствани от Византия, поради което били аналогични на тези, предвидени в римското право.

4.1.2. Наред с различните форми на право на собственост (суверенна, разделна и общинска) през феодализма са съществували и ограничени права върху чужда вещ. Те се *разделяли на лични* (установени в полза на определено лице и само за него[46]) и *поземлени*

---

[45] Както посочва проф. Георги Боянов специалните закони „уреждат твърде детайлно отделни видове сервитутни права, в някои случаи без дори да се назовават като сервитути, а в други пък случаи, като сервитути се определят правни актове и действия, които не съставляват сервитутни права". Вж. ***Боянов, Г.*** Въпроси на сервитутните права по съвременното българско вещно законодателство. – Нотариален бюлетин, бр. 2, 2006, с. 29.

[46] Вж. ***Ангелов, Д.*** История..., с. 202.

(установени в полза на определен имот, независимо от личността на неговия собственик) сервитути.

От сервитутните права следва да се разграничават ***законовите ограничения на собствеността***, предвидени в Земеделския закон. Още в статия първа на Земеделския закон се очертават *границите* на *правомощията на правото на собственост* върху определен имот. То може да се упражнява единствено в пространствените предели на съответния имот и не следва да засяга възможността да се обработва съседния имот. При нарушаването на посоченото правило се налагат строги санкции, които зависят от времето, през което е извършено съответното нарушение (по време на сеитба или на оран). Такова законово ограничение на собствеността е предвидено в статия 31 от Земеделския закон, според която, „ако в една част на нивата се намери някакво дърво, а участъкът до нея е градина и се засенчва от съседното дърво, то стопанинът на дървото да го окастри. Ако не е градина, дървото да не се окастря."[47].

В понятието за сервитутните права през разглеждания период се включвали ***различни по своята правна природа ограничени вещни права***, чийто брой нараствал и чието съдържание ставало все по-разнообразно с оглед утвърждаването на частната собственост и раздробяването на поземлените имоти.

4.2. Сервитутните права през турското владичество

4.2.1. При огромното разнообразие от различни форми на собственост (държавна, разделна, пълна частна (мюлк), чифликчийска) никъде в *турското законодателство не* е бил уреден въпросът за сервитутните права. Такива безспорно са съществували и тъй като не са били уредени от писаното законодателство, тяхната подробна ***регламентация*** се съдържала в *българското обичайно право*.

4.2.2. В българското обичайно право през времето на османското владичество не се е правело разграничение между сервитутните права и останалите ограничения на собствеността. Основната характеристика на сервитутните права през този период е ***взаимността*** – всеки е разполагал с възможност за оказване на определено въздействие върху чуждите имоти при *условията на реципрочност*. Така например всеки е имал право да преминава пеша през чужд недвижим имот (servitus itineris), без да заплаща обезщетение за евентуално причинените от това вреди, ако не е могъл по друг начин да достигне до притежаваната от него земя[48]. По същия начин всеки е притежавал правото да пасе

[47] Вж. ***Петров, П., Г. Петрова.*** История..., с. 34.
[48] Вж. ***Петров, П., Г. Петрова.*** История..., с. 254: „ако върви пеша по чужда земя, това е взаимно право на всеки съсед, и ако с това повреди нещо, никога не плаща". Цитат от Отговори на П. Оджаков Ст. Захариев на въпроси на В. Богошич (1867), I. Частно право, 2. Вещи, 201 въпрос.

добитъка си в чужд имот, когато последният е бил окосен и сеното – събрано[49]. При условията на взаимност се допускало и събирането на гъби, ягоди и мъх от чуждо бранище. Това, което не било засято от човека, а е изникнало свободно, можело да се събира, без да е необходимо съгласието на когото и да е било. Изключение е съществувало единствено при събирането на желъди, което е било възможно само със съгласието на собственика на гората[50].

4.2.3. Използваният обичайно правен *термин* за сервитутните права бил ***правини***[51]. По-известните сред правините били тези за паша, за водопой, за летовище, за зимовище и пр. Те се възприемали като допълнителни имоти (служещ имот), прибавени към основни имоти (господстващ имот), за да е възможно използването на последните[52].

4.3. Сервитутните права при действието на ЗИСС (отм.)

4.3.1. ЗИСС (отм.) е уреждал, както лични, така и поземлени сервитути. Личните сервитути били три вида: плодоползване, употребление и обитаване. Съгласно чл. 156 ЗИСС (отм.) ***правото на плодоползване*** било вещно право на използване на една вещ и на придобиване на плодовете й, без да се засяга нейната същност[53]. Това било най-широкото по своя обем ограничено вещно право, като в полза на притежателя на вещта оставала единствено т. нар. гола собственост.

4.3.2. Наред с личните сервитути подробна уредба съществувала и по отношение на поземлените сервитути. ЗИСС (отм.) е определял поземленият сервитут като ***тегоба***, наложена върху един недвижим имот *за служенето и ползата* на друг недвижим имот, който принадлежи не на същия собственик (чл. 208 ЗИСС (отм.)). Поземлените сервитути са разделени от ЗИСС на сервитути, установени от закона, и сервитути, установени от действието на човека.

Към поземлените сервитути, ***установени от закона***, ЗИСС (отм.) причислява: сервитутите, които произхождат от положението на имотите (т. нар. естествени сервитути), правото на преминаване и правото на водопрекарване.

---

[49] Вж. ***Маринов, Д.*** Българско обичайно право. Жива старина. Етнографско (фолклорно) списание. Книга четвърта. Народно обичайно право, 1894, фототипно издание 1995, с. 246. „Додето ливадата не е окосена, никой не смее да пуща кон, вол или бивол в нея, за да я пасе. Окоси ли я обаче и сеното събрано ли е, вече стопанинът няма нужда от трева, и всякой пътник или цял керван, могат свободно да пущат конете, воловете или биволите си в нея и да ги пасат".

[50] Вж. ***Андреев, М.*** Българско обичайно право. Правно историческо проучване. С., 1979, с. 216.

[51] Правините били „нещо като сервитутите, служебности, по силата на които селата като юридически лица и частните лица са упражнявали известни права на ползуване в земи обществено-държавни, болярски, черковни и манастирски". Вж. ***Бобчев, С.*** История на старобългарското право. Нова редакция проф. Петър Петров. Лекции и изследвания. С., 1998, с. 398.

[52] Те били „accessoria на други имоти". Вж. ***Бобчев, С.*** История на старобългарското право. Нова редакция проф. Петър Петров. Лекции и изследвания. С., 1998, с. 398.

[53] Плодоползването според чл. 156 ЗИСС (отм.) е „право да се ползва едно лице от вещи, които принадлежат другиму по такъв начин, както би се ползвал самият собственик, но със задължение да ги пази както по състав, така и по форма."

Относно ***сервитутите, установени от действието на човека***, ЗИСС (отм.) е допускал пълна *свобода на договаряне* при спазването на *две условия*: сервитутът да е наложен върху един имот в полза на друг имот и съдържанието му да не противоречи на обществения ред (чл. 245 ЗИСС (отм.)). Съдържанието, начинът на упражнение и пределите на тези сервитутни права се определяли от волята на страните, ако такава липсвала – от диспозитивните разпоредба на чл. 245-чл. 257 ЗИСС (отм.). Чрез договаряне можели да се учредят и предвидените „законни" сервитути и в случаите, когато липсвали предпоставките за тяхното принудително учредяване. Така например право на преминаване можело да се учреди и в полза на собственика на един имот, които има изход към улицата.

4.3.3. При действието на ЗИСС (отм.) българският законодател е ***обединявал под един общ терми*** – сервитут, две *различни по своята правна природа явления*: поземлените сервитути като право на специфично въздействие върху чужд недвижим имот с оглед обслужването на притежаван от съответното лице имот и личните сервитути като право на пожизнено ползване на чужд недвижим имот. Самите лични сервитути се разделяли на няколко различни вида ограничени вещни права, които се характеризирали със свое специфично съдържание. Поради това в категорията „сервитутни права" се обхващали разнородни правни институти, чиито същностни белези се различавали съществено едни от други.

4.4. Сервитутните права при действащия ЗС

4.4.1. За разлика от ЗИСС (отм.), който дава подробна уредба на сервитутните права (94 от общо 325-те текста на ЗИСС (отм.)[54]), ЗС ***споменава*** сервитутните права единствено *при уредбата на владелческия иск по чл. 75 ЗС*.

Като *причина* за липсата на обща уредба на сервитутните права се посочва[55] популярната при създаването на ЗС идея сервитутите да се уредят от специален аграрен кодекс, която идея обаче не е реализирана и до настоящия момент. Намерението на законодателя, съществувало към момента на създаването на ЗС, да даде правната уредба на сервитутните права със самостоятелен законодателен акт не се реализира и при приемането на ЗТСУ (отм.), тъй като с вече отменения ЗТСУ се целеше чрез урегулиране на имотите да бъдат създадени парцели, които притежават законово определена минимална площ и лице към улица, което всъщност прави излишно използването на сервитутното право на преминаване[56]. Така се постави тенденцията чрез законодателното приемане на административните по своя характер благоустройствени закони сервитутите от ограничени

[54] Вж. ***Василев, Л.*** Българско вещно право. С., 1995, с. 520.
[55] Вж. ***Василев, Л.*** Българско вещно право. С., 1995, с. 520.
[56] Вж. ***Петров, Вл.*** Сервитут на преминаване и прокарване на мрежи и съоръжения през чужд имот. – Нотариален бюлетин, бр. 4, 2003, с. 53.

вещни права, създавани по волята на съответните заинтересувани лица, да се уреждат все повече като законови ограничения на собствеността, наложени спрямо всички имоти с оглед защитата на определени, преценени като публично значими, общи интереси. След наложените със специални административни закони ограничения на собствеността, обаче, постепенно се „възстановиха" и някои сервитутни права. Прецизното им разграничаване от законовите ограничения на собствеността, обаче, продължава да предизвиква множество въпроси и теоретични дискусии.

Поради липсата на обща правна уредба изводите относно сервитутните права следва да се извършват въз основа на *систематично тълкуване на множеството разпокъсани разпоредби*, съдържащи се в различни законови и подзаконови нормативни актове.

4.4.2. Поради приемането им по различно време и с оглед уреждането на различна законодателна материя ***специалните разпоредби*** относно сервитутните права понякога *преуреждат* едни и същи правила, които могат да бъдат изведени като общи за всички сервитути (например легалната дефиниция за поземлен сервитут по чл. 103, ал. 1 ЗВ; задължението за вписване на сервитутните права по партидата на служещия и на господстващия имот по чл. 192, ал. 7 и ал. 8 ЗУТ и чл. 193, ал. 9 и ал. 10 ЗУТ; принципа за щадящо упражняване на сервитутното право по чл. 36, ал. 2 ЗОСИ, чл. 192, ал. 4 ЗУТ, чл. 193, ал. 5 ЗУТ, чл. 106, т. 4 ЗВ, чл. 113, ал. 1 ЗВ и др.), а в други случаи *въвеждат единични особености и различия*, които важат само за сервитутите, учредени с оглед на регулираните от специалния закон обществени отношения (например правото на преминаване по чл. 288, т. 1 от ЗЕС, което може да се придобива единствено от предприятие, предоставящо обществени електронни съобщителни мрежи и/или услуги във връзка с осъществяваната от него съобщителна дейност; правото на прокарване на въздушни и подземни електропроводи по чл. 64, ал. 2, т. 2 ЗЕ, което се подчинява на специфичния режим на учредяване по чл. 64, ал. 4 ЗЕ и пр.).

4.4.3. При съществуващата законодателна уредба в основния вещноправен закон – Закона за собствеността, липсва легална дефиниция, а и каквато и да е правна уредба (с изключение на тяхното споменаване в чл. 75 ЗС), относно сервитутните права. Поради това изводите относно неговото съдържание и същностни правни белези следва да бъдат направени ***по тълкувателен път от правната доктрина***. Въз основа на посочените по-горе норми на специални административни закони, следва да се приеме съществуването като ограничени вещни права върху недвижими имоти *единствено на поземлени сервитути*, при които собственикът на един недвижим имот (господстващ имот) има право да осъществява определено въздействие върху друг недвижим имот (служещ имот) с оглед използването на господстващия имот, а собственикът на служещия имот е длъжен да търпи това въздействие. От разпоредбите на чл. 64, ал. 2, т. 1 ЗЕ и чл. 288, т. 1 ЗЕС може да се

направи извод за съществуването и на специфични *вещни права за осъществяване на определена дейност*, чието възникване и упражняване не е свързано с притежаването от техния титуляр на господстващ недвижим имот, а предполага извършването от последния на правно уредена и обществено значима дейност. Именно с оглед осъществяването на тази дейност законодателят е предвидил възможността за учредяване на ограничено вещно право на специфично ползване на чужд недвижим имот, наречено от него сервитутно право.

5. Дефиниране на понятието за сервитутно право

5.1. Широкият спектър от определения

Относно правната същност на сервитутните права съществуват множество определения, всяко от които акцентира върху определени белези на правното явление и разкрива специфичните му особености, отличаващи го от останалите вещно правни институти.

5.1.1. Възможен критерий при групиране на възгледите относно правната същност на сервитутните права

5.1.1.1. В последващото изложение е направен кратък преглед на дадените от теорията определения за сервитутните права, като са посочени ***различните акценти***, направени от отделните автори, както и белезите, които тези автори са посочили като характерни за сервитутните права. Някои автори *посочват като сервитутни права* и разглеждат правната същност, както на поземлените, така и на личните сервитути, докато други се съсредоточават единствено върху поземлените сервитути. При възприемането на тезата за разделянето на сервитутните права на поземлени и лични сервитути се дават и две различни определения за правната същност на така обособените видове сервитути.

5.1.1.2. При определянето на същността на сервитутните права *основно* се разглеждат ***поземлените сервитути***, като класически сервитутни права, съществуващи още при възникването на частната собственост и представляващи първите ограничени вещни права върху чужда вещ.

5.1.1.3. В понятието ***лични сервитути*** се включват специфични права на ползване (право на плодоползване, право на употребление, право на обитаване на чужда къща и право на ползване на услугите на роб и животни), които са обединени като самостоятелен вид сервитути *в един по-късен етап* от развитието на римското частно право. Така наречените лични сервитути съществено се отличават от поземлените (реалните)

сервитути, при които един (служещ) имот се обременява с определена тежест с оглед осигуряването, улесняването или подобряването на ползването на друг (господстващ) имот. Като се има предвид обстоятелството, че не са уредени в действащото българско законодателство, те ще бъдат разгледани в настоящото изложение *в сравнителен план* дотолкова, доколкото е необходимо да бъдат отграничени от класическите сервитутни права (поземлените сервитути).

5.1.1.4. При разглеждането на съществуващите дефиниции за сервитутните права възгледите на авторите са обединени в ***две групи***: определения, които акцентират върху сервитутът като *тежест*, и определения, които посочват сервитутното право като *власт* върху чужд недвижим имот. До голяма степен посоченото разграничение има условен характер, тъй като двата вида дефиниции дават различен поглед върху едно и също правно явление. Ако първите разглеждат поземления сервитут през погледа на собственика на служещия имот, то вторите разкриват гледната точка на собственика на господстващия имот.

5.1.2. Определяне на поземления сервитут като тежест върху собствен недвижим имот

5.1.2.1. Част от авторите, посветили свои научни изследвания на проблема относно правната същност на сервитутните права разглеждат последните като специфична вещна тегоба, обременяване или тежест върху чужд недвижим имот.

В по-старата българска правна доктрина посочения подход намира израз в дефиницията на сервитутното право като „тегоба, наложена върху собствена земя за ползването на чужда земя[57]". Авторът посочва, че сервитутът може да се разглежда от няколко различни страни: *от пасивна страна* – като тегоба, като ограничение на собствеността върху служещия имот; *от активна страна* – като разширение на правата на собственика на господстващия имот; и *като юридическо качество* на господстващия и служещия имот, което влияе върху тяхната икономическа стойност. Сервитутните права обаче не трябва да се разглеждат като разчленяване на правото на собственост, тъй като в противен случай би следвало да се приеме, че, когато един собственик учреди върху своя имот сервитутно право в полза на друго лице, той сам би трябвало да лиши от възможността да върши онези действия върху имота си, които са били включени в съдържанието на учредения сервитут[58].

---

[57] Вж. ***Фаденхехт, Й.*** Сервитути. Лекции. С., 1919, с. 55. За разглеждането на сервитута като тегоба вж. също ***Милушев Т.*** Български нотариат. Теоретично-практическо упътване. Книга първа. Извършване и видове нотариални актове с образци. С., 1938, с. 199.

[58] Вж. ***Фаденхехт, Й.*** Сервитути. Лекции. С., 1919, с. 4.

5.1.2.2. Като средство за пълноценно използване на недвижимите имоти сервитутите се дефинират и като „***обременяване*** (на служещия имот, бел., курсив и болд – мои), което предполага изгода за ползването на господстващия имот”[59]. Като изхожда от посочената дефиниция авторът приема възможността за определяна на съдържанието на сервитутните права според волята на учредяващите ги лица. Отклонението от характерния за вещното право принцип за изключителност (numerus clausus) се аргументира с това, че „нуждите от пълноценно стопанисване на един имот са различни и съответно на това различно може да бъде служенето или обременяването на чуждия имот”[60].

5.1.2.3. Според друг автор, използващ разглеждания подход, поземленият сервитут е „***тежест*** (курсив и болд – мои), наложена върху един недвижим имот за служенето и в полза на друг недвижим имот[61]”, при която един имот се поставя в зависимост от друг. Сервитутът се разглежда като „връзка между два имота независимо от конкретните им собственици, изразяваща се в положение на служене[62]”. При това становище сервитутът не представлява някакво субективно ограничено вещно право, а санкционирано от закона съотношение между два имота. Възникващото правоотношение между собствениците на служещия и господстващия имот при учредяването на сервитута е само следствие от съществуващата *сервитутно отношение между самите имоти*.

Като се изхожда от посоченото определение се възприема становището, че страните са свободни да определят договорно *съдържанието* на уговорените между тях сервитутните права, като приложение следва да намери принципът за свобода на договарянето и за пълната власт на собственика суверенно да решава по какъв начин да се разпорежда със своята частна собственост. Разбира се, свободата на договаряне ще е ограничена от императивните правила на обективното право и „характера на сервитутите”[63].

5.1.3. Определяне на поземления сервитут като правна власт върху чужд недвижим имот

5.1.3.1. Освен разгледаната група определения съществуват и втора, при която акцентът на авторите е поставен върху разглеждането на сервитутното право като призната и гарантирана от закона правна власт.

Така например сервитутът се определя като „вещно право на ***ограничена власт*** (курсив и болд – мои) върху чужд недвижим имот, принадлежащо на собственика на друг

---

[59] Вж. ***Боянов, Г.*** Вещно право. С., 2004, с. 271, както и ***Боянов, Г.*** Въпроси на сервитутните права по съвременното българско вещно законодателство. – Нотариален бюлетин, бр. 2, 2006, с. 29.
[60] Вж. ***Боянов, Г.*** Вещно право. С., 2004, с. 273.
[61] Вж. ***Джеров, Ал.*** Вещно право. С., 1999, с. 176.
[62] Вж. ***Джеров, Ал.*** Вещно право. С., 1999, с. 176.
[63] Вж. ***Джеров, Ал.*** Вещно право. С., 1999, с. 175.

недвижим имот и представляващо изгода за използването на този имот”[64]. Посочва се, че по отношение на служещия имот сервитутът дава в полза на собственика на господстващия имот *само власт*, но не и правото да изисква определени активни действия от собственика на последния (servitus in faciendo consistere nequit). Акцентира се и върху изключително важния въпрос за границите на възможното съдържание на сервитутното право, като се посочва, че сервитутът трябва да предоставя „пряка изгода” за използването на господстващия имот, като прави използването му „по-удобно и по-леко”[65]. Наличието на подобна изгода се признава в случаите, когато упражняването на сервитута ще улесни упражняването на занятие, за което имотът е специално приспособен по траен начин (например учредяване на сервитут за извличане на глина от съседен имот в полза на друг, в който е изградена тухларница), но не и при сервитут със съдържание, което с нищо не улеснява самото ползване на господстващия имот (например налагане на забрана за осъществяване на конкурентна дейност в съседен имот или учредяване на право да се ходи на лов в съседен имот).

5.1.3.2. Аналогичен подход е използван и при определянето на сервитутите като „***ограничени вещни права*** (курсив и болд – мои) върху определени недвижими имоти и преди всичко върху определени участъци от земя”[66], като „правоотношения на ограничени вещни права върху чужд недвижим имот, по силата на които всегдашният собственик на друг („господстващият”) недвижим имот може, за определени нужди на стопанисването или използването му, да осъществява определено служене или ползване върху обременения имот, а собственикът на последния е длъжен да търпи това служене или използване или да го прави възможно, като се въздържа да упражнява определени правомощия, свързани с неговото право на собственост”[67]. Сервитутното право се дефинира като „ограничено вещно право върху чужд недвижим имот, наречен служещ имот, признато на собственика на друг недвижим имот, наречен господстващ имот, в полза на който той може да осъществява определени въздействия в обременения имот, както и да изисква от неговия собственик да не упражнява конкретни правомощия, свързани с правото му на собственост върху него[68]”. С цитираните определения се акцентира върху правната същност на сервитутите като ограничени вещни права върху чужд недвижим имот, като разглежда и съдържанието на възникващите при тяхното съществуване вещни правоотношения. Авторът изрично обръща внимание на обстоятелството, че всеки сервитут *предпоставя* наличието най-малко на два отделни и самостоятелни имота, притежавани от различни

[64] Вж. ***Венедиков, П.*** Система..., с. 213.
[65] Вж. ***Венедиков, П.*** Система..., с. 217.
[66] Вж. ***Василев, Л.*** Българско вещно право. С., 1995, с. 523.
[67] Вж. ***Василев, Л.*** Българско вещно право. С., 1995, с. 526.
[68] Вж. ***Боянова, Г.*** Вещните..., с. 108.

собственици, като веднъж учредени, те съществуват, упражняват се и се прекратяват заедно с правото на собственост върху господстващия имот (имат акцесорен характер). В съдържанието на сервитутното право се включват правомощия за различни видове служене със служещия имот за нуждите на господстващия имот – „отпаднат ли тези нужди, отпадат и сервитутните правомощия[69]". Посочва се и принципът, според който собственикът на служещият имот няма задължение за извършването на каквито и да е положителни действия[70].

Друг автор дефинира сервитутното право като „ограничено вещно право върху чужд имот, даващо власт на неговия носител да използва този имот чрез определени постоянни действия[71]". Той определя сервитутите като *родова категория ограничени вещни права*, при която винаги са налице два имота – господстващ (в чиято полза е учреден сервитутът) и служещ (който е обременен с ограниченото вещно право), Посочва се, че съдържанието на сервитутното право включва правомощия за извършване на определени постоянни (за разлика от търпимите) действия спрямо служещия имот, чийто собственик е длъжен да ги търпи. Тези правомощия не са определени директно от закона, а се конкретизират с оглед на специфичната изгода, която е необходима за господстващия имот във всеки отделен случай. Именно нуждата на господстващия имот оправдава учредяването на сервитутното право, тъй като „самоцелното съществуване на сервитутното право не се приема от нашето законодателство[72]". При това условие авторът допуска възможността за свобода на договарянето на съдържанието на сервитутните права.

Друго почти идентично определение на сервитутното право е разглеждането им като „ограничено вещно право върху чужд недвижим имот (подчинен, обслужващ) имот, по силата на което собственикът на другия недвижим (господстващ) имот може да получи определена изгода за ползването на своя имот"[73]. С оглед на целите, за които е дадено това определение (като част от учебно помагало), то има обобщаващ характер и възприема *класическото разбиране за правната същност* на сервитутното право като ограничено вещно право върху чужд недвижим имот.

5.1.3.3. Други автори дефинират сервитутното право като „вид вещно право на ползване със специфично съдържание", при което „титулярът на сервитута може да упражнява определена част от правомощията на собственика на обременения (служещия) имот, като свое абсолютно право, т. е. с действие спрямо собственика на служещия имот и трети лице[74]". Възприемането на сервитута като ***вещно право на ползване със специфично***

---

[69] Вж. ***Василев, Л.*** Българско вещно право. С., 1995, с. 523.
[70] Вж. ***Василев, Л.*** Сервитути. Упражнение, защита и прекратяване. – Общество и право, кн. 10, 2007, с. 119.
[71] Вж. ***Стоянов, В.*** Вещно право. С., 2004, с. 159.
[72] Вж. ***Стоянов, В.*** Вещно право. С. , 2004, с. 161.
[73] Вж. ***Петров, Вл., М. Марков.*** Вещно право – помагало. С., 2005, с. 124.
[74] Вж. ***Стойчева, К.*** Българско..., с. 160 и с. 159.

съдържание и определянето му като упражняване на част от съдържанието на правото на собственост върху господстващия имот, обаче, не отговаря на неговата правна същност. От една страна, като ограничено вещно право сервитутът има самостоятелно съществуване и не следва да се възприема като упражняване на правомощията на собственика на служещия имот, а като отделно и независимо по своето съдържание субективно право. От друга страна, разграничаването му от правото на ползване е съществено условие за достигането до неговата специфика и правна същност, обусловила самостоятелното му съществуване.

5.1.4. Определяне на поземления сервитут като съотношение между вещни права

5.1.4.1. Според едно оригинално становище относно правната същност на сервитутните права сервитутът представлява „***тежест върху едно право на собственост*** (курсив и болд – мои) върху поземлен имот в полза на друго право на собственост върху такъв имот или на друго самостоятелно право, необвързано с притежаването на имот, за чиято полза да бъде учредявано”[75]. Така, „там, където говорим за служещ имот, можем да мислим за служещо право на собственост /dominium serviens/ обективирано в този имот, което ще търпи по волята на своя притежател известни ограничения, наложени за изгода при осъществяването на господстващото право на собственост /dominium dominans/, в полза на собственика на господстващия имот”[76].

Две са основните различия на посоченото определение в сравнение с класическия възглед за правната същност на сервитутното право. Първото е, че *съотношението господстващ-служещ* следва да се отнесе не към имотите, а към съществуващите права на собственост върху тях (господстващо и служещо право на собственост). Второто е допускането на възможността за учредяването на поземлен сервитут, при който *липсва господстващ имот* (при доброволно учредяване на право на преминаване по чл. 192, ал. 1[77] ЗУТ в полза на лице, което не само че не е собственик на съседен имот, но и въобще не е собственик на имот).

5.1.4.2. Възприемането на становището, че доброволните сервитути могат да обслужват интересите на определено лице, *без задължително да предполагат*

---

[75] Вж. ***Петров, Вл.*** Устройство на територията. С., 2004, с. 356.

[76] Вж. ***Петров, Вл.*** Сервитут на преминаване и прокарване на мрежи и съоръжения през чужд имот. – Нотариален бюлетин, бр. 4, 2003, с. 44-45.

[77] За учредяване на правото на преминаване въпреки противопоставянето на собственика на служещия имот или когато служещият имот е държавна или общинска собственост, е необходимо лицето, което иска учредяването на сервитутното право, да притежава определен имот, с оглед улеснението на ползването на който то иска учредяването на сервитута, а всяко друго решение е „явно икономически нецелесъобразно”. Следователно, в тези случаи законът се връща към класическата схема на „господстващ-служещ” имот респективно „господстващо-служещо” право на собственост, тъй като учредяването на сервитутното право може да бъде наложено въпреки волята на собственика на служещия имот, което не е оправдано, ако то не обслужва действително съществуващо господстващо право на собственост върху съседен или близък имот.

съществуването на ***господстващ имот***, отговаря на нуждите на практиката, съобразено е с принципа за свобода на договаряне и признава възможността за суверенна преценка на собственика дали и с какви вещни права да обремени своя имот[78]. Чрез него може да се обясни правната същност на редица специфични права, като например правото на прокарване на мрежи и съоръжения, правото на водочерпане, правото на паркинг, правото на държане на търговски обект по чл. 56 ЗС, представляващи по своето съдържание хибрид между поземлените (предпоставящи съществуването на господстващ и служещ имот) и личните сервитути (като разновидности на вещното право на ползване).

Приема се, че сервитут без господстващ имот е налице и в случаите на учредяване на право на преминаване в полза на предприятия, предоставящи обществени електронни съобщителни мрежи и/или услуги по ЗЕС – тези оператори „не притежават имоти, а и да притежават, не за обслужването на техните имоти се нуждаят от учредяването на сервитута, а за изграждането, разширението или поддържането на съществуващите мрежи и съоръжения в чужди поземлени имоти"[79]. Както по чл. 192, ал. 1 ЗУТ, така и по чл. 288, т. 1 ЗЕС, е налице единствено служещ имот, като сервитутното право се учредява в полза и изгода на титуляра на сервитута, без последния да е собственик на определен господстващ имот[80].

5.2. Друг възможен поглед върху определението за сервитутно право

Въз основа на систематичния анализ на посочените по-горе дефиниции за правната същност на поземлените сервитути и при съобразяване на разпоредбите на действащото българско законодателство (специалните закони, уреждащи отделните видове сервитутни права – ЗУТ, ЗВ, ЗГ, ЗОСИ, ЗЕС и др.) по-долу е направен опит за извеждане на самостоятелно определение за поземлен сервитут, което да отграничава разглежданото правно явление от близките до него правни институти, каквито например са различните видове законови ограничения на собствеността и останалите ограничени вещни права върху чужда вещ.

5.2.1. Предлагано определение

[78] Вж. ***Петров, Вл.*** Сервитут на преминаване и прокарване на мрежи и съоръжения през чужд имот. – Нотариален бюлетин, бр. 4, 2003, с. 48. Така, „собственикът на имота може да учреди сервитута на преминаване на лице, което иска правото за да задоволи нужда, граничеща с прищявка".

[79] Вж. ***Петров, Вл.*** Устройство на територията. С., 2004, с. 357.

[80] „Освобождаването на сервитута от съотношението „господстващ-служещ" извежда на преден план интереса на собственика на служещия имот и този на титуляра на сервитута и прави това ограничено вещно право много приложимо". Вж. ***Петров, Вл.*** Устройство на територията. С., 2004, с. 358.

5.2.1.1. Сервитутното право следва да се разглежда като предвидена и гарантирана от закона ***възможност за ограничено и специфично въздействие*** върху една чужда недвижима вещ (служещ имот), призната *в полза на* собственика на друг недвижим имот (господстващ имот), която възможност е *обективно обусловена от съществуващата връзка* между двата (господстващия и служещия) недвижими имота. Чрез реализирането на тази възможност*, в резултат от осъществяването на определено, ограничено по своя обхват, но постоянно по своя ефект, въздействие спрямо служещия имот. се осигурява физически или се улеснява ползването на господстващия имот.* Сервитутното право е *установен от законодателя* ***модел*** *на взаимодействие* при ползването на два пространствено свързани помежду си недвижими имота. Въздействието върху служещия имот може да се изразява а) в предприемането на определено активно поведение от страна на собственика на господстващия имот, което по принцип не се включва в притежаваното от него право на собственост; или б) в забрана за осъществяването на определени действия от страна на собственика на служещия имот, които по принцип се включват в съдържанието на неговото право на собственост.

5.2.1.2. При разглеждането на формулираното в рамките на настоящето изследване собствено определение на понятието за сервитут се осъществява паралелното му ***отграничаване*** от законовите ограничения на собствеността, тъй като последните често *се смесват* със сервитутните права от законодателя и от съдебната практика. Разликата между двата правни института е същностна и тя следва да бъде подробно разгледана и откроена.

5.2.2. Сервитутът като субективно право

5.2.2.1. На първо място, както всяко субективно вещно право сервитутното право представлява уредена и гарантирана от закона възможност за осъществяване на определено ***въздействие*** спрямо един недвижим, наричан служещ имот. Тази възможност може да се *упражнява* спрямо служещия имот, независимо от това кой е неговият собственик, и е *противопоставима* на всяко трето лице. Само по себе си упражняването на сервитутното право *ограничава* съдържанието на правото на собственост (респективно на другите ограничени вещни права) върху служещия имот. Това ограничаване, обаче, не се налага от закона, а е следствие от абсолютния характер на сервитутното право и има действие само докато последното съществува като вид ограничено вещно право върху чужд недвижим имот. Извършването на действия, с които се възпрепятства упражняването на сервитута, ще представлява *нарушение* на едно вещно право. Защитата на притежателя на сервитутното право в този случай ще се изразява във възможността за предявяване на вещен иск (най-често негаторен) за прекратяване на нарушението (неправомерното упражняването на правото на собственост върху служещия имот или неправомерните действия на трети лица)

и евентуално за отстраняване на създадените пречки за упражняването на сервитутното право.

5.2.2.2. Именно разглеждането на сервитута като възможност, предоставена в полза на определено лице, го отличават от т. нар. публични сервитути, представляващи законови ограничения на собствеността, възникващо автоматично по силата на закона при наличието на определени предпоставки и с определен от закона обем и съдържание . Упражняването на сервитутните права по необходимост води до *ограничаване на упражняването* на правото на собственост върху служещия имот, но това следва да се разграничава от *ограничаването на самото съдържание* на правото на собственост при т. нар. ***законови ограничения на собствеността***[81].

5.2.3. Конкретност на имотите и обслужващ характер на сервитутното право

5.2.3.1. Сервитутното право, на следващо място, е възможност, предоставена ***в полза на собственика на конкретно определен имот***. Възникнала въз основа на конкретен правопораждащ юридически факт, тази възможност е притежание на собственика на също така конкретно определен (господстващ) недвижим имот. Класическият възглед за поземлените сервитути приема, че не може да съществува сервитутно право, без да е посочен конкретният имот, чийто собственик е титуляр на това право. Недвижимият имот, а не неговият собственик, следва да е конкретно определен. Посочването на господстващия и служещия имот е *част от индивидуализацията на самото сервитутното право* и се определя от неговата правна същност като ограничено вещно право върху чужд недвижим имот.

5.2.3.2. Ако *сервитутното право* възниква с оглед обслужването на интересите на собственика на конкретен недвижим имот (например конкретният господстващ имот, до който се осигурява достъп при правото на преминаване по чл. 36 ЗОСИ), то *законовите ограничения на собствеността* се налагат спрямо собствениците на множество имоти, които отговарят на общо посочени от закона критерии (например законовите ограничения по ЗОЗЗ важат за всички земеделски земи, законовите ограничения по ЗГ – за всички земи и гори от горския фонд и пр.). Още повече, ако *сервитутите* имат обслужващ характер и предполагат наличието на господстващ имот, то *законовите ограничения на собствеността* имат самостоятелно значение и се налагат, без да са свързани със съществуването на някакъв друг недвижим имот, различен от този, спрямо когото са предвидени.

[81] Разграничението между сервитутните права и законовите ограничения на собствеността е разгледано по-горе.

Начинът, по който са предвидени от закона – като възможност спрямо конкретен имот или като правило по отношение на всички имоти, които отговарят на определени законови изисквания, могат да се ***разграничават*** сервитутните права от законовите ограничения на собствеността. Това има важно значение с оглед подчиняването на възникващите правоотношения на съответния, приложим спрямо тях правен режим.

5.2.4. Обективна обусловеност на сервитутното право

5.2.4.1. Сервитутните права могат да възникнат единствено при наличието на ***обективна връзка между два*** (господстващ и служещ) ***конкретни недвижими*** имота, при която използването на единия (господстващия) става *възможно или по-удобно*[82] при осъществяването на определено фактическо въздействие спрямо другия (служещия) имот[83]. Ако въздействието върху служещия имот не улеснява упражняването на правото на собственост върху господстващия имот, то страните не могат действително да уговорят сервитутно право, тъй като последното остава без предмет.

Възможността за учредяване на сервитут е *обективно обусловена* от фактическата връзка между два конкретни недвижими имота, която може да произтича от разположението, от наклона, от големината или от другите физически характеристика на господстващия и служещия имот. Интересът, който се обслужва от сервитутното право и който определя специфичното му съдържание, изисква наличието на два недвижими имота, намиращи се помежду си в определена специфична фактическа връзка.

Необходимо е наличието на фактическо взаимодействие при ползването на два, притежавани от различни лица, недвижими имота, чийто *юридически израз* представлява учреденото сервитутно право. Възможните начини на взаимодействие при ползването на недвижимите имоти определят и различните видове сервитути, признати от законодателя като ограничени вещни права.

5.2.4.2. Ето защо при всяко сервитутно право (поземлен сервитут) следва да се различават господстващ и служещ имот. „***Освобождаването***" на сервитута[84] от съотношението господстващ-служещ имот би довело до *необоснованото налагане на вещна тежест* върху един недвижим имот, която ще продължи да съществува и да обременява този имот, независимо от конкретния му собственик. Съществуването на такава тежест

---

[82] Ползата, с оглед на която се учредява поземленият сервитут трябва да е реална. Тя може да се изразява и в удоволствие, но само, ако „ползата и удоволствието засягат пряко недвижимия имот, за който те са установени". Вж. ***Ричи, Ф.*** Имуществата..., с. 202. Във всички случаи улеснението, което се създава при упражняването на сервитутното право, следва да е обективно обусловено от съотношението, в което фактически се намират господстващия и служещия имот.

[83] От тук идва и изискването господстващият и служещият имот да бъдат „в такова взаимно по място отношение помежду си, при което да е било възможно ползуването от сервитута". ***Базанов, И.*** Курс..., с. 276.

[84] Терминът е използван в ***Петров, Вл.*** Сервитут на преминаване и прокарване на мрежи и съоръжения през чужд имот. – Нотариален бюлетин, бр. 4, 2003, с. 46.

следва да е обусловено от наличието на конкретно взаимодействие при ползването на два имота, осъществяването на което да се предостави като право в полза на собственика на единия от тях. Именно необходимостта от обективна възможност за подобно въздействие (от страна на собственика на единия имот върху другия имот) налага двата имота при сервитутните права да са съседни или поне близко разположени един спрямо друг.

За възникването на сервитутното право, обаче, не е достатъчно наличието на обективна възможност за въздействия върху единия имот с оглед ползването на другия, но и извършването на това въздействие с оглед задоволяването на *определена потребност, свързана обективно с ползването на господстващия имот*. Именно нуждата или удобството за ползването на господстващия имот правят обективната възможност за въздействие върху служещия имот ограничено вещно право. Ако въздействието е предвидено единствено с оглед нуждите на конкретния собственик на „господстващия" имот, то тогава то следва да бъде уредено като облигационно право (например по договор за заем или наем), а не като сервитут. По този начин ще се предотврати излишното обременяване на недвижимите имоти с противопоставими на трети лица вещни права.

5.2.4.3. Посочения същностен признак на сервитутните права може да бъде използван за ***разграничаването*** му от законовите ограничения на собствеността. Ако *сервитутът* предполага наличието на два имота (господстващ и служещ), които се намират в определено съотнасяне един спрямо друг, то *законовите ограничения на собствеността* се отнасят само до един (засегнат от ограничението) недвижим имот. Ако *сервитутът* представлява ограничено вещно право, при което конкретно определен е, както господстващият, така и служещият имот, то при *законовите ограничения на собствеността* има общо наложено „отнемане" от съдържанието на правото на собственост върху всички или определен вид недвижими имоти.

5.2.5. Въздействие върху служещия имот

5.2.5.1. Друга същностна характеристика на сервитутното право е, че то се реализира чрез ***осъществяването на специфично въздействие (тежест) върху служещия*** имот, *насочено към пълноценното упражняване на правото на собственост върху господстващия имот*. Именно в това се изразява спецификата на поземления сервитут, единствено който е признат от българското законодателство.

5.2.5.2. Като способ за осигуряване на пълноценното ползване на господстващия имот сервитутното право по принцип може да ***се изразява*** във вид *право на специфично ползване* на служещия имот (например сервитутът за преминаване, при който служещият имот се използва като път за осигуряване на достъп до господстващия имот), в *забрана* за извършването на определени действия в служещия имот, включително забрана за

поставянето на дадени съоръжения върху него (например при сервитута за изглед, който забранява на собственика на служещия имот да застроява последния), или в *изключване възможността за упражняването на определени права* от страна на собственика на служещия имот, които по принцип се включват в съдържанието на притежаваното от него право (например при изключване на възможността за ползване на част от имота за определено предназначение). В първия случай говорим за положителни сервитути, във втория – за отрицателни, а третият случай има обобщаващ характер и поради това включва в себе си първите две хипотези.

5.2.5.3. Обстоятелството, че сервитутното право винаги дава възможност само за ограничено въздействие върху служещия имот, не изключва възможността страните по акта за учредяването му да уговорят[85] т. нар. ***ексклузивен сервитут***[86] – сервитут, чието съществуване изключва възможността собственикът на служещия имот да учреди друг сервитут от същия вид върху притежавания от него имот. *Поемането на подобно задължение от собственика на служещия имот* следва да породи единствено облигационно правно действие. То ще бъде част от съдържанието на облигационното правоотношение, възникващо във връзка с упражняването на сервитутното право и спазването му ще цели да се осигури извличането на максимална полза за собственика на господстващия имот от осъществяваното върху служещия имот въздействие.

5.2.5.4. Въздействието, което се включва в съдържанието на сервитутното право може да е необходимо ***с оглед*** *възможността за ползване на господстващия имот* (осигуряване на единствения възможен и икономически целесъобразен достъп до господстващия имот). В този случай законът предвижда и възможност за принудително учредяване на сервитутни права (т. нар. принудителни сервитути по чл. 36 ЗОСИ, чл. 192, ал. 2 ЗУТ, чл. 193, ал. 3 ЗУТ и др.).

Учредяване на сервитутно право се допуска и в случаите, когато упражняването му е насочено единствено *с оглед осигуряването на по-голямо удобство при ползването на господстващия имот* (осигуряване на втори, по-удобен достъп до господстващия имот). Такъв сервитут може да възникне единствено при наличието на съгласие от страна на собствениците на двата имота и само ако тези имоти обективно са разположени по начин, който да осигурява извличането на полза от собственика на господстващия имот при осъществяването спрямо служещия имот на въздействието, съставляващо съдържанието на

[85] По принцип поземлените сервитути не са ексклузивни, като върху един и същ служещ имот могат да съществуват няколко сервитутни права в полза на собственика на един и същ респективно в полза на собствениците на различни господстващи недвижими имота. В сравнително правен план вж. ***Munzer, S.*** A Theory of Property (Cambridge Studies in Philosophy and Law). Cambridge., 1990, p. 90.
[86] Вж. ***Gray, K., S. Gray.*** Elements of land law. Oxford. 2005, p. 625.

уговореното сервитутно право (т. нар. доброволни сервитути по чл. 192, ал. 1 ЗУТ, чл. 193 ЗУТ и др.).

5.2.5.6. Сервитутното право като специфична форма на въздействие върху чужд недвижим имот ***отграничава*** последното и от законовите ограничения на собствеността. Ако при поземлените *сервитути* се осъществява ограничено въздействие спрямо служещия имот, което може да се изразява в предприемането на определено активно поведение или в изискването за въздържането от определено поведение, то при *законовите ограничения на собствеността* единствено се отнема част от правомощията, включени в съдържанието на вещното право. При последните също може да съществува отчетена от закона връзка между наложените ограничения и упражняването на правото на собственост върху друг недвижим имот, но това е направено по-общо и с оглед защитата не само на определен частен (както е при учредяването на сервитут), но и на публичен интерес (с оглед осигуряване на възможността за съвместно упражняване на правото на собственост върху всички вещи, разположени в едно и също физическо пространство).

6. Същностни белези на сервитутното право

6.1. Поземленият сервитут като ограничено вещно право върху чужд недвижим имот

На първо място, сервитутното право ***представлява*** ограничено вещно право върху чужд недвижим имот (*вид iura in re aliena*) – ограничаване на правото на собственост върху служещия имот в полза на господстващия имот, чиято граница е възможната полза на последния. Чрез сервитутните права „се признават и защитават стопанските интереси на едно лице, като се въвеждат тежести, ограничения за друго лице”[87]. Те намират приложение, както при ползването на земеделските земи (аграрни сервитути – право на преминаване, право на водочерпане, право на водопрекарване, право на паша и пр.), така и при строителството в населените места (градски сервитути – право на прокарване на електропроводи, на водопроводи, право на изглед и пр.).

Всички ***общи правила***, които важат за ограничените вещни права следва да намерят *съответно приложение* и при поземлените сервитути дотолкова, доколкото липсват други специални правила или прилагането им е несъвместимо с правната същност на поземлените сервитути (начин на придобиване, основания за прекратяване, включително поради

[87] Вж. ***Боянов, Г.*** Вещните субективни права. С., 1997, с. 113.

неупражняване на правото в продължение на определен период от време, средства за защита и пр.).

6.2. Сервитутното право като тежест и като полза

6.2.1. Наличие на два самостоятелни недвижими имота

6.2.1.1. При сервитутното право винаги съществуват поне два самостоятелни недвижими имота[88], който най-често са *съседни* (например право на преминаване с оглед осигуряване на достъп до господстващия имот), но *може и да нямат обща граница* (например право на водопрекарване през няколко последователни имота, част от които не са съседни на господстващия имот)[89]. Във всички случаи двата имота следва да се намират в такова взаимно ***разположение***, че ползването на единия да води до задоволяването на определени потребности на собственика на другия имот (ако не съседни, то те следва да са поне достатъчно близки, за да е възможно упражняването на сервитутното право).

6.2.1.2. Те следва да ***се притежават*** *от различни*[90] *лица* (физически, юридически лица или държавата), тъй като никой не може да има сервитут върху притежавания от него в изключителна собственост имот. В този случай той ще упражнява действията, съответстващи на съдържанието на сервитутното право (преминаване, прокарване на водопровод и пр.), в качеството си на изключителен собственик на съответния имот.

6.2.2. Сервитутът като тежест върху служещия имот

6.2.2.1. Сервитутът представлява ограничено вещно право, съществуващо ***върху (в тежест на) чужда недвижима вещ*** (служещ имот, наричан още, макар и недотам точно „имот на длъжника на сервитута", „имот, който дължи", „подчинен имот", „покорен имот"[91]). Поземлените сервитути се включват в понятието *вещни тежести* върху недвижим имот, като наличието им към момента на прехвърляне на служещия недвижим имот без знанието на приобретателя може да доведе до отговорност от страна на прехвърлителя (например отговорност за евикция по договора за покупко-продажба на служещия имот, разбира се – при наличието на предвидените от закона предпоставки за това).

---

[88] Вж. в този смисъл ***Джеров, Ал.*** Вещно право. С., 1999, с. 176.

[89] Вж. ***Василев, Л.*** Българско вещно право. С., 1995, с. 526, както и ***Калайджиев, А.*** За правото на преминаване през селскостопански земи. – Социалистическо право, кн. 11, 1985, с. 28.

[90] Изрично е посочено, че ако едно лице притежава два съседни недвижим имота и върху единия от тях е учредено вещно право на ползване, в полза на ползвателя на единия имот не може да се учреди сервитутно право върху другия имот, тъй като и двата имота са собственост на едно и също лице. Вж. в този смисъл ***Burn, E.*** Cheshire and Burn's modern law of real property. London., 2000, p. 572. Авторът посочва, че от това правило има само едно изключение – при сервитутите за светлина.

[91] Вж. ***Планиол, М.*** Елементарно..., с. 365.

Служещият имот при сервитутните права може да бъде, както поземлен недвижим имот[92], така и притежавана въз основа на реализирано право на строеж сграда върху такъв имот[93]. Като сервитути, тежащи върху сгради се посочват правото на преминаване през определени коридори, през стълбища и врати[94], правото за ползване на асансьор[95]. Именно поради това, че *предмет* на сервитутното право винаги е недвижим имот[96], не е възможно учредяването на сервитут върху сервитут[97] или върху идеална част от недвижим имот[98]. Не е допустимо и учредяването на сервитут върху бъдеща вещ, като до възникването на служещия имот подобна уговорка би имала единствено облигационно правен характер, тъй като едно вещно право може да възникне само след като съществува вещта, която то има за свой предмет[99]. Израз на това правило е и обстоятелството, че с погиването на вещта се прекратяват и вещните права, съществуващи спрямо нея.

6.2.2.2. Сервитутът, разглеждан като тежест, е атрибут на служещия имот. Ако тегобата е наложена върху ***конкретно определено лице***, макар и в полза на един имот, няма да е налице сервитутно право, а *феодална зависимост*, аналогична на тази при личните давнини, съществуващи в полза на имуществата на феодалите и тежащи върху личността на живеещите в тях крепостни селяни[100].

6.2.2.3. Упражняването на сервитутното право не следва да води до невъзможност за реалното ползване на служещия имот от неговия собственик, респективно от лицата, в полза на които са учредени ограничени вещни права върху този имот. Така при предвиждането на т. нар. "водни" сервитути, законодателят въвежда принципа, според който, ако осъществяването на мероприятията, в които се изразява сервитута, трайно лишава собственика от ползването на целия имот или на част от него, същият се отчуждава принудително (чл. 33, ал. 2 ЗВ). Учредяването на дадено сервитутно право може да намери оправдание единствено, ако е възможно едновременното оптимално използване, както на господстващия, така и на служещия имот. Ако, обаче, упражняването на сервитутното

---

[92] Вж. ***Стойчева, К.*** Българско..., с. 163. Авторката допуска единствено възможността сервитутното право да се учредява върху поземлен недвижим имот.

[93] Така например правото на поставяне на комин върху чужда сграда може да тежи единствено върху конкретно съществуващата сграда, но не и спрямо недвижимия имот, върху който тя е построена и с нейното разрушаване да се прекратява и съответното сервитутно право.

[94] В сравнително правен план в този смисъл вж. ***Stoebuck, W., W. Stoebuck, D. Whitman, A. Roger.*** The Law of Property. St. Paul., 2000, p. 271.

[95] В сравнително правен план вж. ***Hovenkam, H., S. Kurtz, R. Boyer.*** Principles Of Property Law Concise Hornbook: An Introductory Survey. St. Paul., 2005, p. 378 and 380.

[96] В този смисъл вж. и ***Стоянов, В.*** Вещно право. , 2004, с. 162.

[97] В този смисъл вж. също ***Милушев Т.*** Български нотариат. Теоретично-практическо упътване. Книга първа. Извършване и видове нотариални актове с образци. С., 1938, с. 199, както и ***Базанов, И.*** Курс..., с. 276. В обратен смисъл вж. ***Фаденхехт, Й.*** Сервитути. Лекции. С., 1919, с. 14. Приема се също така, че сервитутът не може да бъде предмет на плодоползване, защото сервитутите „нямат едно самостоятелно съществуване, независимо от имота, към който се отнасят" – вж. ***Ричи, Ф.*** Имуществата..., с. 68.

[98] В този смисъл вж. ***Zaharia-Crome*** Ръководство..., с. 199, под линия.

[99] В този смисъл вж. също ***Венедиков, П.*** Суперфиция и собственост върху постройка в чуждо място. – Юридически архив, година VII, книга 2, Ноември-Декември, 1936, с. 118.

[100] Вж. ***Фаденхехт, Й.*** Сервитути. Лекции. С., 1919, с. 57.

право ***лишава напълно собственика на служещия имот*** от възможността да използва последния, то в такъв случай не би следвало да се допуска учредяване на подобен сервитут, а да *се прехвърли собствеността* върху служещия имот в полза на собственика на господстващия имот (когато става въпрос за задоволяването на частен интерес) или следва *да се пристъпи към отчуждаване* на служещия имот (когато става въпрос за задоволяването на обществен интерес)[101].

Когато въздействието върху служещия имот ограничава в значителна степен възможността за упражняване на правото на собственост върху него, единственият *начин за задоволяване на специфичната нужда на господстващия имот* ще е придобиването от неговия собственик и на собствеността върху служещия имот. Ако вещното право на ползване, при учредяването на което в полза на притежателя на вещта остава единствено "голата собственост", има временен характер, тъй като винаги е свързано с личността на своя титуляр и се прекратява със смъртта на последния, то сервитутните права по принцип имат безсрочно действие и постоянно предназначение, поради което създадените от тях ограничения в ползването на служещия имот ще имат траен характер. Ето защо вместо да се учреди принудително сервитутно право законодателят предвижда възможност за отчуждаване на правото на собственост върху съответния имот с оглед задоволяването на определен обществен интерес.

6.2.2.4. Упражняването на сервитутното право може да е свързано с оказването на определено положително фактическо ***въздействие*** *само върху служещия* имот (например при правото на преминаване), *само върху господстващия* имот (например при правото на изглед) или *както върху служещия, така и върху господстващия* имот (например при правото на прокарване на водопровод). Фактическите действия, чрез които се упражнява сервитутното право (изкопаване на вада при правото на водопрекарване, разчистване на пътя при правото на преминаване и пр.), се обозначават като съизволителни действия и следва да се разграничават от самия сервитут. Възможността за тяхното осъществяване е включена в съдържанието на съответния вид сервитути, а защитата им се извършва чрез защитата на самото сервитутно право.

6.2.2.5. Тъй като една и съща потребност във връзка с използването на господстващия имот може да бъде задоволена чрез осъществяването на различно въздействие върху служещия имот, титулярът на сервитутното право следва ***да го упражнява*** по възможно *най-малко обременителния за собственика на служещия имот*

[101] Собствеността върху служещият имот може да бъде ограничена чрез учредяването на сервитутното право, но тези ограничения не следва да преминават определени рамки. Ако е вярно, че неограничена собственост никога не е съществувала, а тя е била свързана винаги с множество ограничения, то вярно е също така и, че тези ограничения не бива да достигат до там, че да заличават самата собственост". Вж. ***Ганев, В.*** Съвременна еволюция на собствеността. – Юридически архив, година VIII, книга 1, Септември-Октомври, 1937, с. 34.

начин (чл. 106, т. 4 ЗВ). Конкретен израз на посоченото правило откриваме в разпоредбата на чл. 113, ал. 1 ЗВ, според която водопрокарването през чужд имот следва да се осъществява по начин, съответстващ на релефа, при отчитане на съществуващи сгради и трайни насаждения. В случаите, когато при упражняването на сервитутното право правото на собственост върху служещият имот се ограничава в степен, по-голяма от необходимата, собственикът на последния ще може да търси обезщетение за претърпените от него в резултат на това вреди, като ще разполага и с възможността за предявяване на негаторен иск[102].

6.2.2.6. Въпросът за поземления характер на сервитутното право и връзката му с личността на неговия притежател е предмет на особено разглеждане и в френската правна доктрина. Основното изискване, наложено по ***Френския граждански законник*** относно съдържанието на сервитутните права, е посочено в разпоредбата на чл. 686 ФГЗ, според която сервитутът (службата) не може да бъде наложен нито на лицето, нито в полза на лицето, а само на един имот или за един имот.

Смисълът на първата част от посочената разпоредба (*сервитут не може да бъде наложен на лице*) е да посочи, че предмет на сервитут не може да бъде една лична престация, като например задължение да се работи земята на съседа, задължение да се чисти къщата на съседа и пр. Сервитутното право според Планиол е резултат от разчленяването на собствеността върху служещия имот и предоставяне на собственика на господстващия имот на „част от облагите, които дава собствеността на служещия имот, каквото е правото на преминаване, на черпене на вода, на вземане на материали и пр.”[103] Наложената в резултат от учредяването на сервитутното право тежест е свързана с притежаването и ползването на служещия имот, а не с личността на собственика на последния. Поради това с изгубването на собствеността върху служещия имот, отпада и включените в съдържанието на сервитутното право задължения. Поради абсолютния характер на вещните права, обаче, загубилият собствеността върху служещия имот учредител на сервитутното право ще е длъжен, както и всички трети лице, да се въздържа от извършването на действия, с които може да възпрепятства упражняването на поземления сервитут.

От друга страна, титулярът на сервитутното право го упражнява в качеството си на собственик на господстващия имот, а не на някакво лично основание (*сервитутът не може да бъде наложен в полза на лице*). Уговарянето на лично право в полза на собственика на един имот, предоставящо му възможност да осъществява определено въздействие върху друг чужд имот, няма да доведе до възникването на сервитутно право. В

---

[102] Вж. ***Василев, Л.*** Българско вещно право. С., 1995, с. 530.
[103] Вж. ***Планиол, М.*** Елементарно..., с. 388.

зависимост от това дали така уговореното лично право може да се разглежда като вещно право на ползване или не, ще е налице или разновидност на ограниченото вещно право на ползване, или специфично облигационно вземане. В първия случай правото ще представлява вещна тежест върху чуждия недвижим имот и ще бъде противопоставимо на всяко трето лице. Във втория случай ще се изправени пред облигационно правна уговорка, произвеждаща своя обвързващ ефект единствено между участващите при извършването й страни.

Втората част от ограничението на принципа за свобода на договаряне при сервитутните права (сервитутът не може да бъде наложен в полза на лице) е критикувана с оглед на правилото, че едно право не може да бъде в полза на отделен имот, а винаги има за свой титуляр определен правен субект – физическо или юридическо лице. Идеята на правилото е да отрази връзката, която съществува между предмета на сервитута и използването на господстващия имот – сервитутното право се упражнява от конкретно лице, но в качеството му на собственик на господстващия имот, във връзка с ползването и употреблението на последния. Така например, правото да се паркира автомобил в чужд поземлен имот може да бъде учредено в полза на собственика на съседния имот (като поземлен сервитут), но и в полза на всяко едно лице, независимо от това дали то притежава определен недвижим имот или не (като вещно или облигационно право на ползване[104]). Във втория случай придобилото правото лице може въобще да не притежава каквото и да е имущество (включително автомобил, който да бъде паркиран). Това е така, защото правото е учредено с оглед личността на определено лице, без да има значение дали последното притежава някакво друго качество – като например собственик или ползвател на друг съседен или близък (господстващ) имот, собственик на автомобил и пр.

В тези случай дали уговореното в полза на определено лице право ще бъде вещно или облигационно ще зависи от волята на страните по правоотношението. Ако те уговорят помежду си учредяване на право за оказване на специфично въздействие върху определен имот с оглед личността на едната от тях и желанието им е то да има вещноправен характер, то учреденото право ще представлява ограничено вещно право на ползване върху чужд имот. Когато обаче правото не е уговорено с оглед личността на определено лице или желанието на страните е то да не представлява вещна тежест върху съответния имот, ще сме изправени пред облигационно вземане, което няма да бъде противопоставимо на трето лице, придобило впоследствие собствеността върху недвижимия имот.

6.2.3. Сервитутът като полза за господстващия имот

[104] За възможността определено въздействие върху чужд недвижим имот да бъде уговорено като личен или поземлен сервитут респективно като облигационно вземане вж. също ***Фаденхехт, Й.*** Сервитути. Лекции. С., 1919, с. 57.

6.2.3.1. Сервитутното право се учредява и упражнява ***в полза***[105] ***на собственика***[106] ***на друг, различен от служещия, недвижим имот*** (господстващ имот[107], наричан още, макар и недотам точно, „имот, за който сервитутът е бил установен", „тоя, който има право на сервитут"[108])[109]. Наложената върху служещия имот тежест следва да задоволява определена нужда или да носи определена полза[110] за собственика на господстващия имот. Тази полза трябва да отговаря на някаква налична и реална, а не бъдеща и предполагаема, нужда във връзка с упражняването на правото на собственост върху господстващия имот[111]. Така съгласно разпоредбата чл. 106, т. 6 ЗВ и чл. 64, ал. 3, т. 5 ЗЕ сервитутът може да се използва само за нуждите на господстващия имот. Както вече бе споменато, господстващият имот най-често е *съседен* на служещият, а в случаите, когато двата имота не граничат помежду си те следва да са разположени толкова *близо* един до друг, „щото според положението на същите имоти единият да може да достави на другия известна полза[112]". Правото на сервитут предоставя възможност за ползване на един недвижим имот, въпреки че ползващото се лице не притежава последния.

6.2.3.2. Във връзка с ползата, обслужвана от поземления сервитут, възниква и специфичният въпрос дали е възможно учредяването на ***сервитутно право в полза само на ползвателя*** на господстващия имот, без такъв да съществува в полза на собственика на последния (извод в този смисъл може да бъде направен въз основа на редакцията на чл. 36 ЗОСИ). Така например, е възможна хипотеза, при която преди учредяването на правото на ползване имотът се е използвал по определено предназначение (например като ливада), но в последствие върху него е предоставено право за ползването му по друг начин (например за перило), който изисква учредяването на сервитутно право (в примера – за водочерпане и водопрекарване). С оглед упражняването на своето право ползвателят може да се свърже със собствениците на имотите, спрямо които е необходимо да осъществява определено въздействие (в които извира водата и през които тя следва да премине, за да стигне да ползвания от него имот), и да придобие нужното му вещно право (право на водочерпане,

---

[105] Така, „използването на чуждия имот е позволено и винаги свързано с използването на друг, господстващ имот". Вж. ***Боянов, Г.*** Въпроси на сервитутните права по съвременното българско вещно законодателство. – Нотариален бюлетин, бр. 2, 2006, с. 30.

[106] Предвиждането на възможност за учредяване на сервитутно право в полза на ползвателя на един имот (чл. 36 ЗОСИ) или в полза на лице, което въобще не е собственик на определен имот (чл. 192 ЗУТ) излиза извън същността на поземления имот и въвежда специфични вещни права, признати от законодателя в съответния специален закон.

[107] Той не може да се упражнява в полза на собственика на друг недвижим имот, например съседен на господстващия имот. Вж. ***Боянов, Г.*** Познаваме ли сервитутните права? – Собственост и право, кн.6, 1999, с. 5.

[108] Вж. ***Планиол, М.*** Елементарно..., с. 365.

[109] Поземлен сервитут не може да бъде учредяван в полза на наемателя на един недвижим имот.

[110] Относно т. нар. теория за директната връзка („direct nexus") между упражняването на сервитути и ползването на господстващия имот вж. ***Burn, E.***, Cheshire and Burn's modern law of real property. London., 2000, p. 571.

[111] Вж. в този смисъл ***Боянова, Г.*** Вещните..., с. 220.

[112] Вж. ***Фаденхехт, Й.*** Сервитути. Лекции. С., 1919, с. 57.

право на водопрекарване), но с уговорката, че то се учредява и може да се ползва единствено от него, в качеството му на ползвател на имота, но не и от „голия" собственик на последния. В този случай отношенията между имотите ще са аналогични на отношенията „господстващ-служещ имоти", но правото ще бъде *учредено с оглед личността на ползвателя.* Именно заради това така учреденото право няма да притежава качеството на сервитут (тъй като по българското право не са познати т. нар. лични сервитути, предоставящи право на специфично и ограничено ползване на един чужд имот), а ще представлява особено вторично, обслужващо право на ползване, което дава възможност или улеснява ползвателя при упражняването на първоначално придобитото от него върху друг поземлен имот вещно право на ползване. Ще сме изправени пред две отделно учредени вещни права на ползване на няколко различни имота, които ще бъдат упражнявани за удовлетворяването на една обща цел.

Ако, обаче, приемем идеята на проф. Владимир Петров, че при сервитута няма господстващ и служещ имот, а господстващо и служещо вещно право на собственост[113], като я разширим и твърдим, че при сервитута съществуват *господстващо и служещо вещно право* (всякакво, а не само право на собственост) върху различни недвижими имоти, то в разглежданата хипотеза ще е налице особен сервитут между едно „господстващо" право на ползване (правото на ползване на имота за перило) и друго „служещо" право на собственост (правото на собственост върху имота, в който се намира изворът на водата и върху имотите, през които следва да се прокара водата, за да стигне до имота за перило). При възприемането на посочената идея ще стане възможно уговарянето на значително разнообразие от сервитути, при които различи вещни права се учредяват с оглед притежаването на други вещни права върху определени недвижими имоти. Така например, ще е възможно в полза на титуляра на едно все още нереализирано право на строеж да се учреди право на преминаване през друг имот с оглед постояването на сградата („господстващо" вещно право на строеж и „служещо" право на собственост върху прилежащата земя); в полза на собственика на един имот да се учреди право на изглед, противопоставимо единствено на ползвателя на засегнатия имот („господстващо" право на собственост и „служещо" право на ползване); в полза на титуляра на право на преминаване да се учреди право на ползване на овощните дървета, находящи се в съседен имот, разположен покрай пътя, по който се упражнява правото на преминаване („господстващо" сервитутно право на преминаване и „служещо" право на собственост).

Както бе посочено по-горе, уговарянето на сервитутни права следва да бъде извършено винаги в полза на собственика на господстващия имот (с неговото задължително участие), като от тях, поради естеството им, ще се ползват и притежателите

[113] Вж. ***Петров, Вл.*** Устройство на територията. С., 2004, с. 356.

на ограничени вещни права спрямо господстващия имот, тъй като те няма да могат да използват господстващия имот съгласно правата си, ако не упражняват в съответния обем и учредените в негова полза сервитутни права. Обратното, уговарянето на "сервитутно" право в полза на лице, което притежава единствено ограничено вещно право върху господстващия имот, не може да се възприеме като сервитут, а в най-добрия случай ще е отделно вещно право на ползване върху друг (служещия) имот. Така, ползващото се лице ще разполага с две отделни вещни права: ограничено вещно право върху господстващия имот (право на строеж, право на ползване, право на сервитут) и вещно право на ползване върху служещия имот (с ограничено по своя обем съдържание). По-различен е случаят, при който сервитутното право се учредява от ползвателя на господстващия имот като мним представител на неговия собственик. Това би било действие, извършено без необходимата му представителна власт, което обаче собственикът може да потвърди. Следва да се има предвид и обстоятелството, че собственикът на имота не е длъжен да придобие сервитут в своя полза, от който съответно да се ползва и ползвателя (неговото задължение е подобно на това на всички останали лица – да се въздържа от действия, с които да пречи на упражняването на правото на ползване). За да възникне подобно облигационно задължение, е необходимо то да бъде изрично уговорено в акта за учредяване на правото на ползване.

Възприемането на подобно съотношение „господстващо" – „служещо" вещно право се разминава с правната природа на поземлените сервитути като ограничени вещни права, обусловени от обективно съществуващата взаимовръзка между два притежавани от различни лица недвижими имота. Поземленият сервитут не следва да се възприема като някакво „междинно" право, свързващо други субективни права („господстващо" и „служещо" вещно право), а като възможност за ограничено въздействие върху един с оглед ползването на друг недвижим имот. В този смисъл е и изискването на чл. 192, ал. 7 и ал. 8 ЗУТ и чл. 193, ал. 9 и ал. 10 ЗУТ, актовете за учредяване на сервитутните права да се вписват, както по партидата на поземлените имоти, които се обслужват от тях, така и по партидата на поземлените имоти, върху които тежат. Партидите, по които могат да се извършват посочените от закона вписвания, се откриват по отделни имоти (при реалната система на вписване) или по лица (при персоналната система на вписване), а не по отделни вещни права.

6.2.3.3. Ползата за господстващия имот е задължителна предпоставка за възникването на поземления сервитут и ***се изразява*** в *осигуряването на възможност* за неговото ползване (например принудителния сервитут за преминаване), в *осигуряването на някакво допълнително удобство* при ползването (например сервитут за прокарване на отклонения от общата електронно съобщителна мрежа) или в *разширяване на възможността* за неговото ползване (например сервитут за разполагане на определено

съоръжение, което предизвиква неудобства за собствениците на съседните имоти, които са по-големи от обикновените при нормалното ползване на господстващия имот). Ползата, която сервитутът осигурява за господстващия имот може да бъде, както икономическа (с оглед осъществяването на определена търговска дейност в господстващия имот), така и идеална (например осигуряване на спокойствие, запазване или осигуряване на изглед[114] и пр.). Според друга класификация ползата от упражняването на поземления сервитут за собственика на господстващия имот може да се изразява в увеличаване на пазарната стойност на господстващия имот, в улесняване на осъществяваната в него търговска дейност или в благоустрояването му за живеене.

6.2.3.4. Не носят полза за обслужваните от тях имоти, която може да обоснове учредяването на ограничено вещно право върху чужд недвижим имот, т. нар. ***рекреационни сервитути***. Това са "сервитути", чието упражняване има за цел задоволяването на по-скоро лични (персонални) нужди, отколкото предоставянето на полза за собственика на определен недвижим имот[115]. Те се наричат още "*сервитути за развлечение"* или "*сервитути за забава"*, като стоящият зад тях интерес за ползващото се лице не е така съществен и няма такова значение, което да мотивира законодателя да допусне учредяването на абсолютни права (поземлен сервитут) за тяхната защита.

6.2.3.5. Сервитутното право не може да се упражнява в полза на ***друг имот, различен от господстващия, дори и когато този имот е собственост на собственика на господстващия имот***, когато това би довело до *утежняване* на положението на служещия имот. Така например, ако собственикът на господстващия имот упражнява правото си на преминаване през служещия имот, за да пренася продукцията не само до посочения като господстващ имот, а също и до друг недвижим имот, който граничи със този имот, то върху служещия имот биха тежали два сервитута, макар че е учреден само един. В други случаи, обаче, се приема, че упражняването на сервитутното право в полза на други имоти, притежавани от собственика на господстващия имот, може да бъде допуснато, ако с това не се отегчава положението на служещия имот. Така, ако се касае за право на черпене на определено количество вода от чужд недвижим имот, то последната ще може да бъде използвана за задоволяването на нуждите освен на господстващия имот и на други недвижими имоти, притежавани от същия собственик, стига при това да не се надвишава уговореното при учредяването на сервитутното право количество вода. Приема се, че това е

---

[114] В сравнително правен план вж. ***Müller, Kl.*** Sachenrecht. Carl Heymanns Verlag KG, Köln, Berlin, Bonn, München., 1990, S. 354.

[115] Като пример за подобен рекреационен сервитут се посочва правото на разходка във всяка част на един недвижим имот (ius spatiandi) – privilege of wandering at will over all and every part of another's field or park". Вж. ***Gray, K., S. Gray.*** Elements of land law. Oxford. 2005, p. 629. Авторът посочва, че въпросът за признаването и уредбата на този, т.нар. от него хедонистичен вид сервитути се поставя все по-сериозно в рамките на тези общества, при които грижата за здравето е държавен приоритет.

така, тъй като обемът на сервитутното право е ограничен и упражняването му не може да го надхвърли, независимо от това дали от него се ползва един или няколко недвижими имота.

Това становище, обаче не може да се възприеме, поради следните съображения. Всяко сервитутно право се учредява с оглед задоволяването на конкретна нужда на точно определен господстващ недвижим имот и може да се упражнява единствено с оглед на нея. Ползването на водата, предоставена с оглед нуждите на господстващия имот (при правото на водочерпане), за целите и ползването на други недвижими имоти на същия собственик не може да се приеме като форма на упражняване на първоначално учреденото сервитутно право (упражняване ще е налице, както вече бе посочено, само доколкото то става с оглед на нуждите на господстващия имот). В тези случаи е налице самостоятелно и независимо от сервитута на водочерпане ползване на определено количество вода, което е станало собственост на собственика на господстващия имот. С това свое поведение собственикът на господстващия имот се разпорежда с водата, която по силата на сервитутното право е станала негово притежание, за нуждите на друг свой имот.

6.2.3.6. Сервитутното право не може да се използва ***за нуждите на друг имот, различен от господстващия***[116]. Понятията служене (на служещия имот) и полза (на господстващия имот) отразяват връзката между двата имота, която определя съдържанието и предназначението на сервитутното право. Тежестта върху служещия имот следва да е в полза на собственика на господстващия имот. Предназначението на сервитутното право е свързано със задоволяването на някакъв специфичен (включително евентуален и бъдещ) *интерес* на собственика на господстващия имот, който интерес е оправдан от естеството и взаимното разположение на служещия и господстващия имот. Сервитутът следва да прави владението и ползването на господстващия имот „или по-полезно, или по-приятно[117]".

Установяването на сервитута може да е необходимо с оглед осигуряване *въобще на възможност за ползване* на господстващия имот (повечето случаи на задължителните сервитути – например право на достъп до земеделски имот, който няма за своя граница път), с оглед осигуряването на условия за *по-пълноценното използване* на господстващия имот (например при право на прокарване на водопровод или на отклонение от мрежата на техническата инфраструктура) или за „простото *удоволствие* на господстващия имот"[118] (при доброволните сервитути – например правото на изглед). И в трите случая обаче упражняването на сервитутното право следва да представлява изгода при използването на

[116] Вж. ***Венедиков, П.*** Система..., с. 219.
[117] Вж. ***Zaharia-Crome*** Ръководство..., с. 198.
[118] Вж. ***Планиол, М.*** Елементарно..., с. 366.

