

You have downloaded a document from



*The Central and Eastern European Online Library*

The joined archive of hundreds of Central-, East- and South-East-European publishers, research institutes, and various content providers

**Source:** Правна мисъл

Legal Studies

**Location:** Bulgaria

**Author(s):** Stoyan Stavru

**Title:** Служещите вещи  
The servicing objects

**Issue:** 1/2007

**Citation style:** Stoyan Stavru. "Служещите вещи ". Правна мисъл 1:31-51.

<https://www.ceeol.com/search/article-detail?id=176560>



Стоян Ставру\*

## СЛУЖЕЩИТЕ ВЕЩИ

Всяка вещь се създава и признава като обект на определени правни отношения с оглед на своето специфично предназначение, свързано със задоволяването на определени човешки потребности. Функционалната характеристика на вещта е един от основните индивидуализиращи я белези. Всеки предмет се причислява към определен вид или род вещи въз основа на своите *структурни характеристики* (материята, от която е изграден; формата, която притежава; специфичните му качества, като например тегло, цвят, издръжливост, продължителност на съществуване и пр.) и въз основа на утвърденото и обявеното си *предназначение* (субективно потвърдена обективно съществуваща способност на вещта да служи за задоволяване на определени човешки потребности и интереси). Колкото по-големи са възможностите на човека да обработва природните ресурси и материали и преднамerno да създава от тях определени по своята структура предмети, съответно колкото повече стават осъзнатите потребности на хората, толкова по-голямо е и разнообразието на съществуващите вещи. Основен показател за измерването на стандарта на съвременното общество е степента на задоволеност на неговите потребности, което е възможно единствено чрез осигуряването на съответните вещи за това (включително храна, жилище, автомобил, книги и пр.). Именно стремежът към по-висок стандарт обяснява и появата на много нови вещи през последните десетилетия (компютри, DVD-дискове, микровещи, мобилни телефони и пр.), които провокират и изискват преосмисляне на правното понятие за вещь<sup>1</sup>. Това е възможно само ако съществува ясна представа относно същността на предназначението като основна характеристика на вещта.

## I. ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ВЕЩТА

1.1. Предназначението на вещта се определя от нейния *създател* и се *зачита при избора на материал*, от който тя да бъде изградена (така например при изработването на палатки и обслужващите ги бивачни съоръжения, предназначени за височинни изкачвания, се използва максимално лека и изключително здрава материя), както и *при определянето на*

\* Редовен докторант по Гражданско и семейно право в СУ „Св. Климент Охридски“.

<sup>1</sup> Вж. в този смисъл също Б о я н о в, Г. Вещно право. С., 2004, с. 30 – 31.

нейната структура и форма (при създаването на самолет се използва именно аеродинамична форма с цел да се осигури по-лесно и по-бързо придвижване през земната атмосфера). Посочената зависимост разкрива не само съществуващата връзка между предназначението на вещта (субективната характеристика на вещта) и нейната структурна и материална обособеност (обективната характеристика на вещта), но и свидетелствува за *приоритетното значение* на предназначението като субективен фактор, определящ идентичността на вещта.

Съществуването на всяка вещ се обуславя от предварително възникнала *потребност*, *субективно осъзната от човека и впоследствие материализирана* под формата на определена вещ. Всяка вещ притежава *качеството полезност*<sup>2</sup>, тъй като използването ѝ е свързано със задоволяването на специфична човешка потребност, осъзната като такава преди<sup>3</sup> създаването на вещта. Най-често едва след определянето на предназначението се пристъпва към изготвянето на подходящ, *годен* за задоволяването на съществуващата потребност, обективен предмет, който вече притежава качеството вещ. Ако в началото на своята история човекът е превръщал определени, обективно съществуващи в природата, предмети в свои вещи за задоволяване на нарастващите си потребности, то в съвременното общество първо се определя предназначението и едва след това се пристъпва към обективизирането на вещта.