господстващия имот, което става по-удобно и по-леко, включително и като улеснява „упражнението на занятието, за което имотът е специално приспособен по траен начин”[119]

6.2.3.7. ***Граница*** за упражняването на сервитутното право са именно *потребностите на господстващия имот* с оглед на неговото стопанисване и използване, посочени от закона или в акта, с който се учредява съответния сервитут, такива каквито са съществували при учредяването на сервитута. При промяна в нуждите на господстващия имот следва да бъде учреден нов сервитут. Във всички случаи сервитутът следва да представлява някакъв правно значим *интерес* (имуществен – в най-честия случай, или морален – за „украшение на имота” или за „приятност на живота”) за собственика на господстващия имот, тъй като е неразумно „да се допусне съществуването на право, което не служи за някаква сериозна цел”[120]. Така например, не следва да се допуска възможността за учредяването в полза на собственика на един недвижим имот на сервитут за разходка и обяд в съседен имот.

6.2.3.8. Когато сервитутното право е наложено в полза на ***конкретно определено лице***, ще сме изправени пред *своеобразно вещно право на ползване*, а не пред поземлен сервитут. Учредяването на подобно вещно право на ползване е възможно, тъй като ползвателят е длъжен да ползва вещта съгласно нейното предназначение, такова, каквото е било към момента на учредяване на правото, или каквото е било уговорено от страните по учредителния договор. Така, въпреки утвърденото предназначение на една вещ, тя може да бъде предоставена за ползване за съвсем различна цел (при спазване на императивните изисквания на закона), тъй като промяната на предназначението на вещта се включва в съдържанието на правото на собственост. Ако собственикът на една вещ пожелае това, той ще може да я предостави за ползване не по нейното основно *предназначение*, а за желаното от страна на ползвателя. Разбира се, вещта следва да бъде годна за ползване според така уговореното между страните предназначение, дори и това да води до известното й увреждане (например учредяване на право на ползването върху административна сграда в покрайнините на едно село за съхраняването на определени стоки). В случаите, когато за извършването на желаната от страните промяна на предназначението на имота законът изисква провеждането на специална процедура, тя следва да бъде спазена преди учредяването на правото на ползване. Така например, при учредяване на право за поставяне на електронни общителни съоръжения в горска територия е необходимо предварителното извършване на промяна на предназначението на тази територия.

---

[119] Вж. ***Венедиков, П.*** Система..., с. 217.

[120] Вж. ***Базанов, И.*** Курс..., с. 276. От този принцип в римското право е познато само едно изключение. Когато собственикът на една вещ е прехвърлял само част от нея в полза на друго лице, той е можел да запази върху прехвърлената част сервитут в полза на частта, която запазва за себе си, дори и когато към този момент така запазения сервитут е безполезен. В този случай се предполагало, че в бъдеще може да възникна нужда от упражняването на запазения сервитут.

6.2.3.9. В някои законодателства обаче изрично е проведено ***разграничението*** между ***правото на ползване*** (right of use) и личните сервитути (easements in gross). Въпреки, че, както при правото на ползване, така и при ***личните сервитути***, възможността за въздействие върху вещта е предоставена с оглед личността на определено лице (ползвател респективно титуляр на личния сервитут), между двете права съществува съществена разлика. Ако правото на ползване дава възможност за извличане на цялата икономическа стойност на предоставената за ползване вещ (при използването й според установеното от страните предназначение), то личните сервитути дават право на специфично ограничено въздействие върху служещия имот, което най-често се различава от основното му предназначение (*ограничено и специфично право на ползване*).

Съображенията, които могат да бъдат изтъкнати *против възприемането* на личните сервитути, са свързани с евентуалните последици при допускане на възможността за уговарянето им – съществуването на такава възможност би „увеличила до безкрайност ограниченията върху недвижимите имоти и би предизвикала нескончаеми спорове”[121]. Ако поземлените сервитути са ограничения, предвидени с оглед интересите на земеделието, индустрията и строителството, то индивидуалната полза на едно определено лице не е призната от закона като равностойна на и оправдаваща общата вреда, произтичаща от въвеждането на ограничения на собствеността под формата на лични сервитути. Разбира се, уговарянето на определени права с оглед специфичното ползване на даден имот е напълно възможно като посочените права биха имали единствено облигационно правно значение.

6.2.3.10. В правната литература се допуска възможността за учредяването на сервитут ***в полза на бъдещ господстващ имот***, при което изгодата от сервитутното право има бъдещ характер. Даденият пример за такъв сервитут е учредяването на право да се отворят обикновени прозорци на граничната стена, преди зданието, в чиято стена ще се отварят тези прозорци, още да е построено[122]. Приемането на възможността за възникване на сервитут, без да е възникнало обслужваното от него право на собственост върху господстващия имот, би противоречало на правната логика. Договорът за учредяване на сервитутно право за обслужване на бъдещ имот би произвел своето вещно правно действие единствено под отлагателното условие – възникването на господстващия имот.

6.2.3.11. Освен в полза на непокрити земи е възможно и учредяването на сервитут в полза на ***сграда*** (каквито могат да бъдат сервитутите за изглед, за капчук, за водопровод, за преминаване[123]). В този случай титулярството на сервитутното право е свързано с притежаването на правото на собственост върху сградата. Възможно е сградата да е построена върху собствена земя или въз основа на учредено право на строеж. Във втория

[121] Вж. ***Ричи, Ф.*** Имуществата..., с. 195.
[122] Вж. ***Венедиков, П.*** Система..., с. 218. В обратен смисъл вж. ***Боянов, Г.*** Вещно право. С., 2004, с. 272.
[123] Вж. ***Планиол, М.*** Елементарно..., с. 364. Вж. също ***Боянова, Г.*** Вещните..., с. 38.

случай, както бе посочено по-горе, сервитутното право не може да бъде учредено преди изграждането на сградата, тъй като неговото предназначение е да обслужва ползването на сградата като реално съществуващ недвижим имот, а не самото право на строеж[124], което от преминава през две фази при своето упражняване – право да се построи сградата (съществуващо от възникването на правото на строеж до изграждането на сградата в груб строеж) и право да се държи като собствена вече построената сграда (от момента на завършване на грубия строеж на сградата до момента на прекратяване на правото на строеж или до момента на разрушаване на сградата).

6.2.3.12. Сервитутното право обслужва правото на собственост върху сградата, а не самото ***право на строеж***. Право на преминаване със строителни машини през съседен имот *с оглед построяването* на сградата, за разлика от правото на преминаване през съседен имот с оглед осигуряването на удобен достъп до вече построената сграда, може да бъде извършено по силата на облигационна договореност със собственика на посочения съседен имот, но не и като, макар и временен, сервитут. Подобно облигационно право ще се прекрати с построяването на сградата, след което евентуалното използване на съседния имот ще може да става при условията на чл. 51 ЗС. При евентуалното събаряне на сградата и предприемане на строителни действия по нейното възстановяване правото на преминаване със строителна техника през съседния имот следва наново да бъде уговорено.

За разлика от него правото на преминаване през съседен имот *с оглед осъществяването на достъп* до вече изградена сграда не се прекратява при разрушаването на сградата (а подобно на правото на строеж преминава в латентна форма), като при повторното й изграждане то отново ще може да се упражнява от суперфициаря. Сервитутното право в полза на съществуваща сграда може да се учреди, както по отношение на прилежащия терен (например сервитут за водопрекарване), така и по отношение на съседен недвижим имот (например право на преминаване с оглед осигуряване на достъп). Сервитутите за изглед и сервитута за поставяне на комин върху обща разделителна стена са сервитути, при които, както господстващият, така и служещият имот са сгради. Такива сервитути обаче не са уредени в действащото българско законодателство, поради което могат да бъдат уговорени единствено като облигационни задължения.

6.2.3.13. Не е възможно учредяването на сервитут в полза на трайни или временни ***насаждения***, както и в полза на движими вещи[125]. Като причината за невъзможността да се учредяват сервитутни права върху дървета се посочва тяхната относителна *нетрайност* (в

---

[124] До противното би се стигнало при възприемането на идеята за господстващо (правото на строеж) и служещо (правото на собственост върху чуждия имот) вещно право върху тези имоти. Вж. ***Петров, В.*** Устройство на територията. С., 2004, с. 356.

[125] Вж. в този смисъл ***Джеров, Ал.*** Вещно право. С., 1999, с. 177.

сравнение с останалите недвижими вещи – земята и сградите). Дърветата „нямат едно достатъчно времетраене за установяването на едно вечно по своето естество право, каквото е сервитутът”[126]. Допълнителен аргумент срещу признаването на насажденията за господстващ имот е тяхната необособеност от земята, към която са трайно прикрепени. Евентуално заобикаляне на посочената забрана може да бъде извършено чрез възприемането на насажденията като част от недвижимия имот, в който се намират. В такъв случай господстващият имот ще бъде не самото насаждение, а недвижимия имот, в който е посадено. За да се възприеме възможността за учредяването на подобен сервитут, ще трябва да се изследва въпросът доколко ползата за насаждението е полза са самия господстващ имот – с оглед неговото предназначение и начин на ползване.

6.2.3.14. Възможно е сервитутното право да е учредено, както *в полза*, така и *в тежест* на ***няколко*** недвижими имота. В този случай съществуват няколко служещи или няколко господстващи имоти. Така например, *правото на преминаване* може да се упражнява през няколко имота, разположени между господстващия имот и съответната улица, от която се осъществява достъпа до господстващия имот. *Правото на водопрекарване* също може да бъде учредено последователно върху няколко имота, които физически отделят господстващия имот от източника на вода. И обратно: както правото на преминаване, така и правото на водопрекарване през един и същ (служещ) имот, могат да са учредени в полза на собствениците на два отделни (господстващи) имота, който могат да бъдат собственост на едно и също лице или да се притежават от различни собственици. В последния случай съдържанието на двата сервитута ще бъде едно и също, но те ще се упражняват от две различни лица.

Тъй като предмет на сервитутното право е служещият имот, колкото на брой са *служещите имоти*, независимо от това дали се притежават от едно и също или от различни лица, толкова на брой ще са и съществуващите сервитутни права. Така, ако за обслужването на господстващия имот е необходимо последователното преминаване през два различни съседни имоти, то върху всеки един от тях следва да бъде учреден отделен сервитут.

Тъй като поземленият сервитут отразява обективно съществуваща фактическа връзка между два имота, наличието на няколко *господстващи имоти*, независимо от това дали те се притежават от едно и също или от различни лица, също води до възникването на самостоятелни сервитутни права, всяко едно от които обслужва отделен господстващ имот. Поради това, когато върху един и същ недвижим имот е необходимо да се оказва еднакво по своето съдържание въздействие, но с оглед обслужването на няколко чужди имота, в полза на всеки един от тях следва да бъде учредено отделно сервитутно право.

[126] Вж. ***Планиол, М.*** Елементарно..., с. 364.

6.3. Качества на сервитутните права

6.3.1. Определеност на сервитутното право

6.3.1.1. Поземленият сервитут представлява право на *определено* въздействие върху чужд недвижим имот. За да възникне като ограничено вещно право върху чужд недвижим имот, поземленият сервитут следва да бъде конкретно и ясно дефиниран откъм своето ***съдържание***. Не може да се налага *обща тежест* върху служещия имот, която ограничава като цяло неговото използване. Така например, не следва да се признае съществуването на сервитут за добра гледка, тъй като изразът „добра" гледка не дава ясна представа относно съдържанието на сервитутното право[127]. Като поземлен сервитут обаче, при наличието на съответното законодателно предвиждане, ще може да се уговори правото на гледка към морето (видимостта на конкретно посочен обект от определена точка в господстващия имот), както и правото на достъп до светлина и въздух през точно определен отвор (прозорец).

6.3.1.2. При ***общо формулирани*** по своето съдържание сервитутни права *съдът следва да прецени* какви действия могат да бъдат извършвани от собственика на господстващия имот, респективно какви действия следва да не бъдат осъществявани от собственика на служещия имот, във всеки конкретен случай като изхожда от общата воля на страните при учредяването на поземления сервитути и от предназначението на господстващия имот към момента на учредяването на сервитутното право.

6.3.2. Ограниченост на сервитутното право

6.3.2.1. Друга особеност на сервитутните права е тяхната специфична ограниченост. Дори и при въведената от ЗИСС (отм.) свобода на договаряне[128] относно съдържанието на сервитутните права е съществувало едно основно ограничение – *сервитутът е трябвало да представлява пряка* ***изгода*** *за ползването на господстващия имот*[129]. Изгодата за ползването на господстващия имот е трябвало да бъде такава, че да прави ползването му по-удобно и по-лесно. Такава изгода е била налице и в случаите, когато учредяването на сервитута улеснявало упражняването на занятието, за което господстващия имот е специално приспособен по един траен начин (например сервитутно право за извличане на

---

[127] По същите причини не би следвало да се разглежда като сервитут т. нар. общо право на преминаване (general right of way), което дава възможност на собственика на съседния имот да преминава през чуждия имот неограничен брой пъти през което място от имота пожелае. За посоченото право на преминаване вж. ***Yapp, N.*** Law and your neighbours.London., 1989, p. 63.

[128] Вж. по-подробно ***Фаденхехт, Й.*** Сервитути. Лекции. С., 1919, с. 58.

[129] Вж. ***Венедиков, П.*** Система..., с. 217. Вж. също ***Милушев Т.*** Български нотариат. Теоретично-практическо упътване. Книга първа. Извършване и видове нотариални актове с образци. С., 1938, с. 199, според който „размерът на нуждата на господстващия имот обуславя властта, която има неговият собственик".

глина от един имот в полза на друг, в който е построена тухларница). Не се допускало обаче чрез учредяването на сервитутно право да се забрани извършването на определено занятие в служещия имот, за да не се конкурира упражняването на същото занятие в господстващия имот. По същия начин не можело да се учреди сервитутно право за осъществяването на занятие, което няма нищо общо с предназначението на господстващия имот – например право да се ходи на лов в служещия съседен имот.

6.3.2.2. Ограничеността на сервитутните права всъщност представлява своеобразното проявление на принципа за изчерпателното изброяване на вещните права. За да се рационализира и направи по-ефективно използването на поземлените сервитути в гражданския оборот, българското законодателство следва да предвиди ***двустепенна уредба*** на сервитутните права: *обща уредба на сервитутните права*, посочваща принципните изисквания към едно право, за да бъде признато то за сервитутно (чието систематично място би следвало да бъде в основния закон, уреждащ проблемите на вещното право – т. е. в Закона за собствеността), и *специална уредба*, въвеждаща различните видове конкретни сервитутни права и даваща структурния модел на тяхното съдържание (каквато уредба съществува и към настоящия момент, но е разпръсната в множество специални закони, отраслово принадлежащи най-често към специалната част на административното право – например Закона за водите, Закона за устройство на територията, Закона за енергетиката и пр.). При наличието на подобна законодателна уредба собствениците на два недвижими имота биха могли да договарят помежду си сервитутните права, които отговарят на обективно съществуващата пространствена връзка между тези имоти и са изрично предвидени като вид от действащото към момента на учредяването им законодателство. Тези сервитутни права ще се подчиняват на принципните изисквания на общите правила и ще предоставят конкретна полза за господстващия имот, чието съдържание ще се определя от специфичния икономически интерес, довел до законодателното възприемане на съответния вид сервитутно право.

6.3.2.3. Сервитутното право следва да отговаря на заложения от законодателя при всички поземлени сервитути ***модел***: правомощие *квазивладение* (упражняване на ограничена фактическа власт върху служещия имот), специфично правомощие за *въздействие* върху служещия имот (положително – за специфично и ограничено ползване на служещия имот, или отрицателно – искане за въздържане от извършването на определени действия от страна на собственика на служещия имот) и ограничено (с оглед на акцесорния характер на сервитутното право) правомощие на *разпореждане*. Едно от правомощията в този модел обаче – правото на специфично въздействие, предполага множество възможности и модификации, което предпоставя и разнообразието от видове

сервитутни права. Именно то води до специфичното приложение на принципа за свободата на договаряне в рамките на вещноправния модел на сервитутното право.

6.3.2.4. Така, при сервитутните права ***принципът*** *за изключителност* намира приложение като ограниченост, а принципа *за свобода на договаряне* – като възможност за видово многообразие в рамките на общите за сервитутите правила[130].

6.3.3. Акцесорност на сервитутното право

6.3.3.1. Друга особеност на сервитутните права е тяхната ***акцесорност*** към правото на собственост върху господстващия имот.

Сервитутното право *може да се притежава единствено от* собственика на този имот, тъй като има обслужващо значение спрямо него. Именно акцесорният характер на сервитутното право го отличава от останалите ограничени вещни права върху чужд недвижим имот. Остава обаче въпросът спрямо какво се проявява обслужващото предназначение на сервитутното право: единствено спрямо правото на собственост върху господстващия имот или и спрямо друго ограничено вещно право, учредено върху господстващия имот. Единствено в чл. 36 ЗОСИ се посочва, че сервитутно право (правото на преминаване) може да бъде учредено, както в полза на собственика, така и в полза на ползвателя на земеделския имот, който няма достъп до обществен път. С това законодателят допуска учредяването на право на преминаване, което обслужва не само правото на собственост върху господстващия имот, но и правото на ползване върху него. По този начин, се признава възможността сервитутното право да има акцесорен характер към различни вещни права: не само към пълното вещно право на собственост, но и към ограниченото вещно право на ползване.

Ако се доразвие тази идея, би могло да се стигне до извода, че *правото на сервитут може да обслужва*, както правото на собственост, така и правото на ползване, правото на строеж, а защо не и друго сервитутно право. Възприемането на подобна идейна конструкция би създала един гъвкав подход при удовлетворяването на специфичните нужди на собственика на конкретния господстващ недвижим имот, но едновременно с това би усложнило в значителна степен приложението и правния режим на сервитутните права. Това би довело до възможност за учредяването на поредица от взаимосвързани вещни права, всяко следващо от което обслужва предходното, като възникващата акцесорност изисква непрекъснатото съобразяване на всяка едно от взаимно свързаните вещни права при преценката за тяхното съществуване, обем и начин на упражняване. Във всички случаи на учредяване на сервитут с оглед упражняването на ограничено вещно право спрямо

---

[130] "Смисълът на тази свобода е в правото и възможността на страните да се самообвързват по силата на собствената си воля." Вж. ***Големинов, Ч.*** Действие на договорите. – Правна мисъл, кн. 4, 1998, с. 33.

господстващия имот, съществуването на сервитута ще бъде ограничено до момента на прекратяване на съответното ограничено вещно право върху господстващия имот.

В *действащото българско законодателство*, освен разпоредбата на чл. 36 ЗОСИ, не съществува друга разпоредба, която да признава посочената конструкция. Последната не отговаря и на възприетия от българското законодателство принцип на изчерпателно уреждане на вещните права, що се отнася до техните видове, съдържание, придобивни способи и основания за прекратяване. Ето защо макар и възможността за учредяване на сервитути с оглед обслужването на нуждите на притежателите на ограничени вещно права върху господстващия имот да предоставя гъвкавост и да отговаря на интересите на посочените лица, тя не следва да се предвижда от закона, тъй като влиза в противоречие с основни принципи на българското вещно законодателство и с класическото понятие за поземлен сервитут. Възприемането й би било възможно при едно съществено изменение в основните положения на българското вещно право – либерализиране на вещно правните отношения, включително чрез възприемането на принципа за свобода на договаряне при определянето на видовете и съдържанието на вещните права[131].

6.3.3.2. Проявление на акцесорния характер на сервитутното право е и обстоятелството, че при *прехвърлянето* на ***правото на собственост върху господстващия имот*** се прехвърля и сервитутното право, съществуващо в негова полза, без да е необходимо изрично посочване в този смисъл. Сервитутното право, от своя страна, не може да се прехвърля отделно от правото на собственост върху господстващия имот. *Прекратяването* на правото на собственост върху господстващия имот води и до прекратяване на обслужващото го сервитутното право.

Различно ще е правното действие на *отказа от право на собственост* върху господстващия имот, в зависимост от това дали сервитутът е бил учреден по необходимост (учреден с оглед осигуряването на възможност за ползване на господстващия имот) или за удобство (учреден с оглед улесняването на възможността за ползване на господстващия имот). Ако в първия случай господстващият имот следва да се придобие от последващ собственик (държавата или общината) заедно с обслужващото го сервитутно право (тъй като съществуването на последното е необходимо с оглед ползването на господстващия имот), то във втория случай отказът от правото на собственост върху господстващия имот следва да доведе до окончателното отпадане на сервитутното право като тежест върху служещия имот (тъй като не е обосновано запазването на това ограничение на чуждото

[131] Следва да се има предвид обаче и необходимостта от налагането на определени ограничения на свободата на договаряне, както при облигационните, така и при вещните правоотношения при сервитутните права. "Свободата на договаряне не бива да се превръща в анархия, от която ще страдат интересите както на някои от договарящите, така и тези на обществото", като приложение следва да намери "изискването за разумно и умерено социално регулиране на договорните отношения чрез закона". Вж. ***Големинов, Ч.*** Действие на договорите. – Правна мисъл, кн. 4, 1998, с. 28.

право на собственост единствено с цел осигуряването на удобство при ползването на господстващия имот, от собствеността върху който е извършен отказ по чл. 100 ЗС). Отказът от правото на собственост върху господстващия имот ще доведе до прекратяване и на съществуващия в полза на този имот поземлен сервитут, освен в случаите, когато последният е необходим за ползването на господстващия имот.

Именно поради своя акцесорен характер сервитутът се е наричал още „*qualitates praediorum*" т. е. качество на господстващия недвижим имот[132].

6.3.3.3. В сравнително правен план някои автори[133] групират правата, които са свързани със *специфичното ползване на отделни части* от един недвижим имот, в специфична категория, наричана ***принадлежности*** ("appurtenances")[134]. Тези принадлежности обаче се различават от принадлежностите към главната вещ по чл. 98 ЗС, които представляват отделни движими вещи. Те се разглеждат като специфични права върху чужд недвижим имот, насочени към използването на определена негова част. Като такива се посочват: въздушните права (права във връзка с използването на въздушното пространство над чужд недвижим имот), водните права[135] (права във връзка с използването на водните обекти, намиращи се в чужд недвижим имот), минералните права (права във връзка с използването на минералните ресурси, находящи се в чужд недвижим имот), петролни права (права във връзка с петролни находища, разположени в чужд недвижим имот) и др. Част от сервитутните права (особено т. нар. водни сервитути), именно поради своята акцесорност и ограниченост попадат в посочената категория. Наред с тях обаче в нея са включени и редица други права, които имат различен характер и ясно следва да бъдат разграничени от поземлените сервитути[136].

6.3.4. Неделимост на сервитутното право

6.3.4.1. Сервитутните права се отличават и със своята ***неделимост*** (чл. 64, ал. 3, т. 4 ЗЕ, чл. 106, т. 5 ЗВ) – те могат да се упражняват изцяло в полза на всяка част от господстващия имот и тежат изцяло върху всяка част от служещия имот дори и след като имотите бъдат разделени. От друга страна, сервитутното право не може да се упражнява на части – то или не се упражнява, или се упражнява изцяло.

6.3.4.2. Сервитутът ***тежи върху целия служещ имот***, всяка част от който е подложена да търпи упражняването на сервитута в неговия пълен обем. При *разделянето на служещия имот*, за извършването на което не е необходимо да бъде получено съгласие

---

[132] Вж. ***Планиол, М.*** Елементарно..., с. 367.
[133] Вж. ***Tonnon, A.*** Washington Real Estate Law. Washington., 2005, p. 69-75.
[134] Вж. също ***Clarke, A., P. Kohler.*** Property Law: Commentary and Materials. Cambridge., 2005, p. 158.
[135] Вж. също ***Loras, A.*** Water law and riparian rights. – In: Jordan, E., Land Law in Comparative Perspective. Hague., 2002, p. 145.
[136] За отграничаването на поземлените сервитути от близки до тях правни институти вж. по-долу.

от страна на собственика на господстващия имот, се умножава и съществуващият върху него сервитут. Възникват толкова отделни сервитутни права, колкото са новите служещи имоти, като съдържанието на всеки един от тях е идентично с това на първоначалния сервитут. Като единствено ограничение, когато съдържанието на сервитутното право има някакво количествено измерение (например при правото на извличане на определено количество материали, когато то се разглежда като поземлен сервитут), се посочва изискването сборът от съдържанията на новообразуваните сервитутни права да не надхвърля съдържанието на първоначалния сервитут.

Така, след разделянето на служещия имот при *сервитут за изкопаване на определено количество глина*, собственикът на господстващия имот няма да може да иска изкопаване на цялото посочено количество глина от всеки един от новообразуваните имоти, тъй като по този начин обемът на притежаваното от него сервитутно право би се умножи толкова пъти, колкото е броят на новообразуваните служещи имоти. Той ще може да изкопае глина от всеки от служещите имоти, но не повече от уговореното количество, изчислено общо за всички тях[137]. Върху всички от служещите имоти ще съществува обща тежест, степента на поемане на която от всеки един от тях ще зависи изцяло от волята на собственика на господстващия имот. Нито един от собствениците на новообразуваните служещи имоти няма да може да противопостави възражение за равно или съответно упражняване на сервитутното право спрямо всеки един от тях. От точно кой от служещите имоти ще се снабди с глина собственикът на господстващия имот, ще зависи изцяло и само от неговата воля. Тя ще бъде ограничена единствено от общото, уговорено първоначално за сервитута, количество глина, за получаването на което той има право.

Положението на собствениците на служещите имоти наподобява, но и съществено се различава от това при солидарните длъжници. Ако *солидарността* е възможна единствено при вземанията като относителни облигационни права, то разделянето на служещия имот води до възникването на две отделни абсолютни вещни права. Ето защо правилата за солидарността не могат да намерят приложение в разглеждания случай, което обаче не пречи собствениците на новообразуваните имоти да уговорят помежду се евентуални регресни претенции в случай на упражняване на сервитута само спрямо един от тях.

6.3.4.3. Когато обаче ***мястото*** от служещия имот, върху което се упражнява сервитутното право (например правото на преминаване), попадне само в един от новообразуваните от служещия имот парцели, то по отношение на останалите сервитутът

[137] Вж. ***Венедиков, П.*** Система..., с. 221.

се погасява[138]. Някои автори, обаче, смятат последното за вярно само в случаите, *когато в акта за учредяване на сервитутното право е посочено*, че то се налага не върху целия имот, а само върху определена част от него. Напротив – когато сервитутът е придобит по давност, следва да се приеме, че той засяга служещия имот в неговата цялост, защото „бидейки имот един и неразделен, не може да се приеме, че законът, назначението на домакина или владелческите действия, водещи до давността, имат предвид едно поделяне на имота[139]". Единствено при доброволните сервитути страните, участващи в учредителната сделка, могат да посочат изрично, че сервитутното право ще тежи само върху определена част от служещия имот. В този случай при евентуално разделяне на служещия имот, сервитутното право ще продължи да съществува единствено по отношение на този от новообразуваните имоти, в който е включено указаното от страните място за упражняване на сервитута. Това е възможно само при наличието на ясна воля в този смисъл, изрично изразена в акта за учредяване на сервитутното право.

В противен случай, *при липса на подобна уговорка*, следва да се счита, че сервитутното право е учредено по отношение на целия служещ имот, поради което и след разделянето на последния сервитутът остава да тежи не само върху имота, в който е попаднала тази част от служещия имот, върху която се е осъществявало сервитутното право, но и върху другия новообразуван имот.

Правното значение на посоченото разграничение е било свързано с приложението на разпоредбата на чл. 274 ЗИСС (отм.), която е предоставяла възможност да се иска промяна на конкретното място, спрямо което се е упражнявало сервитутното право, ако първоначално установеният начин за това е станал прекалено тягостен за служещия имот, а упражняването му на друго място би причинило по-малка вреда. Така, ако служещият имот е бил разделен на две части (два отделни имота), а упражняването на сервитутното право е било съсредоточено само върху един от тях, то това не е отнемало възможността на собственика на този имот да иска начинът на упражняване на сервитута да се промени, като се насочи спрямо другия недвижим имот, образуван при разделянето на служещия имот, ако това би причинило по-малко вреди на собственика на последния, отколкото тези, причинени на искащия промяната собственик при упражняването на сервитута по досегашния му начин.

При действащата законодателна уредба, която не възпроизвежда правилото на чл.274 ЗИСС (отм.), посоченото разграничение няма правно основание и смисъл, поради което следва да се възприеме като общ принцип, че в случаите, когато сервитутното право се упражнява само върху част от служещия имот, при евентуалното разделяне на

[138] В този смисъл вж. и ***Василев, Л.*** Българско вещно право. С., 1995, с. 531, както и ***Боянов, Г.*** Вещно право. С., 2004, с. 274. Вж. също ***Планиол, М.*** Елементарно..., с. 410-411.
[139] Вж. ***Ричи, Ф.*** Имуществата..., с. 474.

последния, сервитутът се запазва единствено по отношение на този новообразуван недвижим имот, в който попада мястото на упражняването на сервитутното право.

6.3.4.4. Сервитутът съществува ***в полза на целия господстващ имот*,** всяка част на който получава ползата от осъществяваното въздействие върху служещия имот. Ето защо при *разделянето на господстващия имот* би се стигнало до запазване на сервитутното право в полза на всеки един от новообразуваните недвижими имоти, без обаче това да води до утежняване на положението на собственика на служещия имот.

Така, собствениците на новообразуваните господстващи имоти следва да упражняват правото си на преминаване само по един и същ път (чл. 273 ЗИСС (отм.)), а при сервитута за водовземане – до количеството, определено за първоначалния сервитут. След изчерпването на количественото съдържание на сервитутното право (например след консумирането на първоначално установено количество вода) собственикът на служещия имот може да откаже ползването на последния за удовлетворяването на нуждите на всеки един от собствениците на новообразуваните господстващи имоти. Без значение ще е обстоятелството, че конкретният собственик въобще не се е ползвал от сервитутното право, а неговото съдържание е изцяло упражнено в полза на собственика на друг господстващ имот. Конкуренцията между сервитутните права на собствениците на господстващите имоти ще се решава според съществуващата между тях облигационна договореност или въз основа на правилото „първият по време е първи по право”[140].

6.3.4.5. Когато *нуждата* респективно *ползата*, за удовлетворяването на която е учредено съответното сервитутно право, ***се съсредоточи само върху един*** от новообразуваните господстващи имоти, то сервитутът остава да съществува изцяло само в полза на този новообразуван имот. Този извод следва от общия принцип, според който поземленият сервитут се прекратява с отпадането на ползата за господстващия имот.

Случаите, обаче, в които сервитутното право е учредено в полза само на част от господстващ имот, са мъчно мислими. В по-старата литература се посочва, че правото на водовземане може да се учредява с оглед поливането на определена част от господстващ имот. Правото на преминаване обаче се предоставя с оглед осигуряване на достъп до целия имот, а не само да определена част от него. Въпросът относно учредяването на сервитут в полза на определена част от имота може да се постави единствено при правото на изглед от определено място в господстващия имот.

---

[140] Според проф. Петко Венедиков съдържанието на сервитутното право се разпределя между собствениците на господстващите имоти съобразно с нуждите на отделните късове от господстващия имот. Така например при разделянето на господстващия имот при сервитут за вземане на глина за една тухларница, при което тухларницата попада изцяло в един от новообразуваните имоти, води до съсредоточаването на сервитутното право само в полза на този имот, докато за останалите части, образувани от разделянето на господстващия имот сервитутът се погасява. Ако нуждите на новообразуваните имоти са еднакви, то сервитутното право следва да се разпредели между тях съразмерно с тяхната големина. Вж. ***Венедиков, П.*** Система..., с. 222.

6.3.4.6. Друго проявление на принципа на неделимост на поземления сервитут е обстоятелството, че при ***съсобственост*** *върху господстващия имот* всеки съсобственик може да упражнява цялото съдържание на сервитутното право, без с това да пречи на останалите съсобственици да упражняват своите права, като отново следва да се спазва изискването по този начин да не се отежни положението на служещия имот. Ако господстващият имот се притежава при условията на съсобственост, всеки от съсобствениците ще може да упражнява цялото сервитутно право, а не само онази част от него, която съответства на притежаваните от съсобственика идеални части. Това следва от акцесорния и неделим характер на сервитутното право[141].

При съсобственост *върху служещия имот* всеки един от съсобствениците е длъжен да търпи упражняването на сервитута в неговата цялост.

Съсобствениците на една вещ могат да я обременяват с определен сервитут или *да учредяват* сервитутно право в полза на последната само заедно (аргумент и от чл. 106, т. 2 ЗВ). Учреденото само от един от тях или само в полза на един от тях сервитутно право не произвежда вещно правно действие.

По същия начин *погасяването* на сервитутното право настъпва спрямо всички съсобственици на господстващия имот и ако не е погасено дори и само спрямо един от тях, то продължава да съществува изцяло.

Посочените правила при съсобствеността следват от *същността на сервитутното право*, тъй като, ако се допусне възможността за съществуването на сервитут само в полза на един от съсобствениците на господстващия имот или само в тежест на един от съсобствениците на служещия имот, то ще се привнесе известен личен характер в неговото съдържание. Сервитутното право е израз на обективно съществуващата между господстващия и служещия имот пространствена зависимост, поради което не може да се признае само в полза на един от съсобствениците на тези имоти. Той следва или да се признае, или да се отрече за всички тях. В противен случай бихме били изправени пред особен смесен сервитут, притежаващ белези, както на личен сервитут (учреден в полза на определено лице – само един от съсобствениците на господстващия имот) респективно лично задължение (учреден в тежест на точно определено лице – само един от съсобствениците на служещия имот), така и характеристиките на поземлен сервитут (учреден с оглед качеството съсобственик на определен господстващ респективно служещ имот).

Понякога фактическото упражняване на сервитута се доближава до фактическото проявление на съсобствеността. Така например, титулярът на правото на водочерпане може да преминава през определен имот и да черпи вода, подобно на неговия съсобственик. Един

[141] Вж. в този смисъл ***Боянов, Г.*** Вещно право. С., 2004, с. 275.

страничен наблюдател трудно би различил дали водочерпенето се осъществява *като сервитутно право от трето за съсобствеността лице* или *като правомощие за ползване от страна на съсобственик на вещта*. Когато едно лице иска да осъществява въздействие върху определен имот с оглед обслужването на друг притежаван от него недвижим имот, той може да придобие правото да извършва това въздействие по силата на учреден в негова полза поземлен сервитут (право на преминаване по чл. 35 ЗОСИ) или чрез придобиването на идеална част от собствеността върху този имот (преминаване през съсобствен имот по силата на чл. 31, ал. 1 ЗС). Между съсобствеността върху служещия имот и сервитутното право обаче следва да се прави разлика[142].

Режимът на съсобствеността *се различава съществено* от правилата, приложими за сервитутните права. Титулярът на сервитутното право не може да иска привременно разпределение на ползването, не притежава право на делба и нито право да получава съответна част от плодовете на служещия имот. Прехвърлянето на сервитутното право е възможно единствено с прехвърлянето на правото на собственост върху господстващия имот, като в случаите на продажба на служещия имот не се прилагат правилата по чл. 33 ЗС (липсва изискване при продажба на служещия имот последният да бъде предложен първо на собственика на господстващия имот, тъй като последния притежава специфичен интерес от ползването на продавания имот).

Основната разлика, която съществува между двата института и която следва да се търси при определянето на подходящия за съществуващите фактически отношения юридически режим, е свързана с наличието или отсъствието на господстващ имот, чиято полза обслужват осъществяваните върху служещия имот фактически въздействия. Ако упражняването на фактическите действия е насочено към осигуряване на нормално и пълноценно използване на друг недвижим имот, притежаван от осъществяващото тези действия лице, то последните могат да бъдат санкционирани под формата на сервитут (в този случай заинтересуваното лице може да поиска учредяване в негова полза на поземлен сервитут). Ако обаче действията се извършват с оглед задоволяването на определени негови лични потребности и интереси, по-целесъобразно е те да бъдат признати като част от едно съпритежавано право на собственост върху съответния недвижим имот (в този случай по-целесъобразно е заинтересуваното лице да придобие идеална част от правото на собствеността върху съответния имот или вещно право на ползване).

6.3.4.7. Неделимостта на сервитутните права се проявява и в случаите на ***присъединяване*** на земя към господстващия респективно към служещия имот. Така, ако в резултат на *промяна в границите на имотите* (промяна в кадастралната карта или изменение на регулационния план) към господстващия респективно служещия имот се

[142] В този смисъл вж. ***Планиол, М.*** Елементарно..., с. 412.

добави допълнителна площ, то новоприсъединената част ще се ползва респективно ще бъде обременена от същото сервитутното право, съществувало по отношение на предишния недвижим имот до промяната на неговите граници. Същият извод следва да се направи и при случаите на фингирано присъединяване[143] при образуването на нанос в служещия имот, при които сервитутното право следва да обхване и последния.

6.3.5. Неизменност на сервитутното право

6.3.5.1. При действието на ЗИСС (отм.) е съществувала ***възможност за едностранно изменение*** на сервитутното право, както по искане на собственика на служещия имот, така и по искане на собственика на господстващия имот. И в двата случая инициаторът на промяната е бил длъжен да поеме разноските във връзка с преместването на сервитута, както и да обезщети нанесените в резултат от това вреди на насрещната страна. Когато с течение на времето установеният начин на упражняване на сервитутното право стане по-неудобно за *собственика на служещия имот*, той е разполагал с правото да иска упражняването на сервитута да се пренесе върху друго място в рамките на притежавания от него служещ имот[144] (чл.274, ал.3 ЗИСС (отм.)). От своя страна *собственикът на господстващия имот* е имал правото да иска упражняването на сервитута да се премести в друга част от служещия имот, ако по този начин той би имал значително по-голяма полза, а служещият имот не би претърпял никакви повреди (чл.274, ал.3 ЗИСС (отм.)).

6.3.5.1. При настоящата законодателна уредба липсват специални разпоредби, които да предоставят възможност за подобно едностранно (потестативно) право за изменение на съдържанието на сервитутните права, нито в полза на собственика на господстващия, нито в полза на собственика на служещия имот. Поради това следва да се приеме, че изменение в обема, местоположението и времетраенето на сервитутното право е допустимо ***само със съгласието и на двамата собственици***, постигнато в изискуемата от закона *форма* за действителност[145].

---

[143] Случаите на т.нар. фингирано присъединяване, признати още от римското право, са три: образуване на нанос, възникване на остров в течението на една река и присъединяване към крайбрежния имот на изоставеното речно корито. Вж. ***Венедиков, П.*** Към съединението на вещи в римското право – в Годишник на Софийския университет. Юридически факултет. Том XXXI, 7, 1935/1936, с. 3-4. Съгласно действащото българско законодателство като универсален способ за придобиване на собственост е останал единствено наносът, докато образуването на острови и придобиването на изоставеното речно корито е признато като способ за придобиване на собственост единствено в полза на държавата.

[144] Проф. Петко Венедиков е приемал, че е възможно собственикът на служещият имот да предложи място за упражняване на сервитута, което е разположено в друг имот, дори и този имот да е собственост на трето лице, ако третото лице даде съгласието си за това. В този случай ще е налице не толкова изменение в съдържанието на сервитутното право, а погасяването на един сервитут и учредяването на нов. За това обаче няма да се изисква съгласието на собственика на господстващия имот, тъй като при извършването на посочената промяна не се засяга неговия интерес. Вж. ***Венедиков, П.*** Система..., с. 220, под линия.

[145] Не се стига до изменение на сервитута и в случаите, когато титулярът на сервитутното право осъществява фактически съдържанието на сервитут, различен от учредения в негова полза (например въпреки, че му е

6.3.6. Постоянност и вечност на сервитутното право

6.3.6.1. Сред изискванията, поставяни спрямо сервитутните права, фигурира и тези за ***постоянност*** (causa perpetua) и ***неотменимост***: съществуването и упражняването на сервитутното право следва да придава определено *постоянно и окончателно качество на господстващия имот*. Така, при правото на преминаване господстващият имот придобива постоянното качество достъпност, а при правото на водочерпане – постоянното качество поливност и пр.[146] Именно поради това не може обаче да се учреди сервитут за черпене на вода от цистерна, тъй като последната не е постоянен източник[147].

6.3.6.2. Като характеристика на сервитутните права се посочва и тяхната вечност в смисъл на ***безсрочност.*** Посочването на този белег на сервитутните права от авторите е продиктувано от тяхното *съпоставяне с правото на ползване*, което винаги е срочно право и се прекратява със смъртта на ползвателя, когато той е физическо лице, респективно с неговото прекратяване, когато е юридическо лице. Безсрочният характер на сервитутните права обаче не е част от *същността им*, а се отнася само до *тяхното съществуване във времето*[148]. Страните по сервитутното правоотношение могат както да учредят безрочен поземлен сервитут, така и да ограничават съществуването му с уговарянето на краен срок или прекратително условие.

6.3.7. Принцип на правно регулиране на сервитутните права – numerus clausus или numerus apertus

6.3.7.1. Основен въпрос, на който следва да се даде ясен отговор при разглеждането на правната същност на сервитутните права, е въпросът относно това ***кой принцип*** се прилага при тяхното регулиране – принципът numerus clausus или принципът за свобода на договаряне. Отговорът на този въпрос има изключително важно *значение* с оглед на допустимия от закона начин за учредяване на сервитутите, както и с оглед на възможното им съдържание.

Така например, при възприемане на *принципа за свобода на договаряне* при определянето на съдържанието на сервитутните права могат да вземат участие самите собственици на господстващия и на служещия имот, като по този начин те биха създали ново по своето съдържание ограничено вещно право, противопоставимо на всички останали лица. И обратно, при възприемането на *принципа на изчерпателност* при

учреден сервитут на преминаване пеша, той преминава през господстващия имот с кола). В тези случаи по-скоро може да се говори за придобиване на нов сервитут въз основа на придобивна давност при изтичане на законово предвидения срок за това. Вж. ***Планиол, М.*** Елементарно..., с. 397.

[146] Вж. ***Girard, P.*** История..., с. 521.

[147] Вж. ***Базанов, И.*** Курс..., с. 279.

[148] Вж. ***Планиол, М.*** Елементарно..., с. 367.

регулирането на сервитутните права, уговарянето от собствениците на господстващия и на служещия имот на съдържание на сервитутните права, различно от посоченото в закона, би имало единствено облигационно правно действие, проявяващо се само между страните по конкретното правоотношение, разбира се – ако са налице условията за конвертиране на сключената между тях правна сделка[149].

6.3.7.2. В историческо правен аспект някои автори допускат възможността за ***свободно договаряне*** на съдържанието на сервитутните права, като поставят характерните за свободата на договаряне[150] *граници*: императивните правила на закона и същността на сервитутното право[151]. Това разрешение се оправдава с нуждите на гражданския оборот и със специфичния характер на поземлените сервитути, които още от самото си възникване в римското право се характеризират с огромно разнообразие на включените в съдържанието им правомощия. Съществува и обратното мнение, според което уговарянето на „сервитутно" право със съдържание, различно от посоченото в закона, води до възникване единствено на *облигационно право*, което има относително действие[152] и не може да се противопостави на трети, неучаствали при учредяването му лица[153].

6.3.7.3. Възприетият от българското вещно законодателство и съдебна практика[154] принцип ***numerus clausus***[155] *намира приложение*[156] и при сервитутните права[157] като вид

---

[149] Възприемането на принципа на изчерпателност на вещните права се аргументира основно с желанието на законодателя да въведе предвидимост по отношение на вещните тежести, които могат да бъдат наложени върху един недвижим имот, като предотврати "фрагментирането" на собствеността чрез разчленяването й на множество ограничени вещни права с различно съдържание в полза на различни лица.

[150] Принципът за свобода на договаряне има широки последици не само в областта на облигационното, но е в цялото частно право. Като нейни проявления се посочват правото да се договаря, презумпцията за правоспособност и дееспособност, ирелевантността на мотивите при договарянето, правилото, според което съдията е роб на закона и пр. Вж. повече ***Диков, Л.*** Гражданското право на бъдещето. – Юридически архив, година II, книга 5-6, Юни-Август, 1931, с. 436.

[151] Така и акад. Любен Василев приема, че страните могат да уговорят сервитутни права, вън от посочените в закона, стига да не му противоречат, да не противоречат на добрите нрави и съдържанието им да отговаря на съществените родови признаци на общото понятие за сервитутите. Вж. ***Василев, Л.*** Българско вещно право. С., 1995, с. 526.

[152] Вж. ***Марков, М.*** Дискусионни въпроси във връзка с възникването на сервитутните права. – Собственост и право, 2008, № 3, с. 5.

[153] В този смисъл вж. ***Петров, Вл., М. Марков.*** Вещно право – помагало. С., 2005, с. 125. Именно като облигационно вземане подобно право не може да бъде придобито и по давност.

[154] Вж. Решение № 73 от 14.I.1974 г. по гр. д. № 1979/73 г. на I г. о., ВС: "Вещно право върху чужд имот може да съществува само ако е предвидено в закон - чл. 55 ЗС". Цитирано по ПИС Апис. Вж. също Решение № 414 от 13.II.1960 г. по гр. д.№ 9494/59 г. на II г. о., ВС, според което "по силата на чл. 55 ЗС вещни права върху чужда вещ, доколкото те са предвидени в закона, могат да се придобиват или учредяват с правна сделка, по давност или по други начини, определени в закона. Изводът, който следва да се направи от този текст, е, че вещно право върху чужда вещ може да съществува само ако е предвидено в закона". Цитирано по ПИС Апис.

[155] Принципът, че вещните права са ограничително изброени в закона е приет и от практиката. Вж. Решение № 15/1967г. на ОСГК на ВС, цит. по ***Цачев, Л., В. Цачев.*** Закон за собствеността. Текст. Съдебна практика. Литература. Коментарни бележки. С., 1993, с. 160.

[156] Поради това уговарянето на сервитутно право, което не е предвидено в действащото законодателство води до възникването единствено на облигационно правна обвързаност между страните, които са подписали споразумението за възникването му. Вж. в този смисъл ***Марков, М.*** Дискусионни въпроси във връзка с възникването на сервитутните права. – Собственост и право, 2008, № 3, с. 5.

[157] Относно ограничеността на видовете сервитутни права в сравнително правен план вж. също ***Singer, J.*** Property Law: Rules, Policies, and Practices. New York., 2005, p. 192.

ограничени вещни права[158]. Безспорно е, че сервитутните права се придобиват и защитават единствено по предвидените в действащото законодателство способи. Валидно могат да се учредяват единствено такива видове сервитути, които са посочени от закона, и с такова съдържание, което е предвидено от закона[159]. Едно от основните съображения за това е възприемането на принципната недопустимост съдържанието на едно абсолютно право, противопоставимо спрямо всички лица, каквото е вещното право, да се определя от един чисто относителен акт[160].

Това обаче съвсем не означава, че съответните видове вещни права *са изцяло еднотипни и имат едно и също съдържание*.

Така например, *правото на строеж* може да има различно конкретно съдържание, което зависи от волята на страните и от предвижданията на подробния устройствен план за съответния недвижим имот. То може да бъде учредено, както за изграждането на единадесет етажен жилищен блок, така и за построяването на двуетажен подземен паркинг, за триетажна офис сграда или само за част от ателиетата на втория етаж на бизнес център.

По същия начин собственикът на една вещ може да учреди върху нея вещно *право на ползване*, което да има най-различно съдържание. Така, вещта може да бъде предоставена за ползване според нейното предназначение, при което конкретното съдържание на учреденото ограничено вещно право на ползване би могло да бъде изключително разнообразно. Още повече, вещта може да бъде предоставена за ползване и не според своето текущо (настоящо) предназначение, а съгласно уговореното между страните по съответния договор (при условията на свобода на договаряне).

6.3.7.4. Оказва се, че във всички случаи на учредяване на право на строеж респективно на право на ползване, конкретният обем, пространствени и времеви характеристики на правомощията на правоимащото лице са различни и се определят с активното участие на страните по съответната сделка. *Общото* във всички случаи обаче остава предвиденият в закона ***модел на съответното ограничено вещно право***. Колкото и да е различно конкретното съдържание на вещното право, то си остава право на строеж, защото предвижда възможност за изграждането на сграда, която да стане собственост на титуляра на правото на строеж, въпреки че той не е собственик на прилежащия терен. По същия начин единно по своята правна същност остава и вещното право на ползване, тъй като, независимо от конкретното му съдържание, то дава възможност за ползване на

---

[158] Вж. ***Венедиков, П.*** Ново вещно право. С., 1999, с. 19.

[159] Известно отклонение от този принцип се прави с допускането на подзаконова уредба на въпросите, свързани със законовите ограничения и сервитутите при разполагането на енергийните обекти. Вж. по този въпрос ***Стойкова, Ю.*** Промени в уредбата на сервитутите по закона за енергетиката. – Собственост и право, кн. 2, 2004, с. 35

[160] Вж. ***Кирчев, Т.*** Правилото nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet и публичността при юридическите сделки. – Юридически архив, година II, кн. 2, декември 1930, с. 142.

съответния недвижим имот с оглед определено предназначение, включително за придобиване в собственост на отделените от него естествени плодове.

6.3.7.5. Този извод намира пълно приложение и по отношение на сервитутните права, които по принцип се характеризират с по-голямо разнообразие по своето съдържание. Следва да се признае възможността за уговарянето на такива сервитутни права, които се предвидени като модел от действащото законодателство (като например право на преминаване, право на прокарване), независимо от възможните различия в конкретното им съдържание. ***Общото*** за всички тях е, веднъж, качеството *им на сервитутно право*[161] (включващо правомощие за квазивладение, упражняване на ограничена фактическа власт върху служещия имот, специфично правомощие за ползване служещия имот с оглед задоволяването на нуждите на господстващия имот и ограничено правомощие за разпореждане), и втори път – *относимостта им към конкретен вид сервитутно право*. Така например, правото на прокарване на отклонения от мрежи по чл. 193 ЗУТ като вид сервитут включва в своето съдържание правомощието да се прокара подземно или въздушно кабел и правомощието да се придобие така изграденото в собственост на притежателя на сервитутното право. Конкретните параметри на пътя на кабелното трасе, характеристиките на положените кабели, начина на тяхното полагане и обслужване и редица други въпроси относно конкретното съдържание на сервитутното право обаче следва да се уредят от лицата, които го учредяват.

6.3.8. Модел за сервитутно право

6.3.8.1. Съдържание на сервитутното право, подобно на съдържанието на всяко вещно право, се характеризира с наличието на няколко сравнително самостоятелно обособени правомощия. Ако *останалите вещни права* имат дефиниран от закона ***единичен модел*** на своето съдържание, което е налице във всеки един случай на учредяването им, то сервитутните права, както посочва и тяхното наименование (използвано в множествено лице), представляват група от сходни вещни права, които включват в съдържанието си определени типични правомощия, но всяко от тях се характеризира с отличаващи го видови особености.

6.3.8.2. Поради това законодателят урежда ***два модела, разположени на различно йерархично ниво***: *общо модел* относно съдържанието на поземления сервитут (оказване на ограничено въздействие върху чужд недвижим имот с оглед извличането на определена полза за друг недвижим имот) и *различни конкретни модели* на отделните сервитутни

[161] Така и. ***Василев, Л.*** Българско вещно право. С., 1995, с. 526. Освен на общото понятие за сервитутите обаче уговорените от страните сервитутни права следва да отговарят и на посочения от закона модел за съответния вид сервитут. Ето защо при описанието на отделните видове сервитути следва да се посочват онези характеристики, които се явяват определящи при изграждането на модела на сервитутното право.

права, представляващи разновидности на общия модел. Списъкът на отделните видове сервитути е отворен и към него могат да се прибавят и нови модели за сервитутни права, разбира се – ако последните отговарят на общия модел за поземлен сервитут. Това обуславя и голямото разнообразие на правомощията[162], които могат да бъдат включени в различните сервитутни права[163].

6.3.8.3. Всяко сервитутно право включва в своето съдържание няколко ***правомощия***: правомощието *владение*, свързано с упражняването на ограничена фактическа власт върху служещия имот; *специфично* правомощие, чието съдържание е различно при различните видове сервитути (преминаване, прокарване, водочерпане и пр.) и на което се дължи възможността за възприемането на нови модели за сервитутни права (при наличието на съответно законодателно решение), и правомощие на *разпореждане*, изразяващо се във възможността за извършване на отказ от сервитутното право или за прехвърлянето му, но само заедно с прехвърлянето на правото на собственост върху господстващия имот[164].

Специфичното правомощие, което е различно при различните видове сервитути, може да се изразява в две основни форми: да предоставя *възможност* за определено ограничено и специфично въздействие върху служещия имот (положителен сервитут) или да въвежда конкретна *забрана* за извършването на определени действия или осъществяването на специфични резултати от страна на собственика на служещия имот (отрицателен сервитут). Както възможността за въздействие, така и забраната за осъществяването на определено поведение, не следва да водят до невъзможност за ползване на служещия имот от страна на неговия притежател[165].

6.3.8.4. Съдържанието на сервитутното право обхваща всичко, което е необходимо за нормалното използване на господстващия имот с оглед на неговото предназначение и което е уговорено между страните към момента на неговото учредяване[166]. При ***съмнение*** относно съдържанието на сервитутното право следва да се приложи правилото на чл. 276

---

[162] Вж. в този смисъл ***Боянов, Г.*** Въпроси на сервитутните права по съвременното българско вещно законодателство. – Нотариален бюлетин, бр.2, 2006, с. 30. Липсата на определено от закона съдържание на сервитутните права се обосновава в известна степен и от обстоятелството, че „нуждите от пълноценно стопанисване на един имот са различни и съответно на това различно може са бъде служенето или обременяването на чуждия имот". Вж. ***Боянов, Г.*** Познаваме ли сервитутните права? – Собственост и право, кн. 6, 1999, с. 5.

[163] Разбира се, всеки конкретно учреден сервитут следва да отговаря на основните белези, характерни за поземлените сервитути. Освен това той следва да има конкретно определено съдържание и да засяга служещия имот по определен типичен начин.

[164] Вж. в този смисъл ***Петров, Вл., М. Марков.*** Вещно право – помагало. С., 2005, с. 125-126.

[165] Така например не следва да се допуска възможността за учредяването на отрицателен сервитут, по силата на който на собственика на служещия имот се забранява да променя предназначението на последния. Относно възможността за учредяване на сервитут, по силата на който служещия имот следва да се използва само за земеделски цели, в сравнително правен план вж. ***Crawford, H., D. White.*** Maryland Real Estate: Practice & Law. Chicago., 2002, p. 75.

[166] Вж. ***Боянов, Г.*** Вещно право. С., 2004, с. 272.

ЗИСС (отм.), според което сервитутът обхваща възможността за извършването на *всичко онова, което е нужно на господстващия имот, при най-малко вреда*[167] *за служещия*.

До известна степен посочената разпоредба е възпроизведена в чл. 106, т. 4 ЗВ, според който титулярът на сервитута е длъжен при извършване на необходимите действия за упражняването му да причини възможно *най-малкото неудобство* за собственика на служещия имот и да поеме необходимите за това разноски, освен ако не е уговорено друго. Посоченото правило е съобразено с предназначението на сервитутното право да служи в полза на собственика на господстващия имот, както и с основния гражданско правен принцип, забраняващ неоснователното увреждане на чужда собственост. Ако страните не са посочили друго, нуждите на господстващия имот се преценяват с оглед неговото предназначение към момента на учредяване на сервитутното право. Начинът на упражняване на сервитутното право следва да е съобразен и със стремежа да се избегне неоснователно причиняване на неудобство спрямо ползването на служещия имот. Той следва да е най-малко неудобен за ползването на служещия имот, дори когато това „представлява за собственика на господстващия имот някои незначителни неудобства"[168].

Изискването за причиняване на минимална вреда на служещия имот, обаче, следва да се прилага като се има предвид и необходимостта да се постигне *пълното задоволяване на интереса на собственика на господстващия имот*, с оглед на който е учредено сервитутното право. Съдържанието на сервитутното право следва да се определя с оглед нуждите на господстващия имот, тъй като, който (собственикът на служещия имот) поеме задължението да осигури определена полза за собственика на един недвижим имот (собственика на господстващия имот), трябва да поеме и всички последици от това свое задължение (да не възпрепятства по какъвто и да е начин осъществяването на тази полза).

6.3.8.5. Въпросът за ***начина на определяне*** на съдържанието на сервитутните права не е решен изрично от *действащото българско законодателство*. Съгласно възприетият принцип за изчерпателност при уредбата на вещните права следва да се приеме, че страните могат да учредяват сервитутни права само с такова съдържание, чиято структура е посочено в закона (право на преминаване, право на прокарване на провод, право на водочерпане), като уговарянето на каквито и да е било други възможности в полза, както на собственика на господстващия, така и на собственика на служещия имот, ще има за свои правни последици възникването на облигационни вземания, които не са включени в съдържанието на самото сервитутно право и макар да са свързани с него имат своя самостоятелна правна съдба и се подчиняват на отделен правен режим.

---

[167] Сервитутното право трябва да се упражнява „civiliter" т. е. по начин, че да се причиняват по възможност по-малко неудобства и стеснения на собственика на служещия имот. Вж. в този смисъл ***Фаденхехт, Й.*** Сервитути. Лекции. С., 1919, с. 57 и с.76.
[168] Вж. ***Венедиков, П.*** Система..., с. 219.

При евентуалната бъдеща обща правна уредба на сервитутните права de lege ferenda следва да се отчете спецификата на сервитутните права (включително тяхното многообразие) и особеното им предназначение (да се улесни във всеки конкретен случай ползването на господстващия имот, без с това да се прави неизползваем служещия имот), като се предвиди възможност страните да уговарят помежду си конкретния модел на съдържание[169] на правото на сервитут, който най-добре отговаря на интересите им във всеки отделен случай. Законът следва да посочва основните правомощия, които по правило следва да са включени в съдържанието на едно сервитутно право (правомощието за оказване на ограничено въздействие върху чужд недвижим имот с оглед обслужването на друг недвижим имот), а определянето на конкретния обем и съдържание на действително учредения сервитут да се извършва от заинтересуваните във всеки отделен случай лица с акта за неговото учредяване. Законодателят следва да посочва единствено съществените белези за допустимото съдържание на сервитутните права, а специфичното съдържание на конкретно учредяваните в практиката сервитути да се фиксира от волята на страните по пътя на свободата на договаряне.

7. Правни връзки, възникващи при сервитутните права

7.1. Правна същност и характеристика на вещните „правоотношения" при сервитутните права

7.1.1. Правни отношения и правни връзки

7.1.1.1. По принцип субективните права съществуват като част от съдържанието на определени правоотношения. Съществуващият в общата част на гражданското право спор относно възможността за възникването и упражняването на ***субективни права извън гражданско правоотношение***[170] намира най-съществено приложение именно при вещните права. Поради своя абсолютен характер при тях е ясно определена само едната страна (притежателят на правото), като до възникването на конкретно правоотношение се стига едва при нарушаването на правото (при което нарушителят на вещното право се конституира като насрещна страна по това санкционно или защитно правоотношение).

[169] За възможността за уговаряне на конкретното съдържание на вещно право от определен вид в сравнително правен план вж. ***Storme, M.*** Property law in a comparative perspective, KU Leuven., 2004, p. 24. В случай че това изменение остава в рамките на съответния вид вещно право, то има "вещноправен ефект" т. е. превръща се в част от съдържанието на вещно право, което е противопоставимо спрямо всички лица. Ако обаче уговореното съдържание излиза от законодателната рамка за съответния вид вещно право (включително рамката на съответния вид поземлен сервитут), то произвежда единствено облигационно правно действие между страните, сключили договора за неговото учредяване.

[170] Вж. ***Боянов, Г.*** Вещните субективни права. С., 1997, с. 12-13.

Поради това се поставя въпросът дали е налице правоотношение[171] в случаите, когато титулярът на вещното право упражнява последното самостоятелно (чрез собственото си поведение) и необезпокоявано (без наличието на нарушения от страна на други лица).

7.1.1.2. С оглед осъществяването на нормативното регулиране се приема, че съществуват ***две форми на общуване,*** при които хората задоволяват своите потребности и интереси: обществени отношения (при които е налице взаимодействие между два или повече правни субекта) и обществени връзки (при които се извършва индивидуално поведение от страна на един правен субект). Ако при *обществените отношения* човек задоволява потребностите си чрез конкретно взаимодействие с друго лице, то при *обществените връзки* титулярът на правото самостоятелно и без да се нуждае от съдействието на когото и да е било постига напълно своя интерес. Ако *обществените отношения* предоставят възможност за съвместна дейност с оглед постигането на интересите на определено лице, то чрез *обществените връзки* се реализира възможността за предприемането на самостоятелни постъпки за осъществяването на тази цел[172].

7.1.1.3. Двете форми на социално поведение се различават по между си с оглед елементите на своята ***структура***. Разликата в *субектния им състав* се изразява в обстоятелството, че при общественото отношение конкретно определени са и двете страни, участващи във взаимодействието, докато при обществената връзка индивидуално определен е само „субектът на активно проявената дейност[173]". При обществената връзка винаги съществува „един единствен конкретен субект, който винаги действа самостоятелно"[174].

Ако в *съдържанието* на общественото отношение се включва основно поведението на правно задълженото лице, което служи като средство за задоволяване на интереса на титуляра на субективното право, то обществената връзка се заключава главно в собствената дейност на правоимащото лице[175].

Последната разлика между разглежданите социални явления е свързана с начина на проявление на техния *обект*: ако в обекта на общественото отношение се съчетава взаимодействието между два правни субекта, то обектът на обществената връзка е „отделен от действията на всички субекти, които са задължени единствено да не пречат на субекта

---

[171] Такова ще е налице, ако под правоотношение се разбира "конкретен модел на правната норма при определени условия". Вж. ***Павлова, М.*** Към теорията на гражданското правоотношение. – Правна мисъл, кн. 2, 1993, с. 3.
[172] Вж. ***Колев, Т.*** Правни отношения и правни връзки. С., 2000, с. 56.
[173] Вж. ***Колев, Т.*** Правни отношения и правни връзки. С., 2000, с. 64.
[174] Вж. ***Колев, Т.*** Правни отношения и правни връзки. С., 2000, с. 64.
[175] И в двата случая обаче "обективното право цели пряко да въздействува върху поведението на лицата в обществото, като го детерминира в определени граници". Вж. ***Павлова, М.*** Към теорията на гражданското правоотношение. – Правна мисъл, кн. 2, 1993, с. 3.

при задоволяването на неговата потребност и интерес, служейки си със съответното благо”[176].

7.1.1.4. Абсолютните права, към които се причисляват и ***вещните***, а следователно и сервитутните права, се реализират в рамките на регулирани от правото обществени връзки (*правни връзки*), при които насрещно задължените лица не са конкретно определени и тяхното задължение е за бездействие – те са длъжни да не предприемат действия, с които препятстват правоимащото лице при самостоятелното задоволяване на неговия правно релевантен интерес.

7.1.2. Специфика на поземлените сервитути

7.1.2.1. При сервитутните права обаче може да се открие ***специфична “относителност”***, която като че ли ги приближава до съдържанието на правоотношенията. При упражняването им съществуват два обособени от останалите правни субекта – собственикът на господстващия и собственикът на служещия имот. Макар и *собственикът на служещия имот* да е длъжен да търпи осъществяването на съответното поведение от страна на титуляра на сервитутното право, той е в по-различно положение в сравнение с това на всички останали трети лица, тъй като *е засегнато неговото право на собственост върху служещия имот*. Сервитутното право засяга най-вече неговата правна сфера, което поставя въпроса дали това превръща взаимодействието в аналогично на характерното за правните отношения.

7.1.2.2. Следва да се приеме, че ***сервитутното право*** също попада в категорията на правните връзки, тъй като *реализацията* му е подчинена единствено на волята на неговия титуляр, който не се нуждае от ничие съдействие, за да упражни предоставените му с конкретния сервитут правомощия (какъвто е възприетият критерий за разграничаването на правните връзки от правните отношения). Както собственикът на служещия имот, така и всички останали лица са длъжни с поведението си да не възпрепятстват притежателя на съответното сервитутно право при осъществяването му.

7.1.2.3. ***Собственикът на служещия имот*** няма някакво особено качество на специфична насрещна страна по едно двустранно сервитутно правоотношение, а е *един от множеството* правни субекти, които са длъжни да се съобразяват с гарантираната в полза на собственика на господстващия имот възможност за реализирането на определено индивидуално поведение. Обстоятелството, че задължението за бездействие противоречи на правото на собственост върху служещия имот, не превръща собственика на последния в насрещно задължено лице. То обаче остава *специфична особеност* на поземлените сервитути в сравнение с останалите вещни права.

[176] Вж. ***Колев, Т.*** Правни отношения и правни връзки. С., 2000, с. 64.

7.1.2.4. Именно поради абсолютния характер на сервитутното право, в неговото съдържание не могат да се предвиждат положителни задължения в тежест на собственика на служещия имот[177]. Предвиждането на подобни ***активни задължения*** за собственика на служещия имот превръща правната връзка в правно отношение, като формата на удовлетворяване на интереса се променя от индивидуално поведение (при гарантирано от правото бездействие на всички останали) във взаимодействие (при активното участие на конкретно задължено лице). Уговарянето на такова задължение в тежест на собственика на служещия имот ще доведе до възникването на правно отношение за задоволяването на специфичния интерес на собственика на господстващия имот, формулиран като някакъв вид относително (облигационно) право, което правоотношение ще съществува паралелно с правната връзка, по която се реализира абсолютното (вещно) право на сервитут. Двете права обаче следва да се различават едно от друго не само защото представляват част от две различни форми на социално поведение, насочено към задоволяването на човешките потребности, но и поради различния правен режим, на който се подчиняват. Така например, задължението за бездействие по една правна връзка (каквато възниква и при абсолютно сервитутно право) важи за всички (erga omnes), включително за последващите собственици на служещия имот, докато задължението за съдействие по правното отношение (каквото възниква при относителното облигационно право) има личен характер (in personam), поради което обвързва единствено поелото го лице и неговите универсални правоприемници.

7.1.3. Приложение на особеностите на вещните права при поземлените сервитути

7.1.3.1. Сервитутните права са вид вещни права и като такива притежават родовите характеристики на последните и се подчиняват на принципите на вещното право. Вещните права имат ***сложен*** характер. Те включват в своето съдържание множество възможности, обособени като различни *правомощия*[178]. Така например, правото на собственост включва правомощие на владение, ползване и разпореждане, а правото на строеж – правомощие да се построи сградата, да се придобие в собственост построената сграда, т. е. тя да се владее,

---

[177] В акта за учредяване на сервитутното право е възможно в тежест на собственика на служещия имот като да се уговори задължение за заплащане на разноските, необходими за упражняване на сервитутното право. В този случай някои законодателства позволяват на собственика на служещият имот да се освободи от това свое задължение като се откаже от собствеността си върху служещия имот. Разбира се, с това служещият имот не е ставал притежание на собственика на господстващия имот, тъй като никой не може да бъде заставен да придобие принудително собствеността върху една вещ, а собственикът на господстващия имот е следвало да поеме разноските за упражняването на своето сервитутно право. Вж. ***Ричи, Ф.*** Имуществата..., с. 479. Във всички случаи обаче подобно задължение би имало личен характер и би довело до възникването на облигационно отношение.

[178] Правомощието се определя като „форма на изразяване на субективното право". Вж. ***Колев, Т.*** Правни отношения и правни връзки. С., 2000, с. 73.

да се ползва и да се извършват разпоредителни действия с нея, както и правото да се ползва прилежащия терен дотолкова, доколкото е необходимо за ползването на сградата.

По същия начин *сервитутните права*, независимо от своя конкретен вид, включват няколко основни правомощия: да се владее служещия имот в степента, която е необходима за упражняването на съдържанието на сервитута; да се оказва определено въздействие върху служещия имот или да се изисква въздържането от определено действие от страна на неговия собственик и да се извършват разпореждане със сервитутното право. Обемът на първите две правомощия, за разлика от правния режим при останалите ограничени вещни права, варира по своето съдържание, тъй като принципът numerus clausus търпи най-силно ограничение именно при сервитутите. За сметка на това поради акцесорния характер на сервитута извършването на част от действията на разпореждане с него (например прехвърляне в полза на трето лице) могат да се извършват единствено заедно с упражняването на правомощието разпореждане, включено в съдържанието на правото на собственост върху господстващия имот. Действие на разпореждане със сервитутното право могат да се извършват, при което не се засяга правото на собственост върху господстващия имот е извършването на отказ от сервитутно право.

7.1.3.2. Друга особеност на вещните права е т. нар. ***право на следване*** (ius pesequendi[179]). Те са иманентно свързани с определена вещ и я следват където и да се намира тя. Така, *собственикът* запазва правото си върху вещта и в случаите, когато владението върху последната се упражнява от друго лице (например поради кражбата на вещта), *правото на ползване* не се погасява в резултат от изгубването на вещта, а с прехвърлянето на служещия имот се прехвърля и съществуващото върху него *сервитутно право*. Типичен пример за правото на следване представлява и *ипотеката*. Ипотекирането на един недвижим имот води до неговото обременяване с възможността при евентуално неизпълнение на обезпеченото вземане той да бъде изкаран на публична продан и продаден, независимо от волята на настоящия му собственик. Ипотеката следва имота и при прехвърлянето на обезпеченото вземане.

Правото на следване при сервитутните права намира изрично законодателно потвърждение в разпоредбата на чл. 64, ал. 3, т. 3 ЗЕ, според която промяната на собствеността на имота не прекратява действието на сервитутите, както по отношение на господстващия, така и по отношение на служещия имот.

7.1.3.3. Вещните права се характеризират и с т. нар. ***право на предпочитание***. Тази тяхна характеристика произтича от правилото, според което ограничените вещни права *могат да се противопоставят* на всички лица, придобили по-късно облигационни или

[179] За правото на следване в сравнително правен план вж. ***Storme, M.*** Property law in a comparative perspective, KU Leuven., 2004, p. 13. Вж. също ***Мозолин, В., А. Масляев.*** Гражданское право. Часть первая. Москва. 2007, с. 423.

вещни права върху същата вещ[180]. Това правило представлява своеобразна конкретизация на латинския принцип prior tempore potior iure, като възприема тезата, според която правната власт, предоставена от съответното вещно право, изключва възможността за намесата на други лица при владението, ползването и разпореждането с вещта.

Този принцип намира приложение и при *сервитутните права*. Така например, ако собственикът на служещия имот предостави на определено лице право на ползване върху този имот, третото лице следва да се съобразява със съществуващия сервитут върху предоставения му за ползване имот.

7.2. Характеристика на сервитутната правна връзка като вид вещноправна връзка

7.2.1. Сервитутното право като елемент от съдържанието на правна връзка

7.2.1.1. Правната връзка, която възниква при сервитутното право, ***не*** следва да се разглежда нито като *безсубектно* правоотношение (правоотношение между служещия и господстващия имот), нито като *едносубектно* правоотношение (правоотношение между служещия имот и собственика на господстващия имот[181]). Сервитутната правна връзка представлява ***своеобразна форма на социално поведение***, при което интересът на правоимащия субект се задоволява самостоятелно и независимо от всякакво взаимодействие с останалите членове на обществото.

При сервитутната правна връзка е известен *активният правен субект* – собственикът на господстващия имот. Всички останали, включително собственикът на служещият имот, са длъжни да не възпрепятстват с поведението си упражняването на правомощията на съответното сервитутно право. Те обаче не следва да се разглеждат като насрещни страни по някакво особено правно отношение, тъй като резултатът от подобна изкуствена[182] конструкция е „фантастично голям, необозрим и практически неманипулируем брой от правоотношения, чийто субекти никога не са в състояние да влязат в някаква връзка, защото е невъзможно да знаят коя е насрещната страна в правоотношението[183]". Правната връзка е конструкция, която не се нуждае от насрещна страна, тъй като удовлетворяването на конкретния интерес става без съучастие на друго лице. Именно неучастието на другите лица прави възможно постигането на въпросния интерес. Титулярът на сервитутното право самостоятелно задоволява своите интереси чрез собствено поведение, без да му е необходимо съдействието на други лица. Поради това

[180] Вж. ***Боянов, Г.*** Вещните субективни права. С., 1997, с. 18.
[181] В този смисъл вж. старите концепции за сервитутите ***Миладинов, В.*** Основи на историята на българското право. С., 1943, с. 181.
[182] Вж. ***Колев, Т.*** Правни отношения и правни връзки. С., 2000, с. 105-106.
[183] Вж. ***Сталев, Ж.*** Правни норми и юридически факти. – Социалистическо право, 1984, № 1, с. 6.