1.2. Предназначението на вещта може да бъде *променяно от нейния собственик*, без с това да се стига до фактическото ѝ унищожаване. Смяната на предназначението на една вещ може да бъде свързано със задоволяване на определена временна нужда или с инцидентно използване на вещта за постигане на различна от основното ѝ предназначение цел. Промяната обаче може да бъде израз на намерението на собственика на вещта окончателно и трайно да промени нейното предназначение, като от този момент я използва за изпълнението на функции, различни от досегашните. Ако в първия случай става въпрос за *временно използване на една вещ не по нейното предназначение*, то във втория случай е налице *трансформиране на една вещ в друга*, при което собственикът на вещта преди нейната трансформация запазва собствеността си и връху новата вещ.

<sup>2</sup> Като най-важен признак на вещта в руската правна литература се признава способността ѝ да задоволява определена човешка потребност. Вж. по-подробно С е р г е е в а, А. П. и Т о л с т о г о, Ю. К. Гражданское право. Учебник. Том 1. Москва, 2006, с. 254, както и С а д о в н и ч и й, В. А. Гражданское право в 4-х томах. Том I. Общая часть. Учебник. Москва, 2005, с. 400.

<sup>3</sup> Дори и когато използваният за задоволяването на потребността предмет (от фактическа гледна точка) е съществувал реално в действителността преди осъзнаването на потребността, този предмет не е представлявал вещ (от юридическа гледна точка), тъй като е липсвала именно неговата полезност (придобита едва след субективното осъзнаване на потребността и възможността за нейното удовлетворяване чрез използването на именно този предмет), без която не може да има и вещ.

При трайна промяна на предназначението на вещта последната променя съществено своята *индивидуализация* (макар и със същата структурна характеристика, тя вече служи за задоволяването на различни човешки потребности), поради което преминава към друг вид вещи и се подчинява на характерния за тях *правен режим*. Така например, ако предназначението на един офис бъде променено при спазване на изискванията на закона и от определен момент той се използва вече за жилищни нужди, това помещение ще промени своя същностна правна характеристика и от този момент ще се подчинява не на правния режим за офисите (например с оглед спазването на определени хигиенни изисквания), а на правния режим на жилищата (например с оглед несеквеструемостта на жилището на длъжника съгласно чл. 339, б. „ж“ ГПК; с оглед на семейноправните въпроси за ползване на жилището по чл. 23 СК и пр.).

Макар че при изменението на предназначението се осъществява трансформиране на вещта, в този случай не се стига до промяна на собствеността върху нея, както това е предвидено изрично при **преработването** по чл. 94 и сл. ЗС. Ако при преработването в резултат от определени *обективни действия* се извършва промяна в *материалната субстанция и структурата на вещта*<sup>4</sup>, вследствие на което се поставя и въпросът относно придобиването на новата вещ от лицето, което е извършило съответните действия, то при промяната на предназначението на една вещ се променя единствено субективното съзнание на нейния собственик относно потребността, която тя трябва да задоволи. Тази промяна настъпва с участието единствено на собственика на вещта, поради което не възниква и проблемът относно придобиването на вещта от някое друго лице. Ако преработването е възможно само при *движимите* вещи, то смяната на предназначението е допустима и при *недвижимите* имоти (например промяна на предназначението на земеделска земя с цел нейното урегулиране и застрояване; промяна на предназначението на административна сграда с цел използването ѝ за жилищни нужди).

1.3. Наред с вещите, които самостоятелно задоволяват определени човешки потребности, съществуват и такива, които изпълняват вторични функции във връзка с използването на други вещи според тяхното предназначение. Именно те в настоящата статия се обозначават като *служещи вещи* или вещи с *вторично предназначение*. Сами по себе си те не могат да служат за задоволяването на определена основна потребност, но взети заедно с главната, обслужвана или господстваща вещ, позволяват нейното пълноценно (например право на преминаване през съседен служещ имот), безопасно (например каската като принадлежност към мотоциклет) или удобно (например дистанционното управление като принадлежност към телевизор) използване. Те имат специфично предназначение, което е

<sup>4</sup> За елементите на фактическия състав на преработването вж. подробно Б о я н о в, Г. Цит. съч., с. 312.

свързано с ползването на друга, вече съществуваща вещь, и, косвено — със задоволяването на основна човешка потребност, обслужвана от тази друга вещь. Такива служещи вещи са принадлежността по чл. 98 ЗС, служещият имот при поземлените сервитути, както и т.нар. „недвижими имоти по предназначение“, възприети от българския законодател при действието на Закона за имуществата, за собствеността и сервитутите (ЗИСС) от 1904 г. (отм.).

Обслужваната и обслужващата вещь имат едно общо предназначение, като специфичното предназначение на служещата вещь е свързано със задоволяването на някаква допълнителна потребност (например за сигурност, за удобство и пр.). **Разграничаването на главната вещь от принадлежността, на служещия имот от господстващия и на недвижимата по предназначение вещь от недвижимия имот по природа** се извършва въз основа на това коя от вещите е годна да задоволи самостоятелно основната потребност, която предполагат и обслужват двете вещи. Така например, *ключът и вратата*<sup>3</sup> се намират в съотношение на принадлежност и главна вещь, като главната вещь е вратата (сградата, част от която е вратата), тъй като тя може да се използва с оглед на своето предназначение (за затваряне на вратата, макар и без възможност за заключване) и без да е необходим ключ. Сам по себе си ключът като принадлежност дава една допълнителна възможност при ползването на вратата (като част от сградата) и отговаря на едно вторично предназначение (за осигуряване на възможност за заключване на вратата). По същия начин в случаите, когато един земеделски имот се напоява с вода, която преминава през съседния имот по силата на учредено в полза на неговия собственик *сервитутно право на водопрокарване*, първият имот има качеството на господстващ, а вторият — на служещ. Ако господстващият имот може да се използва според своето предназначение (за земеделски нужди) и без предоставеното в полза на неговия собственик сервитутно право (макар и при по-неблагоприятни условия, свързани с липсата на необходимото за растежа на аграрните култури напояване), то самод по себе си съдържанието на сервитутното право спрямо служещия имот (чийто собственик е длъжен да търпи известни ограничения на иначе абсолютното си право на собственост) има вторично предназначение (осигуряване на по-добри условия с оглед напояване при отглеждането на определени растителни култури), свързано с предназначението (обработване за земеделски нужди) на господстващия имот. Същият критерий е приложим и при възприемането на института на недвижимите вещи по предназначение — недвижимите имоти по предназначение (например *машините, предназначени за обработването на определена земеделска земя*) имат обслужващ и вторичен характер по отношение на предназначението на недвижимия имот по природа (земеделската земя).

<sup>3</sup> След присъединяването си към съответния имот вратата загубва качеството си на самостоятелна вещь и става част от сградата, към която е присъединена. В този случай съотношението ключ-врата следва да се разглежда като съотношение ключ-сграда.

1.4. Служещите (принадлежност, служещ имот, недвижим имот по предназначение) и обслужваните (главна вещь, господстващ имот, недвижим имот по природа) вещи образуват специфична съвкупност, която следва да се разграничава от други *групи*<sup>6</sup> **самостоятелни вещи с общо предназначение**. Такива групи представляват например комплектът от определен брой чаши, колекция от музикални дискове на определен автор, четката за зъби и пащата за зъби<sup>7</sup>. При тях не може да се разграничат служеща и обслужвана вещь, тъй като *всяка една в съвкупността има равностойно значение* при изпълнението на общото предназначение<sup>8</sup>. Друг пример за съвкупност от самостоятелни вещи с общо предназначение представлява масив от горски имоти, попадащи в определен раздел, съгласно съществуващия лесоустройствен план. Макар тези имоти да имат общо предназначение (свързано със съществуването, поддържането и ползването на горската растителност) и да се подчиняват на определен общ режим (правният режим на горите), всеки от тях има свой отделен собственик (физическо или юридическо лице, държавата, общината) и следва своя самостоятелна юридическа съдба (възможно е да му се промени предназначението, да се смени неговият собственик и пр.).

1.5. Съществуват и съвкупности от отделни предмети, които *само в своята цялост могат да служат за удовлетворяване на тяхното общо предназначение* — тесте карти за игра, чифт обувки<sup>9</sup>, лък и стрела и пр. Тъй като предназначението им е общо и наличието на всеки отделен предмет е своеобразно необходимо условие за постигане на посоченото предназначение, фактическата съвкупност представлява една-единствена **сложна (съставна) вещь** (по силата на принципа „едно общо предназначение — една вещь“), изградена от отделни (съставни) части<sup>10</sup>, които нямат юридическа самостоятелност и не са годен обект на самостоятелни правни отношения<sup>11</sup>. За разлика от служещите вещи, при съставната вещь *липсва обособяването* на две отделни (макар и свързани, но обособени и самостоятелни) вещи и *изпълнението* на две различни предназначения (макар и едното — това на служещата вещь, да има вторичен характер по отношение на задоволяването на основната потребност). Особеното при съставната вещь е, че всички

<sup>6</sup> Относно т. нар. юридически (наследство, имущество), фактически (стадо, библиотека от книги) и естествени (рояк пчели) съвкупности от вещи вж. Zaharia - Stome. Ръководство по гражданско право. Том I. Обща част. С., 1919, с. 176 — 177.