сервитутното право може да се разглежда като част от специфична правна връзка, при която интересът, намиращ се в основата на субективното право се реализира не чрез взаимодействието на неговия титуляр с конкретно определено задължено лице, а чрез индивидуално поведение при бездействие от страна на останалите лица.

7.2.1.2. Тъй като е невъзможно съществуването на сервитут без служещ имот, винаги ще е известен и *един от задължените по сервитутното право лица* – ***собственикът на въпросния служещ имот***, който е засегнат в най-голяма степен от съществуването на поземления сервитут. За разлика от останалите лица, които също са задължени да не възпрепятстват и да не пречат на собственика на господстващия имот при упражняването на сервитута, собственикът на служещия имот е ограничен в осъществяването на притежавано от него самия право на собственост върху служещия имот.

7.2.2. Страни на сервитутната правна връзка

7.2.2.1. Сервитутните права предполагат наличието на поне два имота. Както беше посочено по-горе, сервитутите възникват като част от съдържанието на правни връзки, които се индивидуализират основно чрез правоимащото лице: ***собственикът на господстващия имот***. Поради акцесорния характер на сервитутното право негов титуляр може да бъде *всеки правен субект*, който може да притежава собствеността върху господстващия имот: физическо, юридическо лица, община или държавата.

Поради това, за разлика от останалите ограничени вещни права, сервитутът може да има, както частно правен, така и *публично правен характер*. Така, в случаите, когато господстващия имот, в чиято полза е учредено сервитутното право, представлява публична държавна или публична общинска собственост, задължително и сервитутът ще има публичен характер[184]. Така, общественият интерес, който налага обявяването на един недвижим имот за публична собственост, намираща се извън гражданския оборот, ще обуславя и публично правния характер на правото на преминаване за осигуряване на достъп до този недвижим имот. Правилата, важащи за публичната собственост следва да

[184] В този смисъл вж. ***Марков, М.*** Относно публичните ограничени вещни права. – Собственост и право, кн. 8, 2005, с. 5 и сл. В посочената статия доц. Методи Марков приема, че публично правен характер могат да имат единствено правото на собственост, правото на строеж по изключение в хипотезата на чл. 207 ЗУТ и сервитутните права. Във всички останали случаи, когато съществува значим обществен интерес, държавата респективно общината следва да отчужди по предвидения в законодателството ни ред съответния недвижим имот, който след отчуждаването става публична държавна респективно общинска собственост, вместо да търсят учредяването на публични ограничени вещни права като право на ползване или право на строеж. Публичните вещни права, включително поземлените сервитути се ползват със засилена правна защита, което в известна степен противоречи на принципа на равенство на различните видове собственост. Относно доктрината за специалната защита на публичните права в сравнително правен план вж. ***Liming, W.*** Tentative Interpretation of Principle of Equal Protection Prescribed by Law of Property. – China Law Magazine. The third issue. June, 2006. № 60.

намерят съответно приложение и за сервитутите, учредени в полза на имот, представляващ публична собственост.

7.2.2.2. Макар и насочено спрямо всички лица, сервитутното право засяга най-вече ***собственикът на служещия имот***. Съществуващият сервитут ограничава неговото право на собственост, като възпрепятства упражняването на част от съдържанието му (например като забранява извършването на строителство – при сервитута за изглед) или позволява на собственика на господстващия имот извършването на определени действия (например като разрешава преминаване през, водочерпене от служещия имот – при сервитута за преминаване и при сервитута за водовземане). Служещият имот може да бъде притежание, както на физическо или на юридическо лице, така и на държавата или на общината. Българското законодателство изрично предвижда случаи, при които сервитутните права могат да се учредяват и върху *служещи имоти, представляващи публична собственост* (чл. 16, ал. 2 ЗГ, чл. 16а, ал. 4 ЗГ, чл. 287, ал. 2 ЗЕС). Макар че имотите публична собственост са извадени от гражданския оборот, законодателят допуска тяхното обременяване със сервитутни права в случаите, когато това се налага с оглед осъществяването на определена обществено полезна дейност (например при различни форми на благоустрояване като електроснабдяване, газификация, водоснабдяване, осъществяване на електронни съобщения) и не засяга използването им според тяхното специфично предназначение (т. е. когато не се възпрепятства осъществяването на публичния интерес, който е определил публично правния характер на собствеността върху конкретния имот).

7.2.3. Съдържание на сервитутната правна връзка

7.2.3.1. Съдържанието на сервитутната правна връзка ***се определя*** основно *от закона* и отчасти *от страните*, участвали при осъществяването на правопораждащия я юридически факт, а при придобиване на сервитутното право по давност – *от обема и съдържанието на упражняваното квазивладение върху служещия имот* (tantum praescriptum, quantum possessum). При съмнение в него следва да се включва всичко, което е нужно за постигането на съответната полза за господстващия имот, при причиняването на възможно най-малка вреда на служещия имот[185]. Размерът на нуждата на господстващия имот се определя към момента на възникване на сервитутното право.

7.2.3.2. При разглеждането на съдържанието на сервитутното право възниква ***въпросът*** *дали правото на сервитут включва в своето съдържание правото на собственост върху поставените въз основа на него съоръжения*.

[185] Вж. чл. 276 ЗИСС (отм.).

Както вече бе споменато, по правило, съгласно общия модел относно структурното съдържание на поземления сервитут, правото на сервитут включва следните *правомощия*: право на квазивладение на служещия имот в съответната на съдържанието му степен, право на специфично ползване на служещия имот с оглед задоволяването на определени интереси на господстващия имот и право на разпореждане със сервитутното право самостоятелно (чрез отказ от правото на сервитут) или заедно с разпореждането с правото на собственост върху господстващия имот (поради акцесорния му характер). Когато за или при упражняването на сервитутното право са изградени определени съоръжения на територията на служещия имот се поставя въпроса относно собствеността върху тези съоръжения.

Собствеността върху съоръженията, които се поставят от титуляра на сервитутното право в служещия имот с оглед упражняването на сервитутното право, следва да се постави в зависимост от това дали тези съоръжения са трайно прикрепени към господстващия имот или не.

Ако съоръженията *не са трайно прикрепени* към служещия имот, като движими вещи те принадлежат на притежателя на сервитутното право, който ги е поставил. Ако обаче те *са трайно прикрепени*, по силата на приращението те би следвало да се придобият в собственост от собственика на служещия имот. Прилага ли се обаче правилото на приращението по отношение на трайно прикрепените към служещия имот съоръжения, използвани за упражняването на учреден поземлен сервитут.

Най-широко разпространеният и възприет способ за обезсилване на действието на приращението е учредяването на право на строеж. В разпоредбата на чл. 193, ал. 2 ЗУТ изрично е посочено, че с придобиването на право на прокарване на провод се придобива освен правото да се изгради в чуждия имот съответното отклонение от общата мрежа на техническата инфраструктура, но и да се придобие собствеността върху него. С това правото на прокарване на отклонение от общата техническа мрежа се признава за *основание за изключване действието на приращението*. Правилото на чл. 193, ал. 2 ЗУТ следва да се генерализира за всички сервитутни права и да залегне в общата уредба на сервитутите, чието упражняване е свързано с поставянето на някакви съоръжения в служещия имот. Основната последица от възприемането на подобно правило е предоставянето в полза на собственика на господстващия имот при прекратяване на сервитутното право на правото да вдигне поставените от него в служещия имот съоръжения, които са били използвани с оглед упражняването на сервитутното право.

7.2.3.3. Съдържанието на сервитутната правна връзка може да се разглежда като възможност за ***собственика на господстващия имот***, респективно като задължение за собственика на служещия имот. Сервитутното право дава *възможност* на своя титуляр да придобива от служещия имот всички ползи, които следват от самата цел и предназначение

на учредения сервитут с оглед волята на учредилите го лица към момента на неговото учредяване. Титулярът на сервитутното право е оправомощен да прави и всичко онова, което е необходимо за упражняването на сервитута, включително да изгради за своя сметка нужните за това съоръжения върху служещия имот. Той обаче не може да прави каквото и да е изменение в съдържанието на сервитутното право, нито да въздейства по какъвто и да е начин върху служещия имот, който води до утежняване на положението на неговия собственик. Така, той не може да прави каквито и да е било нововъведения, както в служещия, така и в притежавания от него господстващ имот, ако това ще увеличи тегобата, съществуваща върху господстващия имот по силата на поземления сервитут[186].

7.2.3.4. ***Собственикът на служещия имот*** запазва правата си върху него, но е *длъжен да търпи или да не върши* онова, което притежателят на сервитута има право да прави или да му забрани. С действията си той не трябва да препятства упражняването на сервитута (така например не може да застрои частта от имота, през която се упражнява правото на преминаване), но не е длъжен и да участва в поемането на разноските по упражняването на сервитутното право – те са изцяло в тежест на собственика на господстващия имот (по силата на принципа, комуто ползите от определена дейност, нему и тежестите от нея). Ако обаче сервитутното право се ползва[187] от собствениците и на двата имота (господстващия и служещия)[188], то тогава съразмерно следва да разпределят и разходите по неговото упражняване. При съмнения относно задълженията на собственика на служещия имот решението следва да се вземе в полза на собствеността[189] – т. е. в полза на правото на собственост върху служещия имот.

Задължението на собственика на служещия имот е за бездействие. Поемането на *задължение за положително действие* противоречи на същността на сервитута като ограничение на собствеността върху служещия имот и при наличието на съгласие за това у уговорилите го лица би имало единствено облигационно правно значение. По българското законодателство тези задължения, при евентуалното им уговаряне, биха били извън съдържанието на сервитутното право и биха съществували паралелно с него.

В законодателствата на някои държави изрично[190] се предвижда задължение за собственика на служещия имот да се грижи последният да се намира състояние, отговарящо на нуждите на поземления сервитут т. е. позволяващо неговото упражняване.

---

[186] Вж. ***Фаденхехт, Й.*** Сервитути. Лекции. С., 1919, с. 77.

[187] В случая не става въпрос за съпритежаване, тъй като никой не може да притежава сервитут върху собствения си имот, нито за някаква форма на гражданско дружество, тъй като е възможно да липсва договор в подобен смисъл. Визираните отношения са изцяло облигационни и се подчиняват на принципната недопустимост на неоснователното обогатяване.

[188] Какъвто например би бил случая на отвеждане на излишните води от един имот (служещ имот) за поливането на друг (господстващ имот).

[189] Вж. в този смисъл ***Фаденхехт, Й.*** Сервитути. Лекции. С., 1919, с. 58.

[190] Например параграф 1021 ГГЗ. Вж. ***Müller, Kl.*** Sachenrecht. Carl Heymanns Verlag KG, Köln, Berlin, Bonn, München., 1990, S. 353.

Подобно задължения включва и извършването на положителни действия, когато последните са необходими *за запазването на това състояние на служещия имот*. Така например, при правото на преминаване собственикът на служещия имот ще е длъжен да осигури съответната пътна проходимост през своя имот и в случай че корените на едно дърво възпрепятстват преминаването, ще е длъжен да изреже последните, за да направи възможно безпрепятственото упражняване на учреденото сервитутно право. В българското законодателство липсва подобно общо правило за сервитутните права.

7.2.4. Вещни задължения "propter rem"

Във връзка със съдържанието на сервитутната правна връзка се поставя и въпросът дали може да се уговори ***като част от съдържанието на сервитутното право*** задължение за определено активно поведение в тежест на собственика на служещия имот – т. нар. *вещно задължение (тежест) "propter rem"*. При действието на ЗИСС (отм.) това е било допустимо, като уговореното задължение е представлявало своеобразна тежест върху служещия имот, от която неговият собственик е могъл да се освободи само като изостави обременения със сервитута имот. В някои случаи е било достатъчно да се изостави само засегнатата от сервитутното право част от имота[191]. Като задължение "propter rem" е могло да се уговори например поемането на разноските по упражняването на сервитутното право от собственика на служещия имот[192]; поддържането от последния на съоръженията, чрез които се упражнявало сервитутното право; създаването на определени условия, благоприятстващи упражняването на сервитутното право (например за събирането на водата на определено място, за да се улесни водочерпенето) и пр.

7.3. Съпътстващи сервитутното право облигационни правоотношения

7.3.1. Основания за възникване

7.3.1.1. Възприемането на посочената по-горе възможност за уговаряне на допълнителни елементи в съдържанието на сервитутното право отразява усложнения характер на обществените взаимоотношения и нововъзникналите потребности, за удовлетворяването на които не е достатъчно осъществяването на определено индивидуално поведение (от страна на собственика на господстващия имот в рамките на обществена връзка), а е необходимо и конкретното съдействие на определен насрещен правен субект (съдействието на собственика на служещия имот чрез установяване на двустранно

[191] Така, при правото на преминаване било достатъчно да се изостави онази част от служещия имот, върху която се упражнявало сервитутното право. За освобождаване чрез изоставяне (deguerpissement) вж. подробно ***Планиол, М.*** Елементарно..., с. 410.
[192] Вж. ***Фаденхехт, Й.*** Сервитути. Лекции. 1919, с. 78.

обществено отношение)[193]. При сега действащото българско законодателство, *уговарянето* на подобни задължения би довело до възникването на отделно от сервитутното право ***обикновено*** облигационно правоотношение между конкретно определени страни[194]. Последното би съществувало независимо от сервитутната правна връзка, но прекратяването на последната би следвало да доведе и до неговото отпадане.

7.3.1.2. Едновременно с това обаче *самият закон* понякога предвижда определени облигационни правоотношение ***"propter rem"***, които възникват между собственика на господстващия и собственика на служещия имот. Такива са например предвидените в тежест на собственика на господстващия имот задължения за възстановяване на състоянието на служещия имот след изграждането на съоръженията, необходими за упражняването на сервитутното право; задължението да не причинява повече вреди, отколкото са необходимо за постигането на ползата, с оглед на която е учредено сервитутното право (задължението да се ползва служещия имот civiliter), както и задължението за заплащане на обезщетение за претърпените от собственика на служещия имот вреди.

7.3.2. Облигационни правоотношения "propter rem"

7.3.2.1. Облигационното правоотношение "propter rem", което възниква по силата на закона, има ***акцесорен характер*** към сервитутната правна връзка и *важи за всеки собственик*, както на господстващия, така и на служещия имот. То представлява специфично облигационно правоотношение, коетосъществува паралелно със сервитутната правна връзка и коригира възникващите вещни правоотношения във връзка с упражняването на сервитутното право. Макар и да липсва систематизирана и обща за всички сервитутни права уредба на това облигационно правоотношение, съществуването му се признава и от българското законодателство.

7.3.2.2. По силата на облигационното правоотношение "propter rem", съществуващо между собствениците на господстващия и на служещия имот, възникват задължения единствено ***за собственика на господстващия имот***. Като едно от тях се посочва *задължението за щадящо упражняване на поземления сервитут*. Така, при възможност за упражняване на сервитутното право по няколко различни начина следва да се предпочете

---

[193] Вж. ***Колев, Т.*** Правни отношения и правни връзки. С., 2000, с. 54.

[194] Необходимостта от разграничаване на вещната правна връзка по отношение на сервитутното право и облигационното правоотношение при учредяването на един сервитут е посочена от в ***Боянов, Г.*** Въпроси на сервитутните права по съвременното българско вещно законодателство. – Нотариален бюлетин, бр. 2, 2006, с. 33. В този случай върху вещното право на сервитут се наслагват облигационни права и задължения.

този от тях, при който е налице минимално засягане на служещия имот и минимално ограничаване на правото на собственост върху него[195], дори и когато по този начин ще бъдат предизвикани някои незначителни неудобства за господстващия имот. При упражняването на сервитута неговият титуляр следва да се съобразява с интересите на собственика на служещия имот, като „при спазване на вплетените в поземления сервитут интереси на собственика на господстващия имот, интересите на собственика на служещия имот се ограничават в минимума на непременно необходимото"[196]. Целта на законовото въвеждане на подобно задължение е да не се допускат ненужни обременявания на служещия имот, които не са оправдани от интересите на собственика на господстващия имот.

Именно поради това собственикът на господстващия имот не може да забрани извършването на работи в служещия имот, които създават известни промени в начина на упражняване на сервитутното право, без обаче да го затруднят чувствително[197]. Собственикът на господстващия имот *следва да се примири с евентуални действия и мерки на собственика на служещия имот*, ако те, при съблюдаване на двустранните интереси, не представляват неуместно ограничение на упражняването на сервитута. Така например, съществуващият път, по който се осъществява преминаването до съседния недвижим имот, може да се затвори с врата от собственика на служещия имот, като последният предостави на собственика на господстващия имот необходимия брой ключове.

Друго задължение за собственика на господстващия имот, което е специфична форма на конкретизиране на задължението му за щадящо ползване на служещия имот е *задължението му за запазване на нормалното (обикновеното, редовното, завареното) състояние на служещия имот*. Той е длъжен да се грижи служещият имот да остане запазен във вида, в който той се е намирал към момента на учредяването на сервитутното право. Така например, ако по силата на сервитутното право следва да се разположи определено съоръжение (например провод), това трябва да се извърши като се избегне причиняването на смущение на служещия имот, което не е необходимо във връзка с изграждането и поддържането на въпросното съоръжение.

При наличието на изрично законова разпоредба в този смисъл в тежест на собственика на господстващия имот може да се възложи и *задължението за поддържане на съоръжението, което е изградено в служещия имот* във връзка с упражняването на сервитутното право. Смисълът на подобно задължение отново е свързан с осигуряването на защита на интересите на собственика на служещия имот с оглед предотвратяването на

---

[195] Т. е. приложение следва да намери правилото neminem leadit, nemo damnum facit, qui suo iure utitur (който ползва свое право не вреди никому и никому не причинява щети).
[196] Вж. ***Müller, Kl.*** Sachenrecht. Carl Heymanns Verlag KG, Köln, Berlin, Bonn, München., 1990, S. 357.
[197] Вж. ***Венедиков, П.*** Система..., с. 219.

вреди, които биха могли да настъпят в резултат от бездействието на титуляра на сервитутното право, когато след като е построил определени съоръжения в чуждия имот той и се е дезинтересирал от тяхната последваща поддръжка. В последния случай може да се обоснове и отговорност по чл. 50 ЗЗД за евентуални вреди, претърпени от собственика на служещия имот, произлезли от въпросните съоръжения.

Друго задължение за собственика на господстващия имот, което е било уредено в чл. 274, ал. 3 ЗИСС (отм.), е *задължението за преместване на сервитута* – задължение за преместване на упражняването на поземления сервитут на друго място от служещия имот при наличието на искане в този смисъл от страна на собственика на служещия имот, когато новото място е също така подходящо с оглед интересите на собственика на господстващия имот, а упражняването на сервитутното право на досегашното му място е свързано с особени затруднения за собственика на служещия имот. Според посочената разпоредба на ЗИСС (отм.), когато сервитутното право утежнява собственика на служещата земя или го препятства да направи в нея подобрения или поправки, той е имал право да поиска от собственика на господстващия имот преместването на сервитута на друго място, ако това не е свързано с по-големи неудобства за последния. Необходимо е исканата промяна да носи полза за собственика на служещия имот, без с това да се нанася вреда на собственика на господстващия имот. Така например, ако едно лице има право да преминава през средата на определена нива, чийто собственик иска да я обработва, то не може да откаже направеното му предложение правото на преминаване да се упражнява покрай границите на нивата, за да се осигури пълноценното й засяване и обработване, ако с това не се увреждат интересите му. Другото място, на което се предлага да се упражнява сервитутът може да бъде, както в същия, така и в друг поземлен имот – във всички случаи обаче то трябва да удовлетворява в същата степен интересите на собственика на господстващия имот. Подобна разпоредба отговаря на необходимостта от ефективното използване на земята като основно национално богатство и ограничава възможностите за евентуална злоупотреба със сервитутно право, поради което има място в нашето законодателство.

При сега действащата законодателна уредба, в която липсва разпоредба, аналогична на чл. 274, ал. 3 ЗИСС (отм.), съществуването на подобно задължение не може да се обоснове . De lege ferenda разпоредба, подобна нравилото на чл. 274, ал. 3 ЗИСС (отм.), следва да се възстанови, тъй като в противен случай ще сме изправени пред специфична форма на злоупотреба със сервитутно право

7.3.2.3. ***Собственикът на служещия имот*** по принцип *няма никакви облигационни задължения* във връзка със съществуващия сервитут. Задължението му да не препятства упражняването на сервитутното право следва от абсолютния характер на последното и не представлява част от съдържанието на облигационното правоотношение “propter rem”.

В немското законодателство обаче законът изрично е предвидил специално задължение за собственика на служещия имот *да направи възможно редовното и нормалното упражняване на сервитутното право* от собственика на господстващия имот (чл. 1022 ГГЗ). Това задължение включва в съдържанието си два елемента: от една страна, собственикът на служещия имот не може с действията си да препятства или намали ползването на сервитута, нито да направи упражняването му по-неудобно, а от друга – е длъжен да запази служещия имот в състоянието, което прави възможно упражняването на сервитутното право. Така например, при учредяването на право да се държи кран за повдигане на тежести на стената на служещия имот, собственикът на последния е длъжен да запази стената в такова състояние, в каквото тя е подходяща основа за използването на въпросния кран[198]. Подобно задължение за извършване на положително действие от страна на собственика на служещия имот не е предвидено в българското законодателство.

7.3.2.4. Разгледаното съдържание на облигационното правоотношение "propter rem", възникващо паралелно със сервитутната правна връзка, няма ясна ***законова основа*** в българското вещно право. То обаче е тясно свързано с правната същност на поземлените сервитути като *юридически санкционирано взаимодействие* между собствениците на два обективно свързани в пространството недвижими имота. Ето защо при евентуалната бъдеща обща уредба на сервитутните права следва да се посочи и съдържанието на възникващото при тях облигационно правоотношение "propter rem".

[198] Вж. ***Müller, Kl.*** Sachenrecht. Carl Heymanns Verlag KG, Köln, Berlin, Bonn, München., 1990, S. 359.

II. Отграничение на сервитутните права от близки до тях правни институти

1. Сервитутните права и законовите ограничения на собствеността

1.1. Правна същност на законовите ограничения на собствеността

1.1.1. Видове ограничения на собствеността

1.1.1.1. Законовите ограничения на собствеността ***представляват*** предвидени от закона *забрани за извършването на определени действия*, които по принцип се включват в съдържанието на правото на собственост. Те се определят като „лишения, притеснения, изисквания и неудобства за собственика, които намаляват или дори напълно го лишават от възможностите, произтичащи от правото му на собственост[199]". Въвеждането им се използва от законодателя като „особен инструмент за осъществяване на правното регулиране[200]". Именно законовите ограничения на собствеността посочват, че „собствеността е не само право, но и извор на задължения[201]".

1.1.1.2. Във връзка със ***съотношението между правото на собственост и ограниченията на собствеността*** съществуват три теории: *теория за външния характер на ограниченията* („външна теория"), според която ограниченията се явяват нещо чуждо и наложено отвън на правото на собственост; *теория за ограниченията като иманентна част от собствеността* („иманентна теория"), според която установените от закона ограничения са необходима и вътрешно присъща част от собствеността; и *теория, която разграничава две понятия – за собственост и за съдържание на собствеността* („дуалистична теория"), според която ограниченията се налагат не по отношение на абстрактната възможност, правото на собственост, а по отношение на неговото съдържание[202].

---

[199] Вж. ***Сарафов, П.*** Правото на собственост и неговите ограничения. Автореферат. С., 2000, с. 22.

[200] Вж. ***Сарафов, П.*** Ограничения при упражняването на правото на собственост. – Съвременно право, № 1, 1999, с. 40.

[201] Вж. ***Ганев, В.*** Съвременна еволюция на собствеността. – Юридически архив, година VIII, книга 1, Септември-Октомври, 1937, с. 5.

[202] Вж. ***Сарафов, П.*** Правото на собственост и неговите ограничения. Автореферат. С., 2000, с. 22, както и самата докторска теза – с. 162-165. Авторът приема, че „ограниченията са самостоятелно правно явление, вън и отделно от правото на собственост", тъй като едно субективно право, каквото е собствеността, не може да включва в съдържанието си своята противоположност – юридически задължения, каквито са различните ограничения на собствеността.

1.1.1.3. Законовите ограничения на собствеността следва да се разграничават от т. нар. несъщински[203] ограничения на собствеността, представляващи ***ограничения, засягащи правоспособността***, каквито са *забраните да се притежават* определени категории вещи (например вещите, които са публична държавна или общинска собственост) и *ограниченията, свързани със свободата за договаряне* (например за разпореждане с недвижими имоти от непълнолетен)[204]. За разлика от тях законовите ограничения на собствеността са свързани със самото упражняване на правото на собственост и не зависят от личните качества на неговите притежатели.

1.1.1.4. Ограниченията на собствеността се ***класифицират*** в две други групи: ограничения с *чисто функционален характер*, които проявяват своето правно действие едва при пристъпване към упражняване на съответното право на собственост, и ограничения със *статичен характер*, които засягат собствеността и преди да се е пристъпило към нейното упражняване[205].

В зависимост от това дали проявяват своето действие при упражняването на всяко едно право на собственост или само по отношение на упражняването на определени собственически права ограниченията на собствеността се разделят и на *общи* – правата и интересите на останалите хора като граници при упражняването на правото на собственост и недопустимостта на злоупотребата с право на собственост, и на *специални* – изискването да се получи специално разрешение (разрешение за ползване или удостоверение за въвеждане в експлоатация), за да се ползва вещта; изискването за спазване на специални правила при експлоатацията на вещта (използването на моторните превозни средства, технически уреди и съоръжения и др.); изискванията за получаване на разрешение (разрешение за строеж, решение за промяна на предназначението на земеделски земи и пр.) при извършването на видоизменения и преустройства на вещта[206].

---

[203] За разграничаването на ограниченията на собствеността на същински, несъщински, при упражняването на правото на собственост, принудително отнемане на правото на собственост и забраната да се притежават определени обекти в собственост вж. ***Сарафов, П.*** Правото на собственост и неговите ограничения. Автореферат. С., 2000, с. 23-27. Поради съществените различия между отделните видове ограничения на собствеността авторът използва терминът „категории" ограничения на собствеността, а не „видове" ограничения на собствеността.

[204] Вж. ***Боянов, Г.*** Въпроси на сервитутните права по съвременното българско вещно законодателство. – Нотариален бюлетин, бр. 2, 2006, с. 30.

[205] Вж. ***Сарафов, П.*** Ограничения при упражняването на правото на собственост. – Съвременно право, № 1, 1999, с.40. Статичните ограничения на собствеността са тези, които „са иманентно свързани с нея още с нейното появяване". Вж. ***Ганев, В.*** Съвременна еволюция на собствеността. – Юридически архив, година VIII, книга 1, Септември-Октомври, 1937, с. 19.

[206] Вж. ***Сарафов, П.*** Ограничения при упражняването на правото на собственост. – Съвременно право, № 1, 1999, с. 41-46. Съществува и друго разграничение на законовите ограничения на собствеността в зависимост от това „дали ограниченията се отнасят за всеки вид право на собственост и очертават границите на неговото упражняване" (общи ограничения на собствеността) или „засягат само отделни видове собственост или отделни правомощия на собственика" (специални ограничения на собствеността). Вж. ***Боянов, Г.*** Въпроси на сервитутните права по съвременното българско вещно законодателство. – Нотариален бюлетин, бр.2, 2006, с. 31. Като общи ограничения на собствеността се посочват въведените с чл. 50 ЗС (забраната за създаване на пречки за съседния имот, които са по-големи от обикновените) и чл. 52 ЗС (забраната за посаждане на дървета

1.1.1.5. В зависимост от начина на тяхното възникване най-общо може да се направи и ***следващото разграничение*** на ограниченията на собствеността: *първични ограничения, съществуващи още със самото възникване на собствеността* (например законови ограничения на собствеността), и ограничения под формата на *задължения, установени от самия собственик* (включително сервитутни права)[207]. Именно причисляването на законовите ограничения на собствеността и на сервитутните права към две различни групи ограничения на собствеността едновременно посочва съществуващите между тях сходство (и двете са част от един и същ род – ограничения на собствеността) и различие (принадлежността им към различен вид ограничения на собствеността).

1.1.2. Смесване на законовите ограничения на собствеността и сервитутните права

1.1.2.1. Въпреки същностното им различие, част от законовите ограничения на собствеността се обозначават като разновидности на сервитутите, поради което следва да се направи опит за ясното им отграничаване. Така например, законовите ограничения, наложени от нормалното въздействие при упражняване на правото на собственост върху съседни имоти, ***се наричат*** „*съседски сервитути*". Към тази група се включват ограниченията по чл. 50 ЗС и чл. 52 ЗС, законовите отстояния между сгради, между прозорци и стени, разположени на самата граница между два недвижими имота или на определено разстояние от нея. От друга страна, като „*естествени сервитути*" се посочват законовите ограничения, наложени от естественото взаимодействие при ползването на съседните имоти – естественото оттичане на водата при съществуващ наклон на терена, свличането на почвени и земни маси под въздействието на естествени природни сили. В европейските законодателства е разпространен и терминът „*публично правни сервитути*", който всъщност обединява разновидности на законовите ограничения на собствеността, наложени в обществен или в публичен интерес. Когато последните са наложени по силата на специално издаден за целта административен акт, те се обозначават като „*административни сервитути*", а когато са свързани с постигането на целите на благоустройството и застрояването – като *„благоустройствени сервитути"*. За

на определено разстояние от границата на съседния имот). Специални са ограниченията, наложени спрямо отделни видове собственост – например върху вещите, представляващи държавна и общинска собственост, които следва да се упражняват в интерес на гражданите и обществото (чл. 18, ал. 6 КРБ) респективно в интерес на съответната териториална общност (чл. 140 КРБ). Като друг вид специални ограничения са посочени и ограниченията, които се отнасят за отделни обекти на правото на собственост – например за правото на собственост върху земеделските земи (чл. 4 ЗСПЗЗ), върху вещи, представляващи паметници на културата (чл. 20 ЗПКМ) и пр. Към тази категория законови ограничения могат да се причислят и ограниченията, наложени по отношение на т.нар. защитени територии (ЗЗТ).

[207] За подобно разграничение на ограниченията на собствеността вж. ***Ганев, В.*** Съвременна еволюция на собствеността. – Юридически архив, година VIII, книга 1, Септември-Октомври, 1937, с. 30.

обозначаване на *всички* законови ограничения на собствеността се използва още и терминът „*законови сервитути*".

1.1.2.2. Използването на ***термина*** „сервитут" за посочените законови ограничения на собствеността поставя въпроса относно идентичността между термините *„сервитут"* и *„сервитутно право"*.

Както бе посочено и в самото начало, в настоящето изложение е възприето принципното положение, че двата термина са *синоними*, имат еднакво значение и обозначават едно и също понятие. Изхождайки от тази позиция следва да се подчертае, че споменатите съседски, естествени, публично правни, административни, благоустройствени и законни „сервитути" всъщност представляват различни видове законови ограничения на собствеността, а не ограничени вещни сервитутни права.

Ако обаче се направи разграничение между съдържанието на двата термина, то посочените по-горе термини могат да се запазят, като под „сервитут" в този случай следва да се разбира законово ограничение на собствеността[208]. Противопоставянето на термина „сервитут" (като законово ограничение на собствеността) спрямо термина „сервитутно право" (като ограничено вещно право върху чужда вещ), обаче, не отговаря на общия произход на двата термина, а възприемането му би създало известно объркване поради използването на близки термини за два различни вещно правни института, свързани със собствеността. Терминът „сервитут" идва от латински език и означава „служба". Възприемането му обозначава една от най-важните същности особености на поземлените сервитути – установяването им като ограничени вещни права върху един (служещ) недвижим имот в служба на ползването (в полза) на друг (господстващ) недвижим имот.

1.1.2.3. Приемайки, че терминът „сервитут" всъщност е съкратен вариант на термина „сервитутно право", бихме могли да допуснем употребата на посочените по-горе термини, а именно съседски, естествени, публично правни и административни сервитути, само условно. Всъщност става въпрос за законови ограничения на собствеността, ***наложени във връзка*** **с** притежаването на определен имот и задоволяването на определени, преценени от законодателя като значими, *интереси* (при „съседските сервитути", „публично правните сервитути", „административните сервитути", „благоустройствените сервитути") респективно съобразяването на съществуващи природни *закономерности* (при „естествените сервитути"). Направеното по-долу групиране на законовите ограничения на собствеността отчита именно различните съображения, мотивирали законодателя да ограничи определени възможности от правомощията на собственика.

---

[208] В този смисъл вж. ***Запрянов, А.*** За правната същност на сервитутите. – Собственост и право, № 9, 2005, с. 9.

1.2. Различните видове законови ограничения на собствеността и сервитутните права

1.2.1. Ограничения, наложени от нормалното въздействие при упражняване на правото на собственост върху съседни имоти („съседски сервитути")

1.2.1.1. Съществуват действия, които, макар и извършени в един имот от неговия собственик, оказват определено неблагоприятно въздействие върху съседния имот. В тези случаи упражняването на правото на собственост води до засягане на интересите на друго лице. Възниква ***конфликт на интереси***, който следва да бъде разрешен по нормативен път. Именно поради това законът отделя съществено внимание на *начина на упражняване на собственическите правомощия*, когато с това се оказва въздействие върху чужд недвижим имот[209]. Въведените в този смисъл законови ограничения имат *взаимен*[210] *характер*[211] и се отнасят в еднаква степен спрямо всеки отделен собственик[212]. Правилата, които ги въвеждат, са от публичен ред, имат императивен характер и не могат да се дерогират по волята на заинтересуваните лица, освен ако в закона изрично е посочена възможност за това (например възможността за свързано застрояване).

1.2.1.2. Едно от законовите ограничения на собствеността, наложени от нормалното взаимодействие при ползването на съседните имоти, е задължението ***да се търпи онова въздействие*** от действията, извършвани в съседните имоти, което е резултат от нормалното им използване. Под нормално използване на имота следва да се разбира

---

[209] Другият възможен подход е да остави на страните сами да уредят тези отношения въз основа на сключени между тях облигационни договори, които няма да бъдат противопоставими на следващи приобретатели на имотите. Този подход обаче зависи твърде много от волята на заинтересуваните страни и не винаги може да се приложи на практика. Вж. по-подробно в сравнително правен план ***Smith, H.*** Exclusion and property rules in the law of nuisance. – Virginia Law Review. Vol. 90, 2004, p. 971.

[210] "Взаимните" законови ограничения на собствеността върху съседни недвижими имоти следва да се разграничават от т.нар. реципрочни поземлени сервитути. Вж. ***Leach, W., S. French., G. Korngold, L. Vandervelde, A. Casner. Leach, W., S. French., G. Korngold, L. Vandervelde, A. Casner.*** Cases and Text on Property. New York., 2004, p. 760. Авторите разглеждат случай, при който са учредени реципрочни негативни поземлени сервитути, наложени по отношение на два съседни недвижими имоти. Учредяването на подобни сервитути може да става с общ договор, наричан "cross-easement agreement". В този смисъл вж. ***Stoebuck, W., W. Stoebuck, D. Whitman, A. Roger.*** Law of Property Cunningham, The Law of Property. St. Paul., 2000, p. 453.

[211] Законовите ограничения на собствеността, наложени от нормалното въздействие между съседните имоти, са наричани още „взаимни сервитути между съседни собственици". Вж. ***Планиол, М.*** Елементарно..., с. 376. В посоченото съчинение авторът цитира интересния аргумент на Демоломбе за възприемането на разглежданите хипотези като законови ограничения на собствеността, а не като сервитутни права: „думата сервитут означава идеята за едно изключение от общото правило, за едно отклонение от общото право". Ако съседските ограничения са предвидени за всички поземлени имоти, то къде тогава е изключителното, за да бъдат разгледани те като сервитути т. е. като ограничени вещни права върху чужд недвижим имот. Въпреки това ***Планиол*** приема, че съседските ограничения имат всички белези на поземлените сервитути, а на твърденията за тяхната взаимност отговаря: „*естеството на едно право не зависи от честото или от рядкото му упражняване"*, а „колкото до *взаимността* на тия сервитути, и това е едно особено обстоятелство, което еднакво както всеобщността на тия тежести, не би могло да ги накара да променят естеството си".

[212] Вж. ***Венедиков, П.*** Система..., с. 214.

използването му с оглед на неговото формално определено *предназначение* (земеделска земя, гора, урбанизирана територия и пр.).

1.2.1.3. Друга група от законови ограничения на собствеността, наложени от нормалното взаимодействие при ползването на съседните[213] имоти, се основава на задължението ***да не се надхвърля онова въздействие***[214] на действията, извършвани в съседните имоти, което според закона се счита за допустимо (чл. 50 ЗС)[215]. *Допустимото* въздействие върху съседния имот от упражняването на правото на собственост се определя от предназначението и обикновеното ползване на съответния имот. Собственикът му може да въздейства косвено върху съседния имот дотолкова, доколкото това е необходимо и неизбежно следствие от упражняването на притежаваните от него собственически правомощия. В някои случай самият закон[216] посочва максимално допустимото въздействие, като определя конкретни параметри на външните форми на проява на това въздействие (най-често чрез предвиждането на императивни отстояния)[217].

Съгласно становището на ВС, изразено в по-старата съдебна практика, с приемането на *строителните права и норми* се определя нормативно (от самия законодател) съдържанието на пречките по смисъла на чл. 50 ЗС. При извършването на действия,

---

[213] Става въпрос, както за съседни в хоризонтално отношение имоти, така и за имоти, които са разположени един над друг (етажна собственост). Правомощията на собствениците на отделни обекти в сграда с режим на етажна собственост могат да бъдат изрично ограничени с правилника за вътрешния ред именно с оглед да се предотврати причиняването на другите обитатели на безпокойства, по-големи от обикновените. Вж. в този смисъл ***Фаденхехт, Й.*** Критичен преглед на юриспруденцията на ВКС по гражданско право. Етажна собственост. – Правна мисъл, кн. 9, 1937, с. 705-706.

[214] Изискването на чл. 50 ЗС може да бъде нарушено, както с действия, така и с бездействия от страна на собственика на съседния имот. Вж. Решение № 216 от 4.III.1985г. по гр. д. № 43/85 г., IV г. о., ВС.

[215] При разрешаване на конфликта между съседските интереси като критерий следва да се използва съотношението между ползата за "обезпокояващия" имот и вредата за "обезпокоения" имот. Конфликтът следва да се решава в полза на лицето, чиято изгода е по-голяма, като се сравняват стойността на ползата (от извършването на съответната дейност) и стойността на вредата (за собственика на засегнатия имот). При прилагането на този критерий се очертават две крайни разрешения: в полза на "активната" собственост (упражняване на правото на собственост води до известно увреждане, неудобство за съседния имот) или в полза на "пасивната" собственост (неограничаване на потенциалната възможност на собственика да ползва притежаваната от него вещ). Третото, компромисно решение за примиряване на интересите на собствениците на съседни имоти е в полза на имота с по-голяма изгода (позитивно оценъчен подход). Вж. в този смисъл ***Smith, H.*** Exclusion and property rules in the law of nuisance. – Virginia Law Review. Vol. 90, 2004, p. 974 - 977. Компромисът е намерен от нашия закон чрез въвеждането на института на съседските законови ограничения на собствеността, които се прилагат при взаимност т. е. спрямо всеки един имот. Собственикът на всеки имот може да бъде, както активно упражняващ правото си на собственост по начин, засягащ съседния имот, така и пасивен собственик, търпящ известни ограничения в резултат на активното упражняване на правото на собственост върху съседния имот.

[216] Така например в чл. 109 ЗВ законодателят предвижда изрично задължение за извършването на необходимите работи задържащата се в един имот вода да не уврежда съседния.

[217] За такъв случай, разгледан от съдебната практика вж. Решение № 216 от 4.III.1985г. по гр. д. № 43/85 г., IV г. о., ВС. Собственикът на един имот твърди, че неговият съсед е увеличил броя на *овцете* си и е разширил навеса – овчарник, с което е направил невъзможно ползването на двора и жилището му, въздухът и теренът пред къщата окончателно се замърсили, като по този начин е създал пречки, по-големи от обикновените, за използването на имота му. Съдът обаче е преценил, че в случаите, когато законът е преценил кога създаваните за съседния имот пречки са по-големи от обикновените, приложение следва да намери именно той, а не преценката на собственика на съседния имот. В случая съгласно т. 330 от Приложението към Наредба 6 за хигиенни изисквания за производствените и обслужващите дейности и минималните хигиенно защитни зони (ДВ, бр. 67/83 г.) е посочено изискването овцете да се отглеждат извън защитната зона, т. е. на 300 м от населеното място, когато те са повече от 50 броя, а в случая техният брой е установен на 39.

съобразени с тези правила, дори и тези действия да създават определени пречки за съседния имот, собственикът на последния не може да иска тяхното преустановяване, тъй като законът ги допуска (в този случай той има право на обезщетение по реда на чл. 45 ЗЗД)[218]. И обратно, всяко нарушение на строителните правила и норми по определение на закона е вече пречка по смисъла на чл. 50 ЗС и съдът е длъжен да го приеме за такава (като в този случай не е нужно съдът да изследва в какво конкретно се е изразило увреждането на ищеца[219]). Това становище следва да се възприеме, но само що се отнася до неспазването на строителните правила и нормативи, свързани с изискуемите отстояния между съседните имоти[220].

Именно тези строителни правила и нормативи са предвидени от закона за предотвратяване на евентуални пречки по отношение ползването на съседните имоти и защитават основно *частния интерес* на собствениците на съседните имоти, тъй като при нарушаването им ще бъде ограничено самото право на собственост върху съседния имот. Предвидените от закона отстояния[221] ограничават абсолютното право на собственост в интерес и на двамата собственици – с оглед осигуряването на благоприятни и безопасни условия за живот. Те имат за свое основно предназначение именно ограничаването на евентуални пречки, които собствениците на двата съседни имота биха могли да си създават един на друг при застрояването на пограничната зона между притежаваните от тях имоти. Тази конкретна преценка на законодателя следва да бъде съобразена при прилагането на закона от съда, като нарушаването на изискванията за законови отстояния между сградите само по себе си следва да се разглежда като нарушение, обосноваващо използването на защитата по чл. 109, ал. 1 ЗС.

По-различно е положението при правилата за строителство, който не са несвързани със законовите отстояния между сградите и границите в съседните имоти. Те са предвидени с оглед защитата на *публични интереси*, свързани с безопасността на сградите и благоустройството на населените места. При неспазването им ще е налице административно нарушение, което следва да бъде отстранено (премахване на незаконно строителство) и санкционирано (налагане на административно наказателна глоба). Разбира се, в тези случаи е възможно да има и засягане на правото на собственост върху съседния имот, но това ще подлежи на изрично доказване.

---

[218] Вж. Решение № 216 от 4.III.1985г. по гр. д. № 43/85 г., IV г. о., ВС.
[219] Вж. Решение № 1343 от 18.XI.1969г. по гр. д. № 1283/69 г., III г. о., ВС.
[220] В този смисъл вж. Решение № 1291 от 16.XI.1992г. по гр. д. № 1038/92 г., IV г. о., ВС.
[221] Разбира се, отстоянията важат единствено за надземните постройки, тъй като при подземните строежи липсва опасността, която отстоянията неутрализират. Законът предвижда отстояния, за да не се остават между две здания „междини, опасни от хигиенично гледище и от това на обществената сигурност" за обитателите на тези здания. Заплахата от създаването на такива неудобства не съществува при подземните строежи, тъй като между тях не остава свободно пространство. Вж. в този смисъл ***Ричи, Ф.*** Имуществата..., с. 419.

По сега действащото законодателство[222] не води до възникването на сервитутно право и даването на съгласие от страна на собственика на съседния имот за неспазване на изискванията за отстояние при допиране на сградите една до друга[223] – т. нар. *свързано застрояване*. Свързаното застрояване в съседни урегулирани поземлени имоти представлява допиране на сградите на основното застрояване или на постройките на допълващото застрояване (параграф 5, т. 22 ДР ЗУТ). Съгласно чл. 21 ЗУТ сградите на основното застрояване могат да се застрояват свързано само на страничните имотни граници, като калканните стени следва де се покриват напълно. Свързано ниско застрояване се допуска при съгласие на собствениците на засегнатите съседни урегулирани поземлени имоти. Чрез предвиждане на възможността за свързано застрояване законодателят придава диспозитивен характер на изискванията за отстояния между сградите като вид законови ограничения на собствеността, които могат да се дерогира при ниското основно и при допълващото застрояване по страничните регулационни линии при наличието на изрина обща воля на собствениците на двата съседни имота.

Друго законово ограничение на собствеността от разглеждания вид, което при действащата законодателна уредба попада в хипотезата на чл. 50 ЗС – „пречки за използуването на съседния имот по-големи от обикновените", е свързано с *оттичането на дъждовната вода* и начина на изграждане на покрива респективно на поставяне на капчуци на съседните сгради. Собственикът на всяка сграда е длъжен да изгради нейния покрив по такъв начин, че попадащите върху сградата дъждовни води да се отвеждат в притежавания от него имот (чл.83, ал.1, изр. 3 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони) или на обществен път, но не и да се изливат върху съседския имот. Нещо повече – изтичащата в неговия имот дъждовна вода трябва да преминава по такъв път, че да не уврежда съседния имот, включително като го подкопава или се просмуква през граничната стена[224].

---

[222] Което исторически погледнато се е възприемало като вид градски сервитут и се е наричало право за допиране на сграда до чужда стена. Вж. ***Стойчева, К.*** Българско..., с.160. Сервитутът oneris ferendi (за опиране до съседска стена) се признава от френското гражданско право, възниква в резултат от човешко действие и се състои в „позволение за собственика на съседен имот да допре къщата или зида си до стената на съседа". Близък до разглеждания сервитут е сервитутът за втикване на греди (tigni immitendi), „задължаващ собственика на зид да позволи на собственика на съседния имот да сложи греди по зида". Вж. ***Корню, Ж.*** Юридически..., с. 1094).

[223] Законът, обаче, не допуска възможността за намаляване на законовите отстояния по волята на собствениците на съседните имоти. Поради императивния характер на уредбата те разполагат само с две възможности: или да спазят изискуемото от закона разстояние между сградите в двата имота или да ги допрат на обща стена (свързано застрояване). Вж. в този смисъл ***Фаденхехт, Й.*** Критичен преглед на юриспруденцията на ВКС по гражданско право през 1935-1938 години. Вещно право. – Правна мисъл, кн. 10, 1938, с. 776-777.

[224] Вж. ***Планиол, М.*** Елементарно..., с. 377.

Пречки за ползването на съседния имот по-големи от обикновените възникват и в случаите на изграждане в близост до общата граница на *различни допълнителни съоръжения*, които създават неудобства при нормалното използване на съседните имоти – фурни или камини (преминаване в съседния имот на пушек), депа за отпадъци, обори или други постройки за отглеждане на домашни животни (преминаване в съседния двор на неприятни миризми и вредни изпарения), складове за вредни вещества (опасност от увреждане на здравето и живота на живущите в съседния имот), сондажи и разкопки (подриване на почвата и затрудняване на нейното ползване) и др. подобни. В хипотезата на разпоредбата на чл. 50 ЗС попадат и случаите на отделяне на неприятна или силна[225] миризма[226], създаване на нетърпим шум[227], предизвикване на вредни изпарения или на пушек, които създават неудобство по-голямо от обикновеното за ползването на съседния имот. При тях предизвиканото от ползването на съседния имот неудобство следва да бъде преустановено (отстраняване на източника на миризмата, премахване на условията за образуването на изпарения и пр.) или смекчено (намаляване на шума до допустимите и нормалния за съответния квартал и час от денонощието, повдигане на комина с цел отклоняване на пушека[228] и пр.), за да бъде приведено в рамките на допустимото.

При *неспазването* на ограничението по чл. 50 ЗС нарушителят следва да бъде осъден или задължен да не извършва и да прекрати извършваните от него действия или пък да извършва действия, с които да се премахнат създаваните пречки за използването на съседния имот. В случай, обаче, че самото производствено съоръжение, сграда или производствена дейност са допустими от закона, те не подлежат на премахване. В този случай ВС приема[229], че, когато при изпускането на вредни за здравето или околната среда газове или химически вещества от едно производствено предприятие, неговото ръководството следва да се задължи да вземе мерки за премахването или намаляването им

---

[225] Определящи следва да са характерът, концентрацията и интензивността на въздействието на миризмата, а не това дали тя е приятна или не.

[226] За конкретен случай вж. Решение № 216 от 4.III.1985г. по гр. д. № 43/85г., IV г. о., ВС.

[227] Вж. ***DeLong, J.*** Property Matters: How Property Rights Are Under Assault and Why You Should Care. New York., 1997, p. 253. Законовите ограничения относно допустимите нива на шума са уредени от действащото ни законодателство в Хигиенни норми № 0-64 за пределно допустимите нива на шум в жилищни и обществени сгради и жилищни райони (обн., ДВ, бр. 87 от 1972 г.; изм., бр. 16 от 1975 г.). и Наредба № 4 от 5.04.1999 г. за защита от шум на територията на населените места (обн., ДВ, бр. 41 от 4.05.1999 г., в сила от 1.07.1999 г.). Високата обществена значимост на законовите ограничения на собствеността, свързани със шума, ги е превърнала в своеобразно публично право на правна защита от шума ("право на гражданите на благоприятна акустична среда"). Опазването и подобряването на акустичната среда се урежда от императивни правни норми, разпръснати в различните клонове на законодателството (природозащитно, екологично, устройство на територията, строителство, здравеопазване, трудово право). Част от него представлява и т. нар. правна защита от битовия шум, определяна като "система от задължения, вкл. забрани и ограничения, които трябва да се съблюдават от правните субекти, за да се предотврати увреждането на акустичната среда в жилищата, обществените сгради и места". Такива забрани се отнасят до свиренето, пеенето, използването на музикални инструменти и др. подобни действия, спрямо които публично правното изискване за допустими нива на шума въвежда законови ограничения на собствеността върху съответните обекти. Вж. подробно ***Лялев, Т.*** Правна защита от шума. – Правна мисъл, кн. 2, 1983, с. 48.

[228] Вж. ***Bruno, A.*** Юриспруденция...., с. 79.

[229] Вж. Решение № 216 от 4.III.1985г. по гр. д. № 43/85г., IV г. о., ВС.

до допустимите норми, а не и да се премахне самото предприятие и неговото производство. Ако въпреки взетите мерки и ограничаването на действията до границата на обикновените, те пак пречат на използването на съседния имот, те се считат от закона за *търпими*. В случай че и от тях се причиняват вреди на собственика на съседния имот, ще е налице основание за търсене обезщетение от непозволено увреждане – чл. 45 ЗЗД.

1.2.1.4. Съществуват законови ограничения на собствеността и ***при засаждането на дървета*** в близост до граничната линия на имота (чл. 52 ЗС). За разлика от сградите, които се издигат във височина, насажденията растат не само във вертикално, но и в хоризонтално отношение, поради което създават редица неудобства за съседния имот, в случаите, когато се намират в прекалена близост до него. Предвиждането на определени *отстояния* при засаждането на дървета и храсти в близост до граничната линия със съседния имот има за своя *цел* да осигури необходимото за разгръщането на короната на съответния вид насаждения пространство – по начин, който не създава пречки за нормалното ползване на съседния имот.

Разпоредбата на чл. 52 от Закона за собствеността не позволява да се посаждат дървета до имота на съседа на по-малко разстояние от 3 метра за високите дървета, 1,5 метра за средните и 1 метър за ниските. Посочените от закона разстояния се измерват от центъра на дървото до граничната линия, тъй като центърът на дървото остава винаги на едно и също място независимо от неговия растеж[230]. Ограничението следва да *се отнася*, както за посадените, така и за самораслите дървета и храсти.

Класификацията на дърветата на *високи, средни и ниски* се основава на височината, която дърветата от съответния вид могат да достигнат въобще[231], а не на реалната височина, до която са достигнали към момента на извършване на конкретната преценка. Законът осигурява защита дори ако конкретните действия не водят до реално вредно въздействие върху съседния имот, а само създават евентуална *опасност* от такова въздействие (засаждането на принципно високи дървета в близост до граничната линия).

При наличието на съгласие от страна на собствениците на двата съседни имота предвидените от закона отстояния във връзка със засаждането на дървета в близост до граничната линия могат да отпаднат, тъй като имат диспозитивен характер. Постигането на подобно съгласие обаче не води до възникване на т. нар. *обратни сервитути*, а единствено до отпадане на съществуващото законово ограничение по отношение на конкретно засятото дърво[232].

---

[230] Вж. в този смисъл ***Ричи, Ф.*** Имуществата, собствеността и нейните видоизменения. Книга втора. Стара Загора. 1926, с. 433.

[231] Каквото становище е застъпено от професор Петко Венедиков. Вж. ***Венедиков, П.*** Система..., с. 96.

[232] Относно въпроса за отпадане на съществуващо законово ограничение във връзка със засаждането на дървета в близост до граничната линия между два съседни имота вж. ***Singer, J.*** Property Law: Rules, Policies, and Practices. New York., 2005, p. 215.

Спорен е въпросът доколко разглежданото законово ограничение може да бъде *преодоляно чрез неспазването му* в продължение на определен период от време. Дали ако в продължение на повече от 10 години собственикът на един имот посади и отглежда едно дърво в недопустима от закона близост до границата на съседния имот, той ще придобие правото да го държи по този начин и след това, въпреки последвалото противопоставяне от страна на собственика на съседния имот.

По-старата италианската юриспруденция[233] допуска възможността правото да се посадят дървета в близост до съседния имот *да се придобие по давност*, с което му признава характер на особено сервитутно право. Правните последици от давностното владение обаче зависят от това дали става въпрос за „колективно посаждение" т. е. садене на много дървета (алеи) или за засаждането на отделни и изолирани насаждения. В първия случай се приема, че е налице общност от вещи и собственикът на земята, върху която са посадени, има правото да замества изсъхналите и съборени насаждения, стига новите дървета да са поставени на същото разстояние от границата със съседния имот като старите. Във втория случай собственикът придобива правото да задържи конкретното насаждение, но в момента, в който то погине, се изгубва и правото му. Той няма да може нито да задържи новите дървета, които са израснали от дънера (издънки), нито да засади ново дърво на същото място.

Други автори[234] приемат, че в случая става въпрос не за придобивна, а за *погасителна давност*, с изтичането на която се погасява правото на съседа да изисква дървото да бъде преместено на законово предвиденото отстояние от граничната линия между двата недвижими имота.

При действащата българска законодателна уредба, разглеждаща възможността за засаждане на дървета в близост до граничната линия между два съседни имота като вид законово ограничение на собствеността, не следва да се приеме становището за придобиването по давност на сервитутно право. Уредбата на чл. 52 ЗС е предвидена в интерес на собствениците на двата имота и поради това може да бъде променена при наличието на *взаимна воля* за това. Хипотезата е аналогична на тази при свързаното застрояване и следва да се прилага при условията на реципрочност. Ако единият от собствениците позволи засаждането на дърво в близост до своята граница, то и самият той следва да придобие такова право. Може обаче изрично да е уговорено, че от подобна възможност ще може да се ползва само единия от съседите. Допустимо е да се предвиди

[233] Вж. ***Bruno, A.*** Юриспруденция..., с. 81.
[234] Вж. ***Ричи, Ф.*** Имуществата..., с. 435. Давността намира приложение и в случаите на преминаване на клони в съседния имот, но не и при преминаването на корените, тъй като последното не е видим, публичен факт и поради това може да остане неизвестно за собственика на съседния имот.

изключване на забраната на чл. 52 ЗС, както само за точно определено дърво, така и въобще за всички дървета, които за в бъдеще могат да бъдат засадени.

При сега действащата правна уредба, възприемаща принципа за изчерпателност на вещните права, подобна уговорка ще има *единствено облигационноправно значение*, а няма да създава някакъв поземлен сервитут, поради което не винаги би могла да се противопостави на следващ собственик на имота. Ако съгласилият се със засаждането и отглеждането на дървото съсед прехвърли собствеността си в полза на трето лице, без да уговори задължение в тежест на приобретателя за запазване на съществуващото дърво, то спрямо последния задържането на дървото е въпрос на добра воля и търпимост. В случай, обаче, че той реши да поиска преместването на дървото на предвидените от закона отстояния, той би могъл да се ползва от реда на чл. 52 ЗС.

При *нарушаване на разпоредбата на чл. 52 ЗС* засегнатият съсед може да иска разрешение от кмета на общината, района или кметството да бъдат отсечени клоните на дърветата, които се простират над неговия имот, както и корените, които преминават в неговия имот[235]. По същия ред той може да иска да бъдат преместени[236] дърветата, които са посадени на по-близки разстояния от посочените по-горе. Това свое право той може да упражни, независимо от фактически достигнатата височина на дърветата като се спазват предвидените отстояния за съответния вид (високо, средно или ниско) дърво.

1.2.2. Ограничения, наложени от естественото взаимодействие при ползването на съседните имоти („естествени сервитути")[237]

1.2.2.1. Възможно е един имот да оказва определено въздействие върху съседния на него по силата на естествените си характеристики и качества (например *наклон*). Това въздействие не е резултат от определено човешко поведение, а ***произтича от самата природа на нещата***. То *не може да се забранява* от закона, тъй като на природата не се забранява, нито да се иска неговото премахване. Съществуващото естествено взаимодействие при ползването на съседните недвижими имоти *е отчетено* от законодателя чрез предвиждането на определени задължения за неговото запазване в

[235] Вж. Решение № 111 от 15.II.1980г. по гр. д. № 954/79г., III г. о., ВС, както и Решение № 459 от 19.II.1968г. по гр. д. № 2378/67г., I г. о., ВС.

[236] Дали ще бъдат преместени или отсечени дърветата следва да се преценява във всеки конкретен случай. Вж. Решение № 2802 от 26.03.2004г. на ВАС по адм. д. № 328/2004г., II о.

[237] Вж. ***Планиол, М.*** Елементарно..., с. 368, както и ***Джеров, Ал.*** Вещно право. С., 1999, с. 178. Самата характеристика на естествените сервитути, дадена от ***Планиол***, е несъвместима със същността на сервитута като ограничено вещно право върху чужд недвижим имот. Едно вещно право, както и едно субективно право въобще, не може да „съществува фактически и неминуемо", като „не дава място за никакво уреждане между страните" (цит. съч. с. 373). При т.нар. естествени сервитути всъщност става въпрос за законови ограничения на собствеността, наложени от разположението и физическите характеристики на съседните имоти.

тежест на собствениците на тези имоти[238]. Тези задължения имат характера на законови ограничения на собствеността, тъй като са възникват по силата на самия закон и въвеждат определени рестрикции във връзка с упражняването на правото на собственост.

1.2.2.2. Типично законово ограничение на собствеността[239] от този вид е *забраната да се нарушава* ***естественото оттичане на дъждовната вода***[240]. По силата на естествените природни закони водата се оттича от по-високите към по-ниските имоти. По силата на съществуващите физически закономерности водата минава по пътя с най-малко съпротивление, който се определя от съществуващите естествени прегради и характера на терена, през който тя се оттича. Така, винаги при наличието на конкретни физически и теренни условия водата се оттича по точно определен път (начин). Задължението да не се препятства свободното оттичане на дъждовната вода важи и когато в съответния имот е построена сграда. В този случай собственикът на сградата не може чрез създаването на система от капчуци да съединява в един общ поток водата, падаща върху покрива на сградата, и да я насочва към имота на съседа си. Той е длъжен да остави дъждовната вода да изтича така, както естествено е изтичала – по същия начин, ако сградата не беше построена. Самата сграда също не трябва да бъде построена по такъв начин и форма, които да има за цел оттичане на дъждовната вода в съседния имот.

По силата на специално законово ограничение на собствеността, с*обственикът на по-високо разположения имот* има няколко задължения, насочени към запазване на естествения път на оттичане на дъждовната вода. Той не трябва да възпрепятства (спира) оттичането на водата през неговия имот (например като я задържа, като я изчерпва или като я използва изцяло), нито да променя посоката и пътя на нейното движение (например като изгражда специални съоръжения като вади, тръби и пр. за събирането на течащата вода и за насочването й към съседния имот; като наглася покрива на сградата си по начин, че дъждовната вода да се оттича в съседния имот). Той не може също така да увеличава изкуствено обема на водата, която изтича в по-ниско разположените имоти, а единствено може да издълбае окопи и вади с цел да огради и запази естествения ход на водите, преминаващи през неговия имот. При нарушение на посочените задължения собственикът на по-ниско разположения имот може да иска отстраняване на създадените пречки или на настъпилите изменения на естествения ход на водата, а собственикът на по-високо

---

[238] Преминаването на различни материали през границите на съседните имоти ("transboundary migration of materials") може да се разглежда като своеобразно естествено ограничение на собствеността. Вж. в този смисъл ***Cutting, R.*** One Man's Ceilin' Is Another Man's Floor: Property Rights as the Double-Edged Sword. – Environmental Law, Vol. 31, 2001.

[239] В този смисъл вж. също ***Боянов, Г.*** Поземлени сервитути, свързани с водните обекти. – Собственост и право, кн. 5, 2000, с. 13.

[240] Дъждовната вода не е res nullius, а по силата на приращението принадлежи на собственика на земята, върху която попада. Докато остава в границите на имота, в който е попаднала, тя е притежание на неговия собственик и той може свободно да се разпорежда със нея. Вж. в този смисъл ***Ричи, Ф.*** Имуществата..., с. 147.

разположения имот е длъжен да преустанови неправомерното си въздействие върху естествените процеси на водооттичане и да възстанови първоначалния, отговарящ на природните закони и на теренните условия път на водата.

Собственикът на по-ниско разположения имот от своя страна е длъжен да приеме оттичащата се в притежаваната от него земя вода, без да препятства или променя нейния естествения път. При ограждането на имота си той ще е длъжен да направи в построената стена отвори, през които да преминава водата. Той ще може да извършва в своя имот действия, целящи облекчаване преминаването на водата през неговия имот (включително издълбаване на неговото корито) или регулирането на нейния път (но само в рамките на притежавания от него имот), но във всички случаи – при условие че по този начин няма да увреди на използването и оттичането на водата през съседните имоти, които се намират под или над неговия имот.

Възможно е водата да се оттича през няколко съседни имота, при което някой от тях да се явява по-ниско разположен спрямо единия и по-високо разположен спрямо другия имот. В тези случаи *собственикът на междинния по пътя на водата имот* е длъжен да се съобразява, както с предвидените по отношение на по-ниско разположените имоти ограничения за собствеността, така и с тези, предвидени за по-високо разположените имоти. Собствениците на засегнатите от естествения ход на водата имоти нямат право на обезщетение за изпълнението на посочените задължения, явяващи се следствие от съществуващо законово ограничение на собствеността.

Евентуална *промяна в естествения ход на водата* се допуска единствено със съгласието на всички заинтересувани собственици т. е. със съгласието на собствениците на всички по-ниско разположени имоти, през които преминава естествения път на водата. Конкретният обхват на лицата, които следва да дадат своето съгласие, се определя от точното мястото, от което се иска промяна в пътя на водата. Необходимо е съгласието именно на собствениците на имотите, които са разположени по-ниско от мястото, от което се променя последващия ход на водооттичане.

В случаите, когато през имота не преминава естественият път на водооттичане, а *течащата вода е докарана от собственика на по-високо разположения имот* за задоволяването на определени негови стопански нужди (поливане на градина, водопой на животни и пр.), липсва законово ограничение на собствеността[241], наложено от естественото разположение на съседните имоти в пространството, поради което нито собственикът на по-високо разположения, нито собственикът на по-ниско разположения имот имат някакви задължения във връзка с оттичането на водата. Когато водоотичането е

[241] За „естествените сервитути" се казва, че „природата е създала тоя сервитут, и също тя е, която поставя границите му". Вж. ***Планиол, М.*** Елементарно..., с. 373.

предизвикано по изкуствен път[242], в резултат от намесата на човека, собственикът на съседния по-ниско разположен имот може да откаже приемането на изтичащата в неговата земя вода, като поиска предприемането на съответни действия по преустановяване на оттичането от страна на по-високо разположения имот. Възможно е и постигането на договореност между собствениците на съседните имоти относно преминаването на така оттичащата се вода чрез учредяване на сервитут за водооттичане[243].

1.2.2.3. ***Сервитутът за водооттичане***[244] се различава съществено от законовите ограничения на собствеността във връзка с естественото водооттичане. Ако *законовите ограничения* произлизат от естественото разположение на два съседни имота, и изискват от собствениците им при еднакви условия да се съобразяват с естествения ход на оттичащата се вода, то *сервитутното право* за водооттичане е резултат от постигането на договореност между собствениците на два съседни имота относно оттичането на вода с изкуствен източник или път на движение, предизвикан от собственика на по-високо разположения имот. Ако *законовото ограничение* възниква по силата на самия закон и въвежда задължения за собствениците на всеки имот, през който преминава оттичащата се вода, то за възникването на *сервитутното право* е необходимо постигането на съгласие между собствениците на двата имота, изразено в предвидената от закона форма, като собственикът на господстващия имот е свободен по всяко време да се откаже от притежаваното от него сервитутно право.

Както законовото ограничение на собствеността, така и сервитутното право предполагат съществуването на два имота, единият от които е разположен по-високо от другия, но ако при *законовото ограничение за водооттичане* и двата имота са подчинени и служат на естествения ход на оттичащата се вода, то при *сервитутното право* имотът, през който се оттича водата (служещ имот), обслужва единствено по-високо разположения имот, където се намира източникът на водооттичане (господстващ имот).

Сервитутът на водооттичане се разглежда и като *утежнение* на „естествения сервитут за изтичане"[245] (законово ограничение на собствеността, произтичащо от естественото разположение на съседните имоти), което може да възникне в четири случая: при поливане на господстващия имот с изкуствено доведени до него води; при отводняване

---

[242] Било то чрез създаване на изкуствен източник на водооттичане, чрез промяна на релефа на съществуващия терен, чрез промяна във височината и нивото на терена, чрез създаването на изкуствен прегради, чрез изграждането на определени съоръжения и пр.

[243] Например сервитут за оттичане на излишните за господстващия имот води, сервитут за оттичане на вредни води. Това право е известно и като сервитут за нужник. Вж. ***Bruno, A.*** Юриспруденция..., с. 93.

[244] Сервитутното право на водооттичане представлява право в полза на собственика на един (господстващ) имот да се освободи от води от всякакъв произход (включително безполезни или вредни за него), съществуващи в неговия имот, като предизвика изкуственото им изтичане в друг имот (служещ), чийто собственик е длъжен да приеме тези води, без да препятства изкуствено предизвиканото им изтичане.

[245] Вж. ***Планиол, М.*** Елементарно..., с. 385.

на застояли води чрез дренаж; при извеждане в господстващия имот на води вследствие на сондажи или подземни работи и при каптаж на изворни или дъждовни води.

1.2.3. Законови ограничения на собствеността, наложени за удовлетворяване на значим обществен интерес („публично правни[246] сервитути”)[247]

1.2.3.1. Законови ограничения на собствеността за удовлетворяване на значим обществен интерес въвеждат определени ограничения в съдържанието на правото на собственост с оглед задоволяването на преценени от законодателя като ***значими обществени интереси***. Именно поради това си предназначение те имат *императивен характер* и не подлежат на дерогиране от страна на пряко засегнатите лица. В действащото българско законодателство те са уредени *в специални административни закони* и често са смесвани със сервитутните права.

1.2.3.2. В зависимост от *начина им на налагане* законовите ограничения на собствеността, наложени за удовлетворяването на значим обществен интерес, могат да се разделят на две основни ***групи***: законови ограничения на собствеността, наложени по силата на закона като забрани за собствениците на определени имоти (наричани още „публично правни сервитути”) и законови ограничения на собствеността, наложени по силата на специален административен акт (наричани още „административни сервитути”).

Възможно е да се проведе и второ разграничение на посочените законови ограничения – в зависимост от тяхното *съдържание и предназначение*. В резултат на това могат да се обособят законови ограничения на собствеността, наложени върху имотите държавна респективно общинска частна и публична собственост (с оглед качеството на собственика и в полза на обществото) и законовите ограничения на собствеността, наложени в полза на териториални общности от хора (разглеждани като sui generis сервитути). В настоящето изложение те са разгледани в посочената последователност, като е направен опит за изясняването на тяхната правна същност с оглед разграничаването им от сервитутните права.

1.2.3.3. „Публично правните сервитути” следва да се разграничават от ***принудителните сервитути***, които представляват вид сервитутни права, налагани по *едностранната воля* на собственика на господстващия имот при наличието на

---

[246] За използването на термините “публични” (“public easements”) и “частни” (“private easements”) сервитути в сравнително правен план вж. ***Karp J., E. Klayman, F. Gibson.*** Real Estate Law (Real Estate Law, 4th ed). Chicago., 1998, p. 22 and 161. Вж. също ***Leach, W., S. French., G. Korngold, L. Vandervelde, A. Casner.*** Cases and Text on Property. New York., 2004, p. 183, както и ***Nixon, D.*** Marine and Coastal Law: Cases and Materials. Westport., 1994, p. 106.

[247] Наричани още и „законни сервитути”. Вж. ***Планиол, М.*** Елементарно..., с. 375. Самият *Планиол* признава, че „почти всички те произлизат от административните закони”, а съществуването на конкретен имот, в чиято полза са предвидени (което за *Планиол* е основният критерий за разграничаването на поземлените сервитути от законовите ограничения на собствеността), не означава само по себе си наличието на ограничено вещно право върху чужд недвижим имот.

предвидените в закона предпоставки. Те представляват типични сервитутни права, но с оглед специфичния интерес, който удовлетворяват законодателят е предвидил възможността за налагането им въпреки и независимо от волята на собственика на служещия имот. Особеното при тези сервитутни права е предоставянето в полза на собственика на господстващия имот на *потестативното право* да иска учредяването на сервитутно право, независимо от несъгласието и противопоставянето на собственика на служещия имот.

1.2.3.4. Към законовите ограничения на собствеността, наложени за удовлетворяването на определен публичен интерес, следва да бъдат причислени т. нар. ***законови публично правни сервитути***[248]. Те представляват ограничения на собствеността, *наложени* с конкретни законодателни разпоредби, чиято основна цел е да се защити определен обществено значим интерес (например охрана на водите при ограниченията, важащи за вододайните зони или нуждите на благоустрояването и безопасността на сградите)[249]. Т .нар. публичните сервитути се налагат в полза на всички правни субекти или обслужват определени държавни или общински интереси[250].

Така например, като публични сервитути в сравнително правен план се посочват т. нар. *въздушни сервитути*[251] или сервитути във въздухоплаването (въздушен сервитут за поставяне на сигнализация – позволяващ поставянето на съоръжения от страна на администрацията за визуална или радио сигнализация; въздушен сервитут за оставяне на свободно пространство – задължаващ собственика на имотите да отстраняват и да не създават препятствия за въздухоплаването), *военни* сервитути (ограничаващи правото на строеж и насаждения в близост до военни обекти и барутни погреби), сервитути за *оставане на свободно пространство* (около радиотранслационни станции; край пътища).

Част от посочените публично правни сервитути съществуват и в българското законодателство. Конкретни разпоредби, въвеждащи специфични ограничения, свързани с посочените публично правни сервитути, се съдържат в Закона за въздухоплаването, Закона за електронните съобщения, Закона за пътищата, Закона за водите, Закона за горите, Закона за паметниците на културата и музеите, Закона за защитените територии, Закона за железопътния транспорт и пр. В посочените нормативни актове законодателят формулира

---

[248] Тези законови ограничения на собствеността са намерили своята съвременна законодателна уредба под наименованието „публично правни сервитути" и в чл. 23 от Земеделския кодекс на Руската федерация.

[249] В сравнително правен план интерес представляват т.нар. сервитути за предотвратяване на наводнения ("floodplain easement"), които следва да се разглеждат по-скоро като законови ограничения на собствеността, наложени в обществен интерес. За този вид "сервитути" вж. ***Krier, J., G. Alexander, M. Schill, J. Dukeminier.*** Property. New York., 2006, p. 1058. В съдържанието си включват предпиемане на определени действия в "служещия" имот с оглед предотвратяването на евентуално новаднение в "господстващия".

[250] Вж. в този смисъл ***Мозолин, В., А. Масляев.*** Гражданское право. Часть первая. Москва. 2007, с. 424.

[251] Вж. ***Wright, R., M. Gitelman.*** Land Use in a Nutshell (Nutshell Series). St. Paul. 2000, p. 169. Вж. също ***Stoebuck, W., W. Stoebuck, D. Whitman, A. Roger.*** The Law of Property. St. Paul., 2000, p. 26. Авторът използва терминът "easement for air travel".

законови ограничения на собствеността[252] във връзка с ползването (включително застрояването) на определени имоти за осигуряване на преследваните от него публично правни интереси. Ако първоначално тези ограничения на собствеността са били разглеждани като специфични публично правни сервитути (например при отменената уредба по ЗИСС (отм.)) и са имали сравнително тясно съдържание, то с развитието на обществените отношения и техническия прогрес тези сервитутни права са включени като *част от съвременното административно законодателство*. Те имат значително по-подробно съдържание и подчертано императивен характер, тъй като са насочени към задоволяването на осъзнати от законодателя като изключително важни обществени и общочовешки интереси.

Отделянето на т. нар. публични сервитути и уреждането им като законови ограничения на собствеността е процес, който следва да се отчита при разграничаването им от сервитутните права. *Разликите* между посочените законови ограничения на собствеността и сервитутните права са свързани с няколко основни техни характеристики.

На първо място, двете правни явления се различават по *начина на своето възникване* – ако „публичните сервитути" възникват по силата на самия специален административен закон, то сервитутните права следва да бъдат учредени, било то с действията на заинтересуваното лице, било чрез издаването на специален административен акт.

На второ място, разграничение може да бъде проведено и по отношение на *тяхното съдържание* – ако „публичните сервитути" налагат определени забрани за собственика на един имот, то сервитутните права предоставят различни възможности за собственика на господстващия имот.

Разлика, на следващо място, съществува и по отношение на тяхното *предназначение*. Така, ако „публичните сервитути" защитават определени публични интереси, то сервитутните права се учредяват в полза и за удовлетворяването на частните интереси на собственика на господстващия имот, свързани със земеделието и индустрията.

Различен е и *предметът* на двете ограничения: ако „публичните сервитути" се отнасят до (важат, имат действие спрямо) всички собственици, които попадат в хипотезата на съответната правна норма, то сервитутните права възникват винаги с оглед съществуването на два конкретно определени недвижими имота – ползващ се от сервитутното право господстващ имот и обременен с определена тежест служещ имот.

Т. нар. публично правни сервитути представляват законови ограничения на собствеността, наложени като *административни задължения з*а собствениците на

[252] От вида на т.нар. специални ограничения на собствеността, които се отнасят за отделни обекти на правото на собственост. Вж. ***Боянов, Г.*** Въпроси на сервитутните права по съвременното българско вещно законодателство. – Нотариален бюлетин, бр. 2, 2006, с. 31.

определени недвижими имоти[253]. Предвиждането на посочените задължения се извършва в съответните специални закони, които определят тяхното съдържание в зависимост от съответния обект на правото на собственост. Така например, по отношение на ползването на водите такива задължения са посочени в ЗВ (например в чл. 104, ал. 2 ЗВ), по отношение на земеделските земи – в ЗСПЗЗ (например в чл. 4 ЗСПЗЗ), по отношение на обектите, представляващи паметници на културата – в ЗПКМ (например в чл. 20 ЗПКМ) и пр. Административен характер имат и задължението да се осигурява достъп на лицата, упражняващи контрол по ЗЕ, във връзка с експлоатацията на съществуващите енергийни обекти (чл. 67 ЗЕ), както и задължението да се осигурява достъп на съответните длъжностни лица за извършване на разрешени или предписани проучвателни, проектни, строителни, монтажни, контролни и други работи, във връзка с устройството на територията (чл. 194 ЗУТ)[254]. Доказателство за техния административен характер е и обстоятелството, че изпълнението им може да се осигури принудително (чл. 194, ал. 3 ЗУТ), а в някои случаи е свързано с налагането на административни глоби (чл. 200 ЗВ). Срещу нарушаването на посочените задължения не може да се предявяват вещни искове, тъй като при законовите ограничения на собствеността не съществуват признати и гарантирани от закона субективни права.

1.2.3.5. Друг вид законови ограничения, наложени за задоволяването на определен публичен интерес, в сравнително правен план представляват т. нар. ***„административни сервитути”***, определяни като „специални задължения, обременяващи частните имоти в името на общия интерес[255]”.

Посочва се, че административните сервитути се доближават до т. нар. *повинности или тегоби* (sujétion), представляващи „задължения, които администрацията може да наложи на гражданите в името на обществените интереси”. За разлика от сервитутите, които тежат върху определени недвижими имоти, повинностите са налагат по отношение на хората и тяхната дейност[256]. Макар и да се отнасят до недвижими имоти т. нар. административни сервитути всъщност представляват *специфични административно правни ограничения на собствеността*, които се налагат въз основа на конкретен административен акт от съответния компетентен държавен орган по силата на предоставената му от закона власт.

---

[253] Както посочва проф. Венелин Ганев „съвременната еволюция на собствеността, разгледана от правно-феноменологично гледище, не е нищо друго, освен еволюция на по-голямо и по-пълно ограничение на частната собственост”. Вж. ***Ганев, В.*** Съвременна еволюция на собствеността. – Юридически архив, година VIII, книга 1, Септември-Октомври, 1937, с. 10.

[254] Вж. ***Боянов, Г.*** Въпроси на сервитутните права по съвременното българско вещно законодателство. – Нотариален бюлетин, бр.2, 2006, с. 32 и с. 35.

[255] Вж. ***Корню, Ж.*** Юридически..., с. 1096.

[256] Вж. ***Корню, Ж.*** Юридически..., с. 1137.

Такава *обща възможност* за налагане на административни ограничения на собствеността е предвидена в полза на Министерския съвет от разпоредбата на чл. 54 ЗС, която посочва, че с решение на Министерския съвет могат да се възлагат задължения във връзка с притежаването или стопанисването на недвижимите имоти[257].

Към „административните сервитути" се причисляват и законовите ограничения на собствеността, наложени с оглед нуждите на регулацията и благоустройството, наричани *„благоустройствени сервитути"*. Общата възможност за тяхното налагане е посочена и в чл. 53 ЗС, според който ограниченията на собствеността с оглед на благоустройствени и здравни цели се уреждат с отделни закони. Този вид ограничения на собствеността могат да бъдат свързани със защитата на определен обществен интерес, свързан с осигуряването на възможността за съвместното съществуване на всички правни субекти и предоставянето на определени удобства във връзка с благоустрояването на обитаваните от човека територии[258]. Законовите ограничения на собствеността, въведени с оглед нуждите на регулацията и благоустрояването на населените места, са свързани с предвижданията за определени отстояния на сградите от уличната регулационна линия (чл. 26 ЗУТ) и между сградите в съседните имоти (чл. 32 ЗУТ), както и с изискванията за максимално допустима височина[259] (чл. 24 ЗУТ), за определена осветеност на сградите и пр.

Други законови ограничения от разглеждания вид са въведените специфични режими на *ограничителни зони* около съоръжения (например около железопътните линии) или значими природни дадености (например санитарно-охранителните зони около минералните води, различните видове охранителни и защитни гори). При тези законови ограничения на собствеността законодателят предвижда специален административно правен режим, който да се прилага спрямо всички лица, намиращи се на определена територия около съответния площадков или линеен обект (воден, енергиен и пр.).

При уредбата на правилата, които следва да се прилагат в съответните ограничителни зони, законодателят предвижда, както специфични административни задължения, наложени спрямо собственика на имота, в който попада зоната, така и изрично признава определени възможности за притежателя на съответния обект, които следва да се разглеждат като особени съизволителни действия към правото на собственост върху тези

---

[257] Вж. също Решение № 1508 от 12.VII.1971г. по гр. д. № 2815/70г., I г. о., ВС. Възможността държавен орган да налага определени административни ограничения върху частни недвижими имоти се обозначава в САЩ като "property clause". Вж. ***Emery, C.*** Setting Boundaries for Extraterritorial Applications of the Property Clause: An Assessment of an Alternative Source of Authority for Environmental Regulations. – Indiana Law Journal. Vol.79, 2004, p. 516.

[258] Тези ограничения на собствеността способстват също така за запазването и рационалното използване на природните ресурси. Вж. ***Byrne, J.*** Property and Environment: Thoughts on an Evolving Relationship. – Harvard Journal of Law & Public Policy, Vol. 28, 2005.

[259] Законовите ограничения на собствеността относно височината на сградите представляват своеобразен еквивалент на сервитутите за изглед и светлина. Вж. в този смисъл ***Leach, W., S. French., G. Korngold, L. Vandervelde, A. Casner.*** Cases and Text on Property. New York., 2004, p. 1111, както и ***Krier, J., G. Alexander, M. Schill, J. Dukeminier.*** Property. New York., 2006, p. 984.

обекти. Когато обектите са поставени въз основа на сервитутно право, посочените възможности в полза на титуляра на това право следва да се разглеждат като съизволително действие, известни още като „добавъчен сервитут".

Като законови ограничения на собствеността следва да се разглеждат и т. нар. *природозащитни* или *екологически сервитути*[260], при които законодателят въвежда определени ограничения при ползването на земи, попадащи в т. нар. защитени територии. Въвеждането на този вид публично правни сервитути е обусловено от важното обществена, а и общочовешко значение на запазването на природата и нейните ресурси.

1.2.3.6. Към законовите ограничения на собствеността, наложени с оглед задоволяването на значим обществен интерес, следва да се причислят ограниченията, наложени от закона върху ***публичната*** държавна и общинска собственост.

Разпоредбата на чл. 18, ал. 6 от Конституцията на Република България постановява, че държавната собственост се стопанисва и управлява в интерес на гражданите и на обществото. Съгласно чл. 16 от ЗДС имотите, които са публична *държавна собственост*, не могат да се отдават под наем, да се ползват съвместно по договор с трети лица, както и да се използват не по предназначение. По изключение имоти – публична държавна собственост, както и части от тях, могат да се отдават под наем или да се ползват съвместно по договор с трети лица за срок до 5 години, при условие че се използват съобразно предназначението им и не се възпрепятства осъществяването на дейностите, за които са предоставени. Така, държавата като собственик е задължена да използва според тяхното предназначение определени вещи, които именно с оглед на своето изключително важно предназначение са обявени за публична собственост.

Разпоредбата на чл. 140 КРБ посочва, че общината има право на своя собственост, която използва в интерес на териториалната общност. Съгласно чл. 18 ЗОС имоти и вещи – *общинска собственост*, се управляват в интерес на населението в общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопани. За разлика от частния собственик, който може да се дезинтересира от правото си на собственост и да изостави притежаваната от него вещ, общината по силата на закона е задължена да се грижи за своите вещи с грижата на добрия стопанин.

Не следва да се възприема като сервитут и предоставената от закона възможност за общо ползване на определени вещи, като например *пътищата*. Съгласно чл. 9 от Закона за пътищата пътищата, притежание на държавата или общината, са отворени за обществено ползване[261] при спазване на реда и правилата, установени със Закона за движението по

---

[260] Наричани още "environmental reservation". За ограниченията на собствеността във връзка с постигането на определени екологически цели вж. ***Tonnon, A.*** Washington Real Estate Law. Washington. 2005, p. 378.

[261] Възможността за общо ползване на пътищата се разглежда от някои чуждестранни автори и като част от правото на пътуване, признато в полза на всеки човек ("right of travel"). Вж. в този смисъл ***Bellairs, T., J.***

пътищата[262]. Частните пътища също могат да бъдат отворени за обществено ползване, когато това се налага от обществени интереси, по инициатива на съответния общински съвет и със съгласието на собственика при договаряне на взаимоотношенията. Разбира се, предвидена е и възможност собствениците респективно администрацията, управляващи пътищата, да въвеждат временни забрани за обществено ползване на отделни пътища или участъци от тях при наличието на определени условия (при извършването на ремонтни работи, при настъпването на природни бедствия и аварии, при неблагоприятен водотоплинен режим на настилката, при възникване на опасност за сигурността на движението и при провеждане на масови спортни мероприятия).

Ползването на пътищата в посочените хипотези се извършва въз основа на предвидено от закона ограничение на държавната респективно на общинската собственост (по отношение на държавните и общинските пътища) или въз основа на постигната облигационна договореност (по отношение на частните пътища) между съответната община и собственика на земята (при което отношенията наподобяват на тези при договора в полза на трето лице).

1.2.3.7. Сервитутните права следва да се разграничават от случаите, при които в полза на определена ***териториална общност от хора***[263] (без значение дали те са собственици на „господстващи" имоти) е предоставено специфично право на общо ползване (паша, водопой и пр.) върху и достъпност[264] до притежавани от дадена община имоти[265]. Такова е например правото на преминаване през крайбрежен имот, за да се

Helsel, J., Goldsmith, J., Modern Real Estate Practice in Pennsylvania**.** Chicago., 2002, p. 68. Относно "right of travel" вж. също ***Galaty, F., W. Allaway, R. Kyle, T. Enerva.*** Modern Real Estate Practice in Ohio. Chicago., 2001, p. 133.

[262] Някои автори разглеждат пътищата като специфични публични сервитути, учредени в полза на държавата, чието упражняване може да става от всяко заинтересувано лице срещу заплащането на определена такса (например такса за ползване на магистрала). За възприемането на магистралите като публични сервитути вж. ***Krier, J., G. Alexander, M. Schill, J. Dukeminier.*** Property. New York., 2006, p. 521.

[263] Правата, признати в полза на определени общности от хора имат своите дълбоки корени в най-древните форми на поземлена собственост. Вж. ***Андреев, М.*** Поземлената собственост в най-древното римско право. – Търговско право, кн. 5, 1998, с. 65. Първоначално притежаваната при условията на колективна собственост земя е била разделена само около жилищата на римляните. Разделените земи са носели името "heredium", употребено в Дванадесетте таблици в смисъл на "hortus" т. е. на "оградено място, градина, място, което се намира в непосредствено съседство с къщата на земеделеца. По отношение на всички останали земи колективната собственост, а от там и възможността за използването им, се е запазил в полза на всеки член на общността. Възможностите на отделните граждани да оказват определено въздействие върху останалите все още притежавани при условията на колективност земи постепенно намалявали, докато понастоящем мястото на колективна е заето от общината респективно държавата, в чиято полза е възникнало право на частна респективно на публична собственост. По отношение на публичната собственост се е запазила възможността на гражданите да оказват определено въздействие (преминаване, водочерпане и други форми на ползване), тъй като именно осигуряването на общите интереси на членовете на съответния колектив (гражданите на държавата респективно жителите на общината) е основното предназначение на публичната собственост.

[264] Вж. ***Русчев, И.*** Публичната държавна собственост. – Съвременно право, кн. 6, 1998, с. 44. Посочва се, че под „достъпност" следва да се разбират „т.нар. „търпими" действия, характеризиращи се със своя откъслечен, несистематичен характер, основаващи се на добрата воля на титуляра на вещта"

[265] Подобни права се наричат още „сервитути за общо ползване" и се разграничават от поземлените сервитути. Вж. в този смисъл ***Столфи, Н.*** Владението и придобивната давност. Стара Загора., 1928, с. 99.

достигне до плажната ивица, съществуващо в полза на всяко заинтересувано лице[266]. Подобни права в сравнително правен план се обозначават като "сервитути в публична полза"[267] а в по-старата правна доктрина като „един сервитут sui generis"[268].

Основната разлика между него и сервитутните права е свързана именно с липсата на характерното за всеки поземлен сервитут *съотношение господстващ-служещ имот*. Определяща за възникването и упражняването на тези права е териториалната връзка на ползващото се лице с дадена община, която събира определени местни данъци от него, но и му предоставя специфична възможност за ползване на общинските имоти (res communis)[269]. Посочената идея е възприета от българското законодателство, което признава за собственост на общината вещите, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение (чл. 3, ал. 2, т. 3 ЗОС). Разбира се, вещите общинска собственост се притежават от самата община като юридическо лице, а не в съсобственост от нейните жители[270]. Ползването им, обаче, следва да е съобразено именно с интересите на териториалната общност и на нейните членове (чл. 140 КРБ и чл. 18 ЗОС).

Подобно ограничение на собствеността е съществувалото при действието на ЗИСС (отм.) право на жителите на една община *да се ползват от водите на определени извори*, което може да се категоризира като „тегоба sui generic"[271]. Посоченото законово ограничение на собствеността предполага, че изворната вода изтича от имота, в който извира, и става достъпна за жителите на общината. Собственикът на имот, от който извира водата, е бил длъжен да не променя нейното течение и да не препятства по какъвто и да е начин използването й от жителите на съответната община. Това законово ограничение на собствеността върху изворната земя е съществувало само когато количеството на изтичащата изворна вода е било достатъчно, за да се образува „едно водно течение, което има характер на обществена и текуща вода" [272]. То обаче е следвало да се прилага независимо дали жителите на общината са използвали тези води и доколко те са им били необходими, за разлика от сервитутните права, при които с отпадането на ползата за господстващия имот се прекратява и самият сервитут.

Интерес представлява и разпоредбата на чл. 41, ал. 3, т. 5 от ЗВ, в която е посочено, че в акта за определяне на условията и реда за извършване на *общо водовземане* и

---

[266] Вж. ***DeLong, J.*** Property Matters: How Property Rights Are Under Assault and Why You Should Care. New York., 1997, p. 243.
[267] Вж. ***Dukeminier, J., S. Johanson.*** Wills, Trusts, and Estates. New York., 2000, p. 951.
[268] Вж. ***Bruno, A.*** Юриспруденция..., с. 92.
[269] За произхода на правото на общо ползване на горите и мерите в българското обичайно право вж. ***Андреев, М.*** Българско обичайно право. Кюстендил., 2001, с. 89.
[270] Вж. ***Сивков, Ц.*** Общината. Основни публичноправни аспекти. С., 2002, с. 44.
[271] Вж. ***Милушев Т.*** Български нотариат. Теоретично-практическо упътване. Книга първа. Извършване и видове нотариални актове с образци. С., 1938, с. 200 и с. 202. Според автора в случаите, когато „при един сервитут нямаме господстващ имот, който е подчинен на общо ползване, тогава нямаме реален сервитут, а имаме тегоба sui generis".
[272] Вж. ***Планиол, М.*** Елементарно..., с. 381-382.

водоползване следва да бъдат посочени местата за преминаване през чужди частни недвижими имоти, когато това е необходимо, за да се осигури достъп до предоставените за общо ползване водни обекти. В този случай, според закона, се учредява сервитут – или доброволно, въз основа на договор със собственика на съответния имот, или принудително, по реда на чл. 192, ал. 2 от ЗУТ. Особеното при този „сервитут", обаче, е липсата на господстващ имот.

Той наподобява специфичните сервитути, наложени в полза на определена общност, но има по-широко приложение по отношение на правоимащите лица. Ако сервитутите, учредени в полза на определена общност са предоставени в рамките на една община, то правото на преминаване във връзка с общото водоползване може да се упражнява от всяко лице (без оглед на връзката му с общината по местонахождението на водния обект). Ето защо в случая по-скоро следва да се приеме, че става въпрос за едно *законово ограничение* на собствеността (наложено с административен акт – заповедта по чл. 192, ал. 2 ЗУТ), обслужващо правото на общо водоползване, предоставено по чл. 41 от ЗВ[273].

1.2.3.8. Сервитутните права следва да се разграничават и от т. нар. ***право на природоползване,*** определяно като "регулирана от правото възможност на определени правни субекти да използват определени природни ресурси за задоволяване на своите потребности по определен от закона ред[274]". Класическите постановки, валидни за правото на собственост и свързани с неговия пълен обем, съдържание и начин на упражняване на включените в него правомощия, търпят известно ограничение във връзка с особения публично правен режим, на който са подчинени отделните елементи на екосистемата. Те "едва ли могат да важат със същата сила за такива основни елементи на екосистемата, каквито са въздухът, земята, надземните води, огромното разнообразие от растителен свят[275]". Ето защо се приема, че по отношение на основните компоненти на екосистемата законът предоставя специфично право на природоползване, изразяващо се в *ограничено от закона по своето съдържание право на частна собственост* (например върху земеделски земи, върху гори, върху различните видове защитени територии) или в *ограничено вещно право върху обекти държавна или общинска публична собственост* (право на ползване и сервитутни права по ЗГ, право на специално ползване по чл. 295 ЗЕС, концесията за добив по ЗК).

---

[273] Като права в полза на общности от хора, наричани местни обичайни права („local customary rights"), се посочват също правото на преминаване през определен имот за достигане до сградата на църквата и правото на сушене на риболовните мрежи на територията на определен недвижим имот. Вж. ***Burn, E.*** Cheshire and Burn's modern law of real property. London., 2000, p. 580. Авторът изрично посочва, че тези права са учредени в полза на неясна и варираща съвкупност от хора, които не притежават някаква обща правосубектност, поради което следва да се разграничават от сервитутните права.

[274] Вж. ***Наумова, С.*** Основни въпроси на екологичното право. С., 2007, с. 147.

[275] Вж. ***Наумова, С.*** Основни..., с. 146.

Правото на природоползване се разглежда като някакво *самостоятелно "първично право"*, което се конкретизира и проявява чрез законодателното възприемане на специфичен вещно правен режим по отношение на компенентите на околната среда. В този режим се включват няколко основни принципа. Така, когато ползването на основните компоненти на околната среда е насочено към задоволяване на лични потребности, то е безвъзмездно, освен ако не е посочено друго от специалните закони. Когато, обаче, ползването на основните компоненти на околната среда е за стопански цели, важи обратният принцип: то е възмездно, освен ако не е посочено друго от специалните закони. Като основно правило е посочено и обстоятелството, че правото на природоползване на компонентите на околната среда е свързано със задължението на тяхното опазване и възстановяване[276].

1.2.4. Право на достъп и преминаване по чл. 51 от Закона за собствеността

1.2.4.1. С оглед класификацията на законовите ограничения на собствеността и систематичното място на разпоредбата на чл. 51 ЗС се поставя въпросът относно ***правната същност*** на правото на достъп и преминаване през съседен имот по чл. 51 ЗС с оглед обслужването на един имот респективно на съществуваща в него сграда[277] и неговата съпоставка с правото на преминаване като вид поземлен сервитут. От систематичното му място като че ли следва извода, че правото на достъп и преминаване по чл. 51 ЗС може да се причисли към т. нар. „съседски сервитути" (законови ограничения на собствеността, наложени в полза на собствениците на съседни имоти). При едни по-внимателен прочит и анализ на разпоредбата, обаче, се налага различно решение.

Ако разгледаните по-горе законови ограничения на собствеността са формулирани като *забрани* за собственика на обременения с тях имот, то в разпоредбата на чл. 51 ЗС законодателният подход е различен. С нея се признават определени *права* в полза на собственика на съседния имот за оказване на специфично въздействие спрямо един чужд недвижим имот[278]. Тези права възникват в полза на всеки един от съседите – при наличието на предвидените в закона предпоставки, поради което не предполагат наличието на

---

[276] Вж. ***Наумова, С.*** Основни..., с. 148. В сравнително правен план вж. също ***Robinson, N.*** Environmental Regulation of Real Property. New York., 2006, p. 3-48.5.

[277] Правото на преминаване по чл. 51 ЗС се приема като особено ограничение на собствеността, предвидено в полза на собственика на съседните имоти, за възникването на което не е необходимо каквото и да е било учредяване, тъй като то има действие спрямо всички собственици на имоти по силата на самия закон. Вж. Решение № 213 от 25.V.1989г. по гр. д. № 180/89г., IV г. о., ВС. Правото на преминаване по чл. 51 ЗС всъщност не представлява някакво самостоятелно право, още по малко сервитутно право на преминаване (каквото е правото по чл. 192 ЗУТ), а особено ограничение на собствеността, предвидено в полза на собственика на съседните имоти. За възникването му не е необходимо каквото и да е било учредяване, тъй като то има действие спрямо всички собственици на имоти по силата на самия закон.

[278] Конкретна форма на упражняване на правото на преминаване през съседен имот по чл. 51 ЗС е допускане с цел измазване на стената на жилищна сграда. Вж. Решение № 385 от 11.03.2003г. на ВКС по гр. д. № 1926/2001 г., IV о., гражданска колегия.

съотношение между имотите от типа на служещ-господстващ имот (наличието на каквото е същностен белег на сервитутните права). Правото на преминаване[279] през чужд имот за осигуряване на достъп до определена част от притежавания от съответното лице имот или до разположената върху него стена[280] или сграда (чл. 51 ЗС) има обслужващ характер и следва да се разграничава от сервитута за преминаване през чужд недвижим имот (чл. 35 ЗОСИ, чл. 192 ЗУТ). Неговата *цел* е да се предостави възможност на собственика на един имот да отстрани евентуално възникнали повреди в такива части от своя имот, до които той не може да достигне, преминавайки единствено през притежаваната от него земя[281].

Правото на достъп за обслужване и ремонт на съседния имот *може да се упражни* винаги, когато това е нужно с оглед интересите на съответното лице – „ако това преминаване е възможно, то е позволено"[282]. Правото на достъп се упражнява и когато за извършването на работи[283] в един недвижим имот е необходимо да се влезе в друг имот[284]. Използваната от закона формулировка поставя въпроса кога преминаването през чужд имот е наистина необходимо – достатъчно ли е да липсва удобен достъп до съответната част от имота или пък е необходимо въобще да липсва физическа възможност за достъп[285]. При отговора на този въпрос следва да се вземе предвид и това, че разглежданите изисквания са установени с оглед на упражняването, а не и с оглед на възникването на правото на преминаване за достъп и обслужване.

За да се упражни правото на достъп чрез преминаване през чужд имот, е необходимо кумулативното наличие на две *условия*: да липсва достъп до съответната част от имота и

---

[279] По друг начин е уредено правото на преминаване през чужд недвижим имот в руското гражданско законодателства. Съгласно чл.262 ГКРФ през притежаваните от държавата или общините земи всеки може да преминава свободно, а през частните земи – доколкото те не са обградени от техния притежател и доколкото той не е обозначил ясно, че навлизането в притежавания от него имот се допуска единствено с неговото предварително разрешение. Вж. ***Алексеева, С.*** Гражданское право. Краткий учебны курс. Москва., 2004, с. 110.

[280] За конкретен случай в съдебната практика вж. Решение № 385 от 11.03.2003г. на ВКС по гр. д. № 1926/2001г., IV о.

[281] Близко до предназначението на разглежданото законово ограничение на собствеността е т.нар. право за поставяне на стълба (échelage) в чужд имот с оглед построяването или ремонтирането на междинна стена, съседна на служещия имот. Френското законодателство приема и възможността за определяне на „пояс" от ивица земя между разделителната линия между двата имота и сградите, в която собственикът на сградата може да поставя стълба, без да преминава през чуждия имот. Вж. ***Корню, Ж.*** Юридически..., с. 449. Макар и правото да се поставя стълба в съседния имот да не е посочено изрично в чл. 51 ЗС, то следва да попада в приложното поле на посочената разпоредба в случаите, когато е необходимо с оглед поддръжката на съответната вещ.

[282] Вж. ***Венедиков, П.*** Система..., с. 98.

[283] Такива работи могат да бъдат например поправката или ремонтирането на сграда респективно съоръжения, почистването на тръби или помийни ями, полагането на грижи за дървета или храсти.

[284] За конкретни случаи, в които е необходимо упражняването на правото по чл. 51 ЗС вж. ***Петров, Вл.*** Сервитут на преминаване и прокарване на мрежи и съоръжения през чужд имот. – Нотариален бюлетин, бр. 4, 2003, с. 52. Такъв сервитут може да бъде учреден за помитане или почистване на съседния имот от паднали гнили плодове или листа, за измазване на гранична стена, за изграждане на дренаж за предпазване от наводняване на тази стена.

[285] Според професор Петко Венедиков, ако преминаването е възможно „с еднаква леснина" и през собствения имот на лицето, което извършва работата, правото на достъп не може да се упражни, защото в такъв случай достъпът не е нужен. Вж. ***Венедиков, П.*** Система..., с. 98.

достъпът през чуждия имот да не уврежда последния в по-голяма степен, отколкото би се увредил обслужвания имот при осигуряването на достъп през него. Следва да бъде признато право на достъп през чужд имот и в полза на лице, което има възможност за достъп да съответната част от притежаваната от него сградата или оградата през своя имот, ако реализирането на тази възможност ще му причини щети, които са по-големи по своя размер от щетите, които ще понесе собственикът на чуждия имот в резултат от признаването и упражняването на правото на достъп. За реално настъпилите за собственика на чуждия имот вреди извършващото работата лице ще дължи заплащането на обезщетение.

Правото на преминаване за осигуряване на достъп по чл. 51 ЗС не е някакво, съществуващо по силата на самия закон, сервитутно право, нито законово ограничение на собствеността, а следва да се разглежда като *част от правото на собственост* върху имота респективно върху сградата, до която се иска осигуряването на достъпа. То има изцяло обслужващ характер и осъществяването му е свързано с упражняването на правото на собственост върху дадения имот. Макар и позволеното от закона въздействие да се оказва върху чужда вещ, то е насочено към ползването на вещта, т. е. към задоволяването на правния интерес, стоящ в основата на правото на собственост. С разпоредбата на чл. 51 ЗС законодателят изрично е посочил и уредил правото на преминаване през чужд имот за обслужване на притежаван от лицето имот, с което е добавил определено законово съдържание към правото на собственост върху всеки недвижим имот.

Възможността за извършването на съизволителните действия по чл. 51 ЗС обаче следва да се разграничава от законово ограничение на собствеността, формулирано като задължение в разпоредбата на *чл. 194 ЗУТ*. Според посочената разпоредба собствениците и обитателите на недвижими имоти са *длъжни да осигуряват свободен достъп* в тях за извършване на разрешени или предписани проучвателни, проектни, строителни, монтажни, контролни и други работи, във връзка с устройството на територията, въз основа на заповед на кмета на общината, а в определените от закона случаи – и въз основа на заповед на началника на Дирекцията за национален строителен контрол. Такова задължение е предвидено и когато достъпът е необходим за извършване на дейности и мероприятия при бедствия, аварии и катастрофи или за изпълнение на комплексни геозащитни проекти (укрепване на свлачище, защита на речни и морски брегове и други отводнителни и укрепителни работи).

При *неизпълнение* на задължението за достъп по чл. 194 ЗУТ е предвидена и възможност достъпът до съответните недвижими имоти да се осигурява принудително по административен ред, включително и със съдействието на полицията. Интересите на собственика са защитени чрез предвиждането на задължение за лицето, на което е осигурен

достъпът, да отстрани всички повреди, причинени на недвижимия имот във връзка с изпълнението на работите след завършването им., а когато повредите не могат да бъдат отстранени, правоимащият следва да се обезщети за причинените му вреди.

Ако *правото на достъп* по чл. 51 ЗС следва от самия закон и изпълнението му може да се иска от собственика на всеки имот, позовавайки се единствено на притежаваното от него право и на разпоредбата на чл. 51 ЗС, то *задължението да се осигури достъпът* по чл. 194 ЗУТ възниква само при наличието на заповед, издадена от компетентния, съгласно посочената разпоредба, административен орган. Следователно, ако правото на достъп по чл. 51 ЗС може да се разглежда като *част от правото на собственост* върху имота, за обслужването на който се допуска достъпа, то предвиденото в чл. 194 ЗУТ задължение всъщност представлява едно административно ограничение на собствеността, наложено в публичен интерес въз основа на конкретен индивидуален административен акт („*административен* сервитут”).

1.2.4.2. Близко до правото на преминаване за достъп и обслужване по чл. 51 ЗС е ***правото да се извършват определени работи в чужд имот с цел предотвратяване на наводнение***. Така, според *чл. 213 ЗИСС (отм.)*, ако в един имот се разрушават брегове или съоръжения, които служат за задържане на води, а неговият собственик не желае да ги възстанови, собствениците на имотите, за които съществува опасност от увреждане в резултат от настъпилите разрушения, могат сами да извършат тяхното поправяне – за своя сметка и с решение на съда. За своя сметка и с решение на съда можели да си поставят и определени съоръжения в чужд имот с цел да се предотврати евентуалното наводняване на съседните земи. По този начин отменениятЗИСС е предоставял възможност на собственика на един недвижим имот да осъществява определени действия в чужд имот, но само по начин, който да не уврежда този имот. При причиняването на определени вреди, те следвало да бъдат обезщетени от лицето, което предприема съответната работа.

1.2.4.3. ***Общото*** при възможността за преминаване през чужд имот за осигуряване на достъп и обслужване по чл. 51 ЗС и правото на извършване на действия в чужд имот по чл. 213 ЗИСС (отм.) е това, че те са *формулирани* като *особени субективни права,* а не като императивно наложени от закона забрани.

Подобно на вещните права те са *задължителни за всички лица*, а не само за собственика на съседния имот, като могат да бъдат противопоставени включително на ползвателя, на наемателя, както и на всяко лице, което по един или друг начин попречи за осъществяването им. Те, обаче, *нямат характера на самостоятелни* ограничени вещни права, тъй като имат за свое предназначение осигуряването на възможност за упражняване на правото на собственост върху съседни участъци земя. Те не могат да се прехвърлят самостоятелно, нито да бъдат обект на каквито и да е било разпоредителни действия. Имат

обслужващ характер и се упражняват при наличието на предвидените в закона предпоставки.

Правото на преминаване за достъп и обслужване по чл. 51 ЗС и правото на извършване на определени действия в чужд недвижим имот по чл. 213 ЗИСС (отм.) следва да се разглеждат като *изрично посочени от закона съизволителни действия*, представляващи част от правото на собственост върху всеки един от съседните имоти. Те обслужват пълноценното упражняване на правото на собственост, като предоставят възможност на неговия титуляр да осъществява определени действия спрямо съседния имот. Те са продиктувани от физическата неизбежност всеки недвижим имот да има свои съседи и от юридическата необходимост неговият собственик да се съобразява със съществуващите чужди права върху тези съседни имоти. Макар и упражняването им да е подчинено на определени условия (да е налице необходимост от достъп, бездействие от страна на собственика на съседния имот и съществуването на опасност от увреждане), посочените съизволителни действия представляват неизменна част от правото на собственост и възникват заедно с възникването на последното. Основанието за тяхното принудително упражняване е именно правото на собственост върху съседния имот, а съответната законова разпоредба изрично потвърждава включването им в правомощията на собствеността.

Посочените съизволителни действия следва *да се различават от конститутивните права*, предвидени в полза на съседите в определени от закона случаи. Така например, Законът за имуществата, собствеността и сервитутите (отм.) е предвиждал възможност за изкупуване на частта от съседния имот до находящата се в него постройка в случаите, когато тази постройка се намирала на разстояние по-малко от 1,50 метра от граничната линия. Това право е било предвидено, за да се даде възможност на изкупуващия да построи своята постройка като я допре до постройката в съседния имот, чиято застроителна линия след изкупуването се явява гранична линия между двата имота. При упражняването на посоченото право, както и на всяко конститутивно субективно право, настъпва определена правна промяна (в разглеждания случай прехвърляне на собствеността върху съответната ивица земя). Такава промяна обаче липсва при упражняването на правото на достъп до чужд имот (както и при упражняването на сервитутните права) – при него се осъществява единствено определено фактическо въздействие върху един съседен имот. Докато конститутивните субективни права са уредени изключително и изчерпателно от законите, то конкретното съдържание на правото на достъп се определя от конкретните нужди на заинтересуваното лице.

За разлика от сервитутните права при правото на достъп и правото за извършване на работи в чужд имот липсва характерната *връзка господстващ-служещ имот*. Липсва

постоянна връзка между имотите, при която ползването на единия е обусловено от осъществяването на някакво въздействие спрямо другия. В конкретния случай според обстоятелствата обслужван може да се окаже всеки един от съседните имоти. За разлика от сервитутните права, съизволителните действия са предвидени общо от закона, тъй като представляват част от съответното вещно право.

1.2.5. Относно правната същност на т. нар. сервитутни ивици (зони)

1.2.5.1. В *т. 33 на параграф 5 от допълнителните разпоредби на ЗУТ* е дадена ***легална дефиниция*** на понятието сервитутна ивица – част от поземлен имот около мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, за която с нормативен акт са въведени ограничения в режима на застрояване и ползване на поземления имот. От друга страна, разпоредбата на *чл. 64, ал. 2, т. 3 ЗЕ* обявява за сервитути по смисъла на ЗЕ ограниченията „в ползването на поземлени имоти, прилежащи към енергийните обекти". Съгласно чл. 64, ал. 3, т. 2 ЗЕ при упражняване на сервитутите в служещите поземлени имоти не се допуска извършване на застрояване или трайни насаждения в сервитутната ивица, както и прокарване на проводи на други мрежи на техническата инфраструктура, с изключение на случаите, когато това е допустимо с нормативен акт, при спазване на съответните технически изисквания. Употребата на различни, но производни от лексикална гледна точка, термини налага извършването на съпоставка между същностните белези на сервитутните права и т. нар. сервитутни зони.

Използването на *термините* сервитутна зона, респективно сервитутна ивица, в различни закони с различно съдържание *налага уточняването на първо място на понятието* за сервитутна ивица[286].

Сервитутната ивица представлява *специфично законово ограничение* на собствеността върху земята, разположена на определено разстояние от посочен в закона обект, без оглед на неговата собственост.

Законодателят налага това ограничение на собствеността, воден от две различни съображения. От една страна, целта е *осигуряването на безопасност* при осъществяването на дейността по пренос и снабдяване на крайните потребители с електрическа, топлинна енергия или природен газ – дейност, за извършването на която е предвиден лицензионен режим, именно поради съдържащата се в нея обективна технологична опасност. Второто

[286] Вж. ***Боянов, Г***. Въпроси на сервитутните права по съвременното българско вещно законодателство. – Нотариален бюлетин, бр.2, 2006, с. 32. За смесването на сервитутните права със сервитутната ивица в съдебната практика вж. Решение от 6.10.2003 г. на СГС по а. х. д. № 2281/2001 г., административно отделение, IIIж с-в (съдът е използвал терминът "сервитут към комуникации"), Определение № 10205 от 21.11.2005г. на ВАС по адм. д. № 10321/2005 г., IV о. ("напоителните съоръжения и прилежащите им сервитути") и Определение № 9806 от 9.11.2005г. на ВАС по адм. д. № 10310/2005 г., II о. Решенията са цитирани по ПИС Апис.

основно съображение е свързано с осигуряването в полза на енергийното предприятие на *възможност за пълноценна и оптимална експлоатация* на изградените от него съоръжения, които може да са поставени върху притежаван от него имот или върху чужд недвижим имот – по силата на учредено в негова полза право на строеж или по силата на учредено в негова полза сервитутно право, например за прокарване на провод. В зависимост от това кое от посочените съображения преследват конкретните правила при уредбата на сервитутните ивици, те могат да се разделят на *императивни* (такава, които са насочени към постигането на първата цел и защитават значим обществен интерес, поради което заинтересуваните страни не могат валидно да уговарят клаузи, които им противоречат) и *диспозитивни* (такива, които осигуряват постигането на втората цел и са предвидени в частен интерес, поради което могат да бъдат дерогирани по волята на заинтересуваните страни).

1.2.5.2. В ***съдържанието*** на сервитутната ивица се включват два различни елемента: *законови ограничения на собствеността*, въведени чрез предвиждането на специален правен режим в териториалния обхват на сервитутната ивица (посочени като задължения), и *съизволителни действия*, включени по силата на самия закон в съдържанието на вещното право, въз основа на което е изграден и се притежава обслужваният от сервитутната ивица обект (посочени като права).

Правният режим като елемент от съдържанието на сервитутната ивица представлява *съвкупност от правила* по отношение на действия, които следва да се извършват (задължения) или са забранени (забрани) в рамките на териториалния обхват на сервитутната ивица. Предвидените от закона правила за сервитутната ивица *важат* не само за съответното експлоатационно предприятие и за собственика на служещия имот, но и за всички останали лица, които се намират в обхвата на сервитутната ивица (като например забраната за палене на огън, за паркиране на превозни средства и пр.).

Те следва да се прилагат от момента на изграждане на съответния енергиен обект, без да е необходимо изявяването от когото и да е било на изрична воля за това. Именно защото въвежданите ограничения възникват *по силата на самия закон*, при евентуална отмяна или изменение в уредбата относно размера и правния режим на сервитутната ивица, новата законодателна уредба автоматично следва да намери приложение и по отношение на заварените от нея обекти, без да е необходимо извършването на някакво предоговаряне. Тази промяна не се отразява върху вещното право (право на собственост, на строеж или сервитут), въз основа на което е изграден обслужваният от сервитутната ивица обект, тъй като последното има независимо и самостоятелно правно съществуване.

Следва да се има предвид обаче, че сервитутната ивица като законово ограничение на собствеността има *обслужващ характер* и е свързана със съответния енергиен обект.

Поради това с прекратяването на последния се прекратява и действието на специфичния режим в рамките на определената от закона сервитутната зона. Става въпрос за специфично законово ограничение на собствеността, свързано с разполагането и съществуването на посочени в закона обекти. То определя и част от действията (съизволителните действие), които могат да се извършват при упражняването на правото на собственост върху енергийния обект.

Освен ограничения спрямо правото на собственост върху земята, попадаща в рамките на сервитутната ивица, законът предвижда и определени *права в полза на титуляра на сервитутното право*, чието упражняване е ограничено в териториалните предели на сервитутната зона. Такава например е възможността за извършване на почистване в сервитутната ивица с цел поддържането й в първоначалния й вид. когато обектите са изградени въз основа на учреден в полза на енергийното предприятие сервитут (например за прокарване на провод), посочените права допълват съдържанието на съответното сервитутно право и следва да се разглеждат като специфичен добавъчен сервитут. Що се отнася до площадковите обекти, предвидените права следва да се разглеждат като съизволителни действия, включени по силата на закона в съдържанието на правото на собственост, респективно правото на строеж, въз основа на които е изграден съответният обект. Тези съизволителни действия са свързани със сервитутната зона дотолкова, доколкото могат да се упражняват единствено в нейния териториален обхват.

1.2.5.3. Един от най-подробно уредените от българското законодателство е правният режим на ***сервитутната ивица по Закона за енергетиката и Наредба №16 за сервитутите на енергийните обекти.***

Съдържанието на ограниченията на собствеността върху служещия имот в обхвата на сервитутната ивица са посочени конкретно от Закона за енергетиката и Наредба № 16 от 9.06.2004 г. за сервитутите на енергийните обекти. Следва да се има предвид, че сервитутната зона *възниква*, както *около* линейни[287], така и около площадкови енергийни обекти[288]. Поради това тя е свързана не само със съдържанието на сервитутното право (линейните обекти), но и със съдържанието на правото на собственост респективно на правото на строеж (площадкови обекти), въз основа на които са били изградени обслужваните от нея обекти. С определянето на сервитутна ивица законът добавя *специфична предпазна зона*, която от една страна обслужва интересите на енергийното

[287] За определянето на линейните обекти вж. ***Георгиев, А.*** Правни проблеми, поставени от новата наредба за сервитутите на енергийните обекти. – Собственост и право, кн. 11, 2004, с. 5

[288] За разграничението на енергийните обекти на площадкови и линейни вж. ***Стойкова, Ю.*** Промени в уредбата на сервитутите по закона за енергетиката. – Собственост и право, кн. 2, 2004, с. 35, както и ***Запрянов, А.*** За правната същност на сервитутите. – Собственост и право, № 9, 2005, с. 9.

предприятие, но също така има и охранително предназначение по отношение на собственика на засегнатия имот.

Съдържанието на ограниченията (правния режим) на сервитутната ивица е уредено в зависимост от вида на пренасяната енергия (електрическа, топлинна енергия или природен газ) и предназначението на служещата земя (гори и земи от горския фонд). Тъй като сервитутната ивица се смесва най-често с въпроса за сервитутните права, в изложението по-долу се разглежда именно сервитутната зона около обектите за пренасяне на електрическа енергия, изградени въз основа на сервитутно право на провод, учредено в полза на съответното енергийно предприятие.

Правният режим на сервитутната зона при сервитутните права за обекти за производство, пренос, разпределение и преобразуване на електрическа енергия включва *три основни групи въпроси*: относно правата на титуляра на сервитутното право (съизволителни действия), относно задълженията на титуляра на сервитутното право (част от правния режим, важащ за сервитутната зона) и относно задълженията на собственика на служещия имот (част от правния режим, важащ за сервитутната зона). Самото изброяване на въпросите, които се разглеждат от закона във връзка със сервитутните ивици, свидетелства, че в случая не става въпрос за сервитутно право (при което за едната страна възниква определено право, а за другата – задължение), а за специален правен режим, който следва да намери приложение спрямо посочената от закона зона, разположена в близост до изградения енергиен обект (с която се налагат задължения спрямо всички лица, намиращи се в тази зона).

Съгласно чл. 13 от Наредба №16 *титулярът на сервитутните права може* да извършва строителни и монтажни дейности за изграждане на нови енергийни обекти и съоръжения[289] и рехабилитация, модернизация и разширение на съществуващи енергийни обекти. Той има също и правото да влиза в сервитутната ивица, както и да предприема ремонтни работи, свързани с предотвратяване или отстраняване на аварии за възстановяване на експлоатационната годност на положения провод. Посочените възможности обслужват експлоатацията на енергийния обект и са предвидени изцяло в полза на енергийното предприятие.

Наред с тези свои права, той има и някои *задължения*, свързани със съобразяването на интересите на собственика на служещия имот, тъй като последният остава собственик на земята, попадаща в обхвата на сервитутната ивица. В този смисъл е и задължението на енергийното предприятие да предаде изсечената при подкастрянето на овощните дървета в

[289] Което противоречи на възприетия от Закона за енергетиката принцип за еднократност на строителните действия при прокарването на провод въз основа на сервитут. Вж. ***Стойкова, Ю.*** Промени в нормативни актове относно сервитути на енергийни обекти в гори и земеделски земи. – Собственост и право, кн. 7, 2005, с. 34.

сервитутната ивица дървесна маса на собственика, респективно на ползвателя на служещия имот.

Част от задължения, наложени от закона в тежест на собственика на енергийния обект, са *насочени към предпазването на служещия имот* и неговите ползватели от специфичното въздействие на така учредения сервитут. Специфичното въздействие при упражняването на сервитутните права по ЗЕ се определя от особения характер на дейността, с оглед на която те са учредени. Дейността по пренос и снабдяване с електрическа и топлинна енергия, се характеризира с наличието на определен производствен риск, тъй като ако не бъде овладяна, електрическата енергия създава сериозна опасност за живота и здравето на хората, респективно за целостта на имуществото, намиращо се в близост до пренасящите я съоръжения. С оглед постигането на тази цел сред отговорностите на енергийното предприятие са включени задълженията му да поддържа състоянието и размерите на сервитутната зона, да следи за безопасното състояние на сервитутната зона, да почиства сервитутните зони чрез изсичане на дървета и клони в сервитутните зони.

Друга част от задълженията за енергийното предприятие са свързани с възприетия при упражняването на сервитутните права *принцип за създаването на минимално неудобство* за ползването на служещия имот. Такива са задължението титуляра на сервитутното право да възстанови терена на сервитутната зона след строителството и ремонта и да извози създадените от това отпадъци, както и задължението му да съобразява графиците на плановите дейности в сервитутната зона, свързани с експлоатацията и ремонта, с опазването и прибирането на селскостопанската продукция от служещите имоти.

Чрез въвеждането на правния режим на сервитутната ивица законът предоставя определени възможности за енергийното предприятие с оглед обслужването и поддържането на разположените от него съоръжения, като, едновременно с това, изрично ограничава допустимото въздействие спрямо служещия имот при упражняването на сервитутното право. С оглед постигането на първата цел, са предвидени правата на енергийното предприятие, а с оглед постигането на втората – неговите задължения.

Ако *задълженията* на енергийното предприятие са за извършването на определени действия, то тези, *предвидени ограничения при ползването на служещия имот*, изискват от всяко лице въздържане от определени форми на поведение. Всяко лице е длъжно да не извършва в сервитутната зона застрояване, засаждане на трайни дървесни насаждения, сондажни работи, търсене, проучване и добив на подземни богатства, стрелба с ловно и бойно оръжие, както и всякакви други действия върху съоръженията на енергийните обекти. В обхвата на сервитутната ивица е забранено също така да се паркират всякакъв

вид превозни средства, да складират отпадъци и материали, да се пали огън, включително за опожаряване на площите след прибиране на селскостопанската продукция.

Посочените задължения са въведени, както *в полза* на енергийното предприятие (с цел да се съхрани целостта и функционалността на съоръженията и да се осигури тяхната нормална експлоатация), така и *с оглед осигуряването на защита* за собственика на служещия имот спрямо съществуващия технологичен риск от извършването на енергийната дейност (с цел да се намали риска от предизвикване на експлозии, взривове и инциденти поради опасния характер на пренасяните чрез енергийните проводи енергии и вещества).

Действия, забранени за собственика на засегнатия имот, са преценени от законодателя като обществено опасни, поради което са забранени *императивно* по силата на самия закон чрез въвеждането на правния режим на сервитутната ивица. С оглед на значимостта на интереса, който охраняват, разпоредбите, с които са уредени, не могат да бъдат дерогирани чрез постигането на взаимно съгласие между заинтересуваните в конкретния случай лица (енергийното предприятие и собственика на служещия имот). Тези забрани са предвидени с оглед предотвратяването на определена обществена опасност и поради това следва да се прилагат, независимо от волята на конкретно заинтересуваните лица.

Съществуват, обаче, и някои действия, които законът допуска да се извършват в сервитутната зона въпреки съществуващите законови забрани, при наличието на съгласие от страна на титуляра на сервитутното право, тъй като неизвършването им ползва единствено енергийното предприятие. Така, след получаването на писмено съгласие от титуляра на сервитутните права в сервитутната зона се допуска извършване на строителни и монтажни работи, свързани с полагане, пресичане или ремонт на тръбопроводи и електрически и съобщителни кабели. Към действията, извършвани въз основа на такова съгласие, са причислени и строителните или ремонтните работи на други линейни обекти на техническата инфраструктура, пресичащи или успоредни на трасето на линеен електроенергиен обект, както и временното складиране на селскостопанската продукция, добита в сервитутната зона. Посочените действия са възприети от законодателя като икономически целесъобразни и сравнително безопасни, поради което забраната за извършването им има *диспозитивен* характер.

С оглед на разгледаната законодателна уредба може да се приеме, че сервитутната ивица, предвидена в ЗЕ, представлява *специфично законово ограничение* на собствеността върху служещият имот, с което спрямо определена (въз основа на посочени от специални нормативни актове критерии и при спазване на императивно въведени минимални размери) територия (зона) се прилага специфичен правен режим. Аргумент за това може да бъде открит и в разпоредбата на чл. 64, ал. 9 ЗЕ, в която се посочва, че размерите,

разположението и специалният режим за упражняване на сервитутите са индивидуални за различните видове енергийни обекти и се определят по ред и начин, предвидени в отделна наредба. Този "специален режим" включва, както задължения (за определени действия) за титуляр на сервитутното право (чл. 15 от Наредба №16), така и ограничения (за определени бездействия) при ползването на съответната част от служещия имот (чл. 14 от Наредба №16).

В сервитутната зона, обаче, са предоставени и известни права в полза на титуляра на сервитутното право (чл. 13 от Наредба №16), които имат обслужващо спрямо сервитута предназначение, тъй като подпомагат и правят възможно безпрепятственото и безопасното му упражняване. Те следва да се разграничават от останалите елементи на правния режим в сервитутната ивица, тъй като имат характера на *съизволителни действия*, представляващи част от съдържанието на самото сервитутно право (когато енергийният обект е изграден въз основа на такова право). Те обслужват упражняването му и нямат самостоятелно правно значение. Именно поради това параметрите на сервитутната зона (метри от оста, минимален размер и площ) се посочват и в удостоверението за притежаването на сервитутно право, издавано по чл. 12 от Наредба №16 за сервитутите на енергийните обекти и представляващо Приложение №4 към посочената наредба[290].

Следва да се има предвид и една изключително важна особеност, свързана със сервитутните зони. Посочените ограничения (специалния правен режим по чл. 14, чл. 17 и чл. 20 от Наредба №16), важащи в рамките на сервитутната ивица, не представляват единствено задължение за собственика на служещия имот, респективно за енергийното предприятие, а следва да се прилагат като *забрани, обвързващи и валидни спрямо всички лица* (erga omnes) по отношение на поведението им, осъществявано в рамките на териториалния обхват на сервитутната зона. Това изрично е посочено в разпоредбата на чл. 14, ал. 1, т. 6 и чл. 17, ал. 1, т. 1, б. "е" Наредба №16, според които в сервитутната ивица не се допускат действия на трети лица върху съоръженията на енергийните обекти. В този смисъл е и в разпоредбата на чл. 17, ал. 1, т. 2, б. "д" Наредба №16, според която не се допуска достъп на трети лица до топлофикационни камери, шахти, канали и тунели. В чл. 20, ал. 1, т. 4 от Наредба №16 също е посочено общото правило, според което не се допуска движение на хора и добитък по откритите тръбопроводни участъци (преходи), влизане в площадките на съоръженията, както и всякакви други действия на трети лица върху съоръжения на газопреносната или газоразпределителните мрежи. Въведените от закона ограничения спрямо сервитутните ивици се прилагат спрямо всички, които се намират в обхвата на тези ивици, независимо от това дали те притежават някакви права по отношение

[290] Вж. ***Георгиев, А.*** Правни проблеми, поставени от новата наредба за сервитутите на енергийните обекти. – Собственост и право, кн. 11, 2004, с. 5.

на служещия имот или не. Посочените ограничения следва да се спазват и от самото енергийно предприятие, както и от собствениците на имотите, съседни на служещия (по отношение на сервитутното право, въз основа на което е изграден енергийния обект), в случаите, когато сервитутната зона се разпростира и върху тях.

Това още веднъж показва, че сервитутната ивица *не е самостоятелно вещно право* (включително сервитут), а самостоятелен правен режим (специфично законово ограничение на собствеността), въведен в рамките на определена територия около съществуващо съоръжение (изградено върху собствен имот или върху чужд имот въз основа на право на строеж или въз основа на учредено право на сервитут). Този режим обслужва две основни цели: обезопасяване на зоната, разположена в близост до съответния енергиен обект (задоволяване на обществен интерес) и осигуряване на възможност за упражняване на специфичната дейност на енергийното предприятие (задоволяване на частен интерес).

Въпреки че в териториалния обхват на сервитутната зона се предвижда възможност за осъществяването на определени съизволителни действия в полза на собственика на обслужвания обект (включително титуляр на сервитут за прокарване на провод), сервитутната ивица, разглеждана като специфично законово ограничение на собствеността, ***не е част от съдържанието на вещното право*** (включително от правото на сервитут), въз основа на което е изграден енергийния обект. Поради това наложеният в териториалния й обхват правен режим *не може да бъде дерогиран* по волята на заинтересуваните страни (тъй като е предвиден с оглед задоволяването на обществен интерес), освен ако това не е изрично допуснато в самия закон (чл. 14, ал. 2 от Наредба №16, чл. 17, ал. 2 от Наредба №16, чл. 20, ал. 3 от Наредба №16).

1.2.5.4. Подобна на сервитутните зони правна характеристика притежават и различните ***ограничителни зони около пътищата.***

Съгласно чл. 5, ал. 2 ЗП обхватът на пътя е площта, върху която са разположени земното платно и *ограничителните ивици* от двете му страни, заедно с въздушното пространство над него на височина, определена с нормите за проектиране на пътищата. Широчината на обхвата на пътя извън населените места и в границите на урбанизираните територии с нерегулирани съседни терени се определя с проекта на пътя, докато широчината на обхвата на първостепенните улици, които са част от републиканските пътища, в границите на урбанизираните територии се определя с подробен устройствен план. Ограничителните ивици са с широчина до 2 м всяка.

Републиканските и общинските пътища имат от двете си страни *ограничителна строителна линия*, която се разполага на 50 м при автомагистралите, на 25 м при останалите републикански пътища и на 10 м при общинските пътища, измерена

хоризонтално и перпендикулярно на оста на пътя от края (ръба) на платното за движение или на лентата за аварийно спиране (чл. 6, ал. 1 ЗП). Когато ограничителната строителна линия попада в обхвата на пътя, тя се измества и се разполага по външния край на ограничителната ивица.

Съгласно чл. 7, ал. 1 ЗП републиканските пътища извън границите на урбанизираните територии и селищните образувания имат от двете си страни *обслужващи зони*. Обслужващата зона обхваща ивицата земна площ с широчина 100 м при автомагистралите и 50 м при другите републикански пътища, измерена хоризонтално и перпендикулярно на оста на пътя от края на неговия обхват.

Ограничителните ивици, ограничителната строителна линия и обслужващата зона следва да се разграничават от сервитута като ограничено вещно право върху чужд имот. Посочените в чл. 5-7 ЗП понятия имат за цел да очертаят определени *териториални зони*, спрямо които законът установява специален правен режим.

Ограничителните ивици се включват в *обхвата на пътя*, който се заключава между оста на пътя и ограничителните строителни линии. По отношение на обхвата на пътя следва да се прилага специалните забрани по чл. 25 ЗП (забрана за извършването на всякакво строителство, подобрения или разширения на съществуващите обекти; забрана за извършването на каквито и да било работи по пътното платно, преди да бъдат поставени необходимите предупредителни и сигнални знаци; забрана за поставянето и складирането на материали, които не са необходими за пътя или са резултат от битова или стопанска дейност в съседни имоти; забрана за влизането в пътищата с непочистени машини и замърсяването на пътното платно, пътните съоръжения и пътните принадлежности с кал и други отпадъчни материали; забрана за влаченето на дървета, слама и други подобни по пътното платно) и разрешителен режим по чл. 26, ал. 1, Т. 1 ЗП (при засаждането или изсичането и изкореняването на дървета и храсти; косенето на трева, пашата на добитък и брането на плодове; поставянето на пътни знаци; поставянето на възпоменателни плочи и знаци – дейности, извън специалното ползване на пътищата) и по чл. 26, ал. 2, т. 1 ЗП (движението на извънгабаритни и тежки пътни превозни средства; изграждането и експлоатацията на рекламни съоръжения; експлоатацията на рекламни съоръжения; изграждането на нови, реконструкцията и експлоатацията на съществуващи подземни и надземни линейни или отделно стоящи съоръжения на техническата инфраструктура; временното ползване на части от пътното платно и на земи в обхвата на пътя – дейности от специалното ползване на пътищата).

Специален режим е въведен и по отношение на *обслужващите зони*. Редица въздействия върху имотите, попадащи в обслужващите зони към пътищата, могат да бъдат извършвани от техните собственици само след получаването на разрешение съгласно чл. 26

ЗП (изграждането и реконструкцията на сгради и съоръжения; добиването на кариерни и други материали; изграждането на пътни връзки към съседни имоти, включително земеделски земи и гори и земи от горския фонд, респективно изграждането и експлоатацията на търговски крайпътни обекти, включително на площадки за оказване на пътна помощ и пътни връзки към тях). Посочените зони не представляват сервитути, а специфични законови ограничения на собствеността, подобни на сервитутните ивици при изграждането на проводите по ЗЕ.

1.2.5.5. Сервитутните права следва да се разграничават и от ***площадките*** за паркинг и алеи, които представляват *реални части от недвижими имоти, които са пространствено обособени и се използват* за предназначение, което е различно от предназначението на останалата част на този имот.

1.2.6. Права за разполагане на линейни обекти

1.2.6.1. Тъй като голяма *част от сервитутните зони възникват около линейни обекти*, които са изградени въз основа на учредено право на сервитут, ***интерес*** с оглед изясняването на правната същност на сервитутните права представлява и въпросът относно съотношението между поземления сервитут и изграждането на линейните обекти.

1.2.6.2. Съгласно параграф 1, т. 2 от Допълнителните разпоредби на ЗСПЗЗ "***линейни обекти***" са автомагистралите, пътищата, железопътните линии, плавателните, отводнителните и напоителните канали, подземните и надземните топлопроводи, паропроводи, газопроводи, продуктопроводи, водопроводи, канализации, кабели, електропроводи, въжените, телефонните, телеграфните, радиосъобщителните и телекомуникационните линии. *Въпросът* за сервитутните права се поставя при всеки един вид от изброените линеен обект.

1.2.6.3. ***Законодателният подход*** при уреждането на вещноправния режим на посочените обекти е различен. Някои видове линейни обекти (автомагистрали, пътища, железопътни линии) *са обособени като самостоятелни вещи*, върху които се упражнява право на собственост, докато други видове линейни обекти (различните видове проводи, кабели, телекомуникационни линии) *се разполагат в чужди недвижими имоти въз основа на учредено право на сервитут*. В т. 2.8. от Раздел VII Приложение № 1 към Наредба № 3 от 28.04.2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри е посочено изрично, че поземленият имот на линеен обект (улици, пътища, железопътни линии, водни течения и др.) се разделя на отделни поземлени имоти (части) с междинни граници (знак № 16) при спазване на правилото в един кадастрален район поземленият имот на линейния обект да се разделя на един или на минимален брой имоти.

1.2.6.4. Това правило се прилага и по отношение на т. нар. ***индустриални клонове*** на *вътрешния железопътен транспорт* по смисъла на чл. 2, т. 3 ЗЖТ. Съгласно чл. 3, ал. 1 ЗЖТ обектите на железопътната инфраструктура и земята, върху която са изградени или която е предназначена за изграждането им, са публична държавна собственост. Според чл. 34а, ал. 1 ЗДС имоти и части от имоти – частна собственост, предназначени за изграждането на национални инфраструктурни обекти, подлежат на отчуждаване в полза на държавата. Съгласно параграф 1 от ДР на ЗЖТ в съдържанието на понятието национални инфраструктурни обекти са включени и железопътните линии.

Освен *публична държавна собственост* съществуват и железопътни линии (III-та категория[291]), които са *частна собственост* на юридически лица (железопътните линии на вътрешния железопътен транспорт)[292]. Законът нарича железопътните линии на вътрешния железопътен транспорт индустриален клон[293], а собственикът им – клонопритежател[294].

Железопътната линия, определяна като експлоатационно и технически свързани участъци от железния път[295], *представлява самостоятелен поземлен имот*[296], независимо от това дали е публична държавна собственост или се притежава от частноправен субект. Поради това при настоящата законодателна уредба железопътна линия (включително индустриален клон) не може да бъде изградена и придобита въз основа на учредено право на сервитут[297]. Поземленият сервитут предполага наличието на два самостоятелни недвижими имота и оказването на специфично въздействие върху единия от тях с оглед осигуряване на определена полза за другия имот. Клонопритежателят притежава собствеността върху индустриалния клон като самостоятелна недвижима вещ, а не възможността да оказва ограничено въздействие върху чужд недвижим имот въз основа на право на сервитут (право на прокарване на железопътна линия).

1.2.7. Ограничения при ползването на земеделските земи по ЗОЗЗ

---

[291] По смисъла на чл. 7 от Наредба за категоризация на железопътните линии в Република България, включени в железопътната инфраструктура, и закриване на отделни линии или участъци от линии, както и чл. 7, ал. 5 от Наредба № 55 от 29.01.2004г. за проектиране и строителство на железопътни линии, железопътни гари, железопътни прелези и други елементи от железопътната инфраструктура.

[292] За такъв случай вж. Решение № 26 от 26.02.2002г. на КЗК по преписка, вх. № КЗК-141/26.10.2001г.

[293] Вж. параграф 1, т. 7 от ДР на Наредба № 58 от 2.08.2006 г. за правилата за техническата експлоатация, движението на влаковете и сигнализацията в железопътния транспорт.

[294] Вж. чл. 46 от Наредба № 4 от 27.03.1997 г. за железопътните прелези; чл. 122 от Наредба № 44 от 10.10.2001 г. за превоз на товари с железопътен транспорт.

[295] Вж. параграф 1, т. 1 от ДР на Наредба за категоризация на железопътните линии в Република България, включени в железопътната инфраструктура, и закриване на отделни линии или участъци от линии.

[296] Когато железопътната линия преминава през землището на няколко общини по силата на чл. 24, ал. 4 ЗКИР тя следва да се раздели на съответния брой отделни поземлени имоти, тъй като границите на поземлените имоти следва да съвпадат със землищните граници на отделните общини. Вж. в този смисъл ***Джеров, Ал.*** Видове недвижимости по българското право. – Общество и право, кн. 10, 2007, с. 34.

[297] В обратен смисъл вж. ***Ковачев, Я.*** Частна собственост върху обекти на железопътната инфраструктура за вътрешен жп транспорт. – Собственост и право, кн. 3, 2003, с. 14.

1.2.7.1. Специфични ограничения от категорията на законовите ограничения, наложени в публичен интерес, представляват ограниченията спрямо собствеността върху земеделска земя. Съгласно чл. 2 ЗОЗЗ земеделската земя има ***императивно определено предназначение***. Свободата на собственика да избира предназначението на притежаваната от него земя е отнета от закона при земеделските земи[298].

1.2.7.2. По принцип правото на собственост предоставя възможност за своя титуляр, както да използва една вещ по нейното предназначение, така и да променя съществуващото й предназначение. При земеделските земи, обаче, законодателят е дефинирал предназначението, като е ***ограничил правомощието ползване***, включено в съдържанието на правото на собственост, и е допуснал упражняването му *само за земеделски цели*: земеделската земя може да се ползва само за производство на растителна продукция и паша на добитък по начин, неувреждащ почвеното плодородие и здравето на хората (чл. 2, ал. 2 ЗОЗЗ).

1.2.7.3. Правото на собственост върху земеделските земи търпи още едно съществено законово ограничение, този път по отношение на ***правомощието на собственика да променя предназначението*** на притежаваната от него вещ. Съгласно чл. 21, ал. 2 КРБ и чл. 2, ал. 3 ЗОЗЗ промяна на предназначението на земеделските земи се допуска *само по изключение при доказана нужда* и *при условия и по ред*, определени в чл. 17-чл. 40 ЗОЗЗ и в ППЗОЗЗ.

1.2.7.4. Законът налага и ***ограничения във връзка с опазването*** на земеделските земи (чл. 3-чл. 6 ЗОЗЗ). Тъй като земеделската земя е обявена за *основно национално богатство* (чл. 21, ал. 1 КРБ и чл. 2, ал. 1 ЗОЗЗ), нейното опазване е основна цел на Закона за опазване на земеделските земи (чл. 1 ЗОЗЗ), което е видно и от самото наименование на цитирания закон.

Именно с оглед постигането на тази цел върху собствениците на земеделски земи са наложени *административни задължения*, включително и за извършването на определени действия. Правото на собственост върху земеделска земя се оказва "обременено" с определени законови задължения, като например общото задължение да се опазва от ерозиране, замърсяване, засоляване, окисляване, заблатяване и други увреждания земеделската земя и да се поддържат и повишават продуктивните качества на земеделската земя (чл. 3 ЗОЗЗ). Конкретният начин на ползване на земеделските земи (в рамките на тяхното предназначение) се избира така, че да не се нанасят вреди на собствената земя, на

[298] За особената закрила на земеделските земи и необходимостта от опазването им в сравнително правен аспект вж. ***Худар, Х.*** Проблеми на правото на собственост на земеделските земи в Сирийската арабска република и Република България. – Търговско право, кн. 4, 1998, с. 23. Именно желанието на законодателя да защити земеделската земя е довело до признаването от сирийския закон на облагородяването на необработваема земя като основание за придобиване на собствеността върху нея.

земите на другите собственици или на качеството на повърхностните и подпочвените води (чл. 5, ал. 1 ЗОЗЗ).

Законови ограничения са наложени и под формата на конкретни забрани, сред които и забраната за употребата на пестициди, минерални, листоподхранващи и микроторове, както и на биологично активни вещества, които не са получили биологична и токсикологична регистрация от специализираните комисии и съвети към Министерството на земеделието и горите, Министерството на здравеопазването и Министерството на околната среда и водите; изгарянето на стърнищата и други растителни остатъци в земеделските земи. Забранено е и унищожаването или промяната на изградени противоерозионни и хидромелиоративни съоръжения без изрично съгласие на съответните държавни органи (чл. 6, ал. 1 ЗОЗЗ).

1.2.7.5. Върху правото на собственост върху земеделските земи са наложени и някои специфични законови ограничения ***по силата на ЗСПЗЗ***. Тези ограничения в правната доктрина[299] се разделят на няколко разновидности според различни критерии. В зависимост от това *до какво се отнасят*, тези ограничения могат да бъдат относно придобиването на правото на собственост, относно притежаването на правото на собственост (във времево и/или в количествено отношение) и относно съдържанието на правото на собственост (ограничения на правомощието ползване и ограничения на правомощието разпореждане).

С оглед на *субективните предели на тяхното приложение* законовите ограничения на собствеността по ЗСПЗЗ могат да се обособят като общи, които се отнасят до собствеността върху всички земеделски земи (като например задълженията да не уврежда почвата и да спазва санитарно-хигиенните, противопожарните и екологичните норми и др. по чл. 4 ЗСПЗЗ, императивното изискване за минимални размери на различните видове земеделски земи по чл. 7, ал. 1 ЗСПЗЗ), и специални, които се отнасят до определени категории правни субекти, притежатели на земеделски земи. Като специални законови ограничения на собствеността върху земеделските земи по ЗСПЗЗ се разглеждат забраната за прехвърляне на собствеността в тригодишен срок от откриване на наследството по чл. 3, ал. 4 ЗСПЗЗ (която се отнася до чуждите граждани, наследили по закон правото на собственост върху земеделски земи) и в десетгодишен срок от придобиването й по чл. 20, ал. 4 ЗСПЗЗ (която се прилага за безимотните и малоимотни граждани, оземлени от общинската служба по земеделие и гори със земи от държавния и общинския поземлен фонд чрез прехвърляне на правото на собственост), както и ограниченията на собствеността

[299] Вж. ***Стефанов, Г.*** Ограничения на правото на собственост на гражданите върху земеделски земи. – Съвременно право, кн. 5, 1991, с. 34.

върху земеделски земи в масиви с трайни насаждения, оризови полета и хидромелиоративни съоръжения по чл. 18 ЗСПЗЗ[300].

1.2.7.6. Наложените върху правото на собственост върху земеделските земи ограничения следват от самия закон и не могат да се разглеждат като особени "законови" сервитути. Сервитутните права *възникват* по силата на правен акт (правна сделка или административен акт) или въз основа на изтекла в полза на съответното лице придобивна давност (владение) и *предполагат* съществуването на господстващ и служещ имот. При ограниченията по ЗОЗЗ липсва подобно съотношение, поради което те следва ясно да се разграничават от сервитутните права. Те могат да се причислят към т. нар. ***„публично правни сервитути"*** (вид законови ограничения на собствеността), които бяха разгледани по-горе, установени *по силата на самия закон за удовлетворяването на значим обществен или друг публичен интерес*.

1.3. Съпоставяне на законовите ограничения на собствеността и сервитутните права

1.3.1. Общи черти между сервитутните права и законовите ограничения на собствеността.

1.3.1.1. Законовите ограничения на собствеността наподобяват сервитутните права по това, че налагат ограничения върху правото на собственост[301] върху определен имот. Законовите ограничения на собствеността и сервитутните права се включват в ***по-общата категория на ограниченията на собствеността.*** И в двата случая пълният обем на правото на собственост (върху засегнатия от законовото ограничение респективно служещия имот) *е стеснен* с оглед задоволяването на определен обществен или частен интерес. Тези ограничения засягат основно възможността за *ползване* на вещта, като изключват от правомощията на нейния собственик определени възможности, с оглед постигането на преценен като необходим от закона – при законовите ограничения, респективно от страните – при сервитутните права, баланс между съществуващите противоположни интереси.