<sup>7</sup> Вж. в този смисъл Павлова, М. Гражданско право — обща част. С., 2002, с. 393.

<sup>8</sup> Така, всяка чаша сама по себе си дава възможност за пиене, но в своята съвкупност позволяват едновременното им използване от повече лица. Всеки диск може да бъде слушан самостоятелно и ще доставя съответното естетическо удоволствие, но само в своята съвкупност те ще съставляват цялостна картина за творчеството на своя автор.

<sup>9</sup> Така Боянов, Г. Цит. съч., с. 37.

<sup>10</sup> Вж. също Сергеева, А. П. и Толстого, Ю. К. Цит. съч., с. 262. Според авторите съставните части на вещта са такива нейни детайли, които са свързани конструктивно с нея, независимо от това че тя може да функционира и без някои от тях.

<sup>11</sup> Вж. в този смисъл Василев, Л. Гражданско право. Обща част. С., 2000, с. 223.

нейни части в своята съвкупност и установен начин на взаимодействие я правят годна да изпълнява своите функции. Сами по себе си (извън съставната вещ) тези части нямат свое предназначение, поради което не представляват самостоятелни вещи.

Извън посочените сложни вещи, при които всяка съставна част има относително равностойно значение за изпълнението на общото предназначение, съществуват и такива съставни вещи, при които някои от частите не са необходими за изпълнението на тяхната функция, но *предоставят допълнителна сигурност или комфорт*. Така например, един автомобил не може да бъде използван по своето предназначение (предвиждане в пространството от едно място на друго) без наличието на едно от четирите му колела (гуми), но това колело, от своя страна, само по себе си (извън качеството му на съставна част на автомобила) не изпълнява някакво самостоятелно предназначение (различно от предназначението на автомобила, а именно осигуряване на възможност за предвиждане на хора и пренасяне на вещи в пространството). Автомобилът обаче спокойно може да се използва съобразно своето предназначение, ако липсва въздушна възглавница, радиокасетофон, задна седалка, багажник. Въпреки че не изпълняват равностойна с оглед на основните части (двигател, купе, колела, ходова част и пр.) функция, тези предмети съставляват част от автомобила, тъй като са *физически свързани с него* и осъществяват своето предназначение единствено като част от него. Друг е въпросът, че те могат да бъдат обособени като отделни вещи в случаите, когато се продават като *резервни части* — именно за да може да бъдат предмет на въпросната прехвърлителна сделка. От момента на монтирането им на автомобила обаче те загубват своята вещноправна самостоятелност и стават част от сложната вещ, към която са присъединени.

Следователно *отличителните белези* относно това дали конкретен предмет представлява съставна част от една сложна вещ са два: *какво е значението на този предмет* при изпълнението на предназначението на сложната вещ (той трябва да е необходимо условие за функционирането на вещта или да осигурява допълнителна сигурност и комфорт при нейното използване) и *дали той е физически свързан* със сложната вещ по начин, който да му позволява да изпълнява своето своеобразно „вътрешновещно“ предназначение — да участва при нейното функциониране. Когато и двете условия са налице, предметът представлява част от една съставна вещ и няма качеството на самостоятелна вещ. В момента, в който бъде отделен (фактически) и предназначението му се промени (например ако бъде предложен от собственика на съставната вещ за продажба като резервна част), той придобива вещноправна самостоятелност и може да бъде обект на вещноправни правоотношения.