1.3.1.2. Друга обща характеристика на законовите ограничения на собствеността и сервитутните права е тяхната ***обвързаност*** с правото на собственост върху определен имот. Установените от тях ограничения са свързани със собствеността върху определен имот и *не*

---

[300] Вж. подробно ***Стефанов, Г.*** Ограничения на правото на собственост на гражданите върху земеделски земи. – Съвременно право, кн. 5, 1991, с. 37-41.

[301] Те тежат върху самото вещно право, а не върху личността на собственика. Поради това, както при законовите ограничения на собствеността, така и при поземлените сервитути, се наблюдава т. нар. ефект на следване на вещта. Вж. ***Сарафов, П.*** Правото на собственост и неговите ограничения. Докторска теза. С., 2000, с. 179, 184.

зависят от личността на конкретното лице, което е собственик на този имот. Следователно, при прехвърлянето на собствеността върху този имот *се "прехвърлят"* и съществуващите върху него законови ограничения на собствеността – те продължават да ограничават и придобитото от приобретателя право на собственост. Тъй като ограничават правото на собственост върху съответния имот, те предполагат именно наличието на такова право, поради което с *прекратяването* на последното отпада и тяхното правно действие.

1.3.1.3. Както законовите ограничения на собствеността, така и сервитутните права, служат за удовлетворяването на определен правно релевантен ***интерес***: първите – за осигуряването на *значим обществен интерес*, а вторите – обслужват *ползването на господстващия имот*. Тяхното налагане е обусловено от съществуването на определени интереси, промяната на които води и до съответното *изменение* в съдържанието на законовите ограничения на собствеността респективно в съдържанието на сервитутните права. Тази промяна, обаче, настъпва по различен начин: за законовите ограничения на собствеността – с промяна на съответната законова разпоредба или с изменение на съществуващия административен акт, а за сервитутните права – с постигането на споразумение между собствениците на господстващия и служещия имот.

1.3.2. Различия в правната същност на сервитутните права и на законовите ограничения на собствеността

1.3.2.1. Основната разлика между законовите ограничения на собствеността и сервитутните права е свързана с обстоятелството, че наложените по силата на самия закон ограничение на собствеността *не съответстват на някакво вещно право на определено лице*[302] – „ограничението е по отношение на самия собственик на имота, но не е в полза на друго лице"[303]. Това е и нещото, което отличава законовите ограничения на собствеността от ограничените вещни права въобще – при законовите ограничения липсва конкретно определено правоимащо лице, като с тях се установяват единствено границите за упражняване на правото на собственост[304]. Ето защо законовите ограничения на собствеността следва да се разглеждат като ***предели, граници при упражняването*** на правото на собственост[305] върху даден недвижим имот, при което не възникват

[302] При законовите ограничения „не е установено насрещно право, съответно на наложеното ограничение, каквото право има собственикът на господстващия имот". Вж. ***Стойчева, К***. Българско..., с.161. Вж. също ***Петров, Вл.*** Сервитут на преминаване и прокарване на мрежи и съоръжения през чужд имот. – Нотариален бюлетин, бр. 4, 2003, с. 52.

[303] Вж. ***Петров, Вл.*** Устройство на територията. С., 2004, с. 368. професор Владимир Петров е разграничил отрицателните сервитути от законовите ограничения на собствеността по това, че при законовите ограничения на собствеността не съществува право на друго лице по отношение на имота на собственика, който е длъжен да търпи ограничението.

[304] Вж. ***Боянов, Г.*** Въпроси на сервитутните права по съвременното българско вещно законодателство. – Нотариален бюлетин, бр. 2, 2006, с. 31.

[305] Вж. ***Василев, Л.*** Българско вещно право. С., 1995, с. 525.

характерните за вещните права правни връзки между едно правоимащо лице (което притежава определено вещно право) и всички останали (които са длъжни да се съобразяват с това вещно право и да не пречат на неговия титуляр при упражняването му).

1.3.2.2. При законовите ограничения на собствеността *не могат да бъдат разграничени господстващ и обслужван имот*[306], тъй като те ***тежат върху всички*** имоти, щом като последните се намират в посоченото от закона положение един спрямо друг[307]. Така, ако при сервитутите „обременяването на един имот е едновременно облекчение за друг", то законовите ограничения на собствеността най-често „не се налагат с оглед на определен имот, а общо съобразно с обществения интерес[308]".

1.3.2.3. Разграничението между сервитутните права и законовите ограничения на собствеността се е правило още в римското право. Според римското право обаче е било допустимо уговарянето на *сервитут, насочен против законовите ограничения* на правото на собственост, като своеобразен ***откуп на тези ограничения*** в междусъседските отношения. Уговарянето на подобно право при действащото българско законодателство би имало единствено *облигационно правно действие* и то само в случаите, когато *не противоречи на императивни правила* на закона и отговаря на волята на уговорилите го лица. Ако сервитутните права са част от правоотношения, регулирани с метода на равнопоставеност между правните субекти, то повечето от законовите ограничения на собствеността създават правоотношения, които се регулират чрез метода на власт и подчинение[309].

Така, законовите ограничения, наложени *в обществен интерес* (забрана за строителство, премахване на опасни постройки, забрана за замърсяване на питейна вода и пр.) имат императивен характер и не могат да се „отменят" от страните чрез уговарянето на право (включително разглеждано като право на сервитут) за извършването на определени действия, противоречащи на изискванията на закона. В тези случаи заинтересуваните не са единствено собствениците на двата имота, подписали споразумението, но и всички останали лица, държавата или обществото като цяло.

Когато, обаче, законовите ограничения са наложени *с оглед задоволяването на частния интерес на определени лица* (например забраната по чл. 52 ЗС), последните могат да се задължат да не упражняват предвидените от закона възможности за въздействие върху чуждия недвижим имот. В други случаи самият закон изрично дава възможност на

---

[306] Вж. ***Боянов, Г.*** Поземлени сервитути, свързани с водните обекти. – Собственост и право, кн. 5, 2000, с. 13.
[307] Вж. ***Фаденхехт, Й.*** Сервитути. Лекции. С., 1919, с. 61. Законовите ограничения на собствеността са разгледани от автора като „правомощие, произтичащо от правото на собственост, „факултас" на собственика".
[308] Вж. ***Калайджиев, А.*** За правото на преминаване през селскостопански земи. – Социалистическо право, кн. 11, 1985, с. 27.
[309] Вж. ***Калайджиев, А.*** За правото на преминаване през селскостопански земи. – Социалистическо право, кн. 11, 1985, с. 27.

заинтересуваните лица да преодолеят съществуващо законово ограничение на собствеността (например възможността за допускане на свързано застрояване при неспазване на законовите изисквания за отстояния между съседните имоти).

1.3.2.4. С оглед на направеното съпоставяне следва да се разгледа и въпросът за приложимостта на отказа от сервитутни права, респективно на "отказа" от законови ограничения на собствеността. ***Отказ*** е възможен *единствено от субективно право*, каквото представлява и поземленият сервитут, но не и от законови ограничения на собствеността, още повече – тъй като някои от тях са предвидени с оглед осигуряването на обществен интерес и предполагат многократното осъществяване на определено въздействия върху даден имот.

При законовите ограничения на собствеността вместо отказ би следвало да се говори за изключване на тяхното правно действи, което би довело до възстановяване на първоначалния обем на правото на собственост. Критерият за това дали е възможно изключването на действието на законовите ограничения на собствеността, както беше споменато по-горе, е *характерът на правната норма*, която го предвижда. Ако последната има диспозитивен характер и обслужва интересите на точно определено лице (например интересите на собственика на съседния имот), то при наличието на съгласието на това лице ограничението на собствеността може да отпадне. Ако обаче законовото ограничение е предвидено в обществен интерес, за да бъде преодоляно, не е достатъчно единствено получаването на съгласие от страна на определено заинтересувано лице. В този случай понякога е необходимо провеждането на специална административна процедура, чрез която да се прецени степента на засягане на обществения интерес и допустимостта на евентуалното изменение или отпадане на съответното законово ограничение (процедура за промяна на действащ ПУП или ОУП) или на процедура за изменение на съществуващия законов текст, въвеждащ императивно съответното законово ограничение на собствеността (процедура за промяна на закона). Така например, ограниченията на собствеността, свързани с допустимата максимална височина на застрояване в даден имот, предвидени от действащия за съответния район устройствен план, не могат да бъдат преодолени по взаимното съгласие на собственика на имота, в който се извършва строителството, и на собствениците на съседните имоти, а ще е необходимо вземането на решение в този смисъл от компетентния за това общински или държавен орган.

1.3.2.5. Някои автори[310] окачествяват отказите от съществуващи законови ограничения на собствеността като своеобразни ***съседски доброволни сервитути***. Те приемат, че до такъв вид сервитут може да се стигне при уговарянето на възможност в полза на съседа *да посади дървета* до граничната линия в близост, по-малка от посочената

[310] Вж. ***Василев, Л.*** Българско вещно право. С., 1995, с. 525.

в чл. 52 ЗС, както и при допускането на *свързано застрояване* при наличието на взаимно съгласие на собствениците на два съседни имота (отказ от предвидените в закона минимални отстояния между сградите и границата на имота).

В първия случай, поради възприетия от българското законодателство принцип на изчерпателност при уреждането на вещните права, постигането на подобна уговорка ще доведе единствено до възникването на *облигационно правоотношение*, което ще обвързва само страните по него, но няма да има характер на поземлен сервитут като ограничено вещно право върху чужд недвижим имот, противопоставимо на всички трети лица.

Във втория случаи по-скоро става въпрос за *предоставена от закона възможност в полза на собствениците* на два съседни имота да участват при определянето на параметрите за застрояването на последните, които параметри по правило се предвиждат в специфичен административен акт – съществуващия по отношение на имотите устройствен план. По този начин заинтересуваните лица оказват определено въздействие върху съдържанието на налаганите по административен ред ограничения върху тяхната собственост, което обаче е нещо съвсем различно от учредяването на сервитутно право. Подробният устройствен план посочва конкретните параметри на застрояване за съответния имот, без с това в полза на неговия собственик да възниква ограничено вещно право върху съседния имот.

1.3.3. Правно значение на разграничението между сервитутните права и законовите ограничения на собствеността

1.3.3.1. Правилното разграничение на законовите ограничения на собствеността от сервитутните права има важно практическо значение в ***две основни направления***: по отношение на *начините на възникване, изменение и прекратяване* на съответните ограничения на собствеността и по отношение на *правните последици*, възникващи при евентуалното им неспазване.

1.3.3.2. Що се касае до ***начините на възникване, изменение и прекратяване*** на сервитутните права приложение следва да намерят *способите за придобиване и прекратяване на вещните права*. Характерното за тях е, че те, както и цялата вещно правна уредба, се подчиняват на принципа на изчерпателност, поради което са изрично посочени в действащото законодателство. Най-типичният начин за възникването, изменението и прекратяването на сервитутните права – правната сделка, е свързан с наличието на обща воля за това от страна на собственика на господстващия и собственика на служещия имот. Те могат да се придобиват респективно да се прекратяват и в резултат от изтичането на определен период от време на фактическото им упражняване, респективно неупражняване.

Възникването, изменението и прекратяването на законовите ограничения на собствеността, от друга страна, е възможно единствено чрез *промяната на съответния нормативен или административен акт, който налага тяхното изпълнение*. Общата воля на непосредствено засегнатите собственици на недвижими имоти и неизпълнението на наложената забрана в продължение на определен период от време не могат да доведат до прекратяване на съществуващото законово ограничение на собствеността. Това може да стане единствено с изменението на съответния нормативен респективно административен акт.

1.3.3.3. Друго основно практическо проявление на направеното разграничение е свързано с ***правните последици, настъпващи в случаите на несъобразяване*** на съществуващите спрямо един недвижим имот ограничения на собствеността.

При нарушаване на сервитутното право в полза на определен имот, собственикът на господстващия имот ще има правото да предяви *владелчески респективно петиторни искове*, за да защити нарушеното си право.

При несъобразяване с наложените по силата на самия закон или въз основа на изричен административен акт законови ограничения на собствеността, предвидената от закона санкция е свързана с налагането на административна глоба (т. е. *реализиране на административно наказателна отговорност*), респективно с възможността за налагане по принудителен ред на предвидените административни задължения (*прилагане на принудителна административна мярка*). При неспазването на законовите ограничения на собствеността, лицата, които са претърпели определени вреди, ще могат да търсят обезщетение по общия ред, но не и да предявяват някакви вещни или владелчески искове спрямо нарушителя. Подобни искове ще бъдат неоснователни поради липсата на вещно право, което да бъде защитавано чрез тях.

2. Сервитутните права и останалите ограничени вещни права

2.1. Сервитутните права и вещното право на ползване

2.1.1. Общи черти между сервитутните права и вещното право на ползване

2.1.1.1. Както правото на ползване, така и сервитутните права представляват ***ограничени вещни права върху чужда вещ***. Като такива те се характеризират с всички *белези* на вещните права, включително абсолютен характер, действие спрямо всички (erga omnes), право на следване и пр.

Общите способи за придобиване и прекратяване на вещни права намират приложение, както при правото на ползване, така и при сервитутните права, като при

договорното *учредяване* и на двете права сме изправени пред т. нар. вещноправни договори. При този вид договори по волята на страните непосредствено се поражда ново вещно право[311] (право на ползване, право на строеж или сервитут), което до този момент не е съществувало (при условията на конститутивна сукцесия).

Правото на ползване и правото на сервитут се *прекратяват* с погиването на ползваната респективно обслужваната вещ. В случаите, когато правото на ползване е учредено върху постройка, изградена въз основа на право на суперфиция в полза на друго лице, с унищожаването на тази постройка ще се прекрати само правото на ползване спрямо нея, но не и правото на строеж в полза на съответното лице, по силата на което тя е построена в чуждия недвижим имот. Построената впоследствие сграда няма да се обхване от принципа на приращение по чл. 92 ЗС, тъй като той ще бъде изключен от запазилото се право на строеж. Тя обаче няма да бъде обременена с погасилото се право на ползване, а ще се придобие от суперфициаря чиста от тежестта на правото на ползване. Същите изводи следва да намерят приложение и в случаите, когато върху или в полза на тази сграда са учредени сервитутни права.

2.1.1.2. Правото на ползване и сервитутните права си приличат и по своето ***съдържание*** и насоченост – и двете предоставят възможност за ползване на една чужда вещ. Именно защото, както правото на ползване, така и различните видове сервитутни права включват в своето съдържание *правомощия, свързани с ползването* на чуждата вещ, те често се смесват дори от самия законодател (например при уредбата на правото на ползване и сервитутните права по ЗГ). Правният интерес, както на плодоползвателя, така и на титуляра на сервитутното право, се удовлетворява чрез осъществяването на определено *въздействие* върху чуждата вещ, насочено към извличането на някакъв полезен за тях резултат.

2.1.1.3. Друга обща черта на двете права е свързана с възможността за ***отстъпване на тяхното упражняване***. Упражняването, както на правото на ползване[312], така и на сервитутните права, може да бъде отстъпено в полза на трето лице. Така например чрез отдаването на вещта под наем ползвателят реализира своето вещно право, като получава гражданските плодове на вещта – уговорената от него наемна цена[313].

---

[311] Вж. ***Голева, П.*** Облигационно право, С., 2004, с. 31. Със сключването на такъв договор проф. Поля Голева приема, че „не се поражда задължение, а едно вещно право".

[312] Вж. по-подробно ***Ричи, Ф.*** Имуществата..., с. 59.

[313] Като специфичен случай на упражняване на правото на ползване чрез другиго се посочва запазването на правото на ползване при прехвърлянето на собствеността върху имота (известно още като дедукция при прехвърляне на собствеността, когато правото на ползване се запазва за предишния собственик на вещта) в полза на трето лице. Вж. ***Дашина, Е.*** Право на ползуване – ограничено вещно право. Общ режим по закона за собствеността. Особености при сделките с предмет вещно право на ползуване. – Във: Актуални проблеми на нотариалната практика. С., 1997, с. 67. Приема се, че в посочената хипотеза правото на ползване се запазва за прехвърлителя (предишния собственик), но то може да се упражнява от третото лице (в чиято полза е направена уговорката), като „задължението на ползувателя към него да осигури възможност да се ползува от

В чл. 60 ЗС изрично е предвидено, че сключените от *ползвателя* договори за наем на полски имоти остават в сила до края на текущата стопанска година, ако правото на ползване се прекрати преди това. С посоченото правило законът създава противопоставимост на облигационните права по един договор за наем при прекратяване на правата на наемодателя-ползвател. Макар и правото на праводателя (вещното право на ползване) да е прекратено, правото на неговият правоприемник (облигационното право на ползване по договор за наем) не само се запазва, но и се третира като приоритетно пред вещното право на новия ползвател (собственика) на вещта.

Между *противопоставимостта по чл. 60 ЗС* и *по чл. 237, ал. 2 и ал. 3 ЗЗД* обаче съществува разлика. Ако противопоставимостта на вписания договор за наем (противопоставим за целия уговорен в него период), респективно на договора за наем с достоверна дата (противопоставим за период до една година, считано от смяната на собствеността), е насочена срещу всеки последващ сключването на договора приобретател (собственик) на отдадения под наем имот (*правоприемник на наемодателя-собственик*), то противопоставимостта по чл. 60 ЗС е насочена срещу голия собственик на ползвания имот (*праводател на наемодателя-ползвател*) и срещу евентуалните негови правоприемници. Двете разпоредби имат различно приложно поле, тъй като при наем, сключен от ползвател по чл. 56 ЗС, е невъзможно последващото прехвърляне на правото на наемодателя (т. е. на правото на ползване) в полза на друго лице поради неговия личен характер.

Под наем могат да бъдат отдавани и определени съоръжения, инсталирани в чужд недвижим имот въз основа на учредено *право на сервитут*. Евентуални ограничения в тази насока могат да съществуват с оглед наличието на законово изискване за притежаването на определена лицензия за упражняване на съответната дейност, с оглед на която са учредени сервитутните права (например при сервитут във връзка с упражняването на дейност по осъществяване на електронни съобщения). Ограничаването на това право при учредяването на поземления сервитут, т. е. уговарянето на забрана за титуляра на сервитутното право да отдава под наем изградените от него съоръжения в служещия имот, ще представлява опит да се придаде личен характер на учреденото право и при условията на конвертиране би имало единствено облигационно правно действие. Подобна уговорка противоречи на правната същност на поземлените сервитути и не би била противопоставима на последващ приобретател на сервитутното право. Разбира се, с отдаването на сервитута под наем не следва да се утежнява положението на служещия имот.

имота е от категорията на естествените задължения, освен ако не са налице други договорни основания от облигационен характер между тях". Основният аргумент за това е, че третото лице не е страна по прехвърлителния договор, част от който представлява и клаузата за запазване на правото на ползване.

2.1.1.4. В тежест, както за ползвателя, така и за собственика на господстващия имот, съществува ***задължение за запазване*** на ползвания респективно на служещия имот, както и ***за възстановяване на първоначалното му състояние***.

Съгласно чл. 57, ал. 1 ЗС *ползвателят* е длъжен да поддържа вещта в състоянието, в което я е приел, и да я върне на собственика в това състояние след прекратяване на правото на ползване, като се отчита овехтяването и изхабяването на вещта, които се дължат на обикновената й употреба. Състоянието на вещта към момента на приемането й от ползвателя се установява чрез съставянето на опис, подписан от двете страни, а ако такъв липсва, до доказване на противното, законът приема, че имотът е бил предаден в добро състояние.

Не се допуска влошаване на състоянието на служещия имот и в резултат от упражняването на *сервитутните права*. Изискването за оказване на минимално въздействие върху служещия имот е основен принцип, съблюдаван при поземлените сервитути. Той се прилага не само при упражняването на сервитутното право, но и при неговото учредяване – съдържанието на сервитута следва да задоволява интереса на своя титуляр, като налага минимална тежест върху господстващия имот. Според чл. 193, ал. 5 ЗУТ с прокарването на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура не могат да се влошават условията за застрояване на поземлените имоти, да се препятства установеният начин на трайното им ползване, както и да се засягат разрешени строежи или съществуващи сгради, освен, ако това не е изрично уговорено между собствениците с договора за учредяване на правото на прокарване на отклоненията. Влошаване в условията за застрояване и ползване на държавни или общински поземлени имоти поради прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура към други имоти може да се допусне само по изключение и то при липса на друга техническа възможност или когато друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно. За тази цел е необходимо получаването на разрешение от министъра на регионалното развитие и благоустройството – за държавните поземлени имоти, съответно на решение на общинския съвет – за общинските поземлени имоти. Аналогична разпоредба е предвидена относно правото на преминаване в чл. 192, ал. 4 и ал. 5 ЗУТ.

Конкретна проява на принципа за минимално въздействие при удовлетворяването на интереса на собственика на господстващия имот представлява задължението за възстановяване на завареното състояние на служещия имот, в случаите, когато упражняването на сервитута е свързано с определено интензивно първоначално въздействие върху господстващия имот (изразяващо се най-вече в осъществяването на определени строително монтажни работи като например вкопаване на провод). Задължение

за възстановяване на първоначалното положение на служещия имот е предвидено в чл. 114, т. 1 от ЗВ и чл. 64, ал. 5 ЗЕ.

2.1.1.5. Правото на ползване се доближава до сервитутните права и поради допуснатата възможност то да бъде уговорено като ***специфично ползване на част*** от определен имот.

По принцип, правото на ползване включва в своето съдържание правомощието за ползване на вещта съгласно нейното предназначение и правомощието да се получават добиви от нея, без тя да се променя съществено (чл. 56 ЗС). Възможно е, обаче, правото на ползване да се учреди *само върху част* от определен недвижим имот за ползването на тази част *по начин, различен* от този, по който се използва останалата част от въпросния имот[314]. Страните уговорят възможност за специфично, различно от предназначението на вещта като цяло, използване на определена част от даден недвижим имот (например за разполагане на премествaеми съоръжения или на транспортни средства върху част от земеделски имот, представляващ пасище-мера). В този случай възниква въпросът може ли това право на ползване да се разглежда като специфичен вид сервитут или въпреки особената си характеристика то продължава да притежава качествата на вещно право на ползване на един чужд недвижим имот.

Дали ще сме изправени пред право на ползване или сервитутно право *ще зависи освен от волята на страните и от това дали съответните съоръжения обслужват* друг, господстващ имот или са учредени в полза на конкретно лице. Ако, обаче, съоръженията са *трайно прикрепени* към земята, за придобиването на собствеността върху тях ще е необходимо учредяването или на право на строеж, или на право на сервитут, които да изключат действието на приращението по чл. 92 ЗС[315].

В зависимост от *начина на уговаряне* на правото, неговото предназначение и предоставянето му в полза на конкретно определено лице или в полза на собственика на даден имот, ще е налице вещно право на ползване или поземлен сервитут.

Така например, в сравнително правен план, *правото на вземане на глина* от един имот може да се учреди като сервитутно право в полза на друг имот, в който има построена

---

[314] За възможността страните да уговорят "използване на вещта, различно от общоприетото" вж. ***Стоянов, В.*** Права на ползвателя. – Правна мисъл, кн. 1, 1993, с. 29.

[315] В правната доктрина се приема, че и правото на ползване също може да изключи приложението на принципа на приращение, но само по отношение на трайно прикрепените движими вещи, които обслужват използването на вещта и събирането на нейните плодове. Вж. ***Петров, Вл.*** Вещно право на строеж – някои въпроси за дискусия. – Нотариален бюлетин, бр. 2, 2003, с. 28. Струва ми се, че с трайното прикрепване на една движима вещ към ползван недвижим имот, независимо от това дали то става по волята на ползвателя, на собственика на недвижимия имот или на трето лице, тя автоматично става собственост на "голия" собственик, като се обхваща и от учреденото право на ползване. Именно поради това, че принципът на приращение се прилага, както по отношение на правото на собственост на "голия" собственик, така и по отношение на правото на ползване на ползвателя (аргумент от чл. 111 ЗС), трайно прикрепеното ще може да се използва от ползвателя, но с прекратяването на неговото право, възможността за ползване на прикрепеното ще се възстанови вече в своята пълнота в полза на "голия" собственик на недвижимия имот.

пещ и други специално пригодени за обработване на глина съоръжения, включително работилница за производство на глинени изделия. Това право, обаче, ще представлява вещно право на ползване, ако бъде уговорено в полза на конкретно определен грънчар, независимо от това дали последният притежава съседен недвижим имот.

Съществуват форми на въздействие върху чужд недвижим имот, за които е спорно дали могат да се уговарят по волята на заинтересуваните страни, било то като вещно право на ползване, или като сервитут. Така например, спор предизвиква въпросът дали *правото на лов* може да се уговори като поземлен сервитут, например „ако господстващият имот е бил ловно сборище, уединено в гората или в някоя ловна област"[316]. Същият въпрос стои и при *правото на риболов*.

С оглед призванието на правото да отговори на специфичните интереси на участниците в гражданския оборот и при възприемането на *принципа за свободното определяне на съдържанието на сервитутните права*, може да се допусне уговарянето на подобен сервитут, като обаче се има предвид необходимостта от наличието и посочването на ясно определен господстващ имот, специално и трайно приспособен за използването му по начина, изискващ учредяването на съответния поземлен сервитут. Изборът между правото на ползване и поземления сервитут като две различни правно технически средства за постигане на определен резултат обаче ще зависи не само от волята на страните, но и от обективно съществуващата връзка на обременената вещ с конкретно индивидуализиран недвижим имот (при сервитутното право) или с определен правен субект (при правото на ползване). Следва да се отчете и обстоятелството, че в голям процент от случаите на практика предпочитаният вариант ще бъде учредяването на вещно или облигационно право на ползване, тъй като в тези случаи отпада необходимостта от притежаването на право на собственост върху определен имот, който да има качеството на „господстващ". За разлика от правото на ползване, обаче, поземленият сервитут ще може да бъде прехвърлян в полза на трети лица – разбира се, заедно с правото на собственост върху господстващия имот.

При възприетия от българското законодателство *принцип на изчерпателност* при уредбата на вещните права, за да може определено въздействие върху чужд недвижим имот да бъде валидно уговорено като ограничено вещно право на сервитут, ще необходимо то да отговаря по своето съдържание на изрично предвиден от законодателя структурен модел на даден вид сервитутно право.

2.1.1.6. Освен ограничено върху определена част от служещия имот, сервитутното право също може да бъде уговорено по начин, при който да ***ограничава ползването на целия служещ*** имот.

---

[316] Вж. ***Планиол, М.*** Елементарно..., с. 390.

Така например, правото на прокарване на линейни енергийни обекти води до възникването на законови ограничения в тежест на собствениците, през които този обект преминава. В рамките на определената от закона сервитутна ивица собственикът на служещия имот не може да извършват застрояване или да засажда трайни насаждения (чл. 64, ал. 3, т.2, б. „а" ЗЕ). С това обаче правото му на собственост върху имота не е ограничено до степен, която да го превръща в *„гол собственик"* на служещия имот. Той разполагат с възможността да ползват последния по всякакъв друг начин, извън забранените от специалните правила на закона.

Възприетият от законодателя принцип при налагането на законовите и административните ограничения върху собствеността: ако осъществяването на мероприятията трайно лишава собственика от ползването на целия имот или на част от него, същият да се отчуждава *принудително* (чл. 33, ал. 2 ЗВ), следва да намери приложение и в случаите, при които се предвижда възможност за принудително учредяване по административен ред на сервитутни права[317]. Безсмислено е да се налага такава тежест върху един имот, която прави последния неизползваем съгласно предназначението му от неговия собственик. В такъв случай, вместо да се налага законово (по силата на самия закон) или административно (по силата на административен акт) ограничение по отношение на правото на собственост, е по-целесъобразно да се пристъпи към отчуждаването на съответния имот с оглед задоволяването на важни държавни или общински нужди, които не могат да бъдат удовлетворени по друг начин. Според чл. 38, ал. 1 ЗВ, когато се налага изграждането на нови обекти, свързани с опазването или със защитата от вредното въздействие на водите, както и за задоволяване на такива държавни или общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, се допуска принудително отчуждаване на частни имоти, на части от тях или на съществуващи водностопански съоръжения, след предварително и равностойно обезщетение. Посочената възможност да се отчуждават съществуващи водностопански съоръжения всъщност представлява законово предвидена хипотеза за отчуждаване на сервитут[318]. Поради особената значимост на дейността на енергийните предприятия, законът е предвидил подобна възможност за принудително отчуждаване на частни недвижими имоти и с оглед

[317] В този смисъл е решението на Закона за пощенски и далекосъобщителни услуги от 1983г. на Ирландия. Вж. ***Eurostrategies,*** Final report on access to land for telecommunications services in the member states of the European union, Brussels – Luxembourg. 1998, p. 26.

[318] Ако се приеме, че съгласно посочената разпоредба може да се отчуждава сервитутно право за задоволяване на определен държавен или общински интерес, то възможността за отчуждаване на право на ползване се отхвърля, тъй като „щом характерът на ползването (предназначението на обекта) налага установяването на публична собственост, не би било възможно този интерес да бъде защитен в достатъчна степен чрез учредяване на право на ползване, пък било то и публично", а още повече „императивният характер на уредбата на публичната собственост не позволява при наличието на всички предпоставки даден обект да бъде обявен за публична собственост на държавата или общината, върху него да бъде учредено само право на ползване за тези субекти.". Вж. ***Марков, М.*** Относно публичните ограничени вещни права. – Собственост и право, кн. 8, 2005, с. 5 и сл.

изграждането на проектирани енергийни съоръжения (чл. 63 ЗЕ). Това правило е приложимо само когато нуждите, за които се учредява правото на сервитут, са държавни или общински или са свързани със задоволяването на значим обществен интерес.

Когато става въпрос за *доброволното* учредяване на сервитутни права, чието упражняване, макар и да не е абсолютно необходимо за ползването на господстващия имот, отнема пълната възможност за ползването на служещия имот от неговия собственик, възможността за учредяване на сервитутното право следва да бъде отказана от самия закон De lege ferenda сделката за учредяването му следва да бъде провъзгласена за нищожна поради противоречието й с конкретна императивна законова разпоредба, тъй като в противен случай ще се признае съществуването на право на собственост, което за разлика от "голата собственост" е максимално ограничено в своето упражняване за неопределен период от време (безсрочно). Вместо него в полза на собственика на господстващия имот следва да се прехвърля (разбира се – при наличието на взаимно съгласие за това) пълното право на собственост върху служещия имот.

2.1.2. Сервитути за упражняване на дейност

2.1.2.1. При разглеждането на сходствата между правото на ползване и сервитутните права следва да се посочи е една хибридна правна конструкция, която съдържа белезите, както на правото на ползване, така и на сервитутните права – т. нар. сервитути за упражняване на дейност. Съществуват сервитутни права, при които ***липсва открояващ се господстващ имот***. Така например, в правната доктрина се приема, че правото за изграждане на отклонения от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, както и правото на преминаване може да бъде учредено *в полза на лице, което не е собственик на имот*, който да бъде обслужван от съответното отклонение респективно от правото на преминаване (аргумент от чл. 192, ал. 1 и чл. 193, ал. 1 ЗУТ). Възможно е също така разположените в чужд недвижим имот проводи да се притежават от собственика на съответната техническа мрежа и да *са свързани с упражняваната от него дейност* (например по силата на правото на прокарване по чл. 64 ЗЕ). В този смисъл може да се постави въпросът доколко тези права имат характера на сервитути и дали обслужват конкретен недвижим имот, конкретно лице или дейността, във връзка с която се налага учредяването им.

2.1.2.2. Въпросът за възможността да се учреди сервитутно право без господстващ имот налага разглеждането на две хипотези, при които съществува неяснота относно волята на законодателя за допускането на възможност за учредяване на сервитути без господстващ имот – ***сервитутните права по чл. 192 и чл. 193 ЗУТ*** и правата по чл. 64 ЗЕ.

Възможно е при учредяването на сервитутно право по чл. 192 и чл. 193 ЗУТ *да не се посочи господстващ имот,* който то обслужва, при което възниква въпросът дали в този случай възниква някакво право и от какъв вид е то. В случаите, когато в полза на определено лице е уговорено право на преминаване или право на прокарване чрез писмен договор с нотариална заверка на подписите (съгласно чл. 192, ал. 1 и чл. 193, ал. 1 ЗУТ), без да е конкретизиран притежаван от това лице (господстващ) недвижим имот, ще сме изправени по-скоро конвертиране на договора от такъв за учредяване на сервитутно право в такъв за предоставяне на облигационно право. Разбира се, това ще е възможно единствено ако отговаря на общата воля на страните.

За да се допусне възможността за учредяване на сервитут в разглежданите случаи, може да се възприеме и тезата, че сервитутното право е учредено *в полза на самия линеен обект*, поставен или изграден в чуждия имот в резултат от упражняването на правото на прокарване[319]. Така с прехвърлянето на собствеността върху тези съоръжения (господстващия имот) ще се прехвърля и правото за тяхното прокарване (поземленият сервитут). В такъв случай, обаче, ще се стигне до допускане на възможността едно сервитутно право да възниква и да се упражнява с оглед обслужването на един бъдещ господстващ имот. Тъй като по необходимост, още преди да са изградени съответните съоръжения (господстващ имот), приобретателят ще трябва да упражни сервитутното си право (право на прокарване на същите тези съоръжения), то следва да съществува още преди да е създаден бъдещият господстващ недвижим имот (който възниква като резултат от упражняването на самото сервитутно право). Така се стига до нелогичната ситуация, при която резултатът от упражняването на едно право (изграденото съоръжение) се посочва като предпоставка за неговото учредяване (господстващ имот).

На следващо място би могло да се възприеме едно по-широко юридическо тълкуване на разпоредбите на чл. 192 и чл. 193 ЗУТ. Тъй като нито разпоредбата на чл. 192 ЗУТ, нито тази на чл. 193 ЗУТ, въвеждат изрично изискване правото на преминаване респективно правото на прокарване на отклонения за техническа инфраструктура да е в полза на собственика на съседен или близък имот, то може да се признае възможност за учредяване на подобно сервитутно право *в полза на всяко заинтересувано лице*. При допускане уговарянето на подобно сервитутно право, границите на последното ще се определят, не от специфичната необходимост за обслужване на господстващия имот, а от специалните разпоредби на чл. 192, ал. 5 и ал. 6 ЗУТ, респективно на чл. 193, ал. 5 и ал. 6 ЗУТ. Възприемането на подобно схващане, обаче, би излязло съществено от правната същност на сервитутните права и би противоречало на изричното изискване на чл. 192, ал.

[319] Вж. ***Боянов, Г.*** Въпроси на сервитутните права по съвременното българско вещно законодателство. – Нотариален бюлетин, бр. 2, 2006, с. 37.

7 и ал. 8 ЗУТ респективно на чл. 193, ал. 9 и ал. 10 ЗУТ, учредените права да бъдат вписвани по партидата, както на господстващия, така и на служещия имот[320].

Следователно учредяването на сервитутните права по чл. 192 и чл. 193 ЗУТ (като се имат предвид изискванията на чл. 192, ал. 7 и ал. 8 ЗУТ респективно на чл. 193, ал. 9 и ал. 10 ЗУТ) ще е възможно *единствено с оглед обслужването на определен господстващ имот*, който може и да не е съседен на служещия, но следва да е действително съществуващ, а не бъдещ имот. В случай, че липсва господстващ имот, волята на страните за учредяване на сервитутно право на преминаване респективно на прокарване не може да породи целените от тях правни последици, но може да се трансформира в *договор с облигационно правно действие*.

2.1.2.3. Възниква и ***въпросът*** дали правото на отклонение по чл. 193 ЗУТ може да се учреди и да бъде реализирано *преди възникването*, респективно *преди придобиването на господстващия имот*. В тези случаи господстващият имот може да бъде посочен и индивидуализиран, но все още да не е изграден (когато представлява постройка) или придобит (когато представлява земя) от съответното лице.

Страните могат да пристъпят към сключването на договор за учредяване на сервитутно право по чл. 193 ЗУТ преди обслужваното от него съоръжение да е изградено. Когато обслужваното съоръжение или сграда следва да бъдат построени в чужд имот въз основа на предоставено в полза на съответното лице право на строеж, но към момента на учредяването на сервитутното право те *все още не са изградени* (в груб строеж), се поставя въпросът дали въобще възниква сервитут. Ако се държи на запазването на класическата форма на взаимодействие при ползването на служещия и господстващия имот при поземлените сервитути, би следвало да се откаже правното действие на подобен договор, като той се обяви за нищожен поради липса на предмет (липсва господстващ имот, чието обслужване оправдава и осмисля учредяването на сервитутното право). Така сключеният договор следва да се разглежда като предварителен по смисъла на чл. 19 ЗЗД.

Аналогичен въпрос възниква и в случаите, когато приобретателят на сервитутното право към момента на сключване на договора за учредяването му *не е собственик на посочения като господстващ* недвижим имот. В този случай вещно правният ефект на договора би следвало да се отложи до момента на придобиване на господстващия имот (моментът, в който ще са налице условията за възникване на поземления сервитут). С придобиването на собствеността върху господстващия имот от приобретателя на сервитутното право, сделката ще се конвалесцира (заздрави) и ще породи своето пълно правно действие.

---

[320] За съществуващото противоречия в редакцията на чл. 192 и чл. 193 ЗУТ вж. ***Петров, Вл.*** Сервитут на преминаване и прокарване на мрежи и съоръжения през чужд имот. – Нотариален бюлетин, бр. 4, 2003, с. 48.

Постигането на съгласие за учредяването на право на прокарване на отклонения от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през чужд имот преди възникването на господстващия имот (например преди построяването на съоръженията или на сградата, които ще се обслужват от съответното отклонение) ще има единствено облигационно правно действие, и ако това отговаря на волята на страните ще може да се зачете като предварителен договор по смисъла на чл. 19, ал. 3 ЗЗД. Възможно е обаче страните изрично да обусловят пораждането на сервитутното право от факта на възникване, респективно придобиване на господстващия имот, при което тай ще се явява отлагателно условие за настъпването на предвижданото вещноправно действие на сключения договор.

2.1.2.4. Изискване за посочване на господстващ имот (аналогично на това по чл. 192, ал. 7 и ал. 8 ЗУТ респективно на чл. 193, ал. 9 и ал. 10 ЗУТ), обаче, липса при законодателната уредба на ***правата по чл. 64 от Закона за енергетиката***. В цитираната разпоредба "в полза на енергийното предприятие" са предвидени две права: *право на преминаване* на хора и техника (чл. 64, ал. 2, т. 1 ЗЕ) и *право на прокарване* на въздушни и подземни електропроводи, хидротехнически съоръжения, топлопроводи, газопроводи, нефтопроводи и нефтопродуктопроводи (чл. 64, ал. 2, т. 2 ЗЕ). Към разглежданата категория права може да бъде причислено[321] и *правото на преминаване*, предоставено по силата на ***чл. 288 от Закона за електронните съобщения*** в полза на "предприятия, предоставящи обществени електронни съобщителни мрежи и/или услуги" (чл. 288, т. 1 ЗЕС).

Може да се твърди, че посочените права се учредяват *с оглед специфично качество* на техния титуляр, свързано с осъществяваната от него дейност и че те могат да се прехвърлят само в полза на лица, които притежават същото качество и осъществяват подобна дейност. Тъй като за осъществяването на дейността най-често се изисква получаването на разрешение (лиценз[322]) от определен административен орган, наличието на такова разрешение може да се разглежда като особена предпоставка за придобиването на правата за упражняване на дейност по чл. 64, ал. 2, т. 1 и т. 2 ЗЕ[323]. Така, учреденото в полза на определено енергийно предприятие право на прокарване на провод по чл. 64, ал. 2, т. 2 ЗЕ ще може да се прехвърля само в полза на друго енергийно предприятие, притежаващо лиценз за осъществяването на дейност по пренос на електрическа енергия. По

[321] Макар че съгласно чл. 289, ал. 3 ЗЕС сервитутът се използва само за нуждите на господстващия имот, никъде не е посочен кой е господстващия имот.

[322] Под лиценз следва да се разбира именно „индивидуални административни актове, от категорията на разрешителните, с облагоприятстващ характер за адресата". Вж. ***Зиновиева, Д.*** Правна същност на понятието „лиценз" в административното и гражданското право. – Правна мисъл, кн. 4, 1996, с. 52.

[323] За ограничаване на възможността за притежаване на едно вещно право с оглед осъществяването на определена дейност вж. изричната разпоредба на чл. 42, ал. 2 Закона за контрол върху наркотичните вещества и прекурсорите. Според посочената разпоредба сгради и помещения, в които се извършват дейности с наркотични вещества, могат да бъдат продавани или преотстъпвани само на физически и юридически лица, притежаващи лицензия по посочения закон.

същия начин, правото на преминаване по чл. 288, т. 1 ЗЕС, учредено в полза на едно предприятие, предоставящо обществени електронни съобщителни мрежи и/или услуги, би следвало да се прехвърля валидно единствено в полза на лице, притежаващо лицензия за осъществяване на електронно съобщителна дейност. В тези случаи правото ще е свързано с упражняването определена дейност и следващото от нея качество на техния титуляр. То ще може да съществува дотолкова, доколкото неговият титуляр осъществява тази дейност. Обслужва се не друг недвижим имот (както е при поземлените сервитути), не конкретно облагодетелствано лице (както е при личните сервитути), а конкретно определен вид дейност (сервитут за определена дейност).

Тъй като правата по чл. 64 ЗЕ респективно по чл. 288 ЗЕС са предоставени не в полза на конкретно определено лице (както е при личния сервитут), нито в полза на собственика на определен недвижим имот (както е при поземлените сервитути), а *в полза на лице, което осъществява определена дейност* по силата на предоставена му за това лицензия, те не могат да се разглеждат нита като лични, нито като поземлени сервитути. За обозначаването им може да се използва терминът "сервитути за упражняване на дейност". Именно защото обслужват осъществяването на определена дейност, те ще могат да се прехвърлят само между лица, притежаващи съответното качество (енергийни предприятия респективно предприятие, осъществяващи електронни съобщения), позволяващо им да извършват обслужваната при упражняването на правото дейност.

Сервитутите за упражняване на дейност обаче *не отговарят на класическата концепция за правната същност на поземлените сервитути*: липсва обективно съществуващата пространствена връзка между два недвижими имота, притежавани от две различни лица, която обуславя възникването на ограничено вещно право в полза на собственика на единия имот, по силата на което последният може да оказва ограничено въздействие върху другия имот с оглед ползването на притежавания от него имот.

Поради това следва да се отчете тяхната специфика и да се приеме съществуването на един *особен вид ограничени вещни права*, вместо да се правят опити чрез ползването на изкуствени теоретични конструкции те да бъдат квалифицирани като някои от познатите ни вещно правни институти (като поземлени сервитути, като право на ползване или като някакви други специфични сервитутни права). Поради особената им конструкция, предназначение и характер правният режим на т. нар. сервитутите за упражняване на дейност следва да бъде уреден по-подробно от законодателя, като във всички случаи те следва ясно да се разграничават от сервитутните права, тъй като двете правни явления, макар и донякъде сходни, имат различна правна същност. Използваният термин "сервитут" в наименованието за тяхното обозначаване е неточен, поради което той може да бъде заменен с друг чрез възприемането на обобщаващия термин "ограничено вещно право

върху чужд недвижим имот за обслужване на определена дейност" или чрез посочване на конкретния вид право с оглед на неговото съдържание – право на преминаване, право на прокарване и пр.

2.1.3. Различия в правната същност на сервитутните права и на вещното право на ползване

2.1.3.1. Правото на ползване и сервитутните права се различават на първо място с оглед на своя ***предмет***. Ако правото на ползване може да се учреди единствено върху *телесни непотребими вещи*, било то движими, или недвижими, то поземлените сервитути са ограничени вещни права, които могат да съществуват само по отношение на *недвижимите имоти*. Така, при правото на ползване е налице *един имот и две взаимно ограничаващи се вещни права* (правото на собственост в полза на „голия" собственик и ограниченото вещно право на ползване), а при поземлените сервитути *два имота* (господстващ и служещ) *и три намиращи се в определена връзка помежду си вещни права* (правото на собственост върху господстващия, правото на собственост върху служещия имот и правото на сервитут).

Ако за правото на ползване се допуска възможността да бъде учредено върху *съвкупности* от вещи[324], както и върху част от имуществото на едно лице[325], то сервитутите са винаги свързани с обременяването на конкретно определен служещ имот.

2.1.3.2. За разлика от правото на ползване, поземленият сервитут има ***акцесорен характер*** спрямо правото на собственост върху господстващия имот.

Поради това с *прекратяването или прехвърлянето* на правото на собственост върху господстващия имот ще се прекрати, респективно ще се прехвърли, и правото на сервитут, съществуващо в полза на този имот. Правото на ползване, от своя страна, представлява самостоятелно ограничено вещно право, което не се влияе от прекратяването съответно от прехвърлянето на "голата" собственост върху ползвания имот.

Акцесорният характер на правото на сервитут води и до следващата разлика, свързана с *начина на защита* на двете ограничени вещни права. Ако за успешната защита на сервитутното право е необходимо да се докаже притежаването от ищеца, освен на правото на сервитут, и на правото на собственост върху господстващия имот, то при защитата на правото на ползване изходът на делото не зависи от това дали ищецът притежава и някакво друго вещно право върху същия или върху друг недвижим имот.

---

[324] По-точно върху непотребимите вещите, включени в тези съвкупности (например наследство, търговско предприятие), докато ефектът от учредяването на правото на ползване върху потребимите вещи и невещните елементи следва да бъде изрично посочен от страните. Вж. ***Марков, М.*** Някои особености, свързани с обектите и субектите на правото на полузване. – Съвременно право, кн. 1, 1995, с. 20.
[325] В този смисъл вж. ***Стоянов, В.*** Право на ползване. С., 1993, с. 49.

2.1.3.3. Правото на ползване се отличава от поземлените сервитути и по своето ***съдържание***.

Ако вещното право на ползване предоставя на своя титуляр възможността за *придобиване на собствеността върху плодовете*, отделени от обременения имот, то сервитутните права позволяват на собственика на господстващия имот да оказва определено специфично въздействие върху служещия имот, без обаче да събира[326] даваните от него граждански или естествени плодове.

Ползвателят на една вещ може да си служи непосредствено с последната с оглед нейното предназначение, обективно дадено или изрично уговорено между страните при учредяването на правото на ползване. Собственикът на господстващия имот при сервитутните права осъществява особено *ползване* на служещия имот, което най-често съществено се различава от основния начин на ползване на служещия имот. Така например, при сервитута за преминаване през служещ земеделски имот последният се използва за земеделски нужди (например като нива), а не за осигуряване на достъп до съседните имоти (като път). Преминаването, като особено ползване, се различава съществено от ползването на земята по нейното основно предназначение – за добив на определена растителна продукция. Ето защо, като основна разлика между двете права в правната доктрина се посочва, че правото на ползване „ограничава противопоставящото му се право на собственост в много по-голяма степен[327]" отколкото сервитутните права, чийто титуляр оказва ограничено въздействие върху служещия имот, без да може да извлича полезните му свойства и да събира неговите плодове.

Именно *специфичното ограничено ползване* на чуждия имот при сервитутните права е една от най-съществените разлики между тях и правото на ползване. Сервитут се учредява не за да се позволи на едно лице да построи сграда в чужд имот (каквото е предназначението на правото на строеж), нито за да извлича добиви от един чужд имот (каквото е предназначението на правото на ползване), а с цел да се предостави специфична възможност за ползване на един (служещ) недвижим имот с оглед нуждите на друг (господстващ) недвижим имот[328]. Ако вещното право на ползване по чл. 56 ЗС обхваща цялата вещ, като за нейния собственик остава само т. нар. гола собственост[329], то

---

[326] Между възможността за ползване на една вещ и възможността за придобиване на собствеността върху отделените от нея плодове обаче съществува тясна връзка, която понякога прави трудно тяхното ясно разграничаване (например ползването на овощна градина). "Взаимоотношението между ползването и придобиването на плодовете е тясно и би могло да се каже, че придобиването на плодовете е в значителна степен функция от ползването на вещта, както и ползването на вещта би могло да се изрази в придобиване на плодовете". Вж. ***Стоянов, В.*** Права на ползвателя. – Правна мисъл, кн. 1, 1993, с. 31.

[327] Вж. ***Калайджиев, А.*** За правото на преминаване през селскостопански земи. – Социалистическо право, кн. 11, 1985, с. 27.

[328] Вж. ***Василев, Л.*** Българско вещно право. С., 1995, с. 523.

[329] До „голата собственост" се доближава и собственикът на недвижим имот, върху който е учредено право на строеж в пълен обем т. е. за застрояването на целия имот. Вж. в този смисъл ***Джеров, Ал.*** Суперфицията в

сервитутното право се учредява винаги с оглед осъществяването на някакво специфично ограничено ползване на служещия имот, което не изчерпва цялата възможност за ползването на последния.

Ето защо, ако *върху една вещ* може да се упражнява пълноценно само едно вещно право на ползване (макар и да е възможно валидното учредяване на няколко такива права), то върху един и същ служещ имот съвсем спокойно могат да бъдат учредени няколко различни или еднакви по вид сервитутни права, упражняването на всеки един от които не пречи на упражняването на останалите. Хипотезите на взаимно ограничаване при упражняването на конкуриращи се сервитутни права върху една и съща вещ са много по-малко вероятни, отколкото тези при съществуването на няколко последователно учредени права на ползване върху един и същ недвижим имот. Това е така, защото, ако сервитутите предполагат осъществяването на въздействие само върху част от служещия имот, то правото на ползване по принцип се разпростира върху цялата площ на ползвания имот и отнема възможността на неговия притежател да се ползва от този имот, като го превръща в "гол" собственик.

2.1.3.4. Тъй като съдържанието им се определя по различен начин, различен е и ***обхватът на упражняване*** на двете права. Ако правото на ползване може да се упражнява с оглед използването на вещта според нейното обикновено или уговореното в договора за учредяване на вещното право на ползване предназначение, то сервитутното право се упражнява винаги с оглед или за удобство при ползването на господстващия имот. *Изискването за оказването на минимално въздействие* върху служещия имот следва да се прилага единствено при упражняването на сервитутните права, докато правото на ползване предоставя пълна възможност за въздействие върху чуждия имот, чийто собственик остава единствено с т. нар. гола собственост.

Именно защото двете права имат различно съдържание и удовлетворяват различни стопански нужди те могат да съществуват *едновременно* в *полза на едно и също лице върху един и същ недвижим имот*[330]. Така, "голият" собственик може да учреди в полза на ползвателя върху ползвания от него имот сервитут за прокарване на провод, който да обслужва друг имот, притежаван от ползвателя. Българското законодателство, обаче, не позволява учредяването на сервитут, който да бъде акцесорен към самото право на ползване. Обстоятелствата че ползвателят, при липса на противна уговорка, може да

съвременното българско право. – Във: ***Запрянов, А.*** Собственост и благоустройство. Пловдив. 2006, с. 279. Възможностите за ползване на така застроения имот са ограничени по начин, аналогичен на този при правото на ползване, че и повече, тъй като правото на строеж по принцип не се прекратява със смъртта на неговия титуляр, а се придобива от неговите наследници.

[330] Ако, обаче, "ползвателят също може да бъде носител на едно сервитутно право /напр. на преминаване, по смисъла на чл. 37 ЗОСИ/", то "титулярът на сервитутното право не се счита ползвател на имота по смисъла на чл.56-62 ЗС". Вж. ***Стоянов, В.*** Право на ползване. С., 1993, с. 74.

упражнява съществуващия в полза на ползвания от него имот поземлен сервитут, без разбира се с това да обременява допълнително служещия имот, не означава, че сервитутното право е акцесорно към правото на ползване. Възприемането на сервитута като служба на едно вещно право в полза на друго вещно право[331] би отговорило на нуждите на гражданския оборот и би предоставило едно гъвкаво средство за задоволяване на икономическите и стопански нужди, които могат да възникнат при ползването на недвижимите имоти. Възприемането на подобна конструкция, обаче, не може да намери своето основание в действащото българско законодателство.

2.1.3.5. Друга основна разлика между сервитутните права и правото на ползване е свързана с ***многообразието*** на структурните модели в съдържанието на сервитутните права. Така например, българското законодателство урежда правото на преминаване, правото на прокарване на отклонения от общите мрежи на техническата инфраструктура, правото на прокарване на проводи, правото на водочерпане, правото на водопрекарване. Всички те представляват разновидности на сервитутното право като вид ограничено вещно право върху чужд недвижим имот (предполагат наличието на господстващ и служещ имот), но предоставят в полза на своите титуляри различни възможности за въздействие върху служещия имот (преминаване, прокарване, разполагане на различни съоръжения).

Наличието на *множество* сервитутни права е резултат от обективно съществуващото многообразие от специфични възможности за ползване на един имот, респективно следствие на необходимостта от задоволяването на огромното многообразие на всички възможни нужди на господстващия имот. Различни са и възможните варианти на пространствено разположение на двата недвижими имота, което позволява и различни форми на въздействие при тяхното ползване.

Относно съдържанието и правомощията на сервитутните права, както бе разгледано подробно по-горе, не съществува единството, характерно за правото на ползване, а могат да се изведат и посочат само „общи родови признаци”, в рамките на които собствениците на съседни или близки имоти могат да уговарят „различни конкретни видове сервитути, различни конкретни категории обременявания в полза на друг имот”[332]. Именно многообразието на сервитутите определя *разпокъсаността на тяхната правна уредба* в

---

[331] Вж. ***Петров, Вл.*** Сервитут на преминаване и прокарване на мрежи и съоръжения през чужд имот. – Нотариален бюлетин, бр. 4, 2003, с. 44-45, както и ***Петров, Вл.*** Устройство на територията. С., 2004, с. 356.

[332] Вж. ***Василев, Л.*** Българско вещно право. С., 1995, с. 524. Според акад. Василев „в рамките на родовата категория за сервитут страните могат да създават, в съответствие на конкретната обстановка и конкретните нужди на „господстващия” имот, различни конкретни сервитутни права, макар те като специални видове да не са предвидени от правна норма”. Като пример за такива видове сервитутни права акад. Василев дава уговарянето между собствениците на два съседни имота единият от тях да не засажда дървета в своя имот или да не изгражда обори в определена близост от границата със съседния имот. Той разглежда като сервитути и отказите от страна на единият от собствениците от нормативно установените отстояния относно засаждането с дървета в близост до границата със съседния имот (чл. 52 ЗС).

действащото българско законодателство, докато правото на ползване е получило единната си законодателна регламентация в чл. 56 и сл. ЗС.

2.1.3.6. Ако правото на ползване е винаги ***срочно право*** и се *прекратява* със смъртта на своя притежател, то сервитутните права могат да бъдат както срочни, така и безсрочни, като са свързани не с конкретно определено лице, а със собственика на конкретно определен имот. Така, ако правото на ползване се учредява ***с оглед*** *личността* на своя титуляр (intuitu personae), то поземленият сервитут е акцесорен към *правото на собственост върху господстващия имот*. Правото на ползване е свързано с конкретно лице, а сервитутното право – със собствеността върху конкретен имот. Поради това правото на ползване се прекратява със смъртта на своя титуляр, докато при смъртта на собственика на господстващия имот сервитутното право преминава в полза на неговите наследници.

2.1.3.7. Следващата важна разлика между двете права е свързана с начина на тяхното упражняване. Ако при съпритежаваното от няколко лица право на ползване съползвателите могат да извършват ***временно разпределение*** на неговото упражняване[333], то сервитутното право се упражнява в полза на целия господстващ и в тежест на целия служещ имот дори ако имотите бъдат разделени (чл. 64, ал. 3, т. 4 ЗЕ, чл. 106, т. 5 ЗВ). От друга страна, ако правото на ползване може *да се упражнява частично* – само върху част от имота, то сервитутното право не може да се упражнява на части – то или не се упражнява, или се упражнява изцяло[334]. Както при правото на сервитут, така и правото на ползване[335], обаче, е недопустима *делба* в случаите, когато те се *съпритежават* от няколко лица.

Посочва се, че при съпритежаване ***прекратяването на правото на ползване на един от ползвателите*** води до *погасяването на неговата идеална част от правото в полза на „голия" собственик*, освен в случаите, когато правото на ползване е учредено едновременно, заедно и поотделно, в пълен обем в полза на всяко едно от посочените в нотариалния акт лица[336]. В последния случай прекратяването на правото на ползване спрямо един от неговите съпритежатели *води до съответното (пропорционално) уголемяване на дяловете на останалите* съпритежатели. Правилото наподобява това по чл. 53 ЗН и de lege ferenda следва изрично да се въведе и при уреждането на правните

[333] В този смисъл вж. ***Марков, М.*** Някои особености, свързани с обектите и субектите на правото на ползване. – Съвременно право, кн. 1, 1995, с. 24.
[334] Вж. ***Калайджиев, А.*** За правото на преминаване през селскостопански земи. – Социалистическо право, кн. 11, 1985, с. 27.
[335] Вж. ***Стоянов, В.*** Право на ползване. С., 1993, с. 61, според който "съгласно Закона за собствеността ПП (правото на ползване – бел. моя) не подлежи на делба, за това, ако е учредено в полза на двама души, то след смъртта на единия от тях идеалната част се връща при учредителя, а не се дели между него и другия ползвател". Като допълнителен аргумент за недопустимостта на делбата на правото на ползване се посочва и неговия срочен характер. Вж. ***Марков, М.*** Някои особености, свързани с обектите и субектите на правото на ползване. – Съвременно право, кн. 1, 1995, с. 24.
[336] Вж. ***Марков, М.*** Някои особености, свързани с обектите и субектите на правото на ползване. – Съвременно право, кн. 1, 1995, с. 24-25.

последици от прекратяването на идеална част от съпритежавано вещно право (например при отказ от право на собственост върху идеална част от определена вещ от един от съсобствениците, при смърт на съползвател-физическо лице или при прекратяване на съползвател-юридическо лице).

2.1.3.8. Сервитутното право може да бъде *учредено* върху определен имот, притежаван при условията на ***съсобственост***, само със съгласието на всички негови съсобственици, изразено в предвидената от закона форма за действителност (арг. и от чл. 106, т. 2 ЗВ). Ако то бъде учредено само от един от тях, сервитутно право няма да породи своето правно действие. По същия начин *погасяването* на сервитутното право настъпва едновременно спрямо всички съсобственици на служещия имот и не може да се погаси спрямо едни от съсобствениците на служещия имот, а да се запази по отношение на останалите.

Допускането на възможност за съществуването на сервитут като ограничено вещно право само *в тежест на един от съсобствениците на служещия имот*, ще противоречи на същността на поземлените сервитути. Обслужването на интереса във връзка с ползването на господстващия имот се извършва чрез оказването на определено въздействие върху служещия имот като цяло, а не чрез въздействие върху някаква идеална част от него. Учредяването на поземлен сервитут върху идеална част от служещия недвижим имот не би могло да удовлетвори специфичния правен интерес, изискващ възникването на сервитутното право.

По-спорно е какви са правните последици при учредяването на сервитут *в полза само на един от съсобствениците на господстващия имот*. За да е възможно учредяването на едно сервитутно право, е необходимо наличието на обективно съществуваща пространствена връзка между два недвижими имота, която е санкционирана от законодателя чрез предвиждането на възпроизвеждащ я по своя модел поземлен сервитут. Тази връзка ще е налице спрямо всеки един от съсобствениците на двата имота. Допускането на възможност за учредяване на поземлен сервитут в полза само на един от съсобствениците на господстващия имот ще противоречи на неговия реален характер, тъй като ще свързва сервитутното право с конкретно определено лице – един от съсобствениците. Разбира се, може да се приеме, че сервитутът е учреден с оглед обслужването на притежаваната от съответното лице идеална част от господстващия имот, към която то ще бъде акцесорно. Това ще доведе до възприемането на конструкция, при която е налице не господстващ имот, а господстваща идеална част от правото на собственост върху такъв имот. Това ще противоречи на класическото разбиране за правната същност на сервитутните права, според което поземлените сервитути предполагат

наличието на господстващ и служещ недвижим имот, а не господстващо и служещо вещно право, нито идеални части от такива вещни права.

В зависимост от това коя теза ще бъде възприета, по различен начин ще се интерпретира правното действие на *отказа от сервитутно право, направен само от един от съсобствениците на господстващия имот*. Ако се приеме, че обективно съществуваща пространствена връзка, между господстващия и служещия имот оправдава съществуването на сервитутното право и в полза само на притежателя на идеална част от господстващия имот, то отказът от един от съсобствениците на господстващия имот ще доведе до погасяване на притежаваното от него сервитутно право, без с това да се засягат правата на останалите съсобственици. Ако се отхвърли възможността за съществуването на поземлен сервитут в полза на идеална част от господстващ имот, то отказът, извършен само от един от съсобствениците на господстващия имот, не би имал вещно правно действие, а ще обвързва единствено направилото го лице. При последващо прехвърляне на неговата идеална част върху господстващия имот, ако сервитутното право не се е прекратило на друго правно основание, то ще се придобие от приобретателя.

По-различно е положението при правото на ползване. В случаите, когато една вещ се притежава при условията на съсобственост, всеки един от съсобствениците може да *учредява* напълно валидно право на ползване върху своята идеална част от вещта. Правото на ползване върху идеална част от една вещ дава на своя притежател правото да получава съответната на неговия дял идеална част от правото на собственост върху плодовете, отделени от вещта. Той ще има и правото да използва последната по нейното предназначение, без да пречи на останалите съсобственици също да я ползват съгласно своите права, или да иска временно разпределение на нейното ползването.

От друга страна, в случаите, когато правото на ползване е учредено в полза на няколко лица, напълно е възможно то да се *прекрати* по отношение само на това от тях, което е извършило отказ от него по реда на чл. 100 ЗС, а по отношение на другите то да се запази.

2.1.3.9. Както при правото на ползване, така и при поземлените сервитути, възниква ***специфично облигационно правоотношение "propter rem"***, което обаче има *различно съдържание* при двете ограничени вещни права.

Облигационното правоотношение "propter rem" *възниква между* ползвателя и "голия" собственик, респективно между собственика на господстващия и собственика на служещия имот, по силата на закона, с оглед упражняването на правото на ползване, респективно на сервитутно право, независимо от това кое конкретно лице притежава посочените вещно правни качества. Така, ако "голият" собственик *прехвърли правото си* на собственост върху ползваната вещ, той ще бъде автоматично заменен от своя

правоприемник и по правоотношението “propter rem”. По същия начин смяната на собствеността върху господстващия, респективно върху служещия имот, ще доведе до замяната на конкретното лице, което е страна по правоотношението “propter rem”, съществуващо във връзка с учредения поземлен сервитут. Единствено ползвателят не може да бъде заместен в това правоотношение, тъй като правото на ползване е учредено с оглед на неговата личност.

При правото на ползване възникват два вида ***правоотношения***: във връзка с неговото *учредяване* и във връзка с неговото упражняване. Ако правоотношението по учредяване на правото на ползване има облигационен характер, макар и да произвежда вещно правен ефект, то правоотношенията, възникващи при *упражняването* на правото на ползване са разнородни: две вещни (правоотношение между „голия” собственик и всички останали лица, включително ползвателя, по повод правото на собственост върху вещта и правоотношение между ползвателя и всички трети лица, включително „голия” собственик, по повод ограниченото вещно право на ползване) и две облигационни (правоотношение между „голия” собственик и ползвателя, възникващо по силата на закона във връзка с упражняването на правото на ползване – правоотношение “propter rem”, и правоотношение между „голия” собственик и ползвателя, възникващо по силата на специална договореност между тях – типично облигационно правоотношение) правоотношения[337].

Така нареченото *облигационно правоотношение “propter rem”* възниква по силата на закона дотолкова, доколкото е възникнало правото на ползване, и представлява „естествено съдържание на сложното правоотношение, възникващо при упражняването на правото на ползване[338]”. То възниква заедно и във връзка с вещното право на ползване и се прекратява едновременно с неговото прекратяване. За разлика от *чисто облигационните правоотношения*, които могат да възникнат във връзка с упражняването на правото на ползване по силата на изрична уговорка между „голия” собственик и ползвателя и които представляват част от случайното съдържание на сложното правоотношение между тях, задълженията “propter rem” настъпват по право. Те са свързани с обстоятелството, че върху една вещ в полза на различни лица съществуват две различни вещни права, при което, чрез въвеждането на облигационни задължения, законодателят очертава границата на упражняване на ограниченото вещно право на ползване.

Както при правото на ползване, така и при сервитутните права, между собственика на вещта („голия” собственик, респективно собственика на служещия имот) и притежателя на съответното ограничено вещно право (ползвателя, респективно собственика на

---

[337] Вж. ***Русчев, Ив.*** За характера на отношенията между собственика и ползувателя по Закона за собствеността. – Съвременно право, кн. 3, 1991, с. 3.

[338] Вж. ***Русчев, Ив.*** За характера на отношенията между собственика и ползувателя по Закона за собствеността. – Съвременно право, кн. 3, 1991, с. 10.

господстващия имот) възниква *едностранно облигационно правоотношение "propter rem"*, по което задължено лице е единствено титулярът на съответното ограничено вещно право. Различно, обаче, е *съдържанието* на това правоотношение при двете ограничени вещни права върху.

При учредяването на правото на ползване ***за ползвателя*** възникват три групи задължения: задължения при самото *учредяване* на правото на ползване (задължението да състави опис при предаването на вещта; задължението да прегледа вещта при предаването й от собственика и да отбележи явните към този момент недостатъци), задължения *по време на ползването* (задължението да застрахова вещта в полза на собственика и да плаща премиите за застраховките; задължението да заплаща разноските за поддържането на вещта, тези, които се налагат от нейната употреба, както и разноските за данъци и такси; задължението да съобщава на собственика за посегателствата върху имота) и задължения при *прекратяването* на правото на ползване (задължението за връщане на вещта след прекратяване на правото на ползване; задължението за връщане и на плодовете, които вещта е дала след изтичане на срока или прекратяване на ползването на друго основание)[339].

Задължения от облигационен характер възникват и ***за собственика*** на обременения имот – задължение за предаване на фактическата власт върху вещта, както и задължение да получи обратно вещта. Тези задължения, обаче, имат за свой правопораждащ факт *облигационното правоотношение по учредяване* на правото на ползване, а не облигационното правоотношение "propter rem". По последното „голият" собственик притежава по силата на закона само права, но не и задължения[340].

Предвидените при сервитутните права задължения "*propter rem*" също са само ***за собственика на господстващия имот***: задължение за възстановяване на състоянието на служещия имот след изграждането на съоръженията, необходими за упражняването на сервитутното право; задължение за заплащане на обезщетение за претърпените от собственика на служещия имот вреди. Тези задължения важат спрямо всяко лице, което стане собственик на господстващия имот. Те са различни при различните сервитути, но уредбата им е непълна поради липсата на общи правила за сервитутните права.

Освен посочените в закона, в тежест на собственика на господстващия имот страните могат да уговорят и други задължения. Това би довело до възникване на *чисто облигационно правоотношение* във връзка с упражняването на сервитута между титуляра на сервитутното право и собственика на служещия имот. Тези задължения, обаче, ще са

---

[339] Вж. ***Боянов, Г., Ив. Русчев.*** Право на ползване. – Собственост и право, 2002, кн. 10, с. I и сл., както и ***Стоянов, В.*** Право на ползване. С., 1993, с. 23-40.

[340] Вж. ***Русчев, Ив.*** За характера на отношенията между собственика и ползувателя по Закона за собствеността. – Съвременно право, кн. 3, 1991, с. 6.

противопоставими единствено на конкретното лице, което ги е поело, но не и на евентуалния последващ приобретател на господстващия имот (освен ако и той самият се е задължил за тяхното изпълнение при придобиването на собствеността).

По правило правоотношението по упражняване на сервитутното право не включва в съдържанието си задължения за извършването на определени действия ***за собственика на служещия имот*** (servitus quae in non faciendo consistit). Такива задължения не са включени и от закона като съдържание на облигационното правоотношение "*propter rem*".

Изричното уговарянето на подобни задължения между страните, обаче, е напълно възможно при или след учредяването на сервитутното право. По този начин те биха се превърнали в част от съдържанието на едно *типично облигационно* правоотношение с правно действие единствено между уговорилите ги страни и техните универсални правоприемници.

2.1.3.10. Разграничението на сервитутните права от правото на ползване е свързано и с ***основанията за тяхното прекратяване***.

Ако сервитутното право се прекратява *с* ***прекратяването на правото на собственост върху господстващия имот***, но е наследимо ***в случай на смърт на неговия притежател***, то правото на ползване се учредява с оглед на личността на своя титуляр и поради това не може да се прехвърля в полза на друго лице.

Следва да се отчете и разликата при прекратяването на двете права в случай на тяхното ***неупражняване*** в продължение на определен от закона период от време. Ако правото на ползване се погасява[341], ако не бъде упражнявано в продължение на 5 години (чл. 59, ал. 3 ЗС), подобен способ за прекратяване на сервитутните права като общо правило не е предвиден изрично. Макар и да липсва подобна обща разпоредба, която да посочва неупражняването на сервитутното право в продължение на определен период от време като основание за неговото прекратяване, това е направено *в някои специални закони*, уреждащи отделни видове сервитутни права. Така например, разпоредбата на чл. 106, т. 8, б. "г" ЗВ изрично посочва, че сервитутите, учредени чрез правна сделка, се погасяват при неупражняване в срок от 10 години.

---

[341] Съгласно Тълкувателно решение № 18/74г. на ОСГК, ВС става въпрос именно за погасителен срок, спрямо който следва да се прилагат правилата за погасителната давност. Изтичането на срока, обаче, има прекратителен ефект за неупражняваното ограничено вещно право. Вж. в този смисъл, както и подробно за характера на посочения срок ***Марков, М.*** Някои въпроси във връзка с погасяване на правото на строеж. – Собственост и право, кн. 1, 2002, с. 5, както и ***Боянов, Г.*** Прекратяване на правото на строеж поради неупражняване. – Собственост и право, кн. 12, 2000, с. 5. Критика на становището, според което сроковете са погасителни, но спрямо тях се прилагат правилата на погасителната давност, и възприемането на сроковете като преклузивни вж. ***Петров, Вл.*** Вещното право на строеж – някои въпроси за дискусия. – Нотариален бюлетин, бр. 2, 2003, с. 42. Предвидените срокове се обозначават и като специфични „финални законови срокове", предвидени в обществен интерес и отличаващи се, както от давностните, така и от преклузивните срокове. Вж. в този смисъл ***Вълчанов, Х.*** Коментар на Закона за давността. Бургас., 1938, с. 10.

Посоченото правило следва да намери *приложение за всички сервитутни права*, тъй като предвиждането при едни сервитутни права (по ЗВ) на неупражняването им в продължение на определен срок от време като основание за тяхното прекратяване и отричането на това прекратително основание при другите сервитутни права (по всички останали закони) би противоречало на принадлежността им към един общ вид ограничени вещни права (поземлените сервитути) и не би било оправдано от съществуването на някакви съществени разлики между тях. Липсата на подобно предвиждане при останалите сервитутни права следва да се отдаде на отсъствието на обща законодателна уредба за сервитутите.

При сервитутните права е предвидено и друго специфично основание за тяхното прекратяване: ***отпадане на нуждата от съществуването*** им (чл. 38 ЗОСИ). Под необходимост от съществуването на сервитутното право следва да се разбира извличането на определена полза при неговото упражняване с оглед ползването на господстващия имот. Именно тази полза е основанието и оправданието за съществуването на сервитутното право. Отпадането й е равнозначно на отпадане на основанието за тяхното учредяване[342] и приложение следва да намери принципът, според който не следва да предоставя възможност за съществуването на субективни права без *обективно изискващ и оправдаващ ги интерес*. След като собственикът на господстващия имот не се нуждае от упражняването на сервитутното право, то следва да отпадне, тъй като остава лишено от основание за своето съществуване.

Прекратяването, обаче, става не автоматично – с отпадане на нуждата от правото на преминаване, а по искане на собственика на служещия имот след провеждане на определена административна процедура (чл. 38 ЗОСИ). Т. е. отпадането на нуждата на господстващия имот от по-нататъшното съществуване на сервитутното право води до възникването в полза на собственика на служещия имот на *преобразуващо субективно право* да иска издаването на административен акт за прекратяване на сервитута.

Посочената възможност да се иска прекратяването на сервитутното право, чието упражняване е лишено от правен интерес, следва да намери *приложение при всички сервитути, учредени принудително с административен акт* (принудителни сервитути). Тези сервитути са учредени въпреки волята на собственика на служещия имот поради наличието на, преценен от законодателя като значим, интерес в полза на собственика на господстващия имот. С отпадането на този интерес би следвало да се възстанови приоритетното действие на конституционно признатият принцип за неприкосновеност на частната собственост, като се прекрати принудително учреденият сервитут.

---

[342] В този смисъл вж. ***Фаденхехт, Й.*** Сервитути. Лекции. С., 1919, с. 57.

Това правило, обаче, е неприложимо при *доброволно учредените сервитути*, тъй като се изключва от общата воля на собствениците на господстващия и служещия имот. Щом като те са преценили, че сервитутното право носи определена изгода за собственика на господстващия имот, нито един от тях не може самостоятелно да иска прекратяването му поради отпадането на необходимостта от неговото упражняване. При учредените чрез правна сделка сервитути липсата на интерес от тяхното упражняване се установява и релевира чрез друго прекратително основание, а именно неупражняването им в продължение на определен период от време.

2.1.3.11. Поземлените сервитути следва да се разграничават и от ***правото на паркинг***. Последното най-често има облигационен характер (титулярът му го упражнява като кредитор по едно облигационно правоотношение) или представлява елемент от правомощията на отделните съсобственици върху съответния имот (титулярът му го упражнява като съсобственик). Все по-чести обаче са *случаите*, в които страните желаят правото на паркинг да е свързано с обслужването на притежаван от тях самостоятелен обект в близко разположена сграда. По този начин възникват предпоставките за приложението на конструкцията на поземления сервитут: ползваща се господстваща сграда и служещ поземлен имот.

Възможните *правни средства* за предоставянето в полза на заинтересуваното лице на право, което е абсолютно и противопоставимо на всички последващи собственици на засегнатия недвижим имот, са: учредяването на вещно право на ползване в полза на собственика на съответния обект в сградата (но подобно право би било непрехвърлимо и ще се погасява със смъртта респективно с прекратяването на своя титуляр), възприемането на паркомястото като принадлежност към обслужвания обект (но то не винаги има характера на самостоятелен правен обект, тъй като може да не е обособено като отделен имот, а да представлява част от друг недвижим имот) или признаването на възможност за учредяване на поземлен сервитут, при който паркомястото ограничава пространствените предели на въздействието върху служещия имот с оглед обслужването на господстващия обект в съответната сграда (в който случай сервитутът за паркинг не следва да изключва възможността за ползване на останалата част от служещия имот от неговия собственик, било също като паркинг, било за други цели).

2.1.4. Правно значение на разграничението между сервитутните права и вещното право на ползване

2.1.4.1. Ясното разграничаване на правото на ползване от сервитутните права би улеснило ***изборът на правно техническо средство***, което в най-голяма степен ще

отговаря на потребностите на заинтересуваните лица[343] при *задоволяване на определен икономически интерес*. Когато едно лице не търси придобиването на собствеността върху плодовете на определена вещ, а се нуждае от упражняването на определено специфично въздействие върху този имот с оглед използването на друг притежаван от него недвижим имот, той би следвало да пристъпи към учредяването на право на сервитут, вместо да търси придобиване на право на ползване. Когато, обаче, собственикът на един имот иска да го предостави за ползване от точно определено лице, като ограничи възможността на последното да прехвърля вещното си право на други лица, той би следвало да предпочете учредяването на право на ползване пред предоставянето на поземлен сервитут.

Както правото на ползване, така и отделните видове сервитутни права, имат свое *специфично поле на приложение.* В зависимост от конкретната си нужда, заинтересуваното лице следва да използва подходящото за задоволяването й правно техническо средство (право на ползване или даден вид поземлен сервитут). Съществуват, както случаи, в които за удовлетворяването на съществуващия интерес могат да се използва и двете ограничени вещни права (например за възникването на посоченото по-горе право на вземане на глина или друг вид строителен материал от чужд недвижим имот), така и случаи, при което използването на едното от тях е обективно обусловено и не може да бъде заменено от другото (например правото на преминаване през един земеделски имот, което не може да се разглежда като форма на плодоползване на този имот, тъй като последният има за свое предназначение отглеждането на определени селско стопански култури, а не осигуряването на достъп до други недвижими имоти). Възможността за избор се появява именно там, където могат да намерят приложение и двете ограничени вещни права. Разбира се, сервитутното право следва да е изрично уредено като вид в действащото законодателство.

2.1.4.2. Извеждането на критерий за разграничаване на правото на ползване от сервитутните права позволява ***правилното квалифициране***, както на някои особени *права, уредени в действащото законодателство* (например правото на специална ползване по чл. 18 ЗП, правото на ползване по чл. 295 ЗЕС, правото на преминаване по чл. 64, ал. 2, т. 1 ЗЕ и по чл. 288, т. 1 ЗЕС и др.), така и на права, *учредени от участниците в гражданския оборот* (в случаите, когато техният вид не е определен изрично от страните, а е необходимо извършването на тълкуване на тяхната воля).

Правилното *разпознаване* на вида на уреденото респективно на учреденото субективно право (облигационно право на ползване, вещно право на ползване по чл. 56 ЗС, поземлен сервитут или сервитут за упражняване на дейност) от своя страна има определящо значение за приложимите спрямо него правила. Така, за облигационното право

[343] Именно осигуряването на възможността за извършване на този избор е основание за извършване на разграниченията между различните видове права, свързани с ползването на една вещ. В този смисъл вж. и ***Панайотова, Л.*** Наем и право на ползване – различия и общи моменти. – Правна мисъл, кн. 4, 2002, с. 3.

на ползване, приложение следва да намери правната уредба на вземанията по ЗЗД, докато за вещното право на ползване – разпоредбите на ЗС. Ако първото няма да може да се противопоставя на трети лица, то второто ще притежава абсолютен характер и действие спрямо всички трети лица. По същия начин, при квалифицирането на едно право като поземлен сервитут, то ще се прекратява с прекратяването на правото на собственост върху господстващия имот, докато разпознаването му като право на ползване ще води до неговото прекратяване със смъртта на лицето, в чиято полза то е учредено. Квалифицирането на конкретно право като вещно право на ползване или като право на сервитут определя приложимият спрямо него правен режим.

2.1.4.3. Ясното разграничение на правото на ползване от сервитутните права би подпомогнало и законодателя ***при приемането на бъдещата обща уредба*** на сервитутните права.

De lege ferenda при евентуалното възприемане на обща законодателна уредба на сервитутните права те следва да бъдат дефинирани *по начин, който отразява тяхната специфика* (акцесорност, неделимост, обективна обусловеност от съществуваща между два имота взаимозависимост) и *очертава особеното поле на тяхното приложение* (когато правото е необходимо с оглед обслужването на ползването на друг недвижим имот).

Прецизната законодателна уредба на сервитутните права ще помогне и на *съдебната практика* при разграничаването на случаите, в които страните са учредили право на ползване, от тези, при които е учреден сервитут, като във всеки конкретен случай ще се прилагат релевантните законови правила.

Ако бъдат законодателно учредени и т. нар. *лични сервитути*, те ясно трябва да бъдат разграничени от правото на ползване по своя неделим и обслужващ характер. За разлика от правото на ползване, личният сервитут не е насочен към придобиването на плодовете на обременения с тях недвижим имот, а към специфично въздействие върху служещия имот с оглед задоволяването на особените интереси на своя титуляр.

2.2. Сервитутните права и концесионното право

2.2.1. Понятие за концесия

2.2.1.1. С приемането на новия закон за концесиите (Обн. ДВ. бр. 36 от 2 Май 2006 г., в сила от 01.07.2006 г.) се поставя ***въпросът*** доколко съществува самостоятелно особено право на концесия в полза на концесионера[344] или концесията представлява съвкупност от права и задължения, възникващи и за двете страни по концесионния договор, разглеждана

[344] Което се приема в ***Пенчев, Г.*** Екологоправни аспекти на концесиите по новия Закон за концесиите. – Търговско право, кн. 3, 2006, с. 48-49.

като предвидена от закона особена форма за използване на определен вид вещи (вещи, предназначени за задоволяването на обществени или публични интереси, с които се извършва стопанска дейност). Във всички случаи следва да се имат предвид някои *общи белези* на концесията. Предоставянето на концесия не води до прехвърлянето на собствеността върху концесионния обект – съгласно чл. 15, ал. 1 от ЗК концедентът запазва правото на собственост върху обекта на концесията. Концесията, независимо от своя предмет, се предоставя за срок до 35 години, което показва, че отношенията между страните винаги са ограничени в рамките на определен период от време. Тъй като, освен посочените общи белези, между отделните видове концесии съществуват *съществени различия*, тяхната правна същност следва да бъде разгледана поотделно – от една страна, концесията за услуга и нейната особена разновидност концесията за строителство, и, от друга страна, концесията за добив.

2.2.1.2. Когато ***концесията е за строителство*,** тя няма за своя правна последица учредяването на *вещно право на строеж*, тъй като изграденият обект става собственост на концедента. Макар че в закона е посочено, че последният придобива собствеността върху изграденото от датата на въвеждането му в експлоатация, той следва да се признае за собственик по силата на приращението още към момента на възникването на сградата, т. е. към момента на завършването на грубия строеж на сградата. Обратното би означавало да се постави въпросът чия е собствеността върху изградената в груб строеж, но невъвеведа н експлоатация, сграда. При липса на противна уговорка, тя не може да бъде собственост на някой друг освен на собственика на земята. Изводът се потвърждава и от изричното законодателно посочване, че приращенията и подобренията върху обекта на концесията, включително когато не са в изпълнение на концесионния договор, стават собственост на концедента от момента на възникването им (чл. 15, ал. 3 ЗК). Концесията обаче остава *противопоставима* на последващия собственик на концесионния обект при евентуалното прехвърляне на собствеността (чл. 15, ал. 4 ЗК).

2.2.1.3. Не води до придобиване на вещно право от страна на концесионера и предоставянето на ***концесията за услуга***. Концесията за строителство всъщност може да се разглежда като специфична форма на концесия за услуга, при която услугата се състои в осъществяването действия по строителството на определен обект. Концесията за услуга е *по-общата категория*, която в известен смисъл *включва в себе си и концесията за строителство.* Това съотношение между двете форми на концесия определя и общата им правна същност.

Както концесията за строителство, така и концесията за услуга, се уреждат от Закона за концесиите като *форма на възлагане*[345] на определена работа в тежест на концесионера (изграждане, поддръжка и управление), срещу което в полза на последния се предоставя едно *дългосрочно облигационно право на ползване* (експлоатация), което по силата на закона е обявено за *противопоставимо* на евентуални последващи приобретатели на собствеността върху концесионния обект.

Този вид концесия, разглеждана като особен вид право, ще представлява *правото на експлоатация*, предоставено като форма на *възнаграждение*[346], което концедентът (възложител) дължи на концесионера (изпълнител на концесията). Така, при действащата уредба на ЗК, законодателят поставя акцент върху концесията като договор за възлагане, а не само като някакво особено право върху концесионния обект. Правото на експлоатация (което е включено в определението за концесия в разпоредбата на чл. 2, ал. 1 ЗК) е възнаграждение за извършената работа, възложена с концесионния договор, а именно: изграждането, поддръжката и управлението на концесионния обект.

2.2.1.4. По-различно е положението при ***концесията за добив***. При нея съответния обект, имот или част от имот са предоставени на концесионера за *експлоатация чрез добив*, т. е. чрез извличане на определени вещества и материали, което представлява особена форма на ползване на съответната вещ. При концесията за добив липсва акцентът върху възлагането, характерен за останалите два вида концесии. Едни от типичните случаи на концесия за добив, уредени в специални спрямо ЗК закони, са концесията за добив на подземни богатства (Закона за подземните богатства – ЗПБ) и концесията за добив на вода от минерални извори (Закона за водите – ЗВ). Именно въпросът за тяхната правна същност и отграничение от сервитутните права ще бъде разгледан по-долу.

Концесията за добив ***на подземни богатства,*** за разлика от правото на ползване като абсолютно вещно право върху чужда вещ, *включва*, както отделни права, така и определени задължения. Концесионерът има *правото* да придобие собствеността върху подземните богатства, за които е предоставена концесията, както и върху технологичните отпадъци от добива, в съответствие с условията на сключения договор (чл. 34, т. 1 ЗПБ). В съдържанието на концесията е предоставено и правото да извършва всички необходими дейности, свързани с добива, включително допроучване, складиране, преработка, транспорт и продажба на подземните богатства, за които е предоставена концесията.

[345] Предметът на това възлагане е посочен в чл. 3 ЗК (за концесията за строителство) и чл. 4 ЗК (за концесията за услуга) ЗК.

[346] Вж. редакцията на чл. 3, ал. 1 ЗК, където е посочено, че концесията за строителство има за предмет изпълнение на строеж – обект на концесията, и неговото управление и поддържане след въвеждането му в експлоатация, *като възнаграждението се състои в правото на концесионера да експлоатира.* Такава е и редакцията при дефинирането на концесията за услуга в чл. 4, ал. 1 ЗК.

Разпоредбата на чл. 34, т. 2 ЗПБ посочва конкретното съдържание на правото да се придобие собствеността върху извлечените от концесионния обект материали.

Наред със своите права, обаче, концесионерът има и определени *задължения*. Той е длъжен да извършва всички дейности по предоставената му концесия, съгласно ЗПБ и сключения договор, да предоставя информацията в Министерството на околната среда и водите за състоянието и изменението на запасите и ресурсите в предоставените площи, както и необходимата геоложка и техническа документация за проверка на тяхната достоверност. При откриване на уникални минерални образувания или движими паметници на културата концесионерът е длъжен в 7-дневен срок да уведоми органа, с който е сключен договора за концесия, и министъра на околната среда и водите респективно министъра на културата.

За разлика от правото на ползване по чл. 56 ЗС, *правата и задълженията*, произтичащи от концесията за добив на подземни богатства, *могат да се прехвърлят* изцяло или частично на трети лица, които отговарят на изискванията да притежават търговско качество и квалифициран персонал, с разрешение на Министерския съвет (чл. 25, ал. 2 ЗПБ).

При осъществяването на концесията за добив на подземни богатства следва да се разграничават два елемента: *правото на извличане на добив* с предмет определени подземни богатства, представляващи публична държавна собственост, и *правото на обслужващо въздействие* върху имотите, под които се намират тези подземни богатства, които имоти могат да бъдат, както публична, така и частна собственост. Тези два елемента, макар и тясно свързани помежду си, представляват самостоятелни права, които следва да се разграничават едно от друго във връзка с начина на тяхното възникване[347]. Ако правото на добив (възникващо по силата на концесионния договор между концедента и концесионера) има за свой предмет подземните богатства, то правото на обслужващо въздействие (възникващо по силата на отделен договор между концесионера и собственика на съответната земя) има за свой предмет имота, под който са разположени природните богатства.

Съгласно ЗПБ едва при наличието на подписан *концесионен договор* и предоставена *концесия за добив* на подземни богатства, концесионерът може да предприеме самостоятелно съответните правни и фактически действия за постигане на споразумение

[347] Така например имотът, в който се намират подземните богатства могат да бъдат принудително отчуждени (чл. 75, ал. 2 ЗПБ) или придобити по договорен път от концесионера. Вж. ***Ковачев, Я.*** Правото на собственост върху недвижими имоти и добивът на подземни богатства. – Собственост и право, 2008, № 5, с. 16. Извличането на подземни богатства от концесионера без съгласието на собственика и преди принудителното отчуждаване на имота представлява неоснователно въздействие, срещу което би могъл да се предяви както негаторен иск за преустановяване на съответното поведение, така и иск за непозволено увреждане с оглед причинените от това поведение вреди, ограничаващи ползването на имота.

със собствениците на земята за осъществяването на дейностите по разрешението или концесията и на съответния договор (чл. 74, ал. 2 ЗПБ).

Концесионерът и собственикът на земята следва да сключат *отделен договор*, с който в полза на концесионера да бъде учредено *вещно право* върху земята (право на ползване, право на строеж, право на сервитут) за срока на разрешението или на концесията и с който се определят условията, редът и обезщетението за ползването на земята (чл. 75, ал. 1 ЗПБ).

Ако такова съгласие не се постигне, разпоредбата на чл. 75, ал. 2 ЗПБ предвижда специална процедура за *отчуждаване* на въпросния имот с оглед осъществяването на разрешения чрез концесията добив. Предвиждането на подобна възможност за отчуждаване на един частен имот за нуждите на търговец, получил концесия за добив на подземни богатства, в известна степен противоречи на изискването на чл. 17, ал. 5 КРБ, според който принудително отчуждаване на собственост за *държавни и общински нужди* може да става само въз основа на закон, при условие че тези нужди не могат да бъдат задоволени по друг начин и след заплащане на предварително и равностойно обезщетение[348]. За преодоляването на това противоречие може да бъде изтъкнато съображението, че съгласно чл. 3, ал. 1 ЗПБ подземните богатства са изключителна държавна собственост и когато за техния добив е необходимо отчуждаването на имота, в който те се намират, всъщност това отчуждаване обслужва не интереса на самия концесионер[349], а нуждата на държавата като изключителен собственик на подземните богатства. Тази конструкция, обаче, е в известна степен изкуствено построена, поради което посоченото противоречие остава.

Концесия за добив ***на вода от минерални извори***, представляващи изключителна държавна или публична общинска собственост, се предоставя, когато водовземането е предназначено за бутилиране на натурална минерална вода или на газирани и други напитки, в състава на които се включва минерална вода, както и за извличане на ценни вещества или за добив на хидрогеотермална енергия за топлоснабдяване при мощност на хидрогеотермалната енергия над 5 MW. При учредяване на концесия за добив на минерални води концесионерът има право да предоставя водни услуги при условия, определени в концесионния договор[350]. Съгласно чл. 20, ал. 1 ЗВ общинският съвет определя местата за общо използване на водите и водните обекти и съществуващите права на използване на водите във водохранилището, които права не могат да се ограничават или

[348] В сравнително правен план в този смисъл вж. ***Meltz R., D. Merriam, R. Frank, F. Bosselman, D. Callies, J. Banta.*** The Takings Issue: Constitutional Limits On Land Use Control And Environmental Regulation, Washington., 1999., p. 3.

[349] Подобно право за отчуждаване на недвижим имот частна собственост в полза на далекосъобщителен оператор е възприета в Италия. Вж. ***Eurostrategies*** Final report on access to land for telecommunications services in the member states of the European union, Brussels – Luxembourg. 1998, p. 26.

[350] Съдържанието на понятието водни услуги е посочено в т. 74 от параграф 1 от ДР на ЗВ.

забраняват от страна на концесионера, тъй като те се явяват своеобразни *ограничения* на неговото право на концесия.

Концесията, както е посочено в заглавието на Глава шеста на ЗВ, представлява *особено право на водовземане*, което се доближава до същността на сервитута за водочерпане. По силата на него концесионерът придобива собствеността върху вземаната от него вода и може да извършва посочените по-горе водни услуги. Особения характер на правото на водовземане в случая е свързано с неговия предмет – изключителна държавна или публична общинска собственост, с начина на учредяването му – чрез провеждането на специална административна процедура и подписване на концесионен договор, и с търговския характер на дейността, която се осъществява от концесионера – тъй като последният следва да притежава качеството търговец по смисъла на ТЗ[351].

2.2.2. Общи черти между сервитутните права и концесионното право

Общо за всички видове концесии е предоставената в полза на концесионера *възможност за използване* на концесионния обект с оглед извличането на определени ползи. Такава възможност е в основата и на сервитутното право. Именно правото да се експлоатира една чужда вещ, което може да се противопостави и на последващите нейни приобретатели, обединява сервитутните права и концесията.

2.2.3. Разграничение между сервитутните права и концесионното право

2.2.3.1. Ако концесията за добив и концесията за услуга представляват специфични форми на възлагане на определена поръчка, поради което ясно се различават от сервитутните права, известно разграничение е необходимо да се направи между концесията ***за добив*** и сервитутните права[352].

2.2.3.2. Концесия за разлика от сервитутното право има за свой ***предмет*** *вещи*, предназначени за удовлетворяването на обществено значими интереси, намиращи се извън гражданския оборот или притежавани от изрично посочени от закона правни субекти.

2.2.3.3. На следващо място, за разлика от собственика на господстващия имот концесионерът по концесия за добив има ***правото да се придобива*** *собствеността върху добива*, реализиран от упражняването му (върху извлечените полезни изкопаеми, върху взетата минерална вода).

---

[351] В този смисъл вж. ***Пенчев, Г.*** Екологоправни аспекти на концесиите по новия Закон за концесиите. – Търговско право, кн.3, 2006, с. 48.

[352] За възможността за едновременното учредяване на концесионно право и право на водоползване вж. ***Ковачев, Я.*** Концесия и ползване на воден обект. – Собственост и право, 2004, кн. 5, с. 73.

2.2.3.4. Следва да се посочи и обстоятелството, че ако концесията винаги се дава за определен срок (чл. 3, ал. 1 и ал. 2 ЗК), то сервитутите могат да бъдат учредени без посочването на краен ***срок***.

2.2.3.5. Друга разлика е свързана с начина на упражняване на двете права – ако притежателят на сервитутното право няма ***задължение*** *да упражнява* последното, то с концесионния договор концесионерът поема конкретни задължения по упражняването на концесията, включително като дава *гаранции* за извършването на определени задължителни подобрения (чл. 7, ал. 1, т. 7 ЗК).

2.2.3.6. Следва да се отчете и обстоятелството, че сервитутното право ***може да се учреди*** единствено *в полза* на собственика на господстващия имот, докато концесионерът трябва да притежава търговско качество (чл. 2, ал. 1 ЗК), а най-често и лиценз за осъществяването на съответната концесионна дейност.

2.2.3.7. Така също, за разлика от носителя на едно вещно право (включително на правото на сервитут), който може самостоятелно да предявява, както вещни, така и владелчески искове за защита при евентуалното засягане на притежаваното от него право от трети лица, то при провеждането на ***защитата*** на своето право концесионерът се нуждае от *съдействието на концедента*.

2.2.3.8. Разлика съществува и във връзка с начините на прекратяване на двете права. Ако сервитутното право може да бъде наследено заедно с правото на собственост върху господстващия имот, то при смъртта на физическото лице концесионер или при *прекратяването* на юридическото лице концесионер, концесионното право ***се прекратява***, освен ако Министерският съвет даде съгласие договорът да бъде продължен с правоприемник (чл. 23, ал. 2, т. 3 ЗК).

2.3. Сервитутните права и правото на строеж

2.3.1. Необходимост от провеждане на разграничението между сервитутните права и правото на строеж

2.3.1.1. Поради липсата на обща законодателна уредба на сервитутните права последните често се ***смесват*** с други правни институти като законовите ограничения на собствеността и правото на ползване, а при изграждането на определени инфраструктурни елементи (мрежи и съоръжения) – и с правото на строеж. Именно *съществуването на определени общи белези* между сервитутните права и правото на строеж налага да се проведе ясно разграничение между тях[353].

[353] За необходимостта от разграничаването на строителството при правото на строеж от строителството при поземлените сервитути вж. ***Запрянов, А.*** Собственост и благоустройство. Пловдив. 2006., с. 206.

2.3.3.2. Осъществяването на такова разграничение се изисква и от въпроса за същностната близост между сервитутите и правото на строеж. При възприемането на един по-нетрадиционен подход ***правото на строеж може да се разглежда като вид сервитутно право***[354]. Ако се приеме тезата, според която правото на собственост върху постройката е отделно право, различно от правото на строеж, въз основа на което е изградена постройката, може да се твърди, че *правото на строеж след изграждането на сградата всъщност е сервитут в полза на собственика на сградата*.

С оглед обосновяването на посочената теза могат да се възприемат различни интерпретации. Възможна е например теоретична конструкция, според която след изграждането на сградата в груб строеж, суперфициарят става неин собственик, а *правото на строеж се трансформира в право на сервитут*, по силата на който собственикът на земята е длъжен да търпи съществуването на постройката и да не се противопоставя на упражняването на правото на собственост върху нея, включващо и ограничено ползване на земята. При подобна конструкция господстващият имот ще е сградата, а служещият – земята. Правото на строеж ще се трансформира не в право на собственост върху сградата (което право възниква едва с възникването на неговия обект, т. е. със завършването на грубия строеж на сградата, и има напълно самостоятелно съществуване), а в сервитутно право спрямо прилежащия й терен. По този начин т. нар. латентна фаза на правото на суперфиция ще се разглежда като специфично сервитутно право в полза на собственика на построената сграда. Така, упражняването на правото на строеж (със завършването на сградата в груб строеж) би водило до настъпването на две съществени правни последици: възникване в полза на суперфициаря на право на собственост върху сградата и трансформиране на притежаваното от него право на строеж в специфично сервитутно право върху прилежащия терен с оглед запазването и ползването на сградата във вида, в която тя е изградена.

Възприемането на *правото на строеж като сервитут в полза на бъдещ господстващ имот* ще противоречи на *правната същност на вещните права*, които могат да възникнат само по отношение на определен реален предмет (вещ). Бъдещите вещи, включително изграденото при строителството на една сграда преди достигане на фазата на груб строеж, нямат качеството на вещ и не могат да обусловят съществуването на сервитутното право. Възприемането на посочената теза би довело до възможност за придобиване на право на строеж само при наличието на вече е изградена постройката, като погиването на последната би следвало да води и до прекратяване на право на строеж. Разпоредбата на чл. 66, ал. 2 ЗС обаче изрично посочва, че правото на строеж не се

[354] Вж. ***Венедиков, П.*** Суперфиция..., с. 118, както и ***Левиев, Д.*** Суперфиция по ЗС и ЗУТ. Нови постановки. – Собственост и право, кн. 6, 2001, с. 33 и сл.

погасява, ако постройката или част от нея погине, освен ако в акта за учредяването е предвидено друго.

От друга страна, възприемането на *идеята за трансформацията на правото на строеж в поземлен сервитут* води до възникването на една сложна юридическа конструкция, с която съществена част от съдържанието на правото на строеж се отнема и се разглежда като сервитут. Основание за подобен извод обаче не може да бъде открито в действащото българско законодателство, още повече като се има предвид изискването за наличието на изрична уредба на отделните видове сервитути с оглед допустимостта на тяхното уговаряне в гражданския оборот.

2.3.1.3. Възприемането на *правото на строеж след завършването на грубия строеж* на сградата като вид сервитут има характера на ***изкуствена конструкция***, която не се подкрепя от *произхода на суперфицията* и нейната правна същност. Подобна интерпретация противоречи на изразената *воля на страните* по сделката за учредяване на правото на строеж, тъй като те не изразяват каквото и да е било съгласие правото на строеж в определен момент да се трансформира в друг вид вещно право – сервитут, предполагащо съществуването на господстващ и служещ имот. Тя предполага *съществена промяна в същността и съдържанието* на вече учредено от страните ограничено вещно право чрез трансформацията му в друг вид ограничено вещно право при достигането на определен етап от неговото упражняване. Така, до завършване на грубия строеж на сградата суперфициарят ще притежава право на строеж върху съответния недвижим имот, а след този момент – право на сервитут в полза на вече построената сграда.

2.3.2. Общи черти между сервитутните права и правото на строеж

2.3.2.1. Както правото на строеж, така и сервитутните права представляват ***ограничени вещни права върху чужд недвижим имот***. Като такива те се характеризират с *белезите*, присъщи на вещните права: абсолютен характер, действие спрямо всички (erga omnes), право на следване. За разлика от правото на ползване по чл. 56 ЗС, правото на строеж и сервитутните права не могат да се учредяват по отношение на движими вещи.

2.3.2.2. Упражняването, както на правото на строеж, така и на някои сервитутни права, свързани с изграждането на определени съоръжения (право на прокарване на отклонения и проводи), включва ***извършване на строителни работи*** (представляващи „строеж" по смисъл на т. 38 на параграф 5 ДР ЗУТ)[355]. Определението за *строеж*, дадено

[355] Изградените при правото на строеж и при поземлените сервитути съоръжения могат да бъдат разположени, както над, така и под повърхността на земята. С приемането през 1996г. на ал. 3 на чл. 66 ЗС законодателят изрично разшири предмета на вещното право на строеж, като допусна то да може да се учредява за изграждането на постройка, която се намира под повърхността на земята. Вж. в този смисъл ***Стайков, Ив.*** Последните изменения и допълнения на Закона за собствеността. – Правна мисъл, кн. 4, 1996, с. 115.

от ЗУТ (в т. 38 на параграф 5 ДР ЗУТ), включва в себе си изграждането, както на сгради въз основа на учредено право на строеж, така и на мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, прокарани въз основа на сервитут. Така например, правото на прокарване на отклонения по чл. 193, ал. 7 ЗУТ включва в съдържанието си *правомощие за извършване на застрояване в служещия имот***,** изразяващо си във възможността за фактическо осъществяване на строителни работи по полагане и изграждане на съответните инсталации и съоръжения. За да се пристъпи към упражняването на това правомощие, подобно на правото на строеж, е необходимо снабдяване от страна на титуляра на сервитутното право с *разрешение за строеж* въз основа на влязъл в сила подробен устройствен (парцеларен) план.

2.3.2.3. Конкретните параметри, както на правото на строеж, така и на сервитутните права, по правило се планират чрез предварителното изготвяне и одобряване на подробен устройствен план. За упражняването на правото на строеж (план за застрояване по чл. 180 ЗУТ) и на правото на прокарване на отклонения от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура (парцеларен план по чл. 126, ал. 6 ЗУТ) е необходимо изготвянето на специален ***подробен устройствен план***, в който да са индивидуализирани обектите, чието изграждане се цели. Тъй като става въпрос за *трайно прикрепени съоръжения*, които остават върху съответния недвижим имот по силата на вещна тежест, законодателят е преценил, че тяхното изграждане следва да бъде планирано, организирано и контролирано чрез последователното провеждане на редица специални административно правни процедури: промяна предназначението на земята, одобряване на подробен устройствен план, извършване на инвестиционно проектиране, изваждане на разрешение за строеж, осъществяване на строителство и въвеждане в експлоатация.

2.3.2.4. Някои сервитутни права се доближават до правото на строеж с оглед на изрично допуснатата възможност за ***ползване на прилежащия терен*** с оглед обслужването на изграденото въз основа на тях съоръжение. Така около правото на прокарване на проводи по Закона за енергетиката се предвиждат специални *сервитутни ивици*, в рамките на които титулярът на сервитутното право разполага с определени възможности, помагащи му да упражнява пълноценно притежаваното от него сервитутно право. В тези случаи сервитутните ивици не са единствено ограничения на собствеността (особен правен режим, важащ спрямо всички в съответния териториален обхват на сервитутната ивица), а могат да се разглеждат и като специфични териториални предели на правомощието на сервитутното право (съизволителни действия), даващо възможност за особено ползване на определена част от служещия имот.

Ползването на прилежащия терен, както при правото на строеж, така и при сервитутните права, е *ограничено от закона*. Така, суперфициарят има право да си служи

със земята дотолкова, доколкото това е необходимо за използването на постройката според нейното предназначение[356], а собственикът на господстващия имот има право да оказва такова въздействие върху служещия имот, каквото е необходимо за упражняването на учредения сервитут (прокарване на провод, преминаване с кола, премахване на пречки за оттичане на водата и пр.). Ако при посочване на обема на възможността за въздействие от страна на суперфициаря определящо е предназначението на сградата, то за очертаване на границите на допустимо въздействие, предоставено в полза на собственика на господстващия имот водещо значение има нуждата, обусловила учредяването на сервитутното право.

2.3.2.5. Друга прилика между правото на строеж и видимите сервитутни права се изразява в обстоятелството, че и двете ***изключват*** автоматичното приложение на ***приращението***[357]. Действието на разпоредбата на чл. 92 ЗС може да бъде изключено, както чрез учредяване на право на строеж[358], така и чрез учредяването на сервитут, за упражняването на който е необходимо изграждането на специални съоръжения, които са трайно прикрепени към служещия имот (например провод)[359]. Когато изграденото в резултат на упражняването им е *трайно прикрепено* към земята, то ще представлява недвижим имот по смисъла на чл. 110, ал. 1 ЗС. Собствеността върху него обаче ще принадлежи не на собственика на земята, а на титуляра на съответното сервитутно право или на правото на строеж, тъй като учреденото ограничено право изключва действието на

---

[356] Което включва осигуряването на достъп до входа на сградата, ремонт на самата сграда и на съществуващите инсталации. Съществува спор относно включването във възможността по чл. 64 ЗС на действията по задоволяване на домашни нужди (тупане на килими и простиране на пране), засяване на цветя, игра на децата, отдих. Макар че съдебната практика приема като включени в съдържанието на правото на строеж посочените действия (решение по гр.д. № 497/2002, ВКС, IV г.о.), в правната доктрина се посочва, че те „имат връзка с бита на собствениците на постройката, но нямат нищо общо с използването на постройката според нейното предназначение". Вж. ***Розанис, С.*** Вещно право на строеж. С, 2004, с. 27.

[357] Има се предвид правилото на чл. 92 ЗС. В правната доктрина принципа на приращението се отграничава от правото на приращение, което има приложение, както по отношение на движимите вещи (случаите на съединяване, преработване и смесване), така и по отношение на недвижимите имоти (присъединяване по действието на природните сили – постепенното наслагване и образуване на нанос, внезапното откъсване на значителна и разпознаваема част земя, изоставяне коритото на реката при изменение на течението на водата, образуването на острови поради спадане на нивото на водата, респективно присъединяване по действието на човека – изграждането на постройки, посаждането на насаждения, извършването на трайно прикрепени към земята подобрения и пр.). Предположението, че подобренията отгоре и отдолу на земята принадлежат на собственика на земята, направено в чл. 92 ЗС, се разглежда като едно от проявленията на правото на изкуствено приращение. Вж. ***Петков, С.*** За правото на приращение. – Правна мисъл, кн. 5-6, 1941, с. 382.

[358] Вж. ***Розанис, С.*** Вещно право на строеж. С, 2004, с. 15. Авторът разглежда принципът на приращението като оборима презумпция, а правото на строеж като един от начините за нейното оборване. В същия смисъл вж. ***Тасев, Хр.*** За учредяване вещно право на строеж. – Социалистическо право, кн. 5, 1972, с. 60. Простото съгласие, дадено от собственика на земята, за застрояване на неговата земя, само по себе си не изключва принципа на приращение. Необходимо е именно учредяването на право на строеж. В този смисъл вж. ***Фаденхехт, Й.*** Критичен преглед на юриспруденцията на Върховния касационен съд по гражданско право през 1935 и 1936 година. – Правна мисъл, кн. 2, 1937, с. 154.

[359] Този извод може да се направи и по аргумент от противното от Решение № 8393 от 28.09.2005 г. на ВАС по адм. д. № 5646/2005 г., II о. При положение, че липсва учреден сервитут на водопрекарване, ВАС е приел, че тръбопроводът в отделните си части е останал индивидуална собственост на собствениците на съответните поземлени имоти, през които преминава – чл. 92 ЗС.

приращението. Сервитутното право подобно на правото на строеж има значението на „установено друго” по смисъла на чл. 92 ЗС.

Този извод, макар и да не е формулиран по един общ за всички сервитутни права начин, следва от разпоредбата на чл. 193, ал. 2 ЗУТ. Съгласно чл. 193, ал. 2 ЗУТ правото на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през чужди имоти включва в съдържанието си освен правомощието да се изгради и правомощието да се придобие собствеността върху отклонението от общата мрежа на техническата инфраструктура в чуждия имот.

Подобно на правото на строеж, и при сервитутното право по чл. 193 ЗУТ може да се постави *въпросът за трансформацията* на последното в право на собственост върху изграденото отклонение. Приема се, че с изграждането на сградата в груб строеж (карабина) правото на суперфиция по отношение на земята се трансформира в право на собственост върху постройката, като част от него остава в латентна форма, позволявайки сградата да бъде построена наново при евентуалното й унищожаване. При сервитутните права липсва построяването на сграда, поради което е неприложима категорията „груб строеж”. За евентуално трансформиране на сервитутното право в право на собственост върху съответното отклонение може да се говори при неговото изграждане в смисъл на прикрепването му към служещия имот. Придобиването в собственост на изграденото отклонение от общата мрежа на техническата инфраструктура, което се подкрепя и от буквалния прочит на чл. 193, ал. 2 ЗУТ, следва да се разглежда като правомощие, включено в съдържанието на сервитутното право, а не като етап от неговото упражняване. Тезата, според която правото на собственост върху изградения върху служещия имот обект не следва да се разглежда като някакво самостоятелно и независимо вещно право, се подкрепя и от обстоятелството, че то възниква в резултат от съществуването на поземления сервитут и има за единствено свое предназначение обслужването на господстващия имот (функция, близка до тази на принадлежността).

По-специфично е действието на сервитутното право в случаите, *когато съоръженията са разположени под повърхността на земята*. Както при правото на строеж под повърхността на земята, така и при сервитутите за прокарване на проводи под повърхността на земята няма “истинско прикрепване”[360]. Разположените чрез трайно прикрепване към прилежащата земя съоръжения всъщност се интегрират в земята, като се превръщат в част от нея. Въпреки това, по силата на учреденото сервитутно право, респективно по силата на правото на строеж под повърхността на земята, те се придобиват

[360] Вж. ***Петров, Вл.*** Самостоятелни ограничени вещни права ли са правото на надстрояване и правото на пристрояване. – Нотариален бюлетин, бр. 3, 2003, с. 40.

в собственост от лице, различно от собственика на земята – от суперфициаря респективно от собственика на господстващия имот.

2.3.2.6. Суперфициарят и собственикът на господстващия имот по принцип притежават правото ***да възстановят изграденото от тях съоръжение***, в случай че то бъде унищожено. Както при правото на строеж, така и при правото на прокарване на отклонения от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, е възможно веднъж изграденото (сграда, отклонение, съоръжение) да бъде унищожено. С това се *прекратява* единствено правото на собственост върху унищоженото, тъй като престава да съществува неговият предмет. *Не се прекратява* обаче самото право на строеж респективно самото сервитутно право, въз основа на което е било изградено унищоженото. Съгласно разпоредбата на чл. 66, ал. 2 ЗС, ако в акта за учредяване на правото на строеж не е предвидено друго, то правото не се погасява при погиване на постройката или на част от нея. Това правило следва да намери приложение и при сервитутните права, включително при правото на прокарване на отклонения от общата мрежа и съоръжения на техническата инфраструктура по чл. 193 ЗУТ. Постиганатата при учредяването на сервитутното право изрична уговорка, че с унищожаването на изграденото отклонение ще се прекратява и учреденото за него сервитутно право, ще представлява прекратително условие[361].

2.3.2.7. Поради възможността определени съоръжения да се изграждат въз основа на права (за обслужване на определена дейност), които не изискват съществуването на конкретно определен господстващ имот (например правото на прокарване на проводи по ЗЕ), на пръв поглед съществуват хипотези, при които заинтересуваното лице може да избира кое правно средство (правото на строеж или правото на сервитут) да използва за изграждането на проектираните от него съоръжения. Изборът всъщност е между правото на ***специфично ползване с възможност за изграждане*** на съоръжения (право за обслужване на определена дейност) или ***изграждане на съоръжения с възможност за ограничено ползване*** на прилежащия терен (право на строеж).

На първо място, правото на специфично ползване с оглед обслужването на определена дейност следва да се различава от сервитутните права.

Сервитутното право предоставя главно (по принцип) възможност за специфично ползване на определен недвижим имот с оглед нуждите на друг недвижим имот, и

[361] При такава уговорка интересни въпроси поставя случаят на частично погиване на сградата (при правото на строеж) респективно на съответното съоръжение (при поземлените сервитути). Вж. ***Стайков, Ив.*** Последните изменения и допълнения на Закона за собствеността. – Правна мисъл, кн.4, 1996, с.115. Струва ми се, че критерият в случая следва да бъде дали останалата част от съоръжението може да се използва за задоволяването на нуждите на господстващия имот. При положителен отговор в полза на собственика на господстващия имот следва да се признае възможността да реализира сервитутното право макар и в по-ограничен обем (например частично погиване, което само намалява обема на сервитута за водочерпане или водопрекарване). Ако обаче използването на останалата част от съоръжението не може да предостави съответната полза за собственика на господстващия имот, то частичното погиване следва да доведе до прекратяване на поземления сервитут като цяло.

допълнително (като следствие) възможност за изграждане на определени съоръжения и линейни[362] строителни обекти. Обратно, *правото на строеж* се изразява във възможността за построяване на определена сграда, към която на втори място се добавя и правомощието да се ползва прилежащата земя с оглед нуждите на вече изградената постройка. Основното разграничение между двата вида вещни права е характерът на самото съоръжение – ако последното е разположено само в рамките на един имот и има сравнително самостоятелно значение (*площадков* обект), то за изграждането му ще е необходимо учредяването на право на строеж. Ако съоръжението преминава през дължината на имота и продължава през други съседни земи и предназначението му е да свързва други съоръжения, обединени в цялостна мрежа (*линеен* обект), то за прокарването му следва да се учреди поземлен сервитут (ако се обслужва конкретен господстващ недвижим имот) или право за обслужване на дейност (ако възможността за учредяването на такова право е изрично допусната от законодателя в разглеждания случай). Този избор обаче не зависи от волята на заинтересуваното лице, а от характера на проектирания обект и предназначението на неговото съществуване.

2.3.3. Различия в правната същност на сервитутните права и на правото на строеж

2.3.3.1. Освен приликите, които се явяват причина за смесването на правото на строеж и сервитутните права, между последните съществуват и редица същностни различия. Едно от основните различия между правото на строеж и сервитутните права е свързано с въпроса за самостоятелността на двете права. Съществена особеност на сервитутните права е тяхната ***акцесорност*** към правото на собственост върху господстващия имот. Този техен белег се изразява в няколко направления. При *прехвърлянето* на правото на собственост върху господстващия имот се прехвърля и сервитутното право, съществуващо в негова полза, без да е необходимо изрично посочване в този смисъл. Сервитутното право, от своя страна, не може да се прехвърля отделно от правото на собственост върху господстващия имот. *Прекратяването* на правото на собственост върху господстващия имот води и до прекратяване на обслужващото го сервитутното право. Именно поради своя акцесорен характер сервитутът се е нарича още „*qualitates praediorum*" т. е. качество на господстващия недвижим имот[363].

2.3.3.2. С оглед разграничаването на двете вещни права следва да се има предвид и възможността за учредяване на сервитутни права, които се упражняват, ***без да е необходимо извършването на строително монтажни работи***. Така например, правото

[362] Когато линейният обект преминава през няколко служещи имоти, сервитутното право се учредява поотделно за всеки един от тях.
[363] Вж. ***Планиол, М.*** Елементарно..., с. 367.

на преминаване, правото на водовземане, правото на изглед може да не са свързани с изграждането на съоръжения нито в служещия, нито в господстващия имот, а да се ограничават единствено до налагането на конкретни забрани или до осъществяването на определени въздействия върху служещия имот. В тези случаи учредяването и упражняването на сервитутното право не е свързано с осъществяването на специални разрешителни административни процедури и не зависи от наличието на подробен устройствен план за имота, респективно от получаването на разрешение за строеж.

2.3.3.3. Правото на строеж следва да се разграничава от видимите сервитути, при които се изграждат определени съоръжения, с оглед на своя ***обект***. Право на строеж може да се учреди единствено за изграждането на площадкови обекти, а сервитутните права – за прокарването на линейни обекти[364]. Под "*площадкови енергийни обекти*" по смисъла на ЗЕ се разбират сградите и трайно прикрепените към тях или към поземлен имот енергийни съоръжения, без линейните им части, предназначени за осъществяване на дейностите по производство, пренос и разпределение на електрическа и топлинна енергия и природен газ (параграф 1, т. 41, ДР на ЗЕ). *Линейни обекти* са въздушните и подземните електропроводи, топлопроводи и газопроводи[365].

Между линейните и площадковите обекти съществува фактическа и функционална *връзка*. Най-често линейните обекти обслужват (например като пренасят електрическа енергия) определени площадкови обекти и се изграждат въз основа на учредено върху служещия имот сервитутно право. По това сервитутно право господстващ се явява обслужвания площадков обект, изграден въз основа на притежавано от титуляра право на сервитут, право на собственост или право на строеж. Така, в рамките на един и същ чужд имот в полза на едно енергийно предприятие може да бъдат учредени право на строеж (за изграждане на площадков енергиен обект) и право на сервитут (за изграждане на линеен енергиен обект за захранване с електрическа енергия или за друг вид обслужване на площадковия обект). Въз основа на първото право се придобива собствеността върху площадковия обект, а въз основа на второто – собствеността върху линейния обект.

Когато обаче площадковите обекти нямат самостоятелно предназначение, а представляват част от самата електропреносна система (например стъпките на електропровода), те нямат характера на господстващ имот по отношение на изградените линейни обекти. В този случай тяхната цел е аналогична на тази на самите линейните

---

[364] В този смисъл вж. ***Стойкова, Ю.*** Промени в уредбата на сервитутите по закона за енергетиката. – Собственост и право, кн. 2, 2004, с. 35. Други автори правят разлика между строителството на самостоятелен обект в чужд имот въз основа на право на строеж и строителство на техническа инфраструктура в чужд имот, което съставлява упражняване на сервитут. Вж. ***Запрянов, А.*** За правната същност на сервитутите. – Собственост и право, № 9, 2005, с. 9.

[365] В този смисъл ***Георгиев, А.*** Правни проблеми, поставени от новата наредба за сервитутите на енергийните обекти. – Собственост и право, кн. 11, 2004, с. 5.

обекти – обслужване на крайния площадков енергиен обект, и поради това те следва да бъдат изграждани въз основа на същото сервитутно право, което позволява прокарването на линейните обекти.

Сервитутните права, като например правото на прокарване на водопроводи или електропроводи, свързани с изграждането на определени обекти под повърхността на земята, следва да се разграничават от *правото на строеж под повърхността на земята*. Последното може да се изрази в изграждането на тунели, галерии, пробиви и други обекти[366], които имат линеен характер и преминават под повърхността на няколко различни имота. За разлика от съоръженията, които се изграждат въз основа на сервитутни права, тези обекти имат самостоятелно предназначение и не изпълняват някакви обслужващи функции спрямо друг господстващ имот.

2.3.3.4. Друго разграничение, което може да се направи при разглеждането на правото на строеж и сервитутните права, е свързано с допустимостта за учредяването им ***върху имот, притежаван при условията на съсобственост***.

Правото на строеж може да *се учреди в полза на един от съсобствениците* на съответния имот, при което изградената въз основа на него сграда става изключително притежание на съсобственика-суперфициар. В този случай принципът на приращение се изключва в полза на този съсобственик, но построеното извън обема на учреденото му право на строеж се придобива от всички съсобственици на земята при условията на съществуващата между тях съсобственост. Възможността за учредяване на сервитут върху служещ имот, който се притежава при условията на съсобственост, в полза на един от неговите съсобственици, притежаващ и друг обслужван от това право недвижим имот, поражда дискусия. Тъй като всеки съсобственик може да използва общия имот с оглед задоволяването на своите нужди дотолкова, доколкото с това не се нарушават интересите на останалите съсобственици, упражняването на известно въздействия върху съсобствения (служещ) имот с оглед задоволяването на нуждите на друг (господстващ), притежаван (изключително или отново при условията на съсобственост) от съсобственик, имот би следвало да се извършва от този съсобственик jure proprietatis (по силата на притежаваната от него идеална част от правото на собственост върху служещия имот), а не jure servitutis (въз основа на учредено право на сервитут).

Евентуален интерес от учредяването на подобен сервитут би могъл да възникне в случаите, когато въздействието върху общия имот е такова, че създава определени неудобства и възпрепятства ползването на последния от останалите съсобственици.

[366] Вж. по-подробно ***Петров, Вл.*** Самостоятелни ограничени вещни права ли са правото на надстрояване и правото на пристрояване. – Нотариален бюлетин, бр. 3, 2003, с. 40.

Съдебната практика[367] приема, че при реално разпределение на ползването на съсобствен имот не може да се учредява право на преминаване върху реално използвана част с оглед осигуряване на достъп до друга такава част, тъй като целият имот е общо притежание на съсобствениците, разпределили ползването му помежду си. Посоченият по-горе случай обаче е по-различен от разгледания от ВС, тъй като предполага наличието на два отделни имота: единият – общо притежание на няколко лица, а другият – изключителна собственост само на едно от тях.

В случаите, когато въздействието, нужно за използването на имот, притежаван от един от съсобствениците при условията на изключителна собственост, надвишава по своето съдържание и обем възможността за използване на общия имот, предоставена от закона на всеки съсобственик, възможността за такова въздействие може да бъде призната и предоставена на заинтересувания съсобственик чрез учредяване в негова полза на отделен поземлен сервитут. Такава ще е и хипотезата, при която с оглед обслужването на господстващия имот в съсобствения имот се изграждат трайно прикрепени съоръжения, собствеността върху които съсобственикът желае да запази изключително за себе си (т. е. когато чрез учредяването на сервитутното право се изключва принципът на приращение).

В този случай въздействието, което съсобственика би желал да упражнява върху общия имот надхвърля неговите права като съсобственик и поради това не може да се упражни jure proprietatis, а е необходимо учредяването на специално сервитутно право. Така например, изграждането на вада, която разделя общия имот на две части и препятства ползването му от останалите съсобственици, изисква учредяването на сервитутно право в полза на съответния съсобственик. Такъв ще е и случаят, когато притежаваният от съсобственика друг имот няма излаз на обществен път и в негова полза съществува потестативното право да иска учредяването на право на преминаване през съседния съсобствен между него и други лица имот. Когато обаче преминаването през съседния съсобствен имот се иска с оглед по-удобното достигане до другия имот, притежаван от съсобственика, който има излаз на обществен път, това не налага учредяването на сервитут, а преминаването може да се упражнява jure proprietatis.

Съсобствеността при правото на строеж и сервитутните права се характеризира и с още едно различие. Ако право на строеж може да се учредява и върху идеална част от

[367] Вж. Решение № 213 от 25.V.1989г. по гр. д. № 180/89 г., IV г. о., ВС. Според ВС право на преминаване не може да бъде учредено в полза на един от съсобствениците върху част от притежавания в съсобственост имот, предоставен на основание чл. 32 ЗС за ползване от друг съсобственик. Мястото за ползване, предоставено на всеки от съсобствениците с влязло в сила решение по чл. 32 ЗС за временно разпределение на ползването на общия имот, не е чуждо за останалите съсобственици и не представлява реална собственост на лицата, на които е предоставено за ползване. Поради това върху него не може да се учредява право на преминаване в полза на друг неползващ го съсобственик, а последният може да преминава през него по силата на собственото си право на собственост.

правото на собственост върху земята[368] т. е. *само от един от съсобствениците* на земята, то сервитутното право може да възникне единствено ако е учредено от всички съпритежатели на служещия имот. Съсобствениците на една вещ могат да я обременяват с определен сервитут или да учредяват сервитутно право в полза на последната само заедно (арг. и от чл. 106, т. 2 ЗВ). Учреденото само от един от тях сервитутно право не произвежда вещно правно действие. По същия начин, погасяването на сервитутното право настъпва спрямо всички съсобственици на господстващия имот и ако не е погасено дори и само спрямо един от тях, то продължава да съществува изцяло[369].

Посочените правила при съсобствеността следват от същността на сервитутното право и неговата неделимост. Ако се допусне възможността за съществуването на сервитут само в полза на един от съсобствениците на господстващия имот или само в тежест на един от съсобствениците на служещия имот, то ще се привнесе известен личен характер в неговото съдържание. Сервитутното право е израз на обективно съществуващата между господстващия и служещия имот зависимост, поради което не може да се признае само в полза на един от съсобствениците на тези имоти. То следва или да се признае за всички, или да се отрече за всички тях. В противен случай бихме били изправени пред особен смесен сервитут, притежаващ белези, както на личен сервитут (учреден в полза на определено лице – само един от съсобствениците на господстващия имот) респективно лично задължение (учреден в тежест на точно определено лице – само един от съсобствениците на служещия имот), така и характеристиките на поземлен сервитут (учреден с оглед качеството съсобственик на определен господстващ респективно служещ имот). Такъв сервитут, обаче, не е предвиден, а следователно и не е допустим според българското законодателство.

2.3.3.5. За съществуването на разлика между правото на строеж и сервитутните права свидетелства и възможността за ***едновременно учредяване на право на строеж и сервитут***. Собственикът на един имот може да учреди в полза на определено лице, както право на строеж, така и впоследствие право на сервитут във връзка с използването на изградената сграда. Въпреки че по силата на своето право на строеж суперфициарят разполага с възможността да ползва прилежащия терен за осигуряване на достъп и за обслужване на притежаваната от него сграда, в негова полза може да бъде учредено и отделно сервитутно право (например за преминаване, за прокарване на инсталации и пр.). Интересът от едновременното учредяване ще е свързан не само с уточняването и внасянето на безспорност в правата на суперфициаря относно прилежащата земя, но и с възможността да се предвиди достъп до сградата от няколко места или да се осигури прокарване на

[368] В този смисъл вж. ***Тасев, Хр.*** За съдържанието на правото на строеж. – Социалистическо право, кн. 7, 1972, с. 64.
[369] Servitus pro parte retinetur. Вж. ***Girard, P.*** История..., с. 521.

допълнителни инсталации. По този начин чрез учредяването на сервитутни права с оглед обслужването на сградата ще се разширят правата на суперфициаря върху земята.

2.3.3.6. За учредяването на правата за обслужване на определена дейност (например правото на прокарване на провод по чл. 64, ал. 4 ЗЕ) задължително е необходимо одобряването и наличието на влязъл в сила на ***подробен устройствен план***. Същото изискване е предвидено и като условие за възникването на правото на строеж, което съгласно чл. 180 ЗУТ се учредява в съответствие с влязъл в сила подробен устройствен план или виза за проектиране, издадена от главния архитект на общината. Ако поземленият сервитут най-често се учредява върху земеделски земи, то правото на строеж по правило възниква по отношение на *урегулирани поземлени имот*[370].

За учредяването на сервитутните права не е необходимо наличието на влязъл в сила подробен устройствен план.

Разпоредбата на ***чл. 64, ал. 4 ЗЕ***[371] въвежда един *специфичен случай* на придобиване на вещно право за обслужване на определена дейност, при който фактическият състав по учредяването включва наличието на влязъл в сила подробен устройствен план, с който се определя местоположението на съответните имоти, и изплащането еднократно обезщетение на собственика на имота, върху който е възникнал сервитутът. При наличието на тези две предпоставки съответното право възниква по силата на закона, без да е необходимо извършването на каквото и да е било допълнително волеизявление. Разпоредбата на чл. 64, ал. 4 ЗЕ предвижда едно *облекчение* в полза на енергийните предприятия, които могат едностранно да налагат учредяването и да инициират (чрез предлагане за одобряване и приемане на съответен подробен устройствен план) определянето на съдържанието на близки до сервитутните права (вещни права за обслужване на определена дейност), които са им необходими с оглед осъществяваната от тях лицензирана дейност. Законът е защитил и правата на собствениците на засегнатите имоти, посочвайки заплащането на обезщетение като условие за пораждане действието на сервитутните права. С оглед възникването на правото на прокарване по чл. 64 ЗЕ наличието на влязъл в сила подробен устройствен план, определящ параметрите на правото (като право и сервитутната ивица около него), представлява *елемент от правопораждащия фактически състав* и отсъствието му ще ни изправи пред случай на незавършен фактически състав.

Изискването за наличието на влязъл в сила подробен устройствен план по ***чл. 180 ЗУТ*** има характера на *административно правна предпоставка за действителността* на сделката по учредяване на правото на строеж. Наличието на влязъл в сила подробен устройствен план не е conditio iuris, тъй като законът изрично изисква съществуването на

[370] Вж. в този смисъл ***Джеров, Ал.*** Суперфицията в съвременното българско право. – Във: ***Запрянов, А.*** Собственост и благоустройство. Пловдив. 2006, с. 280.
[371] Аналогична е и разпоредбата на чл. чл. 287, ал. 3 ЗЕС.

такъв подробен план преди извършването на правната сделка по учредяване на правото на строеж. Последващото одобряване на подробен устройствен план за застрояване на имота не води до саниране на договора за учредяване на правото на строеж. При неспазване на това изискване до възникване на право на строеж не се стига, тъй като основанието за учредяването му е *нищожно* поради противоречие със закона, и по-конкретно – с разпоредбата на чл. 180, ал. 1 ЗУТ[372]. Така, ако неосъществяването на посоченото в чл. 64, ал. 4 ЗЕ изискване води до незавършване на правопораждащия фактически състав, то неспазването на чл. 180, ал. 1 ЗУТ води до нищожност на учредителната сделка поради противоречието й със закона.

Необходимостта от наличието на влязъл в сила подробен устройствен план е предвидена и по отношение на сервитутното право на прокарване на отклонения от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура (***чл. 193 ЗУТ*** във връзка с чл. 126, ал. 6 ЗУТ). В този случай, обаче, на подробния устройствен план следва да се признае *правно значение единствено с оглед на упражняването* на сервитутното право. Този извод се налага, тъй като липсва изрично законово изискване (императивна разпоредба, аналогична на чл. 180 ЗУТ, чл. 64, ал. 4 ЗЕ и чл. 287, ал. 3 ЗЕС) за наличието на влязъл в сила подробен устройствен (парцеларен) план при възникването на сервитутното право. Ето защо следва да се приеме, че одобряването на подробен устройствен план, извършването на инвестиционно проектиране и издаването на разрешение за строеж е необходимо, за да се реализира вече учредено сервитутно право по чл. 193 ЗУТ. Достатъчно е към момента на своето учредяване сервитутното право да е било индивидуализирано в степен, достатъчна, за да може да се изготви парцеларен план, посочващ конкретните му параметри, съобразно с регулативните и благоустройствени предвиждания за съответния имот.

2.3.3.7. Следва да се има предвид, че ако правото на строеж може да се учреди само ***преди сградата да е изградена в груб строеж***, тъй като след този момент договорът за учредяването му ще е нищожен поради липса на предмет, то сервитутните права могат да се придобият и след като съответните съоръжения във връзка с упражняването им са изградени в служещия имот.

2.3.3.8. Друго различие, свързано с начина на учредяване на правото на строеж и сервитутните права, се отнася до законовото изискване за форма за действителност на акт за тяхното учредяване. Ако за учредяването на право на строеж е предвидена *нотариална* ***форма*** за действителност, то някои сервитутни права могат да възникнат въз основа на *писмен договор с нотариална заверка* на подписите на страните (чл. 192 и чл. 193 ЗУТ). Въвеждането на по-облекчена форма за действителност на договорите за учредяване на

[372] В този смисъл вж. ***Димитрова, С., Г. Боянов.*** Правото на строеж – коментар на съдебната практика. – Собственост и право, кн. 2, 2004, с. 88 и сл.

определени видове сервитутни права, обаче, не трябва да се прилага по аналогия по отношение на останалите сервитути, който следва да се подчиняват на общото изискване на чл. 18 ЗЗД, според което за действителното учредяване на вещни права върху недвижими имоти е необходимо спазването на нотариална форма.

2.3.3.9. Друга разлика между правото на строеж и сервитутните права е свързана с предвиждането на право на изкупуване при тяхното прехвърляне чрез продажба. При сервитутните права не намира приложение ***правилото на чл. 66 ал. 1 ЗС***, което изисква при планирането на продажба на сграда, построена въз основа на право на строеж, първо, тя да се предложи при същите условия за изкупуване на собственика на земята[373] и едва след това на третото лице купувач[374]. Когато самото право на строеж се съпритежава от няколко лица, правото на изкупуване по чл. 33, ал. 2 ЗС има предимство пред това по чл. 66, ал. 1 ЗС, като продавачът следва да предложи своя дял от правото на строеж първо на останалите суперфициари и едва ако те откажат – на собственика на земята[375].

Правилото на чл. 66, ал. 1 ЗС не може да намери приложение спрямо сервитутните права, включващи в съдържанието си правомощие за изграждане на трайно прикрепено към служещия имот съоръжение, поради *акцесорния им характер*. Тъй като сервитутното право се прехвърля заедно с прехвърлянето на собствеността върху господстващия имот, при продажбата му не е необходимо то да бъде предлагано първоначално на собственика на служещия имот и едва след това да се допуска прехвърлянето му в полза на друго лице. Възприемането на противното ще доведе до признаване на право на изкупуване не само по отношение на сервитутното право, но и по отношение на правото на собственост върху господстващия имот. Това би означавало, че преди да се сключи договор за продажба на господстващият имот той трябва да се предложи за изкупуване при същите условия на собственика на служещия имот и едва при отказ от страна на последния да се пристъпи към сключването на планираната продажба с третото лице купувач. За възприемането на подобен извод обаче липсва законово основание, тъй като прехвърлянето, както на служещия, така и на господстващия имоти не е ограничено с изискване, аналогично на това по чл. 33 ЗС. Подобно правило, предвиждащо възможност за изкупуване, би могло да се въведе с цел осигуряване на икономическа независимост и самостоятелност на

---

[373] Вж. ***Розанис, С.*** Някои въпроси във връзка с правото на строеж. – Собственост и право, кн. 11, 2003, с. 37. Авторът признава наличието на право на изкупуване (ретракт при суперфиция) в полза на собственика на земята в случаите, когато правото на строеж вече е реализирано и е възникнало право на собственост върху сградата. Ало сградата не е построена в груб вид, а се прехвърля единствено правото на строеж, в този случай правото на изкупуване по чл. 66, ал. 1 ЗС не намира приложение. Предварителният отказ от това право е недействителен.

[374] Вж. също ***Велинов, Ив.*** Предмет на изкупуването по чл. 33 от Закона за собствеността. – Социалистическо право, кн. 5, 1984, с. 16.

[375] В този смисъл вж. също ***Чолакова, А.*** Приложното поле на чл. 66, ал. 1 от Закона за собствеността. – Собственост и право, кн. 11, 2004, с. 17.

господстващия имот (чрез обединяването му със служещия в един общ имот или в притежание на един общ собственик), но към настоящия момент такова не съществува.

2.3.3.10. За разлика от правото на строеж, което ***се погасява***[376]***, ако не бъде упражнено*** (сградата да бъде построена в груб строеж) в продължение на 5 години от неговото учредяване (чл. 67, ал. 1 ЗС), за сервитутните права не е посочен изрично подобен способ за прекратяване. В българското законодателство липсва *обща разпоредба*, която да посочва неупражняването на сервитутното право в продължение на определен период от време като основание за неговото прекратяване. *Конкретна* разпоредба в този смисъл съществува за поземлените сервитути, свързани с водните обекти по ЗВ. Срокът на неупражняване, който води до прекратяването на сервитутните права по ЗВ, е 10 годишен, за разлика от 5-годишния аналогичен срок при правото на строеж (чл. 67 ЗС) и правото на ползване (чл. 59, ал. 3 ЗС)[377]. При липсата на обща законодателна уредба за сервитутните права по отношение на възможността за погасяване поради неупражняване на всички[378] сервитутни права следва да се прилага десетгодишният срок по ЗВ, а не петгодишният срок, предвиден при правото на ползване и правото на строеж[379]. Правилото, което важи за едно вещно право от даден вид (сервитут) следва да се прилага и по отношение на друго

---

[376] Съгласно Тълкувателно решение № 18/74г. на ОСГК, ВС става въпрос именно за погасителен срок, спрямо който следва да се прилагат правилата за погасителната давност. Изтичането на срокът, обаче, има прекратителен ефект за неупражняваното ограничено вещно право. Вж. в този смисъл, както и подробно за характера на посочения срок ***Марков, М.*** Някои въпроси във връзка с погасяване на правото на строеж. – Собственост и право, кн. 1, 2002, с. 5, както и ***Боянов, Г.*** Прекратяване на правото на строеж поради неупражняване. – Собственост и право, кн. 12, 2000, с. 5. Критика на становището, според което сроковете са погасителни, но спрямо тях се прилагат правилата на погасителната давност, и възприемането на сроковете като преклузивни вж. ***Петров, Вл.*** Вещното право на строеж – някои въпроси за дискусия. – Нотариален бюлетин, бр.2, 2003, с. 42. Предвидените срокове се обозначават и като специфични „финални законови срокове", предвидени в обществен интерес и отличаващи се, както от давностните, така и от преклузивните срокове. Вж. в този смисъл ***Вълчанов, Х.*** Коментар на Закона за давността. Бургас., 1938, с. 10. Други автори приемат съществуването на специални наричани още особени давностни срокове, спрямо които "по силата на изрично разпореждане на закона или на мълчаливо такова, което произтича от целта, постигането на която си е поставил законът" приложение следва да намерят правилата за спиране, прекъсване, възстановяване и продължаване. Вж. ***Бранков, С***. Сроковете в гражданското, търговско, наказателно, фискално и административно право. I Теория. Законодателство. Юриспруденция. II Речник. В. Търново., 1927, с. 22-26. Авторът приема, че преклузивните и давностните срокове са "еднакви по естество: и едните и другите съставляват *интервал от време*, което *тече* и *изтича*", поради което "приложението или неприложението на поменатите правила (правилата за спиране, прекъсване, продължаване и възобновяване на сроковете – бел. моя) нееднакво към решителните и давностните срокове е въпрос на законодателство, а не на различие между тях" и "тия правила могат да се прилагат еднакво към всички срокове, *стига това да се допуска от естеството на подчинените на сроковете правни случаи и да не е ограничено от закона*".

[377] Следва, обаче, да се приеме, че и двата срока имат диспозитивен характер, като страните могат да уговорят и по-кратък срок. За приемането на тази възможност при правото на строеж вж. ***Петров, Вл.*** Вещното право на строеж – някои въпроси за дискусия. – Нотариален бюлетин, бр. 2, 2003, с. 40.

[378] Възможността за прекратяване на сервитутните права поради тяхното неупражняване следва да се приеме, тъй като допускането й при едни сервитутни права (по ЗВ) и отричането й при други (по всички останали закони) би противоречало на принадлежността им към един общ вид ограничени вещни права (сервитутните) и не би било оправдано от някакви съществени разлики например между уреденото в ЗВ и уреденото в ЗУТ или в ЗЕС право на преминаване.

[379] В обратен смисъл вж. ***Стойчева, К.*** Българско..., с. 162. Авторката приема, че десетгодишният срок по ЗВ се прилага единствено по отношение на сервитутите, свързани с водните обекти, а спрямо другите видове сервитути следва да се прилага петгодишен прекратителен срок. Пет годишната продължителност на срока се възприема и в ***Боянов, Г.*** Познаваме ли сервитутните права? – Собственост и право, кн. 6, 1999, с. 5 и сл.

вещно право от същия вид (сервитут), като изключва приложението на по-общото правило, важащо за рода (ограничени вещни права).

Законът е въвел, както за придобиването на сервитутите по давност (чл. 103, ал. 3 ЗВ), така и при тяхното прекратяване поради неупражняване (чл. 106, т. 8, б. „г" ЗВ), срокове, които са по-дълги в сравнение с тези за останалите ограничени вещни права. *Съображенията* на подобно решение може да се търсят в специфичния характер на действията, чрез които се упражнява сервитутното право, и в опасността за смесването им с търпимите действия, които се извършват с мълчаливото позволение на собственика на съседния имот.

Законодателят е преценил, че за да се придобие по давност един сервитут, той следва да се упражнява фактически в продължение на един по-дълъг, в сравнение с този при останалите ограничени вещни права, период от време, през който собственикът на служещият имот да не се е противопоставил на това. За да придобие юридическа сила фактът на владението при сервитутните права, е необходимо изтичането на по-дълъг период от време, поради което нормативната сила на фактическото[380] при сервитутите се проявява по-бавно, отколкото при останалите ограничени вещни права.

Съответно, и прекратяването на сервитутното право поради неговото неупражняване се допуска от закона само при фактическо бездействие от страна на собственика на господстващия имот, продължило повече от 10 години. Без значение е дали упражняването на сервитутното право е било започнато или не – и в двата случая изтичането на десетгодишния срок води до неговото прекратяване.

Ако под *неупражняване* при правото на строеж следва да се разбира непострояването на сградата в груб строеж[381] в рамките на посочения от закона 5-годишен

---

[380] Относно нормативната сила на фактическото и посочването на придобивната давност сред проявните й форми вж. ***Сталев, Ж.*** Нормативната сила на фактическото. С., 1997, с. 43.

[381] В обратен смисъл вж. ***Розанис, С.*** Някои въпроси във връзка с правото на строеж. – Собственост и право, кн. 11, 2003, с. 50. Според автора следва да се приеме, че е налице упражняване на правото на и преди достигането на грубия строеж при извършването на действия по издигане на стени, изливане на бетонни плочи, колони и трегери, без да е завършена последната плоча, без да е изграден още покривът. Според него „всички тези действия и подобни на тях съвсем красноречиво посочват, че правото се упражнява, че суперфициарят не е занемарил учреденото му право на строеж. Необходимо е във всеки отделен случай да се прецени дали е реално манифестирано упражнение на правото. По този начин ще се избегнат много други спорове, ще се даде защита на добросъвестни контрагенти и ще се пресекат користни апетити.". За другите възможни решения (приемане, че е налице упражняване на правото на строеж при наличието на одобрен архитектурен проект и издадено разрешение за строеж или при завършването на строежа до състояние да бъде годен за обитаване, както и правилото, според което, когато сградата съдържа повече самостоятелни обекти, правото на собственост върху всеки отделен обект възниква за суперфициаря с изграждането на грубия строеж на този обект, без да е необходимо да бъдат завършени и всички общи части на сградата), както и свързаната с тях съдебна практика (Решение № 348/1991г., III г.о., ВС; Решение № 865/1993г., I г.о., ВС; Решение № 64/1985г., I г.о., ВС; Решение № 1155/2000г., II г.о., ВКС) вж. ***Боянов, Г.*** Прекратяване на правото на строеж поради неупражняване. – Собственост и право, кн. 12, 2000, с. 5 и сл. В ***Цончев, К.*** Съдържание и упражнение на правото на строеж. Придобивна и погасителна давност. Упражнение на ограничените вещни права. (Р. № 808-72-I, СБ. № 41, СТР. 63; Р. № 1359-72-I, СБ. № 55, СТР. 73) . – Социалистическо право, кн. 11, 1974, с. 76 се приема най-либералният възглед, според който

срок, то под неупражняване на сервитутно право се има предвид неосъществяването на действията, в които се изразява неговото съдържание. Така, ако сградата е вече построена правото на строеж не може да бъде погасено поради неговото неупражняване[382], изразяващо се в неизползване на тази сграда, тъй като суперфициарят е придобил право на собственост върху последната, а правото на собственост не се погасява по давност. Напротив, дори и когато сервитутното право предполага изграждането на определени съоръжения и те са вече изградени, но собственикът на господстващия имот не предприема никакви действия по тяхното използване в рамките на предвидения от закона 10-годишен срок, това ще доведе до погасяването на сервитутното право, а ако съоръженията са трайно прикрепени към служещия имот, те ще се придобият от неговия собственик въз основа на чл. 92 ЗС.

2.3.4. Правно значение на проведеното разграничение между сервитутните права и правото на стоеж

2.3.4.1. Формулирането на ясни критерии за разграничаване на правото на строеж от сервитутните права *дава възможност за извършването на преценка* от страна на всяко заинтересувано лице при ***избора на вида*** ограничено вещно право, което то следва да придобие, за да удовлетвори своя специфичен правен интерес. Така, ако се предвижда изграждане на линеен инфраструктурен елемент (например прокарване на електрическо трасе), то следва да се пристъпи към учредяване в своя полза на сервитутно право за прокарване на отклонение от съответната инфраструктурна мрежа през съответния засегнат недвижим имот. Ако, обаче, целта е да се изгради площадков обект (например трафопост), то тогава следва да се използва правото на строеж.

2.3.4.2. След като веднъж определи кое от двете вещни права ще използва при задоволяването на правния си интерес, заинтересуваното лице ***следва да се съобрази с правния режим***, *на който е подчинено* притежаваното от него ограничено вещно право, като отчита посочени по-горе различия (предвидената от закона форма за действителност при учредяването на правото, необходимостта от наличието на влязъл в сила подробен устройствен план за учредяването на правото, приложимостта на правото на изкупуване и пр.).