1.6. Съществуват и такива вещи, които са *взаимно свързани* и заедно могат да изпълняват по-добре определено предназначение, като едната от тях подпомага използването на другата, без обаче да се

намираат в съотношение на главна вещь към принадлежност. Двете вещи не следват една обща юридическа съдба, а имат напълно самостоятелно правно съществуване. Така например, макар боята за обувки (самостоятелна вещь, свързана по своето предназначение с друга вещь) да се използва най-често за поддържане на притежавани от нейния собственик кожени обувки (вещ, наподобяваща главната вещь при съотношението главна вещь-принадлежност), тя има напълно самостоятелно правно съществуване и е обект на разпоредителни сделки независимо от извършването на подобни сделки с вещта, която в известен смисъл обслужва. За разлика от правния режим на принадлежността с прехвърлянето на собствеността върху обувките не се прехвърля собствеността върху използваната за почистването им боя.

**Разграничаването** между принадлежността и една самостоятелна вещь, чието предназначение е да обслужва друга вещь, трябва да се извършва въз основа на два критерия: (1) *установената обичайна практика* при използването на този вид вещи и (2) *намеренията на страните* при извършването на разпоредителни сделки с тях. Макар че помпата за гуми обслужва колелото по начин подобен на този, по който кобурът обслужва поставения в него пистолет, съотношението между първите две вещи е съотношение на принадлежност към главна вещь, докато кобурът и пистолетът имат най-често (с оглед установената обичайна практика при продажбата на тези вещи) напълно самостоятелно правно съществуване и се прехвърлят независимо едно от друго. Кобурът обаче може да бъде уговорен като принадлежност към определен пистолет (по волята на страните по съответната прехвърлителна сделка), в който случай ще се подчини на правилото за принадлежностите по чл. 98 ЗС.

## 2. ПРИНАДЛЕЖНОСТТА КАТО СЛУЖЕЩА ВЕЩ

2.1. Принадлежността представлява самостоятелна<sup>12</sup> движима или недвижима вещь, чието предназначение е свързано с изпълнението на функциите на друга (главна) вещь, поради което по правило двете вещи следват обща юридическа съдба<sup>13</sup>. Характерна особеност при съотношени-

<sup>12</sup> Вж. в този смисъл Б о я н о в, Г. Цит. съч., с. 37, и П е т р о в, Вл. и М а р к о в, М. Вещно право. Помагало. С., 2005, с. 24. В Решение № 313 от 2000 г. по гр.д. № 793/97, I г.о. на ВКС приема, че стая, обслужваща определено магазинно помещение, има качеството на принадлежност към него. Това е допустимо, защото стаята е обособена с архитектурен план като самостоятелно складово помещение. Ако няма необходимата самостоятелност, за да се признае за вещь-принадлежност, тя следва да се разглежда като част от обслужваното от нея магазинно помещение. Несамостоятелността, която има предвид Решение № 812 от 1998 г. по гр.д. № 391/98, I г.о. на ВКС, на сутеренния етаж, който се прехвърля заедно с жилищното помещение, се отнася именно до неговото обслужващо предназначение като принадлежност (Всички решения в статията са цитирани по ПИС „АГИС“).

<sup>13</sup> Като типични примери за принадлежности се посочват седлото и юздата на коня, помпата на велосипеда, инструментите за обслужване на автомобила. Вж. например Т а д ж е р, В. Гражданско право на НРБ. Обща част. Дял II. С., 2001, с. 294, както и П а в л о в а, М. Цит. съч., с. 397.

ето между главната вещь и принадлежността е, че те не са свързани помежду си по траен начин<sup>14</sup>. В случай че обслужващата вещь е свързана към обслужваната по начин, който при отделянето им една от друга води до увреждане на която и да е от двете, няма да сме изправени пред съвкупност от главна вещь и принадлежност, а пред съставна вещь, и приложение следва да намери разпоредбата на чл. 97 ЗС. В тази хипотеза ще е налице *присъединяване* на една движима вещь към друга, при което първата ще загуби изцяло своята самостоятелност и ще престане да бъде голям обект на вещни правоотношения. Макар и свързана по своето предназначение с функционирането на главната вещь и подчинена на нейния правен режим (двете вещи имат общ собственик<sup>15</sup>, обременени са с еднакви тежести<sup>16</sup>, представляват общ обект при принудително отчуждаване<sup>17</sup> и пр.), принадлежността представлява отделна вещь с известна юридическа *самостоятелност*<sup>18</sup>. Тя може да бъде самостоятелен предмет както на *облигационни* (заем за послужване на помпа за гуми, наем на предпазна каска за мотоциклет и пр.), така и на *вещни* правоотношения (вещно право на ползване върху избено помещение), тъй като въведеното с разпоредбата на чл. 98 ЗС правило има диспозитивен характер и може да бъде изключено по волята на собственика на принадлежността. От друга страна, *погиването* на главната вещь не води непременно до погиване и на принадлежността — последната остава голям предмет на правни отношения, като включително може да бъде прехвърлена в полза на друго лице с цел да се превърне в принадлежност към притежавана от това лице главна вещь от същия (като този на погивалата вещь) вид. Погиването на принадлежността също не се отразява върху вещноправната самостоятелност на главната вещь, напротив — една и съща непотребима главна вещь може да се обслужва последователно от няколко потребими принадлежности (например използването и последователната смяна на няколко резервни колела, представляващи принадлежност към товарен автомобил).

Като факт с определени правни последици *владение* може да се упражнява както само спрямо главната вещь, така и единствено върху принадлежността. В тези случаи правните му последици (владелческа защита, правен режим на подобренията, придобиване по давност, придобиване по чл. 78 ЗС)

<sup>14</sup> Според проф. Георги Боянов не е нужно принадлежността да е физически свързана с главната вещь. Вж. Б о я н о в, Г. Цит. съч., с. 36.

<sup>15</sup> Ако една чужда вещь (подобно на принадлежността) обслужва друга (главна) вещь, която принадлежи на друг собственик, правният им режим няма да се подчинява на правилото на чл. 98 ЗС, а на съществуващото между собствениците им облигационно (наем) или вещно (право на ползване, сервитут) правоотношение.

<sup>16</sup> Така например, налагането на запор върху един кораб води до запориране и на спасителните лодки към него.

<sup>17</sup> Отчуждаването например за държавни нужди на притежаван от частно лице апартамент води до отчуждаване и на таванското помещение, представляващо негова принадлежност.

<sup>18</sup> В този смисъл вж. С т о я н о в, В. Вещно право. С., 2004, с. 19.

ще настъпват само спрямо владяната вещь (главната вещь или принадлежността). Правилото на чл. 98 ЗС се прилага само при извършването на юридически действия от страна на собственика на главната вещь, но не и при упражняването на владение като фактическа власт върху тази вещь от страна на друго лице. Установяването на владение върху главната вещь не води автоматично до установяване на владение и върху нейната принадлежност, тъй като последното е самостоятелен факт, подлежащ на отделно доказване.

2.2. Основна характеристика на принадлежността е нейното вторично, обслужващо главната вещь *предназначение*<sup>19</sup>. За да представлява една вещь принадлежност към друга е необходимо да съществуват няколко условия: (1) двете вещи да се притежават от едно и също лице, (2) да е налице обективно съществуваща и субективно потвърдена връзка на обслужване между тях и (3) главната вещь да може да изпълнява своето предназначение и самостоятелно<sup>20</sup> — без за това да е необходимо използването на принадлежността. При отсъствието на първото условие ще сме изправени пред две отделни вещи, при които собственикът на едната (обслужващата) вещь е предоставил определено облигационно или вещно право на ползване на собственика на другата (обслужваната) вещь, потвърждавайки и юридически признавайки съществуващата фактическа връзка между двете вещи. Ако липсва второто условие: не съществува обективна връзка на обслужване между двете вещи или, макар и да съществува, тя не е субективно потвърдена от техния собственик, то, макар и притежавани от едно и също лице, двете вещи са напълно самостоятелни и не възниква въпросът за общата им юридическа съдба. А ако последното условие не е налице, като общото предназначение може да се изпълнява единствено от двете вещи в тяхната цялост, то тогава обслужващата вещь няма да представлява принадлежност, а съставна част от главна вещь, тъй като значението на двете вещи е равностойно за изпълнението на общото предназначение и съществуването на всяка една от тях е необходимо условие за изпълнението на общата функция.

При определянето на една вещь като принадлежност към друга особено внимателно трябва да се прецени нейното предназначение *с оглед функциониранието* на главната вещь. Принадлежността може например да осигурява *пълноценното*<sup>21</sup> или *безопасното*<sup>22</sup> използване на главната вещь. Възмож-

<sup>19</sup> Вж. също Садовничий, В. А. Цит. съч., с. 415.