неупражняването следва да се изразява в пълно бездействие от страна на суперфициаря – „всяко едно негово действие, което е насочено към осъществяването на правото, прекъсва давността".

[382] Именно поради това, че вече съществува постройка придобито по давност право на строеж не може да бъде погасено по давност. Вж. в този смисъл ***Петров, Вл.*** Вещното право на строеж – някои въпроси за дискусия. – Нотариален бюлетин, бр. 2, 2003, с.40, както и ***Димитрова, С., Г. Боянов.*** Правото на строеж – коментар на съдебната практика. – Собственост и право, кн. 2, 2004, с. 88 и сл.

3. Сервитутните права и други позволени действия в чужд недвижим имот

3.1. Сервитутните права и търпимите действия

3.1.1. Понятие за търпими действия

3.1.1.1. ***Търпими*** са действията, *извършени с изричното или предполагаемо съгласие на владелеца* на имота, който засягат[383]. Те са позволени действия, които се извършват по волята[384] на собственика, но извършващият ги няма никакви права[385]. Пример за търпимо действие е случаят със собственика на една ливада, който всяка година след коситба допуска откриването на панаир върху ливадата си, както и преминаването през неоградено място, късането на цветя и паша на животни в чужд имот при наличието на изрично съгласие от страна на неговия собственик.

3.1.1.2. Обикновено търпимите действия се извършват през дълги промеждутъци от време и са съвместими с обикновеното ползване на вещта от страна на нейния собственик. Те не са свързани със съществуването на определен господстващ, обслужван имот и не пречат на собственика на вещта, тъй като не му причиняват някаква значителна щета[386]. Те не се основават на съществуването на някакво вещно право, нито съпътстват упражняването на такова право[387]. Евентуалното притеснение, предизвикано за собственика на недвижимия имот в резултат от извършването на подобни търпими действия, се понася от последния като израз на желанието му да поддържа добри отношения със своите съседи. Поради това търпимите действия имат безвъзмезден ***характер***[388]. Те не могат да бъдат основание нито за упражняването на владение върху чуждия недвижим имот, нито за придобиване по давност на определено право върху него.

3.1.2. Общи черти между сервитутните права и търпимите действия

Подобно на сервитутните права, при търпимите действия едно лице осъществява определено ***въздействие*** спрямо друг недвижим имот, което *ограничава* в някаква степен

---

[383] Вж. ***Венедиков, П.*** Система..., с. 46.
[384] Вж. ***Столфи, Н.*** Владението и придобивната давност. Стара Загора., 1928, с. 53.
[385] Вж. ***Таджер, В.*** Вещно право на Република България. Част четвърта. Владение. С., 2001, с. 34. Търпимите действия „се състоят в добрите съседски отношения, поради които се търпи едно действие върху нашия имот, за което лицето няма никакво право". Вж. ***Ричи, Ф.*** Владението (От теоретично-практическото му ръководство по гражданското право). Стара Загора., 1925, с. 25.
[386] Търпимите действия не пречат на собственика да упражнява правото си, тъй като ако му пречат той няма да ги позволи. Те са „израз на добросъседство, взаимопомощ, приятелство". Вж. ***Боянов, Г.*** Вещно право. С., 2004, с. 49.
[387] Вж. ***Боянов, Г.*** Въпроси на сервитутните права по съвременното българско вещно законодателство. – Нотариален бюлетин, бр. 2, 2006, с. 32.
[388] Вж. ***Боянов, Г***. Вещно право. С., 2004, с. 49.

правото на собственост върху последния. И в двата случая фактическите действия *се извършват спрямо един чужд недвижим имот* и са насочени към удовлетворяването на определен правно релевантен *интерес*.

3.1.3. Различия в правната същност на сервитутните права и на търпимите действия

3.1.3.1. За разлика от търпимите действия, сервитутното право е субективно право, признато и гарантирано от правния ред, притежаващо определено законово съдържание. Търпимите действия имат *фактически* ***характер***, *съдържанието им се определя от волята на страните* и почиват на фактическите "отношения на добросъседство и вежливост"[389]. Те се "търпят" от "обикновена любезност"[390] и са извършени с изричното или предполагаемото съгласие на владелеца. Именно поради техния фактически характер от значение за съществуването им е волята на владелеца, а не на собственика на недвижимия имот, спрямо който се осъществяват. Те *се регулират* от обичая и от практиката, като представляват позволени действия без субективно право (липсва и насрещно задължение). Упражняването им зависи единствено от волята на владелеца на засегнатия недвижим имот, като за разлика от владението (което също има фактически характер) за търпимите действия е присъща *откъслечност и несистемност*[391] – те съставляват отделни действия, а не фактическа власт върху вещта.

Ако сервитутите могат да бъдат и отрицателни: техния титуляр има право на да изисква определено бездействие от собственика на служещия имот, то търпимите действия, както показва и тяхното наименование, могат да бъдат *само активни действия*, извършването на които се допуска фактически от владелеца на имота, който засягат.

Примери за такива търпими действия са разрешаването за паша на добитък в чужда ливада, разрешение за разпъване на палатка, разрешение за късане на цветя, разрешение за преминаване през неоградено място, разрешение да се паркира и ремонтира автомобил в чужд гараж и др.

3.1.3.2. Друго различие между правната същност на двете явления е свързано с наличието на обективно обусловено ***взаимоотнасяне между два имота***, единият от които е господстващ, а другият – служещ. Ако *сервитутното право* може да се упражнява единствено с оглед обслужването на господстващия имот, то *търпимите действия* могат

---

[389] Вж. ***Таджер, В.*** Вещно право на Република България. Част четвърта. Владение. С., 2001, с. 34.
[390] Вж. ***Венедиков, П.*** Ново вещно право. С., 1999, с. 32.
[391] Това становище не се споделя от проф. Владимир Петров. Вж. ***Петров, Вл.*** Съизволителни и търпими действия. – Адвокатски преглед, 2000, брой 6-7, с. 10. Според изразеното в цитираната статия мнение „търпимите действия поначало се характеризират с откъслечност, несистемност, единичност, но това не е тяхна присъща и неотменна черта. Например търпими, макар и системно извършвани, действия ще съставлява всекидневното преминаване на едно лице през имота на съседа с негово съгласие, за да съкрати разстоянието до автобусна спирка, обществен път, служебно помещение".

да се извършват без оглед на притежаването на някакъв друг имот, различен от този, спрямо който те се извършват.

3.1.3.3. Разлика между сервитутните права и търпимите действия съществува и по отношение на това дали при осъществяването им се упражнява ***квазивладение***. Ако *сервитутните права* като вид вещни права могат да се придобиват и по давност – чрез фактическото им осъществяване в определен период от време, то при *търпимите действия* лицето, което ги извършва, не притежава воля да свои вещта или да упражнява друго по вид вещно право. Поради отсъствието на интелектуален момент (анимус), упражняваната от дееца при търпимите действия фактическа власт няма характера на владение и спрямо нея не се прилагат правилата на Закона за собствеността относно владението (защита, уреждане отношенията при подобрения, придобиване по давност[392] и пр.). Именно поради своя фактически характер търпимите действия остават факт, а не се превръщат в право, дори след като упражняването им е продължило повече от предвидения от закона срок за придобивна давност.

Дали става въпрос за *търпими действия или за квазивладение* на определено сервитутно право, може да се разбере в зависимост от субективното отношение (намерението) на лицето към осъществяваните от него действия в чуждия недвижим имот. Ако обаче осъществяващият действията формира намерение, претенция да упражнява едно сервитутно право (animo et iure servitutis), то извършваните от него действия, дори и до този момент да са имали характера на търпимост, могат да служат като основа за придобиване на съответното сервитутно право по давност[393].

3.1.4. Правно значение на разграничението между сервитутните права и търпимите действия

3.1.4.1. Основната разлика между търпимите действия и сервитутните права е свързана с обстоятелството, че *търпимите действия* имат изцяло ***фактически характер***, докато *сервитутите* по своята правна същност представляват ***субективни права***.

3.1.4.2. От това следва и основната разлика между двете явления, свързана с начина на тяхната ***защита***. Докато *сервитутното право* е вещно субективно право, което може да се защитава чрез предявяването на ревандикационен иск по чл. 108 ЗС или на негаторен иск по чл. 109 от ЗС, то извършването на *търпимите действия* е възможно само ако, доколкото и докато има съгласие за извършването им от страна на владелеца на "потърпевшия" имот – при противопоставянето му обаче действията вече не са "търпими" и осъществяването им следва да бъде преустановено.

---

[392] Вж. ***Петров, Вл.*** Съизволителни и търпими действия. – Адвокатски преглед, 2000, брой 6-7, с.10.
[393] Вж. ***A. Bruno, A.*** Юриспруденция..., с.107-108.

3.1.4.3. Освен с оглед на защитата търпимите действия и действията, с които се упражнява съдържанието на сервитутните права, следва да се разграничават и с оглед на още една своя правна последица – възможността за придобиване на определено право по давност. Ако *фактическото упражняване на сервитутното право* с намерение за своене може да доведе до изтичане в полза на съответното лице на ***придобивна давност***, *то търпимите действия* нямат никакво правно значение –не могат да бъдат защитавани по съдебен ред и не могат да служат като основание за придобиване на някакви права по силата на придобивна давност.

3.2. Сервитутните права и съизволителните действия

3.2.1. Понятие за съизволителни действия

3.2.1.1. Като съизволителни се приемат ***действията, извършвани във връзка с упражняването*** на определено вещно право[394], т. е. действията, които носителят на едно вещно право извършва по силата на това свое право[395]. Осъществяването им *зависи* единствено от волята на притежателя на съответното вещно право[396]. Такива например са действията по разчистване на терена и по складиране на строителни материали върху него при упражняването на ограниченото вещно право на строеж върху чужд недвижим имот. Съизволителните действия не водят да установяване на ново владение и не нарушават съществуващото до момента на извършването им чуждо владение. Те съпътстват упражняване на съответното вещно право[397].

3.2.1.2. Съизволителните действия следва да се разграничават от т. нар. ***естествени права***, които възникват „автоматично" с правото на собственост върху съответната вещ ex iure naturae. В посочената категория права *се включват* част от съседските ограничения на собствеността и някои съизволителни действия, свързани с обслужването на притежавания недвижим имот. За възникването им не е необходимо да бъдат изрично учредени, а придобиването на собствеността върху съседните имоти от един и същ правен субект не води до тяхното прекратяване.

3.2.2. Общи черти между сервитутните права и съизволителните действия

---

[394] Вж. ***Боянов, Г***. Вещно право. С., 2004, с. 48. Макар че авторът включва в съдържанието на съизволителните действия и ползването на държавни и общински вещи, представляващи публична собственост. Пак там с. 49.

[395] Вж. ***Таджер, В***. Вещно право на Република България. Част четвърта. Владение. С., 2001, с. 35.

[396] Те се основават и съпътстват упражняването на определено вещно право, поради което не подлежат на самостоятелна защита. Вж. в този смисъл ***Боянов, Г.*** Въпроси на сервитутните права по съвременното българско вещно законодателство. – Нотариален бюлетин, бр. 2, 2006, с. 32.

[397] Вж. ***Петров, Вл***. Съизволителни и търпими действия. – Адвокатски преглед, 2000, брой 6-7, с. 8.

3.2.2.1. Едно от най-често споменаваните съизволителни действия е *правото на обслужване и достъп* при ***правото на собственост върху сграда***. Според разпоредбата на чл. 64 ЗС собственикът на постройката може да се ползва от земята само доколкото това е необходимо за използването на постройката според нейното предназначение, освен ако в акта, с който му е отстъпено правото, е постановено друго.

3.2.2.2. Съизволителни действия могат да се наблюдават и ***при сервитутни права***. В някои случаи те се наричат *добавъчни сервитути*[398] и позволяват на собственика на господстващия имот да упражнява своето сервитутно право.

Така, *при действието на ЗИСС* титулярът на правото да се прокара вада през чужд имот е разполагал и с правото да минава покрай вадата, за да я наглежда и чисти (чл. 268, ал. 3 ЗИСС (отм.)), а титулярът на правото да се черпи вода от чужд извор – с правото да преминава през чуждия имот, в който се намирал този извор. В разглежданите случаи е съществувал само един, а не няколко сервитута, като посочените от закона добавъчни права (съизволителни действия) са можели да се осъществяват само с цел упражняването на съответния сервитут.

Според чл. 64, ал. 3 ЗЕ при упражняване на сервитутите, посочени в ЗЕ, енергийното предприятие придобива право негови представители *да влизат и да преминават* през служещите имоти и да извършват дейности в тях, свързани с експлоатацията на енергийните обекти, включително право на преминаване на техника през служещите поземлени имоти във връзка с изграждането и обслужването на въздушни и подземни проводи. Цитираната разпоредба разглежда именно такива действия, които нямат характера на самостоятелни права, а обслужват упражняването на предвидените в разпоредбата на сервитутни права (в случаите когато енергийните обекти са изградени въз основа на учредено в полза на енергийното предприятие сервитутно право). Възможността за достъп до служещия имот с оглед изграждането, обслужването и експлоатацията на техническите съоръжения представлява част от съдържанието на съответното сервитутно право, а не самостоятелно вещно право.

3.2.2.3. Особен случай на съизволителни действия представлява ***правото на преследване в чужд имот***, включено в съдържанието на *право на собственост върху питомни или опитомени животни*. При отделянето на едно питомно или опитомено животно (например пчелно семейство) от господството на неговия собственик в полза на последния може да бъде призната възможността да преследва това животно (пчелния рояк), включително като навлиза на територията на чужд недвижим имот. Според чл. 384 от *Австрийския граждански законник* собственикът на домашни пчелни рояци, питомни и

[398] Вж. ***Венедиков, П.*** Система..., с. 218. Добавъчните сервитути се наричат още "скрити или косвен вторични сервитути" (implied secondary easement).

опитомени животни има право да ги преследва във всеки чужд имот, като е длъжен да обезщети неговия собственик, ако с действията си причини определени вреди на този имот. Ако собственикът на пчелните рояци не упражни правото си на преследване в продължение на повече от два дни, правото му на собственост се прекратява, а пчелният рояк може да бъде придобит от друго лице чрез завладяване (улавяне и задържане). Правото на преследване на пчелния рояк в чужди недвижими имоти е предвидено и в чл. 962 от *Германския граждански законник.* В него изрично е предвидено, че ако пчелният рояк се е установил в незает чужд кошер, собственикът на рояка може да отвори кошера, да извади и да разчупи питите с цел улавянето на пчелите. В такъв случай той дължи обезщетение в полза на собственика на кошера.

Правото на преследване на домашни животни е било уредено и в *българското законодателство.* То обаче е имало значително ограничено приложно поле: отнасяло се е само за правото на собственост върху пчелен рой (а не върху всички питомни или опитомени животни, както е според чл. 384 от Австрийския граждански законник) и е давало възможност за влизане само в чужди имоти, които не са жилища (а не във всички имоти, без значение на тяхното предназначение, както е според чл. 962 от Германския граждански законник). Съгласно чл. 12, ал. 2 от Закона за пчеларството[399] (отм.) собственикът на пчелното семейство, който е и собственик на излезлия от него пчелен рой, има право да влезе в чужд имот с изключение на жилище, за проследяване и хващане на излезлия пчелен рой. Един имот представлява жилище по смисъла на чл. 12, ал. 2 от Закона за пчеларството (отм.) в случаите, когато трайно, включително и единствено фактически, се използва за жилищни нужди. Идеята на закона е била да осигури по-пълна защита на жилището като особено място на лично пространство и свобода. Съгласно чл. 10 на действащия към момента Закон за пчеларството[400] собственикът на пчелното семейство е и собственик на излезлия от него пчелен рояк, но когато пчелният рояк е заседнал в чужд имот, собственик на пчелния рояк е собственикът на имота, във всички останали случаи собственик на пчелния рояк е лицето, което го е намерило. Правото на преследване по чл. 12, ал. 2 от Закона за пчеларството (отм.) не е възпроизведено.

Правото на преследване на питомно респективно опитомено животно (включително на пчелен рояк) може да се разглежда *като съизволително действие*, което по подразбиране се включва в съдържанието на правото на собственост върху посочените (самозадвижващи се) вещи. Тъй като животните по-лесно (в сравнение с останалите движими вещи) могат да излязат от владението на своя притежател, в полза на последния, като част от правото му на собственост, може да се признае възможността да търси

[399] Обн., ДВ, бр. 102 от 30.12.1983г., изм., бр. 11 от 29.01.1998г., бр. 113 от 28.12.1999г., отм., бр. 57 от 24.06.2003г.
[400] Обн., ДВ, бр. 57 от 24.06.2003г., изм., бр. 87 от 1.11.2005г., в сила от 1.05.2006г.

възстановяване на изгубеното си владение, като ги преследва, включително навлизайки в чужд недвижим имот. Ето защо, както в Австрийския, така и в Германския граждански законник, а и в отменения Закон за пчеларството (отм.), е съществувало изрично законово предвиждане на правото на преследване, което е задължавало собствениците на недвижимите имоти да търпят определени действия във връзка с преследването на домашни животни от техния собственик.

Това обаче *не е някакво сервитутно право*, тъй като е невъзможно различаването на служещ и господстващ имот. Възприемането на идеята, че избягалото животно е господстващ имот, а имотът, в който се влиза за преследването му – служещ, противоречи на същността на поземлените сервитути, които могат да възникнат единствено като ограничени вещни права с оглед на недвижими вещи. Правото на преследване не може да се разглежда и като личен сервитут, тъй като няма самостоятелно съществуване, а обслужва правото на собственост върху пчелния рояк.

3.2.2.4. Правото на преследване *няма самостоятелен характер*, тъй като е свързано с правото на собственост върху избягалото животно. Може да се твърди, че правото на преследване е ***абсолютно акцесорно право***, упражняването на което зависи изцяло от притежаването на правото на собственост върху преследваната самозадвижваща се вещ. В този случай обаче няма да може да се обясни характерът на това право – дали то е вещно или облигационно. Ако се приеме, че е вещно право, тъй като е противопоставимо на собственика на всеки недвижим имот, в който се намира пчелния рояк, то следва да признае, че в кръга на вещните права, които са numerus clausus, съществува и едно акцесорно вещно право – правото на преследване на движима вещ в чужд недвижим имот.

3.2.3.5. Правото на преследване е по-логично да се разглежда като част, като ***елемент от съдържанието на правото на собственост***, който има за цел възстановяване на изгубеното владение върху вещта. Това отговаря на неговата правна същност и обслужващо предназначение спрямо собствеността върху преследваната вещ. То обаче следва да бъде изрично предвидено в закона, тъй като позволява упражняването на съществено въздействие върху една чужда вещ. При сега действащата в България законодателна уредба собственикът на пчелния рояк може да иска обратно връщането му, ако той не е заседнал в чуждия имот. В противен случай роякът става собственост на собственика на съответния недвижим имот. Засядането на пчелния рояк в чуждия имот всъщност представлява *форма на трайно прикрепяне* на една съвкупност от движими вещи към чужд недвижим имот, поради което приложение намира принципът на приращение (чл. 92 ЗС).

3.2.3. Различия между правната същност на сервитутните права и на съизволителните действия

3.2.3.1. Основната разлика между съизволителните действия и сервитутните права е свързана с въпроса за тяхната ***самостоятелност***. Както съизволителните действия, така и сервитутните права, са свързани с притежаването на друго вещно право – основното право, част от което е съизволителното действие, респективно правото на собственост върху господстващия имот. Ако обаче *сервитутното право* е макар и акцесорно, но самостоятелно ограничено вещно право върху чужд недвижим имот, то *съизволителните действия* нямат самостоятелно правно съществуване, а представляват част от собственическите правомощия на притежателя на вещта. Ако поземленият сервитут представлява субективно право, което е част от юридическата действителност и може да бъде защитавано самостоятелно, то съизволителните действия имат в известна степен фактически характер и са свързани с упражняването на конкретно определено вещно право.

3.2.3.2. Друго различие между съизволителните действия и сервитутните права е свързано с наличието респективно с отсъствието на ***титул***, въз основа на който те да се извършват респективно да се упражняват. Ако *сервитутните права* могат да се упражняват единствено ако са придобити въз основа на определен акт (правна сделка, административен акт, позоваване на изтекла придобивна давност), то за осъществяването на *съизволителните действия* не е необходимо наличието на определен титул за притежание (те следват от самото притежание на съответното вещно право).

3.2.4. Правно значение на разграничението между сервитутните права и съизволителните действия

3.2.4.1. Основното значение на разграничаването на съизволителните действия от сервитутните права е начинът на тяхната ***защита***. Ако *сервитутът* се защитава с ревандикационен или негаторен иск по чл. 108 респективно по чл. 109 ЗС, то осъществяването на *съизволителните действия* може да се търси чрез исковете, с които се предявява вещното право, с оглед упражняването на което се иска осъществяването на съизволителните действия.

3.2.4.2. При нарушаване на ***сервитутното право*** неговият притежател е длъжен да *докаже*, освен сервитутното си право, и правото си на собственост върху господстващия имот, без обаче това да означава, че той ще трябва да предявява вещен иск за защита на правото си на собственост върху господстващия имот. Той следва да докаже единствено, че все още е собственик на господстващия имот и като такъв може да упражнява възникнало в негова полза сервитутно право. Това е така, защото в конкретната хипотеза е нарушено едно самостоятелно макар и акцесорно право (сервитутното право), без да е засегнато

правото на собственост върху господстващия имот, поради което последното не се включва в предмета на делото.

3.2.4.3. При възпрепятстване на осъществяването на ***съизволително действие*** всъщност ще е налице *нарушаване на субективното право, част от което е това действие*. Ето защо осъществяването на защитата на съизволителните действия представлява защита на самото вещно право, в чието съдържание са включени те. За разлика от сервитутното право съизволителното действие е форма на фактическо упражняване на едно вещно право и няма самостоятелно съществуване.

3.3. Сервитутните права и облигационноправните ограничения на собствеността

3.3.1. Сходство между сервитутните права и вземанията, възникването на които води до налагане на облигационно правни ограничения на собствеността

3.3.1.1. Вземанията представляват ***относителни облигационни права***, по силата на които едно лице (кредитор) има право да изисква от друго лице (длъжник) осъществяването на определено *поведение* (престация за facere, non facere или dare). При тяхното уреждане се прилага принципът за свобода на договаряне, като те произвеждат ефект само между участващите при уговарянето им лица.

3.3.1.2. По принцип целения при учредяването на някои сервитути фактически резултат до известна степен може да бъде постигнат чрез уговорянето на ***облигационни задължения за бездействие*** в тежест на собственика на един имот. Последните обаче имат относителен характер и задължават единствено конкретните лица, които са ги поели. С възникването им собственикът на определен имот *се задължава да не упражнява определени възможности*, включени по правило в съдържанието на притежаваното от него право на собственост. Поемането на подобно задължение обаче не накърнява правото на длъжника да прехвърли своето право на собственост в пълен обем, при което приобретателят ще придобие собственост, без да е длъжен да се съобразява с поетото от неговия праводател облигационно правно задължение (освен, разбира се, ако изрично не се е съгласил с това – заместване или встъпване в дълг).

3.3.1.3. Сервитутните права следва да се разграничават от ***договора за придобиване на частично право на ползване на недвижим имот за определен период*** по чл. 149 и сл. от Закона за защита на потребителите[401]. Съгласно чл. 149 ЗЗП *договор* за придобиване

[401] Наричан в европейското законодателство договор за time sharing. Българското законодателство за въпросния договор е съобразено с изискванията на Директива 94/47, приета от Европейския парламент и Съвета на Европейския съюз. Посочената директива не изисква синхронизиране на вътрешното законодателство на държавите членки относно правната природа на правото на time sharing, а единствено

частично право на ползване на недвижим имот за определен период е всеки договор или група договори, сключен за срок не по-кратък от три години, въз основа на който продавачът в рамките на своята професионална дейност срещу заплащане на обща цена предоставя на потребителя пряко или чрез посредник правото на ползване на един или няколко недвижими имота за определен период или за период в годината, който може да бъде определен и който не може да бъде по-кратък от 7 дни. Договорът следва да бъде съставен в писмена *форма* за действителност (чл. 152, ал. 1 ЗЗП) и трябва да съдържа определеното в закона съдържание (чл. 152, ал. 2 ЗЗП). *Страните* по него се наричат продавач – всяко физическо или юридическо лице, което в рамките на своята професионална дейност учредява, прехвърля или се задължава да прехвърли правото на ползване на недвижим имот за определен период, и потребител – всяко физическо лице, което извън кръга на своята професионална дейност сключва договора и в полза на което се учредява или прехвърля правото на ползване на недвижим имот за период, който може да бъде определен. *Предмет* на правото може да бъде всяка сграда или част от сграда (т. е. само недвижим имот), предназначена за живеене. По силата на няколко подобни договора върху един и същ недвижим имот могат да възникнат няколко последователно упражнявани във времето и периодично повтарящи се в годините права за ползване, притежавани от различни лица.

От посочената правна уредба може да се направи изводът, че частичното право на ползване на недвижим имот за определен период е *прехвърлимо* (арг. от чл. 150, ал.3 ЗЗП) и винаги *срочно* с оглед на своята продължителност право, макар и да е посочен минимален срок (три години – чл. 149 ЗЗП). То се *упражнява* с оглед на възможността за живеене в съответната сграда или част от сграда от страна на потребителя (чл. 150, ал. 2 ЗЗП), а не за други цели (като например съхраняване на определени продукти, извършване на търговска дейност и пр.). Предвидената форма за действителност (писмена, без изискване за вписване) и възможността за прехвърляне на правото отличават последното от правото на ползване по чл. 56 ЗС. При така съществуващата правна уредба, а и с оглед на възприетия от българското законодателство принцип за изчерпателно уреждане на вещните права, би следвало да се приеме, че частичното право на ползване на недвижим имот за определен

въвежда определени изисквания с оглед защитата на правата на потребителите, явяващи се купувачи по договора за time sharing (изискване за предоставяне на определена информация, въвеждането на писмена форма за действителност на договора, посочване на задължително съдържание на договора, предвиждане на възможност за едностранното му прекратяване от страна на потребителя при определени условия и пр.). В света са се утвърдили няколко модела във връзка с правната същност на правото на time sharing: облигационно правен – разглеждащ правото на time sharing като облигационно право на специфично ползване, различно от правото на ползване по договора за наем (възприето и от нашия ЗЗП); вещно правен – признаващ правото на time sharing за ограничено вещно право върху чужд недвижим имот (Испания), корпоративен – ползването на имота става въз основа на притежаваните от съответното лице акции в капитала на дружеството собственик (Швейцария) и тръстов – ползването на имота става при условията на доверителна собственост (САЩ).

период *има облигационен характер* и важи само в отношенията между страните по договора и техните универсални правоприемници. Непротивопоставимостта и липсата на господстващ имот, в чиято полза то да се упражнява, са основните разлики, които разграничават частичното право на ползване от поземлените сервитути.

3.3.1.4. Друго облигационно право, което следва да се разграничава от поземлените сервитути е ***право на поставяне на премествaеми съоръжения*** (чл. 56 ЗУТ)[402].

Хипотезите на чл. 56 и чл. 57 ЗУТ не уреждат сервитутни правоотношения между собствениците на два недвижими имота, а възможност за разполагането върху един недвижим имот на *премествaеми обекти* (движими вещи) за извършването на различни обслужващи дейности (търговски обекти – павилиони, кабини, маси, както и други елементи на градското обзавеждане, включително спирки на масовия градски транспорт, пейки, осветителни тела, съдове за събиране на отпадъци, чешми, фонтани, часовници и други по чл. 56 ЗУТ, и рекламно-информационни елементи по чл. 57 ЗУТ). Тези обекти не се нанасят в кадастралната карта и не се вписват в кадастралните регистри. Поставянето им се извършва въз основа на изрично писмено съгласие на собственика на съответния имот или писмен договор за наем на заетата от премествaемия обект площ.

В разглежданите хипотези правоотношенията имат *облигационен характер* и не предполагат учредяването на ограничени вещни права върху чужд недвижим имот. Липсва и характерното за поземлените сервитути отношение „господстващ-служещ" имот. Премествaемите обекти нямат характера на "господстващ" имот, тъй като не са трайно прикрепени към земята и не могат да се разглеждат като недвижим имот. Разпоредбите на чл. 56 и чл. 57 ЗУТ уреждат облигационни права (най-често възникващи по договор за наем), чието упражняване е подчинено на определен административен контрол, изразяващ се в необходимостта от получаване на разрешение за поставяне на проектираните премествaеми обекти.

3.3.1.5. Поземлените сервитути следва да се разграничават и от т. нар. ***лицензии***, извършвани като частно правни разпоредителни действия в страните от англосаксонската правна система и представляващи *разрешения за извършването на определени действия* спрямо определен недвижим имот. Лицензиите се дават например в полза на определено лице с оглед възможността да влиза в и да преминава през чужд недвижим имот с оглед постигането на специфична негова цел[403]. Разрешеното поведение може да се състои в един или в серия от отделни актове. Лицензията може да бъде дадена, както от собственика,

---

[402] В този смисъл вж. също ***Петров, Вл.*** Сервитут на преминаване и прокарване на мрежи и съоръжения през чужд имот. – Нотариален бюлетин, бр. 4, 2003, с. 43.

[403] В сравнително правен план съществува становище, според което при нищожност или при непораждане на правното действие на акта за учредяване на поземлен сервитут, сделката може да се конвертира за предоставяне на лицензия. Вж. в този смисъл ***Hovenkam, H., S. Kurtz, R. Boyer.*** Principles Of Property Law Concise Hornbook: An Introductory Survey. St. Paul., 2005, p. 338.

така и от владелеца на засегнатия имот. Така например, владелецът на един недвижим имот може да даде лиценз за ловуване във владения от него имот в полза на определено лице. Действията, извършвани въз основа на предоставен в полза на съответното лице лиценз, се доближават до търпимите действия, но за разлика от тях създават облигационна обвързаност за предоставилите ги лица.

3.3.2. Различия в правната същност на сервитутните права и на вземанията

3.3.2.1. Различията между вземанията, водещи до възникване на облигационно правните ограничения на собствеността, и сервитутните права са *многобройни* и включват в себе си ***различията, съществуващи между облигационните и вещните права***: относителен и абсолютен характер, противопоставимост спрямо страните по правоотношението и противопоставимост спрямо всички, упражняване чрез изискване на поведение от друго лице и упражняване чрез собствено поведение, принцип на свобода на договаряне и принцип на изчерпателно изброяване, средства за защита[404], прекратяване чрез изпълнение и прекратяване при настъпването изрично предвидени в закона основания и пр.

3.3.2.2. Характерно за ***облигационните вземания***, е, че възникват, без да е необходимо техният титуляр да притежава право на собственост върху определен недвижим имот. Вземанията се подчиняват на режима по ЗЗД и имат относително *действие* между страните по сделката и техните универсални, а в определени случаи и частни правоприемници. Спрямо сервитутните права се прилагат правилата на ЗС, те имат абсолютен характер, следват вещта и могат да се противопоставят на всяко трето лице, което се намира във фактическа власт на служещия имот. Вземанията могат да *се отнасят* до определени вещи (движими или недвижими) или до поведение от страна на определено лице (длъжник). За разлика от сервитутните права те могат да имат за свои предмет извършването на определени *положителни действия*, а не само изискването за въздържане от такива. Това позволява на страните да уредят по-пълно отношенията помежду си, като съобразят специфичните си интереси.

3.3.3. Облигационните правоотношения при учредяването и при упражняването на сервитутните права

3.3.3.1. При ***учредяването*** на сервитутните права, наред с вещни, възникват и редица облигационноправни отношения. Тяхното паралелно съществуване *обслужва*

[404] Така например искът по чл. 75 ЗС е неприложим по отношения на облигационните права за ползване на един недвижим имот. В този смисъл вж. Решение № 1168 от 22.IV.1974г. по гр. д. № 543/74 г., I г. о., както и Решение № 1534 от 4.X.1995г. по гр. д. № 1730/94 г., IV г. о.

упражняването на сервитутното право и урежда специфичното взаимодействие между првантите субекти при ползването на господстващия и служещия имот.

3.3.3.2. Ако при учредяването на определено ***сервитутно право*** са предвидени и допълнителни задължения за извършването на определени действия от собственика на служещия, респективно от собственика на господстващия имот, те следва да се признаят като част от *облигационните отношения, които възникват във връзка с упражняването на сервитутните права*. Тъй като тези облигационни отношения са уговорени от страните, а не са предвидени от самия закон (не са задължения "propter rem"), те създават задължения единствено за страните по тях, без да са противопоставими на последващи приобретатели на собствеността върху господстващия респективно върху служещия имот.

В тези случаи между страните възникват *шест правоотношения*: 1) облигационно правоотношение между собственика на господстващия и собственика на служещия имот във връзка с учредяването, респективно във връзка с прехвърлянето на сервитутното право; 2) облигационно правоотношение между собственика на господстващия и собственика на служещия имот във връзка с допълнително уговорените между тях положителни задължения при упражняването на сервитутното право; 3) облигационно правоотношение "propter rem" между собственика на господстващия и собственика на служещия имот; 4) вещно правоотношение между собственика на господстващия имот и всички останали лица във връзка с правото му на собственост върху господстващия имот; 5) вещно правоотношение между собственика на служещия имот и всички останали лица във връзка с правото му на собственост върху служещия имот и 6) вещно правоотношение между собственика на господстващия имот и всички останали лица във връзка с притежаваното от него сервитутно право.

Всяко едно от посочените шест правоотношения се подчинява на отделен правен режим и има относително самостоятелна юридическа съдба. Пример за *самостоятелността* на правоотношенията е възможността облигационните връзки с оглед упражняването на сервитута да бъдат прекратени, без това да се отрази на съществуването на самото сервитутно право. Пример за *относителността* на тази самостоятелност е обстоятелството, че прехвърлянето на правото на собственост върху господстващия имот води и до прехвърляне на сервитутното право върху служещия имот, а развалянето на договора за учредяване на сервитутното право води и до отпадане на самото сервитутно право и на свързаните с неговото упражняване облигационни правоотношения.

III. Проявление на правната същност на сервитутните права при тяхната класификация

Тъй като няма единно сервитутно право, а множество сервитутни права, проблемът за тяхната класификация е един от най-сложните. Разглеждането му в настоящото изложение ***цели да разкрие разнообразните проявления на правната същност*** на сервитутните права. Поради това при разграничаването на отделните видове сервитути *се използват същностни правни белези*, разкриващи различни аспекти от правната природа на сервитутните права.

Разграничението на ***активни и пасивни сервитути*** обаче не е свързано със съществуването на реално деление на сервитутните права, а представя сервитутното право през различни гледни точки: тази на собственика на господстващия имот (*активен* сервитут) и тази на собственика на служещия имот (*пасивен* сервитут). Всеки поземлен сервитут може да се разглежда едновременно като активен и като пасивен, в зависимост от това от чия гледна точка правим преценката за това.

Разгледаните по-долу видове сервитутни права са направени ***въз основа на техните същностни правни белези***, като някои от тях (разграничаването им на лични и поземлени) изразяват *същностни различия*, които поставят въпросът доколко двата вида права представляват част от един и същ правен институт.

Следва да се има предвид, че някои класификации са възможни само ***в сравнително правен план***, тъй като българското законодателство признава и урежда единствено положителните поземлени сервитути. Разглеждането на т. нар. *лични* сервитути, както и на *отрицателните* сервитути, има сравнително правно значение и дава възможност за по-пълното осмисляне на българското законодателно решение.

1. Видове сервитутни права с оглед на интересите, които обслужват

1.1. Лични сервитути

1.1.1. Правна същност на личните сервитути

1.1.1.1. ***Общото*** между личните и поземлените сервитути е, че представляват *реални, ограничени вещни права* на ползване на чужди вещи; предполагат определена *полза* за своя титуляр, като собственикът на имота, върху който е учреден сервитутът, *е длъжен само* да търпи упражняването му от неговият титуляр или да не върши определени действия.

1.1.1.2. ***Ако*** обаче личният сервитут се учредява *в полза на* определено *лице*, то поземленият сервитут служи за увеличаване на „полезността, удобството и годността за експлоатирането[405]" на господстващия *имот*. Интересът и икономическата целесъобразност при учредяването на поземления сервитут се състои в обстоятелството, че ползата, която той предоставя за господстващия имот е значително по-голяма от загубата, която той причинява на собственика на служещия имот. Ако личните сервитути са учредени *с оглед личността* на своите титуляри и при тяхната смърт респективно ликвидация се прекратяват, то поземлените сервитути са учредени с оглед качеството на собственик върху определен (господстващ) недвижим *имот* и се прехвърлят само заедно с правото на собственост върху този имот.

1.1.1.3. Освен с оглед на интереса, за задоволяването на който се учредяват, двата вида сервитутни права се различават и ***по своята правна същност***. Те представляват *две различни и самостоятелни ограничени вещни права* върху недвижим имот, които се подчиняват на напълно самостоятелен правен режим. Ако поземлените сервитути са права за въздействие върху един имот с оглед обслужването на друг имот, то личните сервитути представляват специфични права на ползване на чужд недвижим имот, учредени с оглед личността на своя титуляр.

1.1.2. Сервитути ли са личните сервитути

1.1.2.1. Личните сервитути, разглеждани като ***вещна тежест*** *върху определен имот в полза на конкретно лице*, не са уредени от българското законодателство. Съществуването на личните сервитути се оспорва и по принцип. В римското право личните сервитути са възникнали по времето на Юстиниан по пътя на интерполациите, като терминът "личен сервитут" е обединявал правото на ползване (ususfructus), правото на употребление (usus), правото на обитаване на чужда къща (habitatio) и право на ползване на услугите на роб и животни (operae servorum ver animalium).

1.1.2.2. Някои автори ***оспорват*** *качеството на сервитут* на т. нар. лични сервитути, тъй като съществено се различават от поземлените сервитути, при които ползването на един (служещ) имот се ограничава с оглед задоволяването на нуждите във връзка с ползването на друг (господстващ) имот[406]. Тъй като личните сервитути предоставят възможност за определено ползване на обременения имот те винаги се изразяват в осъществяването на определено активно поведение, поради което се различават от отрицателните поземлени сервитути. Що се отнася до положителните поземлени сервитути единствената обща черта между тях и т. нар. лични сервитути е свързана с

[405] Вж. ***Фаденхехт, Й.*** Сервитути. Лекции. С., 1919, с. 7.
[406] За тезата, че българският законодател урежда само поземлените сервитути вж. също ***Боянова, Г.*** Вещните..., с. 62.

обстоятелството, че и двете права предоставят възможност за определено ползване на един чужд недвижим имот. Тази възможност обаче се включва в съдържанието на всяко ограничено вещно право върху чужда вещ. За разлика от поземлените сервитути личните често имат алиментен характер, тъй като са насочени към издръжката на определено лице, и винаги са ограничени със срок – прекратяват се със смъртта на лицето, в чиято полза са учредени.

1.2. Поземлени сервитути

Поземлени са сервитутите, при които върху един недвижим имот (наричан служещ имот) се налага определена ***вещна тежест*** в полза на друг недвижим имот (наричан господстващ). Това са сервитутите, които основно се разгледат в настоящото изложение и са *безспорно признати* от действащото българско законодателство. Понятието сервитутно право всъщност следва да се отъждествява с понятието поземлен сервитут.

2. Видове сервитутни права с оглед на начина на тяхното възникване

2.1. Принудителни сервитути

2.1.1. Разграничителен критерий

2.1.1.1. Критерият за разграничението на принудителни и доброволни сервитути не е това дали тяхното съдържание е посочено в закона или е определено от собствениците на служещия и господстващия имот, а ***начинът, по който са възникнали*** – дали са *едностранно* наложени от собственика на господстващия имот или са учредени *по общата воля* на собствениците на служещия и господстващия имот[407].

2.1.1.2. Предвиденият от закона начин на възникване на сервитутното право обаче ***е последицата, а не действителната причина*** за провеждането на посоченото разграничение. Реалното съображение за законодателното предвиждане на едни сервитути като принудителни, а други само като доброволни, е свързано с предназначението на сервитутното право и обективно съществуващата пространствена връзка между господстващия и служещия недвижим имот. В зависимост от *интензитета на тази обективна връзка* между двата имота законодателят предвижда възможност за учредяването на принудителни сервитути (когато ползването на господстващия имот е невъзможно или значително затруднено без оказването на определено въздействие върху

[407] Вж. също ***Боянова, Г.*** Вещните..., с. 122.

служещия имот) или на доброволни сервитути (когато въздействието върху служещия имот улеснява, създава удобство или прави възможно пълноценното използване на господстващия имот). В първият случай в полза на заинтересуваното лице възниква потестативно право, а сервитутът възниква въз основа на административен акт, а във втория – учредяването на сервитута е възможно само въз основа на договор при постигането на съгласие между собствениците на двата имота. Именно посочения същностен критерий е в основата на разгледаното по-долу разграничение на сервитути по необходимост, сервитути за удобство и сервитути за удоволствие.

2.1.2. Терминологично уточнение

2.1.2.1. Във връзка с изясняването на правната същност на т. нар. принудителни сервитути следва да бъде направено следното терминологично уточнение. Някои автори приемат, че законни са сервитутите, ***които имат предварително определено от закона съдържание*** (т. е. правото на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, право на водопрекарване, право на преминаване и пр.)[408], докато *доброволните* сервитути са тези, чието съдържание е определено от страните (право на изглед, право да не се извършват конкретно определени действия в служещия имот и пр.). Посоченото разграничение обаче влиза в противоречие с принципа на изчерпателност при уредбата на вещните права, възприет от българското законодателство и от съдебната практика в България. Възможност за определяне на съдържанието на сервитутните права от страните по правната сделка по учредяването им не е предвидена в действащата законодателна уредба, поради което трудно би могла да бъде възприета. Дори и да се приеме, че така определеното от страните съдържание на сервитутното право „трябва да отговаря на всички родови белези на категорията, каквито имат и законните сервитути, точно посочени в нормативните актове[409]" допускането на свободата на договаряне при учредяването на доброволните сервитути не може да намери законодателно основание.

2.1.2.3. Следва да се обърне внимание и на обстоятелството, че самата *формулировка* „*законен*" сервитут буди известни възражения, тъй като ако се приеме, че за да е „законен" сервитутът, той следва ***да отговаря на изискванията на закона***, то всички сервитути са законни. Ако искаме да обозначим обстоятелството, че сервитутът възниква по силата на закона, тогава по-точен би бил терминът „*законов*" сервитут.

2.1.2.4. Терминът „законен сервитут" се използва и за сервитутите, за които законът предвижда ***възможност за учредяването им, без да е необходимо съгласието на собственика на служещия имот***. Спрямо този вид сервитути, обаче, посоченият термин

---

[408] Вж. ***Стойчева, К***. Българско..., с. 161.
[409] Вж. ***Стойчева, К.*** Българско..., с. 161.

е неточен и не отразява тяхната правна същност, тъй като те не възникват по силата на закона при наличието на предвидените от него предпоставки, а за учредяването им е необходимо осъществяването на определена административно правна процедура и влизането в сила на конкретен *административен акт*. Наличието на предвидените от закона условия водят единствено до възникването в полза на собственика на даден имот на *преобразуващо гражданско право* да иска от съответния държавен орган издаването на административен акт, с който да се учреди в негова полза определено сервитутно право. Посоченото потестативно право не се погасява по давност и може да бъде упражнено докато съществуват предвидените в закона условия. До издаването на искания административен акт с вещноправни последици се стига, когато компетентният държавен орган прецени, че твърдените от молителя и посочени от закона основания за учредяване на сервитутното право действително съществуват.

2.1.3. Определение за принудителен сервитут

2.1.3.1. Принудителните сервитути са тези, чието учредяване може да бъде поискано и постигнато по ***едностранната воля*** на *собственика на господстващия имот*, независимо от волята на собственика на служещия имот. Такива са правото на преминаване през чужд недвижим имот по чл. 36 ЗОСИ[410] и по чл. 192, ал. 2 ЗУТ, правото на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през чужд поземлен имот по чл. 193, ал. 3 ЗУТ и др. Те не възникват по силата на закона[411], тъй като не са достатъчно индивидуализирани, а по силата на административен акт или съдебно решение, а в някои случаи и след изплащането на обезщетение в полза на собственика на служещия имот (чл. 192, ал. 8 ЗУТ, чл. 193, ал. 8 ЗУТ). Принудителните сервитути следва да се разграничават от т. нар. *естествени сервитути*, които всъщност представляват законови ограничения на собствеността, наложени от естественото разположение на имотите[412]. Последните възникват по силата на самия закон, без да е необходимо постановяването на някакъв допълнителен административен или договорен акт, и съществуват в полза на всеки имот.

2.1.3.2. Според действащото законодателство съществува и случай, при който в тежест на ***собственика на служещия имот е предвидено задължение за учредяване на сервитутно право*** в полза на собственика на господстващия имот. Такава е хипотезата, уредена от чл. 37 ЗОСИ. Според посочената разпоредба, когато селскостопанската земя се

---

[410] Вж. в този смисъл ***Дабев, Д.*** Правна същност на отношенията, създадени със Закона за наемите. – Социалистическо право, кн. 2, 1955, с. 30.
[411] Вж. в този смисъл ***Боянов, Г.*** Вещно право. С., 2004, с. 275.
[412] При тях липсва господстващ и служещ имот, както и конкретно сервитутно право. Вж. в този смисъл ***Боянов, Г.*** Въпроси на сервитутните права по съвременното българско вещно законодателство. – Нотариален бюлетин, бр. 2, 2006, с. 31.

окаже без достъп вследствие на продажба, замяна, делба или тя е предоставена за лично ползуване, продавачът, заменителят, съделителят или предоставилият земята е длъжен да осигури достъп (чрез учредяване на сервитутно право за преминаване), без да има право на обезщетение за вредите. Възможно прехвърлителят да обособи и продаде само част от притежаван от него земеделски имот, до който новият собственик няма пряк достъп от съществуващ път. Прехвърлителят, запазващ собствеността си върху останалата част от имота, е длъжен да учреди *безвъзмездно* право на преминаване през нея (служещ имот) в полза на приобретателя, собственик на новообразувания имот (господстващ имот).

2.2. Доброволни сервитути

2.2.1. Терминологично уточнение

2.2.1.1. За обозначаване на сервитутите, които се учредяват при наличието на взаимно съгласие за това от страна на собственика на господстващия и на служещия имот, се използва ***терминът*** „*договорни*" сервитути. Посоченият термин е неточен, тъй като предполага, че единственият начин за учредяването на подобен сервитут е сключването на договор (двустранна правна сделка). Сервитутното право обаче може да възникне и въз основа на други правни основания, като например завещание. Ето защо по-точният термин, който би могъл да се използва за посочените сервитутни права, е „*доброволен*" сервитут.

2.2.1.2. Разграничението между доброволните и принудителните сервитути може да бъде направено паралелно с друга същностна класификация на сервитутните права ***според ползата***, която осигуряват за собственика на господстващия имот. Според посочения същностен класификационен критерий сервитутите могат да бъдат *разделени* на сервитути по необходимост, сервитути за удобство и сервитути за удоволствие. Нашето законодателство допуска първите два вида, докато практическия ефект на последният може да се постигне отчасти чрез уговарянето на облигационно право.

2.2.1.3. Някои сервитути се учредяват, било то доброволно (при постигане на съгласие между собствениците на господстващия и служещия имот), било то принудително (ако не може да се постигне такова съгласие), за да удовлетворят определена необходимост във връзка с упражняването на правото на собственост върху господстващия имот. Тези сервитути могат да бъдат наречени ***сервитути по необходимост*** (необходими сервитути). *Липсата им прави невъзможно ползването на господстващия имот*, поради което законодателят е допуснал принудителното им налагане, независимо от волята на собствениците на служещия имот. Такъв сервитут по необходимост е например правото на преминаване до земеделски имот, който няма достъп до обществен път (чл. 36 ЗОСИ).

Сервитутите по необходимост продължават своето съществуване до момента на отпадане на необходимостта, която ги е породила.

2.2.1.4. Други сервитути, които могат да се учредят само доброволно (при постигане на съгласие между собствениците на господстващия и служещия имот), макар и да не са абсолютно необходими във връзка с ползването на господстващия имот, *създават благоприятни условия и улесняват експлоатацията* на последния. Поради това съществуването и упражняването им представлява интерес за собственика на господстващия имот, който се релевира юридически чрез учредяването на ограничено вещно право върху чужд недвижим имот, но само ако и собственикът на служещия имот даде съгласието си за това. Този вид сервитути могат да бъдат наречени ***сервитути за удобство***. Когато учредяването на сервитутното право не е необходимо с оглед ползването на господстващия имот, но създава определени улеснения за това, то следва да се разглежда като сервитут за удобство. От този вид могат да бъдат всички сервитутни права: правото на преминаване, правото на водопрекарване, правото на прекарване на отклонение от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и пр.

2.2.1.5. Третият вид от разглежданата класификация са т. нар. ***сервитути за удоволствие***, наричани още сервитути за развлечение или хедонистични сервитути, при които ползата от упражняването на съответното въздействие върху служещия имот е свързана със *задоволяването на определени емоционални или рекреационни нужди*. Рекреационните сервитути (recreation easements), каквото е например правото на разходка в чужд недвижим имот, дори и когато са свързани с упражняването на правото на собственост върху определен недвижим имот, не се допускат от законодателя като ограничени вещни права, тъй като задоволяваният от тях интерес не се приема за достатъчно значим, за да обоснове налагането на противопоставима спрямо всички лица тежест върху служещия имот.

2.2.1.6. Възприемането на подобно разграничение на сервитутните права има правно ***значение*** с оглед *възможността* и *начина на учредяването им*, както и с оглед на *основанията за тяхното прекратяване*.

Ако сервитутите по необходимост и сервитутите за удобство могат да бъдат учредени (в предвидените от закона модели) като ограничени вещни права върху чужд недвижим имот с абсолютен характер, то “сервитутите за удоволствие” не са познати на българското вещно право. От друга страна, сервитутите, които осигуряват възможност за ползване на господстващия имот, могат да се учредят, независимо и въпреки волята на собственика на служещия имот, докато сервитутите за удобство изискват постигането на съгласие между собствениците на двата недвижими имота. Отпадането на нуждата на господстващия имот при необходимите сервитути води до възможност за тяхното

прекратяване (чл. 39 ЗОСИ). Макар и да е обусловена от наличието на определени обективни предпоставки (пространственото разположение на двата недвижими имота), нуждата от съществуването на сервитутите за удобство се преценява основно от собственика на служещия имот. И на четвърто място, ако отказът от сервитутите за удобство безспорно води до тяхното прекратяване, то възможността за отказ от необходим сервитут предизвиква определени дискусии, тъй като прави неизползваем господстващия имот.

2.2.2. Определение за доброволен сервитут

2.2.2.1. Доброволните са тези сервитути, чието учредяване е станало ***по общата воля*** на собствениците на господстващия и на служещия имот. Тази воля следва да бъде изрично изразена[413], като страните *могат да моделират* вещно правния ефект на постигнатото между тях споразумение. Те могат да предвидят начален или краен срок[414] за учредения от тях сервитут, както и да обусловят възникването респективно прекратяването му от определено бъдещо несигурно събитие (условие). Доброволният характер на този вид сервитути предоставя по-голяма възможност на заинтересуваните лица *да уредят отношенията по между си по най-подходящия за тях начин*, като определят обема и обсега на въздействие върху служещия имот.

2.2.2.2. При доброволните сервитути липсва възможността за ***едностранното им налагане***, характерна за принудителните сервитути. Доброволни сервитути са *предвидени* в чл. 192, ал. 1 ЗУТ, чл. 193, ал. 1 ЗУТ, чл. 112, ал. 3 ЗВ.

2.3. Правно значение на разграничението

2.3.1. Възможност за придобиване по давност

2.3.1.1. Разграничението между принудителните и доброволните сервитути е свързано с възможността за придобиването им по давност. Ако доброволните сервитути могат да се придобиват по давност чрез непрекъснатото им упражняване в продължение на повече от 10 години[415], то този придобивен способ е неприложим при принудителните сервитути. Основният аргумент в полза на това становище е *съществуването на изрично предвиден от закона специален* ***ред*** *(чрез административен акт) за учредяване* на

---

[413] При липсата на изрична уредба на придобиването на сервитутни права по предназначение на домакина, където волята на страните се предполага кат мълчаливо изразена.

[414] Приема се, че единствено доброволните сервитути могат да бъдат срочни. Вж. ***Стойчева, К.*** Българско..., с. 161. Срочен характер обаче имат и принудителните сервитути, които отпадат с отпадането на нуждата, за която са учредени.

[415] Относно придобивната давност и нейната продължителност при сервитутните права вж. по-долу.

принудителните сервитути. Този ред има императивен характер и представлява единственият начин за учредяването на съответния вид принудителни сервитути.

2.3.1.2. Когато обаче *едно и също сервитутно право може да бъде учредено,* ***както като доброволен, така и като принудителен*** *сервитут*, възниква въпросът защо да се откаже възможността на заинтересуваното лице, което го е упражнявало в продължение на десетгодишен период, възможността да придобие правото, чието фактическо съдържание е упражнявало през този период, без да е налице противопоставяне на собственика на служещия имот. Законът предвижда възможността за принудително учредяване на определен вид сервитутно право само при спазването на точно определени предпоставки и в резултат от провеждането на особено административно производство, като по този начин цели да осигури максимална защита на интересите на собственика на служещия имот, който въпреки нежеланието си, е принуден да търпи определено въздействие от страна на друго лице. Когато обаче в продължение на повече от десет години собственикът на един имот не се е противопоставял на осъществяването от собственика на друг имот въздействие, представляващо съдържанието на определен принудителен сервитут, с поведението си той показва също толкова категорично своята незаинтересуваност, колкото и собственикът на един имот, който бездейства при упражняването на пълно владение върху този имот от страна на друго лице. Ето защо в полза на лицето, владеещо сервитутното право в продължение на повече от десет години, следва да се признае възможността да го придобие като се позове на изтеклата в негова полза придобивна давност.

2.3.2. Начин на прекратяване

2.3.2.1. Разграничението между доброволните и принудителните сервитути има правно значение и във връзка с начина на тяхното прекратяване. Ако доброволните сервитути могат да бъдат учредени, както безсрочно, така и за пределен период от време, то принудителните сервитути винаги имат срочен характер – докато съществува необходимостта от упражняването им, която е послужила като основание за тяхното учредяване. С ***отпадане на необходимостта***, *довела до учредяване* на принудителния сервитут, се прекратява и самото сервитутно право. Така, при прокарването на път, който граничи с господстващия имот, както и при сливането на господстващия имот с друг недвижим имот, който има излаз на път, ще се прекрати правото на преминаване по чл. 36 ЗОСИ (чл. 38 ЗОСИ). Поради същата причина при прекратяването на дейността по предоставяне на електронни съобщения следва да се прекратява и правото на преминаване през чужд недвижим имот, учредено по чл. 288, т. 1 ЗЕС (като ограничени вещно право, обслужващо осъществяването на определена дейност).

2.3.2.2. За разлика от принудителните, доброволните сервитути се учредяват не само за задоволяването на някаква належаща нужда на собственика на господстващия имот, но и с оглед предоставянето на определено ***удобство*** или на ***допълнителна полезност*** при ползването на господстващия имот. И тъй като учредяването им не е свързано със задоволяването на определена необходимост във връзка с ползването на господстващия имот, отпадането на тази необходимост не оказва въздействие върху съществуването на сервитутното право. Достатъчно е наличието на *обективна възможност* ползването на господстващия имот да се улесни чрез осъществяването на определено въздействие върху служещия имот, за да се приеме, че зад упражняването на сервитутното право стой значим правен интерес. Ако обаче тази обективна обусловеност на сервитутното правоотношение отпадне, то сервитутното право става с невъзможен предмет. То се прекратява не поради отпадане на нуждата от съществуването му, а поради настъпилата невъзможност за неговото упражняване.

3. Видове сервитутни права с оглед съществуването в полза на собственика на господстващия имот на възможността да се въздейства активно върху служещия имот

3.1. Положителни сервитути

3.1.1. Разграничителен критерий

3.1.1.1. Сервитутните права могат да бъдат разграничени в две основни групи и в зависимост от своето ***съдържание*** и по-конкретно – в зависимост от това дали *се упражняват* чрез осъществяването на определено положително действие от страна на своя притежател (положителни сервитути) или единствено изискват определени форми на бездействие от страна на собственика на служещия имот (отрицателни сервитути). И в двата случая обаче различното съдържание на сервитутните права *изразява една и съща правна същност* – определен от закона модел за взаимодействие между собствениците на два пространствено свързани недвижими имота с оглед задоволяването на нуждите, възникващи при ползването на господстващия имот.

3.1.1.2. Ако упражняването на положителните сервитути има за ***цел*** и води до настъпването на определени *изменения* в служещия имот: упражняване на активно фактическо въздействие върху служещия имот (например преминаване, водопрекарване и пр.) или създаване на определени видими белези, правещи възможно удовлетворяването на

ползата на господстващия имот (например инсталиране на съоръжения, прокарване на проводи, вади и пр.), то учредяването на отрицателните сервитути има за свое предназначение *запазване* на служещия имот в състоянието, в което той се намира към момента на възникването на сервитутното право (например забрана за застрояване на имота при правото на изглед). Както изменението (при положителните сервитути), така и запазването (при отрицателните сервитути) на състоянието на служещия имот обслужват определена нужда на господстващия имот и именно с оглед на тази нужда следва да се конкретизира съдържанието на учреденото във всеки отделен случай сервитутно право.

3.1.2. Определение за положителен сервитут

3.1.2.1. Положителните сервитути дават ***възможност*** на собственика на господстващия имот *да извършва определени действия в служещия имот*, а собственикът на служещият имот е длъжен да ги търпи. Чрез тях на собственика на господстващия имот се предоставят част от облагите от ползването служещия имот, които по принцип се полагат на собственика на служещия имот.

3.1.2.2. Преценката за това дали един сервитут е положителен или отрицателен се извършва *само от гледна точка на* ***собственика на господстващия имот***, като критерият е съдържанието на неговото право: дали той може да осъществява определено активно поведение за въздействие върху служещия имот (положителен сервитут), или единствено да изисква определено бездействие от собственика на служещия имот (отрицателен сервитут).

3.1.2.3. *От позицията на* ***собственика на служещия имот*** сервитутното право винаги има отрицателен характер, тъй като той поема определено задължение за бездействие с оглед осигуряването на интереса на собственика на господстващия имот. При положителния сервитут чрез изпълнението на задължението си за бездействие собственикът на служещия имот не създава пречки за осъществяването на съответното активно поведение от страна на титуляра на сервитутното право, чрез което се упражнява това право, докато при отрицателния сервитут – изпълнението на задължението за бездействие от страна на собственика на служещия имот само по себе си представлява упражняване на сервитутното право и удовлетворява интереса на неговия титуляр.

3.1.2.4. Именно при положителните сервитути възниква ***въпросът*** относно това дали при учредяването на сервитутното право се прехвърлят правомощия, притежавани от собственика на служещия имот (*конститутивна сукцесия*), или се налагат *единствено ограничения* при упражняването на правото на собственост върху служещия имот, за да се създаде определена косвена изгода за господстващия имот (какъвто е случаят при отрицателните сервитути). Ако при отрицателните сервитути се налагат единствено

ограничения, поради което липсва прехвърляне на правомощия, съществували преди това в съдържанието на правото на собственост върху служещия имот, то при положителните сервитути настъпва конститутивна сукцесия, тъй като част от юридическата власт върху служещия имот се предоставя на лице, различно от собственика на вещта.

3.1.3. Конкретни видове положителни сервитути

3.1.3.1. Положителни сервитути ***са*** правото на *преминаване*, правото на *водочерпане*, правото на *водопрекарване*, право на *прокарване на отклонение* от обществен водопровод през съседно място до господстващия имот. В сравнително правен план правото на паша също се посочва[416] като вид положителен сервитут. В действащото българско законодателство обаче посоченото право е уредено единствено като право на специфично ползване на земите от горския фонд (чл. 68 ЗГ).

3.1.3.2. ***Правото на паша*** може да бъде учредено по два различни начина. В общия случай то следва да се разглежда като *особено право на ползване*, тъй като животните не представляват самостоятелна, а още повече недвижима вещ, в чиято полза да бъде учреден поземлен сервитут (той е учреден в полза на определено лице). Така, правото на паша не се прехвърля при прехвърлянето на правото на собственост върху стадото като фактическа съвкупност от вещи, а остава в притежание на лицето, в чиято полза е било учредено. Когато обаче правото на паша е учредено в полза на определен недвижим (господстващ) имот, който по своето трайно предназначение се използва за отглеждането на животни, които се извеждат на паша, тогава може да се търси евентуалното учредяване на *поземлен сервитут за паша* върху съседен или близък недвижим (служещ) имот. Тази особена връзка между имотите следва да бъде посочена изрично от страните в акта, с който се учредява правото на паша. При действащата правна уредба обаче постигането на подобно споразумение би могло да има единствено облигационно правно действие и няма да доведе до възникването на сервитут за паша.

3.2. Отрицателни сервитути

3.2.1. Определение за отрицателен сервитут

3.2.1.1. Отрицателните сервитути ***се определят*** като такива, които *дават възможност на собственика на господстващия имот да иска от всяко лице да се въздържа от определено въздействие върху служещия имот*, включително да иска от собственика на този имот да се въздържа от упражняването на определени правомощия, които по принцип се включват в притежаваното от него право на собственост.

[416] Вж. ***Планиол, М***. Елементарно..., с. 368.

3.2.1.2. Такива ***са*** сервитутите, които включват в съдържанието си забрана за собственика на служещия имот да се строи на определено място или забрана да се строи над определена височина. Отрицателните сервитути парализират до известна степен правата на собственика на служещия имот, като му отнемат възможността да използва определена част от него или като му пречат да упражни определено правомощие, което по принцип се включва в съдържанието на притежаваното от него право на собственост. Действащото българско законодателство не познава отрицателни сервитути[417].

3.2.2. Разграничение от законовите ограничения на собствеността

3.2.2.1. Отрицателните сервитути ***следва*** *да се разграничават* от законови ограничения на собствеността, които също въвеждат определени задължения за въздържане от страна на собствениците на недвижимите имоти.

И в двата случая отнемането на възможности от съдържанието на правото на собственост върху обременения имот може да се извършва в полза на определен имот, но ако *при отрицателния сервитут* този имот е конкретно определен (господстващ имот), а правото следва да е учредено по силата на изричен правен акт, то *при законовите ограничения на собствеността* всеки недвижим имот, който отговаря на посочените в закона изисквания, е обременен със съответното ограничение, тъй като последното има характера на правило (за имотите, които попадат в хипотезата на въвеждащата го правна норма) и се прилага по силата на самия закон.

3.2.2.2. ***Българското законодателство*** *не урежда* отрицателни сервитути. Този законодателен подход е свързан с принципното отхвърляне на личните сервитути. Ограничаването на правомощията на собственика на служещия имот, без с това да се дава възможност за осъществяването на определени действия от страна на собственика на господстващия имот, най-често обслужва личните нужди на ползващото се лице, а не доставя обективна полза за самия господстващ имот. Поради това при отрицателните сервитути съществува предположение, по силата на което липсва същностния белег на сервитутните права – пространствената връзка между два имота, която се използва с оглед обслужването на единия от тях. Поради това преценката за въвеждането на отрицателни сервитути е в изключителната власт на законодателя.

3.3. Правно значение на разграничението

[417] Като отрицателни сервитути, при които служещият имот не може да се използва по определен начин, в сравнително правен план се посочват забраната за засаждане на служещия имот с определени дървета; забраната за залесяването му или обратно – за изсичането на дърветата, намиращи се в него; забраната за извършване на всякакъв вид или конкретното определена търговска дейност в този имот; забраната за разливане на бира на територията на господстващия имот, когато в служещия има ресторант или бирария. Вж. по-подробно ***Müller, Kl.*** Sachenrecht. Carl Heymanns Verlag KG, Köln, Berlin, Bonn, München., 1990, с. 352.

3.3.1. Средства за защита

3.3.1.1. Поради различния начин на своето упражняване положителните и отрицателните сервитути се различават с оглед на тяхната защита.

Ако положителните сервитути ***се упражняват*** чрез определено *активно поведение* от страна на собственика на господстващия имот, то отрицателните *изискват единствено определено бездействие* от страна на собственика на служещия имот. Ако при положителните сервитути е налице действие (промяна на статуквото), то при отрицателните отсъства такова (запазване на статуквото). Поради тази особеност, служеща за разграничаването на двата вида сервитутни права, ако *нарушаването* на положителния сервитут се изразява в затрудняване или възпрепятстване на действията по извършване на съответното активно поведение, то неизпълнението при отрицателните сервитути се състои в осъществяването на забраненото действие, с което служещият имот се променя (застроява се, обгражда се и пр.) по неблагоприятен за собственика на господстващия имот начин. И в двата случая обаче нарушението се изразява в някакви конкретни действия от страна на собственика на служещия имот.

3.3.1.2. Посочената специфика при нарушаването на положителните и отрицателните сервитути изисква и използването на различни ***средства за тяхната защита***. Тъй като за упражняването на отрицателните сервитути е достатъчно бездействието на собственика на служещия имот, най-подходящ за осигуряването на тяхната защита е осъдителният *негаторен иск* за преустановяване на съответното нарушение. С преустановяването на нарушението сервитутното право автоматично ще възстанови своето упражняване, освен ако в резултат на поведението си собственикът на служещия имот е създал трайни пречки, възпрепятстващи осъществяването на сервитута. В този случай ще се използва друга разновидност на негаторния иск – осъдителен негаторен иск за премахване на трайните неблагоприятни последици, възникнали в резултат от осъществяването на съответното нарушение.

По-различна е защитата при положителните сервитути, тъй като упражняването им изисква осигуряването на възможност за осъществяването на определено активно поведение, чрез което собственикът на господстващия имот самостоятелно да удовлетвори своя интерес. При недопускане на титуляра на сервитутното право в служещия имот той следва да предяви срещу собственика на последния *ревандикационен иск*, с който да иска възстановяване на владението върху упражняваното от него право. Разбира се, както при положителните, така и при отрицателните сервитути, в зависимост от конкретното нарушение, могат да бъдат използвани всички средства за защита, включително всички видове петиторни искове, но спецификата в упражняването на двата вида сервитута

предопределя по-голямата приложимост на негаторните искове при отрицателните сервитути и респективно на ревандикационния иск при положителните сервитути.

3.3.2. Особености при прекратяване поради неупражняване

3.3.2.1. *Спецификата във владението* на положителните и отрицателните сервитути поставя въпросът за следващата разлика между тях – относно възможността за прекратяването им при неупражняване в продължение на определен срок. Неупражняването на правото в определен период от време следва да се разглежда като общо основание за прекратяване на всички ограничени вещни права. Неговата ***приложимост*** при отрицателните сервитути обаче се оспорва, тъй като тяхното упражняване не е свързано с каквото и да е било активно поведение от страна на собственика на господстващия имот. Последният не осъществява определени действия при удовлетворяването на своя интерес, а единствено ползва съществуващото състояние на нещата в служещия имот. Неговият интерес е негативен, тъй като той желае запазване на фактическото положение в служещия имот, което му позволява да упражнява своето право.

3.3.2.2. Неупражняването на ограниченото вещно право като основание за неговото прекратяване ***предполага*** *извършването на определени активни действия* от страна на неговия титуляр, чрез които последния осъществява съдържанието на съответното право. Законодателят предполага определена активност от страна на титуляра на съответното право, липсата на която в продължение на предвидения от закона срок свидетелства за отсъствието на интерес от упражняването на вещното право и се разглежда като основание за неговото отпадане от правната действителност. Това предположение е неприложимо при отрицателните сервитути, тъй като упражняване на този вид сервитути не изисква осъществяването на определено активно действие от страна на собственика на господстващия имот.

3.3.2.3. Идеята за нормативната сила на фактическото неупражняване на едно субективно право следва да намери приложение и при отрицателните сервитути. Неупражняване на последните ***ще е налице*** *едва след извършването на определени действия от страна на собственика на служещия имот, с които той възпрепятства по траен начин* удовлетворяването на специфичния интерес на собственика на господстващия имот, довел до учредяването на отрицателния сервитут. В този момент в полза на титуляра на сервитутното право възниква *възможността за предявяване на осъдителен негаторен иск за премахване* на създадените пречки за упражняване на притежаваното от него право, т. е. възможност за определено активно поведение. Именно неизползването и нереализирането на тази възможност следва да се разглежда като специфична форма на неупражняване на отрицателния сервитут и в случаите, когато продължи повече от

предвидения в закона срок, да се разглежда като основание за прекратяване на съответното сервитутно право. Ето защо погасителната давност при отрицателните сервитути би трябвало да започва от момента, в който бъдат създадени трайни пречки за тяхното упражняване.

4. Видове сервитутни права с оглед необходимостта от извършване на определени човешки действия за тяхното упражняване

4.1. Прекъсвани сервитути

4.1.1. Разграничителен критерий

4.1.1.1. При разграничаването на продължаващите от прекъсваните сервитути *не* следва да се използва като критерий обстоятелството ***дали ползата от съществуващия сервитут е постоянна*** или ***се прекъсва във времето***. Този критерий има относителен характер и не дава ясна представа за разликата между прекъсваните и продължаващите сервитути. Така например при сервитута за преминаване, който е прекъсван сервитут ползата за господстващия имот е постоянна, тъй като до него се осигурява възможност за достъп по всяко време (освен ако няма изрични ограничения в този смисъл).

4.1.1.2. *Определящ* критерий остава ***дали за упражняването на сервитутното право е необходимо осъществяването на определена човешка дейност***.

4.1.2. Определение за прекъсван сервитут

4.1.2.1. Като прекъсвани се определят онези сервитути, за упражняването на които е необходимо извършването на определени ***човешки действия*** – собственикът на господстващия[418] имот следва да упражнява определено въздействие върху служещия имот (например да преминава през съседния имот), за да реализира онази изгода за господстващия имот, която се предоставя чрез учреденото сервитутно право (сервитут за преминаване). Прекъсваните сервитути предоставят възможност на собственика на господстващия имот *да осъществява определени форми на активно въздействие върху*

[418] Извършването на действия от страна на собственика на служещия имот с оглед улесняването или подпомагането на упражняването на сервитутното право не може да служи за критерий при разграничението на сервитутите на прекъсвани и продължаващи. Подобни действия не се включват в съдържанието на сервитутните права (тъй като собственикът на служещия имот е задължен единствено за бездействие) и поради това не следва да се имат предвид при тяхното класифициране.

служещия имот, поради което, ако титулярът на сервитутното право не осъществява тези действия, „сервитутът не се упражнява и не служи за нищо"[419].

4.1.2.2. Правото на преминаване остава прекъсван сервитут и в случаите, когато е поставена или изградена специална врата, свидетелстваща постоянно за неговото съществуване. Действията на човека, с оглед на които се разграничават прекъсваните от продължаващите сервитути, се отнасят не до начина на възникване, а до начина на упражняване на сервитутното право, и не до средствата, чрез които се упражнява то, а до неговата правна същност. Ето защо пътят, който съществува при наличието на учредено право на преминаване, е ***само средство****, чрез което сервитутът може да бъде упражнен*. То не трябва да се смесва със самото упражняване на сервитута, което се изразява не в съществуващия път, а в действието на човека, изразяващо се в преминаване по този път.

4.1.3. Конкретни видове прекъсвани сервитути

Като прекъсвани сервитути ***се сочат*** *правото на преминаване*, *правото на миене*, *правото на водочерпане*, *правото на извличане на материали*, *правото на поене*. Последните четири примера могат да се разглеждат като поземлени сервитути само ако са изрично уредени от действащото законодателство и са учредени в полза на определен недвижим имот, а не с оглед личността на определено лице.