<sup>20</sup> В този смисъл вж. Сергеева, А. П. и Голстого, Ю. К. Цит. съч., с. 262.

<sup>21</sup> Такова е съотношението между ключа и бравата за врата (като част от сградата), тъй като бравата може да изпълнява основното си предназначение (затваряне на вратата) и самостоятелно, но тя ще може да се използва пълноценно едва при наличието на ключ, когато вратата ще може и да се заключва.

<sup>22</sup> Така, каската за мотоциклет не е необходима, за да се придвижи собственикът на последния до пожеланото от него място, но осигурява известна сигурност при евентуална злополука.

но е, от друга страна, принадлежността да прави *по-удобно*<sup>23</sup> използването на главната вещь или да служи като *резервна част* към сложна главна вещь, какъвто е случаят с резервната гума на автомобила. Разбира се, особеното предназначение на принадлежността е само един от критериите за разграничаването ѝ, който трябва да се прилага винаги заедно с преценката за това дали главната вещь може да изпълнява своето основно предназначение без принадлежността. Ако само в своята съвкупност двата предмета могат да служат за общата им цел, те не представляват самостоятелни вещи (респективно главна вещь и принадлежност), а съставни части от една сложна вещь.

**2.3. Недвижимата вещь-принадлежност следва да се разграничават от служещия имот при сервитутните правоотношения**, както и от особената съсобственост върху идеалните части от сграда в режим на етажна собственост. Основната разлика между недвижимата вещь-принадлежност (избено<sup>24</sup> или таванско помещение, тераса<sup>25</sup>, гараж<sup>26</sup>, ателие<sup>27</sup>, складови помещения<sup>28</sup> или други второстепенни постройки<sup>29</sup>) и служещия имот при поземлените сервитути (например имотът, през който се преминава, за да се осигури достъп до господстващия имот) е свързана с *притежаването им* от същия (при принадлежността) или от различен (при сервитутните права) собственик от този на главната вещь, респективно — на господстващия имот. И в двете хипотези двете вещи са юридически самостоятелни и едната обслужва използването на другата според нейното предназначение, но ако в единия случай (при принадлежността) собственикът на главната вещь е собственик и на принадлежността, то в другия (при сервитутните права) — собственикът на господстващия имот упражнява ограничено вещно право върху притежавания от друго лице служещ недвижим имот. При сервитутите възниква специфично вещно *правоотношение* между собственика на господстващия и собственика на служещия имот<sup>30</sup>, по силата на което

<sup>23</sup> Телевизорът може да се използва според своето предназначение и без принадлежащото към него дистанционно устройство, но последното предоставя едно допълнително улеснение за ползвателя.

<sup>24</sup> Вж. Решение № 509 от 18 март 1976 г. по гр.д. № 1075/76, I г.о. на ВС, и Решение № 673 от 1 ноември 1996 г. по гр.д. № 635/96, I г.о. на ВС.

<sup>25</sup> Вж. Решение № 602 от 28 юни 1993 г., по гр.д. 165/92, I г.о. на ВС.

<sup>26</sup> Вж. Решение № 210 от 12 април 2001 г. по гр.д. № 613 от 2000 г., I г.о. на ВКС.

<sup>27</sup> Вж. Решение № 44 от 22 февруари 2005 г. по гр.д. № 300/04, ГК, 5-чл. с-в на ВКС, в което като принадлежност към жилищен апартамент се приема таванско помещение, преустроено като ателие. Според Решение № 45 от 1961 г. по гр.д. № 22/61, ОСГК, ако нежилищно помещение е предназначено за задоволяване на културно-битови (гараж за собствена лека кола) или професионални (ателие на скулптор, художник и пр.) нужди на собственика, такова помещение следва да се приравнява към сервизно за жилището му, респ. — принадлежност към това жилище.

<sup>28</sup> Вж. Решение № 585 от 6 ноември 2003 г. по гр.д. № 248/03, I г.о. на ВКС.

<sup>29</sup> Вж. Решение № 228 от 29 май 2002 г. по гр.д. № 854/01, I г.о. на ВКС. В Решение № 2152 от 3 ноември 1975 г. по гр.д. № 1660/75, I г.о. на ВС, като принадлежност на сградата е посочено обслужващото я дворно място.