4.2. Продължаващи (непрекъсвани) сервитути

4.2.1. Терминологично уточнение

4.2.1.1. Продължаващите[420] сервитути се наричат обикновено непрекъсвани или продължителни. ***Терминът*** „*непрекъснат сервитут*" е негативен, тъй като акцентира върху това какъв не е този вид сервитут, без да посочва неговата правна същност, отделяща го от останалите видове сервитутни права. От друга страна, терминът „*продължителен сервитут*" не изразява ясно същността на разглеждания вид сервитути, тъй като може да се тълкува в смисъл, че сервитутът, който обозначава, е продължителен с оглед на неговото времетраене. Causa perpetua обаче е основна характеристика на всички поземлени сервитути, поради което терминът следва да има по-прецизна формулировка, за да отговаря на своето предназначение еднозначно да определя съответното правно понятие.

4.2.1.2. С възприемането в настоящото изложение на термина "*продължаващи сервитути*" ***се цели*** терминологична съдържателност и позитивност, чрез които да се

---

[419] Вж. ***Планиол, М.*** Елементарно..., с. 370.

[420] За непрекъснатите сервитути е използван и терминът „продължителни", който е за предпочитане, тъй като изразява положително естеството на разглеждания вид сервитутни право. Вж. ***Планиол, М.*** Елементарно..., с. 369. Използва се и терминът „постоянни" – вж. ***Фаденхехт, Й.*** Сервитути. Лекции. С., 1919, с. 59.

посочат съществените характеристики за разглеждания вид сервитутни права. Най-точен с оглед на посочените критерии е именно терминът „продължаващ сервитут" (веднъж установен, сервитутът продължава, докато не бъде преустановен), тъй като с него се изразява именно правната същност на обозначаваното понятие – веднъж установен, сервитутът продължава, без да е необходимо осъществяването на каквито и да е било действия от страна на собственика на господстващия имот.

4.2.2. Определение за продължаващ сервитут

4.2.2.1. Като продължаващи могат да са определят онези сервитути, *за започване на упражняването на които е нужно* извършването на определени действия от страна на техния титуляр, но след това се упражняват, ***без да е необходимо действието на човека*** (като например право на прокарване на отклонение от мрежата на техническата инфраструктура, право на прокарване на водопровод). Без значение е за какъв срок са учредени сервитутните права. Така например, правото на водопрекарване може да бъде учредено като безсрочно, за срок от 6 месеца, само за някои месеци през годината или само за някои часове през деня. Във всички случаи, обаче, за упражняването му няма да е необходимо осъществяването на някакво действие от страна на собственика на господстващия имот, поради което то ще представлява един продължаващ сервитут.

4.2.2.2. Собственикът на господстващия имот упражнява своето сервитутно право, без да извършва повтарящи се непосредствени въздействия върху служещия имот. Продължаващите сервитути предполагат едно ***състояние на нещата***, *което е благоприятно за господстващия имот* и което веднъж установено „трае до безкрайност и доставлява само по себе си облагата от сервитута"[421]. Тъй като продължаващият сервитут следва от едно било то естествено или изкуствено установено фактическо положение, сервитутното право се упражнява без намесата на собственика на господстващия имот.

4.2.3. Разграничение от отрицателните сервитути

4.2.3.1. Продължаващите следва да се разграничават от отрицателните сервитути. Подобно на продължаващите сервитути, всички отрицателни сервитути изискват от собственика на служещия имот *да се въздържа* от осъществяването на определени действия, без да е необходимо извършването на каквито и да е повтарящи се въздействия върху служещия имот от страна на собственика на господстващия имот. Ето защо се приема, че ***всички отрицателни сервитути са продължаващи***[422]. Ако обаче

[421] Вж. ***Планиол, М.*** Елементарно..., с. 369.
[422] В този смисъл вж. ***Василев, Л.*** Българско вещно право. С., 1995, с. 527.

сервитутното право включва в съдържанието си възможност за въздействие върху служещия имот, то би имало характера на положителен сервитут.

4.2.3.2. Така, за упражняването на някои продължаващи сервитути е необходимо *първоначалното извършване* на определени действия като например изкопаването на вада, поставянето на провод, създаването на наклон и пр. Тези действия се извършват въз основа на вече учредено сервитутно право, включват се в неговото съдържание и го характеризират като положителен, макар и продължаващ сервитут. Такива например са правото на водочерпане, право на водопрекарване и право на водооттичане. Поради това макар и всички отрицателни сервитути да са продължаващи, ***не всички продължаващи сервитути са отрицателни***.

4.2.4. Конкретни продължаващи сервитути

4.2.4.1. Продължаващ сервитут е например и ***правото на капчук*** за отвеждане на дъждовни води в чужд недвижим имот. Макар и дъждът да не пада непрекъснато, веднъж поставени водопроводните тръби ще отвеждат дъждовната вода по уговорения между страните начин, *без да е необходимо* извършването на каквото и да е действия от страна на собственика на господстващия имот. Модел на такова сервитутно право обаче не е предвиден в действащото българско законодателство.

4.2.4.2. ***Правото на изтичане на нечистотии през канал***, преминаващ през чужд имот, е продължаващ сервитут, въпреки че за изтичането на нечистотиите е необходима намесата и действието на човека, който да изхвърля тези нечистотии[423]. Сервитутът е продължаващ, тъй като упражняването му *не се състои в самото изхвърляне на нечистотиите*, а в отвеждането им през съседния имот. Веднъж изхвърлени нечистотиите изтичат по канала през собствеността на съседа от само себе си, без да има нужда от някакво човешко действие. Това сервитутно право също не е уредено от българския законодател.

4.3. Правно значение на разграничението

4.3.1. Приложимост на придобивната давност

4.3.1.1. С оглед на разграничаването на прекъсваните от продължаващите сервитути се посочва обстоятелството, че институтът на придобивната давност намира приложение

[423] Обратното вж. в ***Zaharia-Crome*** Ръководство..., с. 201, под линия. Застъпва се тезата, че отвеждането на нечиста вода или на други течности, докарани в зданието, в съседен имот е прекъсван сервитут дори и да съществуват видими постройки за това. Непрекъсван е единствено сервитутът за водопрекарване на жива или текуща вода, която тече без намесата на човека. Използването на приспособления за затваряне на течащата вода, чието функциониране изисква човешко обслужване, не превръща правото на водопрекарване в прекъсван сервитут.

единствено за продължаващите сервитути[424]. Така например, според съдебната практика при действието на ЗИСС (отм.) правото на проход представлявал прекъсван сервитут и поради това не може да се придобива чрез упражняването на давностно владение[425]. ***Основанието*** за подобно тълкуване е свързано с начина на упражняване на прекъсваните сервитути. Тези сервитути се упражняват чрез периодичното осъществяване на определени действия от страна на собственика на господстващия имот, които действия могат да имат *несистемен и разпокъсан във времето характер*. Конкретното упражняване на правото на преминаване, например, ще зависи изцяло от волята и преценката на собственика на господстващия имот.

4.3.1.2. За да се приложи придобивната давност като способ за придобиване на вещни права, ***е необходимо*** осъществяването на *непрекъснато, постоянно и явно владение* върху вещта. Приема се, че именно непрекъснатото въздействие върху една чужда вещ, упражнявано в продължение на достатъчно дълъг период от време, може да послужи като основание за придобиването на съответстващото му по съдържание вещно право. И тъй като при прекъсваните сервитути въздействието може да бъде спорадично и разпокъсано във времето, то трудно се разграничава от търпимите действия, извършвани със съгласието на собственика на чуждия имот, и поради това бездействието на последния не може да се разглежда като достатъчно основание, което да оправдае приложението на придобивната давност.

4.3.1.3. Изключването на приложението на придобивната давност при прекъсваните сервитути ***не почива на някакво законово основание***, поради което не следва да бъде възприето.

Разграничаването на квазивладението на прекъсван сервитут от осъществяването на търпими действия спрямо чужд недвижим имот е фактически въпрос, при който трябва да се изследва конкретното намерение на осъществяващото съответните действия лице и възможността за узнаването на това намерение от страна на собственика на служещия имот. Ако упражняващото въздействието лице пристъпва към осъществяването на съответното действие във всеки един избран от него момент (по какъвто начин се упражнява и всяко вещно право), без да е налице противопоставяне от страна на собственика на недвижимия имот, то това негово поведение следва да се зачете като недвусмислен израз на намерението му да упражнява квазивладение на съответния вид сервитут. Още повече, следва да се има предвид и правилото, според което веднъж

---

[424] Прекъсваните сервитути не можели да се придобиват по давност, защото „са латентни и понеже се проявяват само когато се упражняват". За произхода на възприетата от ЗИСС (отм.) концепция за приложимостта на придобивната давност като способ за придобиване на сервитутните права вж. ***Планиол, М.*** Елементарно..., с. 397-398.

[425] Вж. Решение №597/23.09.1911г., I г.о., ВКС. Вж. ***Хинов, М.*** Закон..., с. 333.

установено (чрез демонстриране на намерение за упражняване на определен вид прекъсван сервитут) квазивладението продължава, докато не бъде прекъснато, било то от самия квазивладелец, или от собственика на служещия имот (animo retinetur possessio).

Ето защо при *липсата на изрична разпоредба, която да изключва придобиването по давност на прекъсваните сервитути*, те също следва да могат да се придобиват въз основа на давностно владение. Специфичният характер на тяхното упражняване (а именно чрез периодичното извършване на определени действия) не изключва възможността те да бъдат владяни по един недвусмислен за собственика на служещия имот начин, който да обуслови превръщането на факта на квазивладение в ограничено вещно право.

4.3.2. Прекратяване поради неупражняване

4.3.2.1. Специфичният начин на упражняване на прекъсваните сервитути поставя и следващия ***въпрос***, свързан с възможността за прекратяването им поради тяхното неупражняване. Както бе посочено по-горе, при отрицателните сервитути неупражняването на съответното ограничено вещно право се разглежда като основание за неговото прекратяване, тъй като бездействието на неговия титуляр се възприема от законодателя като израз на неговата незаинтересуваност от съществуването и упражняването на съответното право. При прекъсваните сервитути не сме изправени пред пълно бездействие, а пред *периодично упражняване на едно ограничено вещно право*, което включа, както извършването на определени активни действия, така и периоди на бездействие между моментите на упражняване на сервитутното право.

4.3.1.2. Въпросът за прекратяване поради неупражняване на определено ограничено вещно право е уреден с изрична ***правна норма*** при правото на ползване (чл. 59, ал. 3 ЗС) и при правото на строеж (чл. 67 ЗС). И в двете разпоредби е предвидено, че съответното ограничено вещно право се прекратява в случаите, когато то не се упражнява или не бъде упражнено в продължение на 5 години.

За *правото на ползване* това означава, че то се погасява, ако ползвателят в продължение на повече от 5 години не ползва вещта съгласно нейното предназначение. За *правото на строеж* срокът е предвиден с оглед неговото първоначално упражняване, което води до построяване на сградата в „груб строеж". Веднъж упражнено обаче, правото на строеж не може да се погаси поради неизползването на построената сграда или на обслужващия я терен в продължение на повече от 5 години.

Ако *правото на ползване* се упражнява чрез осъществяването на непрекъснати последователни въздействия върху ползваната вещ (аналогично на начина на упражняване на продължаващите сервитути), то упражняването на *правото на строеж* преминава през два последователни етапа, разграничени помежду си от момента на завършване на сградата

в „груб строеж”. Според утвърдената съдебна практика след този момент правото на строеж върху земята се трансформира в право на собственост върху постройката[426]. Тъй като моментът на завършването на грубия строеж на сградата е определящ за съдбата на правото на строеж (аналогия с прекъснатите сервитути), с оглед на него се преценява и изтичането на срока по чл. 67 ЗС[427].

4.3.1.3. Неупражняването на правото в продължение на определен период от време ***не е изрично изключено от законодателя*** като прекратително основание *по отношение на различните видове сервитути.* От друга страна, прекъсваните скрити сервитути също могат да не се упражняват в продължение на определен период от време, като това обстоятелство ще свидетелства за отпадналия интерес от тяхното съществуване по същия начин, както би свидетелствало бездействието на собственика на господстващия имот при продължаващите положителни сервитути. Независимо от това дали е прекъсван, продължаващ, видим или скрит, всеки сервитут може да бъде упражняван или да не бъде упражняван в определен период от време.

4.3.1.4. ***Неупражняването*** му *може да се състои* било то в неосъществяване на определени действия от страна на собственика на господстващия имот (при положителните сервитути) или в промяна на фактическото състояние на нещата в служещия имот, при която отпада съществувалата до този момент изгода в полза на собственика на господстващия имот (при отрицателните сервитути). От своя страна, тази промяна може да бъде, както видима (при видимите сервитути), така и скрита (при скритите сервитути), без значение дали те се упражняват непрекъснато (продължаващи сервитути) или чрез периодично осъществявани действия (прекъсвани сервитути). В момента, в който собственикът на господстващия имот не се ползва от съдържанието на съответното сервитутно право, въпреки че има възможност да направи това (включително като търси защита на нарушеното си право), ще е налице неупражняване на това право и ако бездействието му продължи повече от предвидения в закона срок, то ще доведе до прекратяване на съществуващото в негова полза сервитутно право.

4.3.3. Средства за защита

---

[426] Вж. за това, както и посочената там съдебна практика, ***Розанис, С.*** Вещно право на строеж. С., 2004, с. 34-35.

[427] На друго мнение е Соломон Розанис. Вж. ***Розанис, С.*** Вещно право на строеж. С., 2004, с. 35. Според него ще е налице упражняване на правото на строеж и ако в посочения пет годишен срок суперфициарят издигне стени, излее бетонни плочи, колони и трегери, без да е завършена последната плоча и без да е поставен покрива на сградата. Във всички тези случаи според Соломон Розанис е налице манифестирана от страна на суперфициаря воля за упражняване на учреденото в негова полза право на строеж, поради което, ако посочените действия са извършени в срока по чл.67 ЗС, следва да се приеме, че правото на е погасено. Редакцията на чл.67 ЗС обаче изисква правото на строеж да е „упражнено”, а не проста да са предприети определени действия по неговото упражняване.

Разграничаването на продължаващите от прекъсваните сервитути е свързано и с въпроса за приложимостта спрямо прекъсваните сервитути на изискването за наличието на *шестмесечно непрекъснато владение* на сервитутното право за уважаването на ***иска по чл. 76 ЗС***. Може да се приеме, че периодичният характер на действията по упражняване на прекъсваните сервитути изключва възможността за непрекъснатост на владението им. Непрекъснатостта на владението на сервитутното право обаче следва да се разграничава от начина на упражняване на това право. Под непрекъснатост на владението следва да се разбира възможността съответното право да бъде упражнено във всеки един момент, в зависимост от волята и преценката на неговия притежател. Тази възможност безспорно съществува и при прекъсваните сервитути. Ето защо един *прекъсван сервитут може да се владее непрекъснато* и да отговаря на предпоставките за уважаването на владелческия иск по чл. 76 ЗС.

5. Видове сервитутни права с оглед видимостта на измененията в служещия, съответно – в господстващия имот

5.1. Видими сервитути

5.1.1. Разграничителен критерий

5.1.1.1. Разграничението на сервитутите на видими (явни) и скрити (латентни) не е било познато на римското право, а е ***въведено*** *с оглед предоставянето на възможност за придобиване по давност* единствено на видимите сервитути, при които „владението на сервитута е станало пред очите и със съзнанието на противната страна”[428].

5.1.1.2. Класификацията на сервитутите на видими и скрити не следва да се ***смесва*** с класификацията на сервитутите на прекъснати и продължаващи. Възможно е съществуването на сервитутни права, който се класифицират по различен начин при прилагането на различните критерии. *Правото на изглед* е продължаващ (светлината преминава през прозореца от само себе си, без да е необходимо определено действие на собственик на господстващия имот) и видим (с видим признак, разположен в господстващия имот – прозорец) сервитут. *Правото за паша в чужд имот*, когато е законодателно предвидено и уговорено като поземлен сервитут, е прекъснат (за упражняването му е необходимо осъществяването на определени действия от страна на собственика на господстващия имот) и скрит (упражняването му не оставя някакъв специфичен външен признак, от който да може да се направи извод за неговото

[428] Относно правилото „nec praescriptio procedit nisi scientia et patentia adversarii probetur” вж. ***Планиол, М.*** Елементарно..., с. 372.

съществуване). Отрицателният сервитут *да не се строи над определена височина* е продължаващ (тъй като за упражняването му не е необходимо наличието на човешка дейност) и скрит (тъй като липсва видим признак). *Правото на преминаване през определен върху служещия имот път* е прекъснат (за упражняването му е необходимо осъществяването на периодични действия от страна на собственика на господстващия имот) и видим (по конкретния начин на своето упражняване) сервитут.

5.1.2. Определение за видим сервитут

5.1.2.1. Като видими се посочват тези сервитути, *за упражняването на които е необходимо* съществуването на определени ***съоръжения или други видими признаци***, разположени в служещия[429] или в господстващия имот, от наличието на които се съди за съществуването на съответното сервитутно право. Тези сервитути се проявяват чрез определени видими признаци: врата, водопровод, вада.

5.1.2.2. Под външен признак следва да се разбира ***всеки постоянен външен белег***, *разположен в* господстващия или служещия имот, независимо от това дали има характера на постройка или не. Според друго определение външният признак се състои в „една външна работа, направа, която е постоянна и твърдо установена, защото видимостта на сервитута не трябва да бъде за момент, но постоянна, което не се постига освен чрез една постоянна работа[430]". Тази "направа" трябва да може да се вижда от всеки, поради което за такава не следва да се считат тръбите, прокарани под повърхността на една земя или във вътрешността на една стена.

5.1.2.3. ***Видимостта*** на сервитута *възниква* от момента на завършване на външния признак (например надземен газопровод), а не от момента на започване на действията по неговото създаване (например монтиране на част от провод), защото външният признак следва да се зачита като определящ за вида на сервитутното право, само ако е в състояние, при което може да постигне своята цел, а именно – упражняването на съответното сервитутно право. Външните признаци могат да са разположени, както в господстващия, така и в служещия имот.

5.1.3. Разновидности на видимите сервитути

5.1.3.1. Видимите сервитути от своя страна могат да се разделят на ***два подвида***: такива, при които съществуването на видим признак е *следствие от тяхното естество* и

---

[429] Акад. Любен Василев счита, че обективните признаци при видимите сервитути следва да са разположени единствено в служещия имот. Вж. ***Василев, Л.*** Българско вещно право. С., 1995, с. 527. Външните обективни признаци, чрез които се упражняват видимите сервитути обаче могат да са разположени и върху господстващия имот. Така например, правото на изглед е видим сервитут, при упражняването на което възниква външен признак (например прозорец), разположен в господстващия имот.

[430] Вж. ***Ричи, Ф.*** Имуществата ..., с. 209.

такива, при които съществуването на видим признак *зависи от някое случайно обстоятелство*.

5.1.3.2. *Видимите* ***по своето естество*** сервитути предполагат по необходимост съществуването на определени съоръжения или други видими признаци, било то в господстващия, било в служещия имот. Като такъв сервитут например може да се посочи правото на прокарване на въздушни мрежи.

5.1.3.3. *Видими* ***поради конкретния начин на упражняването си*** са сервитутите, които могат да бъдат осъществявани, както при наличието на видими съоръжения, така и без тях. Така например, сервитутът за преминаване може да бъде, както видим – преминаване по път, прокаран между съществуващи в служещия имот насаждения[431], или през врата, когато служещият имот е ограден, така и невидим – преминаване през незасят и неограден служещ имот.

5.2. Скрити (неявни, невидими) сервитути

5.2.1. Определение за скрит сервитут

5.2.1.1. Като невидими се определят тези сервитути, за упражняването на които не е необходимо съществуването на определени съоръжения (например правото на преминаване) или необходимите за упражняването им съоръжения са невидими, тъй като са вкопани в земята (например правото на прокарване на подземен провод). Съществуването на невидимите сервитути ***не може да бъде установено*** *чрез простото наблюдаване* на служещия и на господстващия имот.

5.2.1.2. *Всички* ***отрицателни*** *сервитути са невидими,* тъй като при упражняването им не се осъществява определено положително въздействие нито върху господстващия, нито върху служещия имот, в следствие на което да се създадат външни обективни признаци на упражняването на сервитута (например в сравнително правен план – забраната да се засаждат дървета в съседния имот на определено разстояние от границата с господстващия имот, правото да се иска от собственика на служещия имот да не се строи над определена височина и пр.).

5.2.2. Разграничение

5.2.2.1. ***Дали*** един сервитут е видим или не се определя до голяма степен от неговия *вид* (въведения от законодателя модел за структурата на неговото съдържание), но зависи и от *волята* на заинтересуваните лица. Така например, при посочените видими по

[431] Така, правото на преминаване (iter) се е различавало от свързаното с него право да се поддържа път в служещия имот (via). Вж. ***Калайджиев, А.*** За правото на преминаване през селскостопански земи. – Социалистическо право, кн. 11, 1985, с. 25.

конкретния начин на своето упражняване сервитутни права е възможно при учредяването им (право на преминаване) страните да уговорят поставянето на видими знаци, които да ги обозначават (например ограничителна линия, посочваща обхвата на пътя).

5.2.2.2. ***Видът*** на сервитутното право *не определя автоматично* принадлежността му към един от двата разглеждани вида сервитути. Един и същ вид сервитут може да бъде, както видим (например право на прокарване на провод над земята или право на преминаване през определен път и врата), така и скрит (например право на прокарване на провод поз земята или право на преминаване през нива без видимо очертан път).

5.3. Правно значение на разграничението

5.3.1. Придобиване по давност

5.3.1.1. Едно от най-важните ***основания*** за разграничаването на видимите от скритите сервитути е свързано с възможността за придобиването им по давност. Основният аргумент да се откаже възможността за придобиване по давност на скритите сервитути е *невъзможността на собственика на служещия имот да се противопостави* на действията по упражняване на съдържанието на сервитутното право от собственика на господстващия имот. Именно наличието на външни видими признаци на сервитута дава възможност на собственика на земята, върху която се извършва съответното въздействие, „да види и да знае, че на негова собственост се учредява сервитут, за да може той да се противопоставя на това”[432]. Приема се, че тези обективни признаци следва да имат постоянен характер, като могат да бъдат разположени, както на територията на господстващия, така и на територията на служещия имот, стига само да са видими за собственика на служещия имот[433].

5.3.1.2. В Решение № 76 от 25.XII.1980 г. по гр. д. № 51/80 г., ОСГК на ВС обаче приема, че по действащия Закон за собствеността е ***допустимо*** *да се придобие по давност ограничено вещно право на преминаване* през неурегулиран чужд имот, за да се достигне до съседен на него имот. Докато отмененият чл. 259 ЗИСС (отм.) е предвиждал известни ограничения при придобиването на давност на сервитутните права, като е допускал чрез този способ придобиването само на видимите и непрекъсвани сервитути, то Законът за собствеността не съдържа подобни ограничения. ВС е постановил, че макар материята за сервитутите да не е изрично уредена в Закона за собствеността, институтът на придобиване ограничено вещно право на преминаване през чужд неурегулиран недвижим имот е познат на българското законодателство (чл. 75 ЗС, чл. 36 ЗОСИ, чл. 192 ЗУТ). В чл. 55 от ЗС и чл. 111, ал. 1 ЗС е създадена възможността да се придобиват вещни права върху

[432] Вж. Решение №15/21.02.1920г., I г.о., ВКС. Вж. ***Хинов, М.*** Закон..., с. 334.
[433] Вж. ***Планиол, М.*** Елементарно..., с. 404.

чужда вещ (недвижим имот) чрез правна сделка, по давност или по други начини, определени от закона. Следователно, придобиването или учредяването на ограниченото право на преминаване през чужд неурегулиран недвижим имот, за да се достигне до друг, съседен имот, може да бъде осъществено чрез всеки един от предвидените в чл. 55 ЗС способи: правна сделка, по давност или по други начини, определени от закона. Всеки един от тези способи е самостоятелен и независим от останалите, поради което редът, който е определен в законите за учредяване ограничено вещно право на преминаване през чужд неурегулиран недвижим имот, за да се достигне до друг, съседен имот, не изключва възможността за придобиване на това право и по давност[434].

5.3.2. Съдържание на сервитутните права

5.3.2.1. Видимите сервитути, *за упражняването на които е необходимо изграждането на специални съоръжения*, които са трайно прикрепени към повърхността на служещия имот, включват в своето съдържание и правомощието да се придобие ***собствеността върху така изградените съоръжения***. Този извод не е формулиран по общ начин за всички видими сервитути, но следва да се прилага на базата на систематичното тълкуване на чл. 193, ал. 2 ЗУТ. Учредяването на сервитутното право се явява начин за изключване на действието на приращението, но само по отношение на съоръженията, които са свързани с упражняването на сервитута. Ако трайно прикрепените към служещия имот съоръжения изпълняват някакви странични цели и не обслужват упражняването на самото право на сервитут, те попадат под действието на чл. 92 ЗС и стават притежание на собственика на служещия имот.

5.3.2.2. ***Значението*** на включването на подобно правомощие в съдържанието на сервитутното право е свързано с възможността собственикът на господстващия имот *да демонтира и вдигне* трайно прикрепените от него съоръжения, разбира се – без по този начин да уврежда (повече отколкото е необходимо за упражняването на сервитутното право) служещия имот и правата върху него, придобити от трети лица.

5.3.2.3. Макар и да са собственост на титуляра на сервитутното право, последният е *длъжен* да полага грижи за ***поддържането*** на разположените във връзка с упражняването на сервитута съоръжения, така че да не са създават допълнителни затруднения за собственика на служещия имот. Макар и посоченото правило да не е изрично формулирано от закона (както това е направено например в чл. 1020 ГГЗ), то следва да се възприема като следствие от конкуренцията на сервитутното право и правото на собственост върху служещия имот, както и като конкретизация на принципа, изискващ упражняването на

[434] Вж. Решение № 76/1980г. на ОСГК на ВС, цит. по ***Цачев, Л., В. Цачев.*** Закон за собствеността. Текст. Съдебна практика. Литература. Коментарни бележки. С., 1993, с. 162.

сервитутното право да става по начин, който да минимизира неблагоприятното въздействие върху служещия имот.

Заключение

Окончателни научни изводи

В правната доктрина са дадени множество определения за сервитутните права. Сервитутното право (поземленият сервитут) може да се разглежда като предвидена и гарантирана от закона ***възможност за ограничено и специфично въздействие*** върху една чужда недвижима вещ (служещ имот), призната *в полза на* собственика на друг недвижим имот (господстващ имот), която възможност е *обективно обусловена от съществуващата връзка* между двата (господстващия и служещия) недвижими имота. Реализирането на тази възможност *чрез осъществяването на ограничено по своя обхват, но постоянно по своя ефект, въздействие спрямо служещия имот*, е насочено към постигането на точно определена цел: *осигуряването физически или улесняването на ползването на господстващия имот.*

Като следствие от посоченото определение на първо място сервитутът следва да се разглежда *не като тежест върху служещия имот*, а като ***възможност***, като ***право*** в полза на собственика на господстващия имот. Ограниченията в съдържанието на правото на собственост върху служещия имот не са съществен белег на поземлените сервитути, а следствие от предоставените възможности в полза на собственика на господстващия имот.

Икономическото основание за учредяването на поземлените сервитути, което обуславя тяхното юридическо признаване и санкциониране, е ***ползата*** на господстващия имот. Именно нейното съществуване оправдава ограничаването на ползването на служещия имот, в някои случаи – и въпреки волята на неговия собственик. Тъй като поземленият сервитут е свързан с определена полза за собственика на господстващия имот, той има *акцесорен характер* и съществува дотогава, докато упражняването му осигурява тази полза. Със загубването на правото на собственост върху господстващия имот, респективно с отпадането на нуждата от упражняването на сервитутното право, последното се прекратява.

Ползата, която сервитутът носи за собственика на господстващия имот, може да ***се изразява*** в предоставяне на *възможност за ползване* на господстващия имот (*сервитут по необходимост* или необходим сервитут – случаите на принудителни сервитути) или в

предоставяне на *допълнително удобство* с оглед ползването на господстващия имот (*сервитут за удобство* – случаите на доброволни сервитути).

Възприемането на подобно разграничение на сервитутните права има правно *значение* с оглед начина на учредяването им и основанията за тяхното прекратяване. Така, сервитутите, които осигуряват възможност за ползване на господстващия имот, могат да се учредят независимо и въпреки волята на собственика на служещия имот, докато сервитутите за удобство изискват постигането на съгласие между собствениците на двата недвижими имота. От друга страна, отпадането на нуждата на господстващия имот при необходимите сервитути води до възможност за тяхното прекратяване (чл. 39 ЗОСИ), докато нуждата при сервитутите за удобство се преценява от собственика на служещия имот и не е основание да се иска тяхното прекратяване.

Не се допускат т. нар. *сервитути за удоволствие* (наричани още сервитути за развлечение или хедонистични сервитути), тъй като задоволяваният от тях интерес не се приема за достатъчно значим, за да обоснове налагането на противопоставима спрямо всички лица тежест върху служещия имот.

Друг нов елемент, който следва да бъде включен в определението за поземлен сервитут, е съществуването на ***обективна фактическа взаимосвързаност*** (пространствена зависимост) между господстващия и служещия недвижим имот, която *прави възможно* осъществяването от страна на собственика на господстващия имот на определено въздействие върху служещия имот, чрез което въздействие се постига ползата, оправдаваща съществуването на сервитутното право. Тази предпоставка се посочва и като изискване двата имота да бъдат съседни или близко разположени в пространствено отношение, за да може да се осъществи предназначението на поземления сервитут. Така например, право на водопрекарване не може да се учреди върху служещ имот, който е разположен на съвсем различно място от мястото, където е разположен господстващия имот (например господстващият имот се намира в землището на гр. Видин, а служещият – в землището на гр. Малко Търново).

При учредяването на един поземлен сервитут съществуват ***три вещно правни връзки*** и ***две облигационни правоотношения***. Трите вещно правни връзки са свързани с *трите вещни права*: правото на собственост върху господстващия имот (и съответстващото му задължение за бездействие от страна на всички останали лица), правото на собственост върху служещия имот (и съответстващото му задължение за бездействие от страна на всички останали лица) и правото на поземлен сервитут (и съответстващото му задължение за бездействие от страна на всички останали лица включително и от страна на собственика на служещия имот). *Облигационните правоотношения*, от своя страна, също се разделят на две: облигационно правоотношение във връзка със самото учредяване на сервитутното

право (със задължение за учредяването или прехвърлянето на поземления сервитут) и облигационно правоотношение във връзка с упражняването на сервитутното право (възникващо по силата на закона – облигационно отношение "propter rem", или по силата на изрична уговорка между собствениците на господстващия и служещия имот – обикновено облигационно правоотношение).

Съдържанието на облигационното правоотношение "propter rem" при поземлените сервитути включва единствено задължения за собственика на господстващия имот, а именно: задължението за оказване на минимално въздействие върху служещия имот при упражняването на сервитутното право, задължение за заплащана обезщетение на причинените от упражняването на сервитута на собственика на служещия имот вреди; задължение за поддържане на инсталираните в служещия имот съоръжения.

Поради наличието на множество видове сервитутни права съдържанието на поземлените сервитути се различава, но притежава и някои ***общи характеристики***. Всяко сервитутно право включва *правомощие за упражняване на квазивладение*, т. е. за осъществяване на фактическите действия, отговарящи на съдържанието на сервитутното право; *правомощие за ограничено ползване на служещия имот*, т. е. за осъществяване на определено полезно за собственика на господстващия имот фактическо въздействие върху служещия имот; и *правомощие за разпореждане*, което може да се извършва самостоятелно (отказ от сервитут) или заедно с разпореждането с правото на собственост върху господстващия имот (поради акцесорния характер на сервитутното право). В съдържанието на сервитутните права, упражняването на които се извършва чрез съоръжения, които са трайно прикрепени към служещия имот, се включва и *правомощие за придобиване на собствеността* върху така изградените съоръжения върху служещия имот (аргумент от чл. 193, ал. 2 ЗУТ).

При уредбата на сервитутните права могат да се възприемат ***два*** различни подхода: *обща уредба* за всички сервитути, съдържаща се в основната вещно правна кодификация (ЗС) или *самостоятелна уредба* на различните видове сервитутни права (право на преминаване, право на прокарване на провод, право на прокарване на отклонения от техническа инфраструктура, право на изглед и пр.).

Първият (дедуктивен) подход изисква създаването на ***общи правила*** за всички сервитутни права и предполага *наличието на общи родови белези* (основният, от които е обективно обусловената взаимозависимост "господстващ-служещ" имот), важащи за всички ограничените вещни права за специфично ползване на един чужд имот.

Вторият (индуктивен) подход *акцентира върху спецификата* на отделните права, като им придава самостоятелно правно значение (наименование, правна уредба и правен режим). Ако *ЗИСС (отм.)* е възприемал първият подход, като е съдържал разгърната

единна уредба на сервитутните права, то *сега действащото българско законодателство* (ЗЕ, ЗВ, ЗЕС, ЗУТ) регулира самостоятелно отделните видове ограничени вещни права, без да извършва групирането им в един общ род на сервитутните права.

Предимствата, свързани с ***първия*** подход, са наличието на *ясни правила*, прилагащи се относно всички сервитутни права (включително новопризнати от закона); процесуална *икономия*; създаването на предпоставки за формирането на *единна съдебна практика* и на възможност за допускане на *известна свобода на страните* при договарянето на конкретното съдържание на сервитутните права.

Преимуществата на ***втория*** подход, от своя страна, са свързани с възможността за *законодателна преценка* на необходимостта от въвеждането на *нови* ограничени вещни права върху чужд недвижим имот и на "*особени*" права (например сервитут за водовземане на минерални води по ЗИСС (отм.) е уреден като право на концесия по ЗК и ЗВ; правото на извличане на материали от мина – като право на концесия по ЗК и ЗПБ, сервитутът за паша – като вид особено странично ползване на земите и горите от горския фонд по ЗГ, сервитутът за прокарване – като право на прокарване по ЗУТ и пр.), които най-точно отразяват спецификата на съществуващите в конкретния случай взаимоотношения. В резултат от прилагането на този подход се стига до обособяването на различни и *самостоятелни* ограничени вещни права с конкретно поле на приложение.

Ако ***първият*** подход е *по-консервативен*, тъй като изисква приетите общи правила за сервитутите да бъдат съобразени при законодателното въвеждане на всяко ново сервитутно право, то ***вторият*** подход дава *свобода* на законодателя при определянето на съдържанието на отделните "сервитутни" права, което създава противоречива и неясна законодателна уредба и съдебна практика.

За да се използват положителните характеристики и на двата подхода, е необходимо те да бъдат комбинират, като въвеждането на *обща уредба* за сервитутните права (включена в ЗС) ***се съчетае*** с наличието на *специални правила* за отделните видове сервитути (специални закони като ЗЕ, ЗВ, ЗУТ, ЗЕС и пр.). По този начин, от една страна, ще съществуват определени принципи, които въвеждат *единство* относно правната същност на сервитутните права, а, от друга страна, законодателят ще може да *съобрази* особеностите на отношенията, предмет на правно регулиране, като въвежда специални правила.

Предложения de lege ferenda

При евентуална бъдеща гражданско правна кодификация сервитутните права следва да намерят своята систематична правна уредба при въпросите относно ограничените вещни права. Най-подходящото систематично ***място*** за тяхната правна уредба е *между тази на*

правото на собственост и на останалите ограничени вещни права върху чужда вещ. Поставянето на уредбата на сервитутните права на първо място при уредбата на ограничените вещни права съобразява, както съществуващите исторически дадености, така и актуалното значение на различните видове ограничени вещни права.

В бъдещата законодателна ***уредба*** следва да се даде ясно определение на *понятието* за сервитут в смисъл на възникващо между собствениците на два имота правоотношение, следващо от обективно съществуващото взаимодействие между тях, както и да се посочат основните *видове* сервитутни права с дефиниране на тяхното основно (определящо) съдържание (модел). С оглед нуждите на практиката могат да се уредят и нови, непознати на действащото българско законодателство сервитутни права, каквито са правото на изглед, правото на светлина, правото на комин върху чужда стена, правото на водовземане, правото на поставяне на телекомуникационни съоръжения. Конкретната преценка за допустимите видове поземлени сервитути се извършва от законодателя с оглед на съществуващата икономическа необходимост в гражданския оборот.

Следва да бъдат посочени *същностните белези* на сервитутните права, включително тяхната акцесорност (спрямо правото на собственост върху господстващия имот) и неделимост (както спрямо господстващия, така и спрямо служещия имот), както и приложното им поле (както за земеделски и горски, така и за урбанизирани територии). Следва да намерят своята законодателна уредба и някои *специфични случаи* на учредяване на сервитутни права (учредени върху или в полза на съсобствен служещ респективно господстващ имот, върху обща част на сграда в режим на етажна собственост), както и особеностите при осигуряването на тяхната правна защита (търсещият защита следва да докаже освен съществуването на съответното сервитутно право и правото си на собственост или ползване на господстващия имот).

В общия закон следва да бъдат възпроизведени и съдържащите се в *разпоредбата на чл. 64, ал. 3 ЗЕ* правила като ***общи за всички сервитути***. В тази разпоредба е посочено, че промяната на собствеността на имота не прекратява действието на сервитутите по отношение на господстващия и по отношение на служещия имот; че сервитутите са неделими права и могат да се упражняват изцяло в полза на всяка част от господстващия имот и тежат изцяло върху всяка част от служещия имот и когато имотите бъдат разделени. Възприет е и принципът за създаването на минимално неудобство за собственика на служещия имот, като е посочено, че сервитутът може да се използва само за нуждите на господстващия имот. Изрично е посочено, че собственикът на служещия имот няма право да премества упражняването на сервитута върху част от служещия имот, различна от посочената при учредяването му. Възприет е и принципът за еднократност на строителните дейности, според който след като веднъж са изградени съответните съоръжения,

енергийното предприятие не може едностранно да добавя и изгражда нови съоръжения, а за това е необходимо провеждането на законово предвидената процедура за учредяване на сервитутните права, включително заплащане на ново обезщетение.

При запазване на съществуващата нормативна база правната уредба на сервитутите може да се съдържа на ***две нива*** – *обща част*, която разкрива правната същност на понятието сервитут, посочва основните му характеристики и рамките на съдържанието на основните видове сервитутни права, и която може да бъде включена в Глава IV "Вещни права върху чужда вещ" на Закона за собствеността преди разпоредбите за правото на ползване, и *специални разпоредби*, отнасящи се конкретните видове сервитути, представляващи част от съответните специални, най-често административни, закони, каквито към настоящия момент са Законът за устройство на територията, Законът за водите, Законът за опазване на селскостопанското имущество, Законът за енергетиката, Законът за електронните съобщения.

Прецизната законодателна уредба на сервитутните права ***ще улесни*** *съдебната практика* при разграничаването на случаите, в които страните са учредили право на ползване, от тези, при които е учреден сервитут, като във всеки конкретен случай приложи релевантните законови правила.

Възможността т. нар. личните сервитути да се използват като самостоятелно правно средство за задоволяване на специфични правни интереси на участниците в гражданския оборот поставя въпроса за евентуалната им законодателна уредба и съответно за по-прецизното им отграничаване от правото на ползване, респективно от сервитутните права. *Сервитутните права обаче следва да се свързват* ***единствено*** *с поземлените сервитути*, тъй като между тях и т. нар. лични сервитути съществува разлика, която прави трудно обединяването им в една обща категория.

Ако бъдат законодателно учредени т. нар. лични сервитути, те ясно трябва да бъдат ***разграничени*** от правото на ползване по своя неделим и обслужващ характер и да се обозначават с термини, различни по своето звучене от тези за сервитутните права. За разлика от правото на ползване, личният "сервитут" не е насочен към придобиването на плодовете на обременения с тях недвижим имот, а към специфично въздействие върху служещия имот с оглед задоволяването на особените интереси на своя титуляр. За разлика от сервитутните права, личният "сервитут" не "обслужва" някакъв друг недвижим имот, а както всички останали субективни права – обслужва интересите на своя титуляр.

Въпроси във връзка с бъдещата правна уредба поставят и вещните права за обслужване на дейност, предвидени ***в полза*** на предприятия, осъществяващи електронни съобщения, енергийните предприятия и водоснабдителните и канализационните дружества, респективно дружества за водоснабдяване. Тези права могат да се разглеждат и във връзка

с *правото и задължението* на съответните правни субекти да изградят своя инфраструктура във връзка с осъществяването на определена обществено значима дейност (предоставяне на електронни съобщителни услуги, производство и снабдяване с електроенергия, водоснабдяване и отвеждане на отпадните води). Именно обществената значимост на дейността, за извършването на която съответните правни субекти са получили разрешение от компетентните държавни органи, натоварва тези субекти с редица отговорности, като законодателят предвижда в тяхна полза и специфични възможности във връзка с изпълнението на тяхната дейност.

Спецификата на *посочените права като* ***конкретизация*** *на правото на инфраструктура* се състои в тяхната обвързаност с определена дейност (те се предоставят за и обслужват осъществяването на тази дейност, като съдържанието им е съобразено с нейната специфика и същност) и разглеждането им като част от по-обща техническа инфраструктура (те представляват част от цялата мрежа, използвана от техния притежател във връзка с осъществяваната от него дейност). Те следва да се разграничават от сервитутните права и да се обозначават с различни термини – например с наименованието на съответното право: право на прокарване, право на преминаване и пр. Макар и да съвпадат по своите наименования с тези на някои от видовете поземлени сервитути, те не трябва да се смесват с тях.

При ограничените вещни права за упражняване на дейност "господстваща" е всъщност осъществяваната от техните титуляри дейност. Конкретното право може да се упражнява единствено с оглед осъществяването на дейността, за която е учредено. То може да смени своя титуляр стига с това да не се променя предназначението, за което е учредено, и с упражняването му да продължава да се обслужва дейност, аналогична на тази, за обслужването на която то е възникнало. Така например, ако между страните не е уговорено друго, следва да се допусне възможността правото на преминаване по чл. 288, т. 1 ЗЕС, възникнало върху определен недвижим имот като част от мрежата на едно предприятие, предоставящо обществени електронни съобщителни мрежи и/или услуги, да се прехвърля от последното в полза на друго такова предприятие. Това право обаче няма да може да се прехвърли от предприятие, предоставящо обществени електронни съобщителни мрежи и/или услуги, в полза на енергийно предприятие. Само в случаите, когато страните изрично са посочили, че правото се учредява с оглед личността на правоимащия, тогава то ще бъде непрехвърлимо и ще се погасява с прекратяването на съответното притежаващо го юридическо лице. Посоченото правило не е уредено в закона, но следва от правната същност на разглежданите особени права и de lege ferenda може да бъде възприето от нашия законодател.

С оглед динамиката на гражданските отношения и многообразието съществуващи интереси при уредбата на сервитутните права в полза на учредяващите ги лица може да се допусне ***известна свобода на договаряне***.

Съгласно възприетия от съдебната практика ***принцип на изчерпателност на видовете вещни права*** страните *не могат да уговарят* друг вид права с вещен характер, освен изрично уредените, както и не могат да уговорят съдържание на признати от закона вещни права, което е различно от посоченото в закона. Принципът на изчерпателност *се прилага*, както по отношение на допустимите видове вещни права, така и спрямо тяхното съдържание, способи да придобиване, защита и прекратителни основания.

Това ограничение на договорната свобода е въведено с оглед действието на вещните права спрямо всички лица (erga omnes) с ***цел*** да се *улесни* преценката на лицата, които желаят да закупят една вещ, за противопоставимите им тежести, съществуващи върху тази вещ. Принципът на изчерпателност *внася яснота* относно възможното обременяване на правото на собственост с абсолютни права в полза на трети лица и *предпазва* от договорното налагане на многобройни ограничения, които да изключат практическото ползване на вещта от нейния собственик.

Принципът на изчерпателност следва да намери приложение и ***при сервитутните права*** като вид ограничени вещни права върху чужд недвижим имот. Този извод следва от *липсата на изрично правило, което да изключва* принципа по отношение на поземлените сервитути. Една от основните особености на поземлените сервитути, която ги отличава от останалите вещни права, е свързана с тяхната *многобройност*. За разлика от останалите вещни права, сервитутите са разделят на множество подвидове, които се различават помежду си именно с оглед на своето съдържание. Макар и да запазват характерните за всички сервитути същностни белези – използването на обективно съществуващата връзка между два имота, притежавани от различни лица, за оказването на въздействие върху единия от тях с оглед осигуряването на определена полза за собственика на другия, те предоставят възможност за различно въздействие върху чуждия имот: за преминаване, за поставяне на съоръжения, за прокарване на провод и пр.

Всяко сервитутно право ***принадлежи*** веднъж *към поземлените сервитути като вид ограничени вещни права* и следва да се подчинява на всички общи правила за тях (общата правна уредба на сервитутните права и общата правна уредба на вещните права), и втори път *към определен вид поземлени сервитути*, поради което при упражняването им следва да се зачитат и специфичните особености на този вид сервитути (специалната уредба на конкретния вид сервитути, която може да е дадена в общия вещноправен закон или в отделни специални закони).

Ако *принципът за изключителност се прилага* по отношение на видовете вещни права, които могат да бъдат учредявани от правните субекти, то възниква въпросът дали този принцип следва да се спазва и при определянето на допустимите видове поземлени сервитути. Ако се спази логическото правило, че това което се прилага спрямо рода (вещните права), следва да намери приложение и спрямо включените в него видове (включително сервитутните права), освен ако съществува изрично изключване на това, трябва да се приеме, че могат да се учредяват валидно само такива поземлени сервитути, каквито са предвидени от действащото законодателство. Именно принадлежността на учреденото от собственика на служещия имот право към определен, посочен от законодателя, модел на взаимодействие между собствениците на два недвижими имота прави последното поземлен сервитут. Възприемането на изключение от принципа за изчерпателност на видовете сервитутни права може да се направи единствено чрез включването на изрична законова разпоредба в този смисъл.

Допускането на известна ***свобода на договаряне*** по отношение на видовете и на съдържанието на поземлените сервитути, *ще отговори на основното предназначение на сервитутните права*: задоволяването на определена нужда на собственика на господстващия апартамент. Именно защото нуждите на отделните имоти могат да бъдат различни, поземлените сервитути се делят на разнообразни по своето съдържание подвидове. Същото това фактическо разнообразие на нуждите на господстващите имот би могло да обоснове (при наличието на законодателна воля за това) и допускането на свобода на договаряне при определяне на различните видове поземлени сервитути.

Свободата на договаряне може да бъде допусната (предоставена) *на две нива*: по отношение уговарянето на различни видове поземлени сервитути и по отношение уговарянето на различно съдържание на вече признати от закона видове поземлени сервитути. И в двата случая тя ще бъде ограничена от същностната характеристика и от общите правила за сервитутните права, респективно за съответния вид поземлени сервитути.

Ако се допусне възможността за ***учредяване на нов вид*** поземлени сервитути, който не е предвиден в действащото законодателство, то така уговореното право следва *да се отговаря на общото определение за сервитут*, т. е. да дава възможност на своя титуляр, като собственик на един (господстващ) недвижим имот, да осъществява определено въздействие върху друг чужд (служещ) недвижим имот, което да му носи определена полза именно в качеството му на собственик на господстващия имот. В противен случай, ако уговореното право не отговаря на правната същност и на общите белези на поземлените сервитути, то ще произведе единствено облигационно правно действие само между страните по съответната сделка и няма да се подчинява на правния режим на вещните

права. Ето защо не може да се уговори като поземлен сервитут правото на разходка или правото на лов в полза на конкретно определено лице или в полза на собственика на един имот. И двата случая не сме изправени пред поземлен сервитут, тъй като правата са учредени в полза на определено лице или осъществяването им не е свързано с предоставянето на определена полза във връзка с упражняването на правото на собственост върху господстващия имот.

Ако се допусне възможността за ***уговаряне на различно съдържание*** на предвиден от закон като вид поземлен сервитут, посоченото от страните следва да бъде *съобразено с общото предназначение и с правната същност* на съответния вид сервитутно право, без да излиза извън неговия обхват. Така например, като част от съдържанието на правото на преминаване може да се посочи възможността за създаване на път (чрез поставяне на настилка върху част от служещия имот), изграден и поддържан от собственика на господстващия имот, но не и забраната за застрояване на служещия имот с оглед осигуряването на изглед при осъществяване на преминаването.

Като част от съдържанието на сервитутното право *не* могат да се предвиждат *задължения за извършването на определени активни действия от страна на собственика на служещия* имот. Такива задължения противоречат на абсолютния характер на вещните права и могат да имат единствено облигационно правно действие. Така, вещното право на прокарване на провод не може да включва в съдържанието си задължение за поддържането на инсталираните съоръжения от собственика на служещия имот.

Като се вземе предвид посоченото при евентуалната бъдеща обща правна уредба на сервитутните права de lege ferenda следва да се отчете спецификата на сервитутните права (многообразието на възможните форми на взаимодействие между собствениците на два пространствено свързани помежду си недвижими имота) и тяхното особено предназначение (да се улесни във всеки конкретен случай ползването на господстващия имот, без с това да се прави неизползваем служещия имот), като се предвиди *възможност за страните да уговарят помежду си* ***конкретното съдържание*** на правото на сервитут, което най-добре отговаря на интересите им във всеки отделен случай. Законът следва да посочва основните критерии и рамките на съдържанието, което може да има сервитутното право от даден вид, а определянето на конкретното съдържание на възникващите във всеки отделен случай сервитути да се извършва с акта за тяхното учредяване. Законодателят следва да посочва единствено съществените белези на различните видове сервитутни права, а специфичното съдържание на конкретно учредяваните в практиката сервитути – да се фиксира от волята на страните по пътя на свободата на договаряне.

Въпреки разнообразното съдържание на сервитутните права тяхната ***структура*** по правило включва няколко основни елемента (правомощия). Подобно на останалите вещни

права, поземлените сервитути имат сложен характер и включват в себе си правото на владение на сервитутното право, правото на ограничено ползване на служещия имот и правото на разпореждане с поземления сервитут. При видимите сервитути обаче се поставя въпросът относно *собствеността по отношение видимите признаци, разположени върху служещия имот*.

Правото на водопрекарване не включва в своето съдържание придобиване на собственост върху мястото, върху което водопроводът е прокаран, нито върху леглото и бреговете на вадата. Те остават в собственост на собственика на служещия имот. Дали обаче същото следва да се възприеме и по отношение на трайно прикрепения към служещия имот водопровод. По силата на ***приращението*** изградените върху служещия имот съоръжения се придобиват в собственост от притежателя на служещия имот, независимо от това, че те са създадени с оглед упражняването на сервитутното право.

В чл. 193, ал. 2 ЗУТ обаче законодателят е въвел *изрично правило,* според което правото на прокарване на отклонения от мрежата на техническата инфраструктура дава възможност и за придобиване на собствеността върху така прокараните отклонения. С тази разпоредба в съдържанието на правото на прокарване се включва и правомощието за придобиване на правото на собственост върху изграденото съоръжение, с което посоченото сервитутно право се доближава до правото на строеж и може да служи като основание за изключване на принципа на приращение. Подобно правило следва да бъде въведено за всички сервитути, които са свързани с трайното прикрепване на съоръжения към служещия имот.

Ето защо de lege ferenda следва да се предвиди *общо правило*, важащо за всички видими сервитути, според което изградените за упражняването на сервитутното право съоръжения в служещия имот се придобиват от собственика на господстващия имот, независимо че са трайно прикрепени към служещия имот. Това правило се потвърждава и от изискването след прекратяването на сервитута, собственикът на господстващия имот да възстанови първоначалното положение, в което се е намирал служещия имот преди учредяването на сервитута. Премахнатите съоръжения са собственост на титуляра на сервитутното право и в негова полза следва да се признае и право да иска вдигане последните при прекратяване на сервитута.

СПИСЪК НА ИЗПОЛЗВАНАТА ЛИТЕРАТУРА

Литература на кирилица

1 ***Алексеева, С.*** Гражданское право. Краткий учебны курс. Москва., 2004.

2 ***Ангелов, Д.*** История на средновековната българска държава и право. С., 1992.

3 ***Андреев, М.*** Българско обичайно право. Правно историческо проучване. С., 1979.

4 ***Андреев, М.*** Римско частно право. С., 1993.

5 ***Андреев, М.*** Българско обичайно право. Кюстендил., 2001.

6 ***Андреев, М.*** Поземлената собственост в най-древното римско право. – Търговско право, 1998, № 5.

7 ***Базанов, И.*** Курс по римско право. Том 1. Част II: Система на римското гражданско право: Особена част. кн. II. Вещно право. С., 1940.

8 ***Бобчев, С.*** История на старобългарското право. Нова редакция проф. Петър Петров. Лекции и изследвания. С., 1998.

9 ***Бобчев, С.*** История на българското право. Бургас, 1993.

10 ***Боянов, Г., Ив. Русчев***. Право на ползване. – Собственост и право, 2002, № 10.

11 ***Боянов, Г***. Вещните субективни права, С., 1997.

12 ***Боянов, Г.*** Вещно право. С., 2004.

13 ***Боянов, Г.*** Въпроси на сервитутните права по съвременното българско вещно законодателство. – Нотариален бюлетин, 2006, № 2.

14 ***Боянов, Г.*** Поземлени сервитути, свързани с водните обекти – в сп. Собственост и право, 2000, № 5.

15 ***Боянов, Г.*** Познаваме ли сервитутните права? – Собственост и право, 1999, № 6.

16 ***Боянов, Г.*** Прекратяване на правото на строеж поради неупражняване. – Собственост и право, 2000, № 12.

17 ***Боянова, Г.*** Вещните сервитутни права. Авалон. С., 2008.

18 ***Бранков, С.*** Сроковете в гражданското, търговско, наказателно, фискално и административно право. I Теория. Законодателство. Юриспруденция. II Речник. В. Търново., 1927.

19 ***Василев, Л.*** Българско вещно право. С., 1995.

20 ***Василев, Л.*** Сервитути. Упражнение, защита и прекратяване. – Общество и право, 2007, № 10.

21 ***Велинов, Ив.*** Предмет на изкупуването по чл. 33 от Закона за собствеността. – Социалистическо право, кн. 5, 1984, с. 16-29.

22 ***Венедиков, П.*** Ново вещно право. С., 1999.

23 ***Венедиков, П.*** Система на българското вещно право. С., 1947.

24 ***Венедиков, П.*** Към съединението на вещи в римското право. – Във: Годишник на Софийския университет. Юридически факултет. Том XXXI, 7, 1935/1936, с. 3-21

25 ***Венедиков, П.*** Суперфиция и собственост върху постройка в чуждо място. – Юридически архив, година VII, книга 2, Ноември-Декември, 1936.

26 ***Вълчанов, Х.*** Коментар на Закона за давността. Бургас., 1938.

27 ***Ганев, В.*** Съвременна еволюция на собствеността. – Юридически архив, година VIII, книга 1, Септември-Октомври, 1937.

28 ***Георгиев, А.*** Правни проблеми, поставени от новата наредба за сервитутите на енергийните обекти. – Собственост и право, 2004, № 11.

29 ***Голева, П.*** Облигационно право, С., 2004.

30 ***Големинов, Ч.*** Действие на договорите. – Правна мисъл, кн. 4, 1998.

31 Гражданский кодекс Нидерландов. Новая кодификация. Превод: М. Ферштман, Ответственый редактор: Ф. Й. М. Фельдбрюгге. Лейденский университет, Юридический факультет, Институт восточно-европейского права и россиеведения. Лейден, 2000.

32 ***Дабев, Д.*** Правна същност на отношенията, създадени със Закона за наемите. – Социалистическо право, 1955, № 2.

33 ***Дашина, Е.*** Право на ползуване – ограничено вещно право. Общ режим по закона за собствеността. Особености при сделките с предмет вещно право на ползуване. – Във: Актуални проблеми на нотариалната практика. С., 1997, с. 65-69.

34 ***Джеров, Ал.*** Вещно право. С., 1999.

35 ***Джеров, Ал.*** Видове недвижимости по българското право. – Общество и право, кн. 10, 2007.

36 ***Джеров, Ал.***, Суперфицията в съвременното българско право. – Във: ***Запрянов, А.***, Собственост и благоустройство. Пловдив. 2006, с. 282.

37 ***Диков, Л.*** Гражданското право на бъдещет. – Юридически архив, година II, книга 5-6, Юни-Август, 1931.

38 ***Димитрова, С., Г. Боянов.*** Правото на строеж – коментар на съдебната практика. – Собственост и право, 2004, № 2.

39 ***Егоров, Н., И. Елисеев, А. Иванов, М. Кротов, Д. Медведев, Н. Рассказова, А. Сергеев, Ю. Толстой, Т. Фаддеева.*** Гражданское право. Учебник. Том 1. Издание шестое. Москва., 2006.

40 ***Запрянов, А.*** Актуални студии по вещно право. С., 1997.

41 ***Запрянов, А.*** За правната същност на сервитутите. – Собственост и право, 2005, № 9.

42 ***Запрянов, А.*** Собственост и благоустройство. Пловдив. 2006.

43 ***Зиновиева, Д.*** Правна същност на понятието „лиценз" в административното и гражданското право. – Правна мисъл, 1996, № 4.

44 ***Калайджиев, А.*** За правото на преминаване през селскостопански земи. – Социалистическо право, 1985, № 11.

45 ***Кирчев, Т.*** Правилото nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet и публичността при юридическите сделки. – Юридически архив, година II, 1930, № 2.

46 ***Ковачев, Я.*** Концесия и ползване на воден обект. – Собственост и право, 2004, № 5.

47 ***Ковачев, Я.*** Правото на собственост върху недвижими имоти и добивът на подземни богатства. – Собственост и право, 2008, № 5.

48 ***Ковачев, Я.*** Частна собственост върху обекти на железопътната инфраструктура за вътрешен жп транспорт. – Собственост и право, 2003, № 3.

49 ***Кожухаров, Ал.*** Германски граждански законник, превод от немски език, С., 1974

50 ***Колев, Т.*** Правни отношения и правни връзки. С., 2000.

51 ***Корню, Ж***. Юридически речник – редактор на превода доц. д-р Асен Чаушев., С., 2004.

52 ***Крылов, Б.*** Въведение в шведское право. Москва., 1986.

53 ***Левиев, Д.*** Суперфиция по ЗС и ЗУТ. Нови постановки. – Собственост и право, 2001, № 6.

54 ***Лялев, Т.*** Правна защита от шума. – Правна мисъл, 1983, № 2.

55 ***Маринов, Д.*** Българско обичайно право. – Жива старина. Етнографско (фолклорно) списание. Книга четвърта. Народно обичайно право, 1894, фототипно издание. С., 1995.

56 ***Маринов, Д.*** Българско обичайно право. – Жива старина. Етнографско фолклорно списание. Шеста книга. Народно карателно (углавно) обичайно право, 1907, фототипно издание. С., 1995.

57 ***Марков, М.*** Дискусионни въпроси във връзка с възникването на сервитутните права. – Собственост и право, 2008, № 3.

58 ***Марков, М.*** Някои въпроси във връзка с погасяване на правото на строеж. – Собственост и право, 2002, № 1.

59 ***Марков, М.*** Някои особености, свързани с обектите и субектите на правото на ползване. – Съвременно право, 1995, № 1.

60 ***Марков, М.*** Относно публичните ограничени вещни права. – Собственост и право, 2005, № 8.

61 ***Миладинов, В.*** Основи на историята на българското право. С., 1943.

62 ***Милушев, Т.*** Български нотариат. Теоретично-практическо упътване. Книга първа. Извършване и видове нотариални актове с образци. С., 1938.

63 ***Мозолин, В., А. Масляев.*** Гражданское право. Часть первая. Москва. 2007.

64 ***Наумова, С***. Основни въпроси на екологичното право. С., 2007.
65 ***Новицкий, И., И. Перетерский.*** Римское частное право. Москва., 2004.
66 ***Новкиришка-Стоянова, М.*** Правната регламентация на емфитевзата в дигестите. – Правна мисъл, 2000, № 3.
67 ***Павлова, М.*** Към теорията на гражданското правоотношение. – Правна мисъл, 1993, № 2.
68 ***Панайотова, Л.*** Наем и право на ползване – различия и общи моменти. – Правна мисъл, 2002, № 4.
69 ***Пенчев, Г.*** Екологоправни аспекти на концесиите по новия Закон за концесиите. – Търговско право, 2006, № 3.
70 ***Перетерски, И.*** и др. Римско частно право. С, 1952.
71 ***Петков, С.*** За правото на приращение. – Правна мисъл, 1941, № 5-6.
72 ***Петков, С.*** За правото на приращение. – Правна мисъл, 1941, № 7-8.
73 ***Петров, Вл.*** Съизволителни и търпими действия. – Адвокатски преглед, 2000, № 6-7.
74 ***Петров, Вл.*** Устройство на територията. С., 2004.
75 ***Петров, Вл.*** Вещното право на строеж – някои въпроси за дискусия. – Нотариален бюлетин, 2003, № 2.
76 ***Петров, Вл., М. Марков.*** Вещно право – помагало. С., 2005.
77 ***Петров, Вл.*** Самостоятелни ограничени вещни права ли са правото на надстрояване и правото на пристрояване. – Нотариален бюлетин, 2003, № 3.
78 ***Петров, Вл.*** Сервитут на преминаване и прокарване на мрежи и съоръжения през чужд имот. – Нотариален бюлетин, 2003, № 4.
79 ***Петров, П., Г. Петрова.*** История на Българската държава и право. Извори. Том 1, 680г.-1877г. С., 1996.
80 ***Планиол, М.*** Елементарно ръководство по гражданско право. Имущества, владение, собственост, сервитути. С., 1920.
81 ***Пухть, Г.*** Курсь Римскаго Гражданскаго Права, Томъ I, Москва, 1874.
82 ***Ричи, Ф.*** Владението (От теоретично-практическото му ръководство по гражданското право). Стара Загора., 1925.
83 ***Ричи, Ф.*** Имуществта, собствеността и нейните видоизменения. Книга втора. Стара Загора., 1926.
84 ***Розанис, С.*** Вещно право на строеж. С, 2004.
85 ***Розанис, С.*** Някои въпроси във връзка с правото на строеж. – Собственост и право, 2003, № 11.
86 ***Русчев, Ив.*** Публичната държавна собственост – Съвременно право, 1998, № 6.
87 ***Русчев, Ив.*** За характера на отношенията между собственика и ползувателя по Закона за собствеността. – Съвременно право, 1991, № 3.
88 ***Сарафов, П.*** Ограничения при упражняването на правото на собственост. – Съвременно право, 1999, № 1.
89 ***Сарафов, П***. Правото на собственост и неговите ограничения. Автореферат. С., 2000.
90 ***Сивков, Ц.*** Общината. Основни публичноправни аспекти. С., 2002.
91 ***Стайков, Ив.*** Последните изменения и допълнения на Закона за собствеността. – Правна мисъл, кн. 4, 1996, с.110.
92 ***Сталев, Ж.*** Нормативната сила на фактическото. С., 1997.
93 ***Сталев, Ж.*** Правни норми и юридически факти. – Социалистическо право, 1984, № 1.
94 ***Стефанов, Г***. Ограничения на правото на собственост на гражданите върху земеделски земи. – Съвременно право, 1991, № 5.
95 ***Стойкова, Ю.*** Промени в нормативни актове относно сервитути на енергийни обекти в гори и земеделски земи. – Собственост и право, 2005, № 7.
96 ***Стойкова, Ю.*** Промени в уредбата на сервитутите по закона за енергетиката. – Собственост и право, 2004, № 2.
97 ***Стойчева, К***. Българско вещно право. Основни теоретични постановки. Казуси и тестове. Дискусионни тематични игри. Съдебна практика и нормативни актове. Латинска юридическо фразеология. С., 2004.
98 ***Столфи, Н.*** Владението и придобивната давност. Стара Загора., 1928.
99 ***Стоянов, В.*** Вещно право. С., 2004.
100 ***Стоянов, В.*** Права на ползвателя. – Правна мисъл, 1993, № 1.

101 ***Стоянов, В.*** Право на ползване. С., 1993.
102 ***Суханова, Е.*** Гражданское право. Том II. Москва., 2006.
103 ***Таджер, В.*** Вещно право на Република България. Част четвърта. Владение. С., 2001.
104 ***Тасев, Хр.*** За съдържанието на правото на строеж. – Социалистическо право, 1972, № 7.
105 ***Тасев, Хр.*** За учредяване вещно право на строеж. – Социалистическо право, 1972, № 5.
106 ***Фаденхехт, Й.*** Критичен преглед на юриспруденцията на ВКС по гражданско право през 1935-1938 години. Вещно право. – Правна мисъл, 1938, № 10.
107 ***Фаденхехт, Й.*** Критичен преглед на юриспруденцията на ВКС по гражданско право. Етажна собственост. – Правна мисъл, 1937, № 9.
108 ***Фаденхехт, Й.*** Критичен преглед на юриспруденцията на Върховния касационен съд по гражданско право през 1935 и 1936 година. – Правна мисъл, 1937, № 2.
109 ***Фаденхехт, Й.*** Сервитути. Лекции. С., 1919.
110 ***Хаусманингер, Х.*** Casebook по Римско вещно право. С., 2000.
111 ***Хаусманингер, Х.*** Casebook по Римско облигационно право. С., 2002.
112 ***Хинов, М.*** Закон за имуществата, собствеността и сервитутите. Текстове, законодателни материали и пълен сборник на съдебната практика от влизането на закона в сила до 31 декември 1939 година. Карнобат, 1940.
113 ***Худар, Х.*** Проблеми на правото на собственост на земеделските земи в Сирийската арабска република и Република България. – Търговско право, кн. 4, 1998, № 4.
114 ***Цачев, Л., В. Цачев.*** Закон за собствеността. Текст. Съдебна практика. Литература. Коментарни бележки. С., 1993.
115 ***Цончев, Кр.*** Съдържание и упражнение на правото на строеж. Придобивна и погасителна давност. Упражнение на ограничените вещни права. (Р. № 808-72-I, СБ. № 41, СТР. 63; Р. № 1359-72-I, СБ. № 55, СТР. 73). – Социалистическо право, 1974, № 11.
116 ***Чолакова, А.*** Приложното поле на чл. 66, ал. 1 от Закона за собствеността. – Собственост и право, 2004, № 11.
117 ***Чолов, Р.*** Римското частно право. С., 2000.
118 ***Bruno, A.*** Юриспруденция на италианските съдилища по Codice civile. Част I. С., 1930.
119 ***Girard, P.*** История и система на римското право. Част I. История, лично и вещно право. С., 1913.
120 ***Zaharia-Crome*** Ръководство по гражданско право. Том II. Вещно право. С., 1920.

Литература на латиница

121 ***Bellairs, T., J. Helsel, J. Goldsmith.***, Modern Real Estate Practice in Pennsylvania. Chicago., 2002.
122 ***Bernhardt, R., A. Burkhart.*** Real Property in a Nutshell (Nutshell Series.). St. Paul., 1999.
123 ***Bianca*** La vendita e la permuta, in Trattato di diritto civile italiano, Торино, 1993.
124 ***Burn, E.*** Cheshire and Burn's modern law of real property. London., 2000.
125 ***Burn, E***. Maudsley and Burn's Land Law: Cases and Materials. Oxford., 2004.
126 ***Byrne, J.*** Property and Environment: Thoughts on an Evolving Relationship. – Harvard Journal of Law & Public Policy, Vol. 28, 2005.
127 ***Clarke, A., P. Kohler*** Property Law: Commentary and Materials. Cambridge. 2005.
128 ***Clifford, D., C. Jordan.*** Plan Your Estate. Berceley., 2002.
129 ***Comporti*** Diritti reali in generale, in Trattato di diritto civile e commerciale, книга VIII, том I,. Милано., 1980.
130 ***Crawford, H.*** White, D., Maryland Real Estate: Practice & Law, 10th Edition. Chicago. 2001.
131 ***Cutting, R.*** One Man's Ceilin' Is Another Man's Floor": Property Rights as the Double-Edged Sword. – Environmental Law, Vol. 31, 2001.
132 ***DeLong, J.*** Property Matters: How Property Rights Are Under Assault and Why You Should Care. New York., 1997.
133 ***Dukeminier, J., S. Johanson*** Wills, Trusts, and Estates. New York., 2000.
134 ***Emery, C.*** Setting Boundaries for Extraterritorial Applications of the Property Clause: An Assessment of an Alternative Source of Authority for Environmental Regulations. – Indiana Law Journal. Vol.79, 2004.
135 Eurostrategies, Final report on access to land for telecommunications services in the member states of the european union, Brussels – Luxembourg. 1998.
136 ***Farran, C.*** International Enclaves and the Question of State Servitudes. – The International and Comparative Law Quarterly, Vol. 4, No. 2, 1955.

137 ***Fischel, W.*** The Economics of Zoning Laws: A Property Rights Approach to American Land Use Controls. London., 1987.
138 ***Galaty, F., W. Allaway, R. Kyle, T. Enerva.*** Modern Real Estate Practice in Ohio. Chicago., 2001.
139 ***Gray, K., S. Gray.*** Elements of land law. Oxford. 2005.
140 ***Grosso-Dejana*** Le servitù prediali, in Trattato di diritto civile italiano, книга V, том I и II. Торино, 1963.
141 ***Heller, M.*** The Boundaries of Private Property. – Yale Law Journal, Vol. 108, 1999.
142 ***Hovenka, H., S. Kurtz, R. Boyer.*** Principles Of Property Law Concise Hornbook: An Introductory Survey. St. Paul., 2005.
143 ***Jordan, E.*** Land Law in Comparative Perspective. Hague., 2002.
144 ***Karp J., E. Klayman, F. Gibson.***, Real Estate Law (Real Estate Law, 4th ed). Chicago., 1998.
145 ***Krier, J., G. Alexander, M. Schill, J. Dukeminier.*** Property. New York., 2006.
146 ***Kurtz, S., P. Cain.*** Property. Aspen Publisher, 2003.
147 ***Leach, W., S. French, G. Korngold, L. Vandervelde, A. Casner.*** Cases and Text on Property. New York., 2004.
148 ***Liming, W.*** Tentative Interpretation of Principle of Equal Protection Prescribed by Law of Property. – China Law Magazine. The third issue. June, 2006.
149 ***Loras, A.*** Water law and riparian rights. – In: ***Jordan, E.***, Land Law in Comparative Perspective. Hague., 2002.
150 ***Meltz R., D. Merriam, R. Frank, F. Bosselman, D.Callies, J. Banta.*** The Takings Issue: Constitutional Limits On Land Use Control And Environmental Regulation, Washington., 1999.
151 ***Müller, Kl.*** Sachenrecht. Carl Heymanns Verlag KG, Köln, Berlin, Bonn, München., 1990.
152 ***Munzer, S.*** A Theory of Property (Cambridge Studies in Philosophy and Law). Cambridge., 1990.
153 ***Nixon, D.*** Marine and Coastal Law: Cases and Materials. Westport., 1994.
154 ***Pivar, W., R. Bruss.*** California Real Estate Law. Chicago., 2000.
155 ***Potter, P.*** The Doctrine of Servitudes in International Law. – The American Journal of International Law, Vol. 9, No. 3, 1915.
156 ***Robinson, N.*** Environmental Regulation of Real Property. New York., 2006.
157 ***Singer, J.*** Property Law: Rules, Policies, and Practices. New York., 2005.
158 ***Smith, H.*** Exclusion and property rules in the law of nuisance. – Virginia Law Review. Vol. 90, 2004.
159 ***Stoebuck, W., W. Stoebuck, D. Whitman, A. Roger.*** Law of Property Cunningham, The Law of Property (Hornbook Series and Other Textbooks). St. Paul., 2000.
160 ***Storme, M.*** Property law in a comparative perspective, KU Leuven., 2004.
161 ***Tonnon, A.*** Washington Real Estate Law. Washington. 2005.
162 ***Vitucci, P.*** Le servitù prediali. Diritto di servitù, rapporto obbligatorio, proprietà del fondo servente в Instituzioni di diritto private, под редакцията на Mario Bessone. Торино., 2004.
163 ***Wilkie, M., P. Luxton, R. Malcolm***. Questions and aswers. Land law. Oxford. 2007.
164 ***Wright, R.*** Paust, Gitelman, M., Land Use in a Nutshell (Nutshell Series). St. Paul. 2000.
165 ***Yapp, N.*** Law and your neighbours.London., 1989.