<sup>30</sup> Така В а с и л е в, Л. Българско вещно право. С., 1995, с. 526.

последният е длъжен да търпи осъществяването от страна на титуляря на сервитутното право (собственикът на господстващия имот) на определени въздействия върху притежавания от него служещ имот.

Практическото значение при провеждането на разграничението между принадлежността и сервитутното право е свързано с въпроса за т. нар. **паркоместа**<sup>31</sup>. Възможно е да се приеме, че паркомиястото, подобно на гаражната клетка<sup>32</sup>, представлява *принадлежност към определено помещение* (апартамент, офис или др.), което то обслужва, и може да бъде обект на отделни вещноправни отношения само при изричното изключване на правилото по чл. 98 ЗС. В този случай паркомиястото трябва да бъде обособено като отделен недвижим имот, да притежава следващата от това индивидуализация — номер, площ, граници и пр., както и да се притежава от собственика на помещението, което обслужва. Необходимо е също така да е налице и общото, за да бъде една вещь принадлежност, условие — обективно съществуваща и субективно потвърдена връзка на обслужване между помещението и съответното паркомиясто. Ако обаче паркомиястото представлява реална незастроена част от поземлен имот, който се притежава от лице, различно от собственика на помещението, което паркомиястото обслужва, отношенията по ползването му трябва да се уредят между собственика на обслужвания имот (помещението, разположено в съседна или близка сграда) и собственика на служещия имот (поземленият имот, част от който се използва като паркомиясто) или чрез учредяване на облигационно<sup>33</sup> или вещно право на ползване (което е винаги срочно, свързано с личността на ползвателя, и не отчита връзката на обслужване между двата имота), или чрез използването на института на т. нар. *поземлен сервитут* (при който, независимо от евентуалната смяна в собствеността върху служещия имот, собственикът на господстващия имот ще има правото да използва съответната реална част от служещия имот като паркомиясто).

Недвижимата вещь-принадлежност трябва да се разграничава и от **общите по предназначение части на сграда, намираща се в режим на етажна собственост**<sup>34</sup>. Всяка сграда, в която съществуват самостоятелни обекти, притежавани от различни лица, се намира в *режим на етажна собственост*,

<sup>31</sup> Относно въпроса за паркомиястата и възможността за тяхното прехвърляне вж. М а т е е в а - С т о я н о в а, Е. Относно транслативните сделки с така наречените паркомияста. — *Собственост и право*, 1999, № 5, с. 5.

<sup>32</sup> Която представлява принадлежност към обслужвания от нея апартамент, когато са налице и другите условия тя да се признае за принадлежност: да се притежават от едно и също лице, да е налице субективно потвърдена и обективно съществуваща връзка на обслужване между тях, и главната вещь да може да изпълнява своето предназначение и самостоятелно. При липсата на което и да е от тези условия гаражът представлява самостоятелна недвижима вещь или съставна част от един общ недвижим имот.

<sup>33</sup> Какъвто е например случаят на договор за наем на паркомияста, описан в Решение от 5 февруари 2004 г. по ВАД № 107 от 2003 г. на АС при БТПП.

<sup>34</sup> Общите части на сграда в режим на етажна собственост са посочени като принадлежност към отделните обекти в Решение № 1019 от 10 май 1968 г. по гр.д. № 448/68, I г.о. на ВС.

при който в полза на всеки етажнен собственик се съчитават право на изключителна собственост върху отделния притежаван от него обект с право на съсобственост върху общите части на сградата. Те биват *два вида* — общи части по своето естество (необходими за съществуването на сградата) и общи части по своето предназначение (с оглед вторичното им предназначение да обслужват отделните обекти в сградата). Ако общите по своето естество части на сградата се доближават по своята същност до съставните части при сложната вещ, то общите *по предназначението си* части<sup>35</sup> разкриват близост именно с недвижимите вещи принадлежност<sup>36</sup>. Така например портиерското помещение, чието предназначение е да осигури възможност за денонощна охрана на живеещите в сградата, представлява обща част по своето предназначение и ще изпълнява обслужващи функции по отношение на останалите помещения. То няма да може да се прехвърля, а спрямо него ще се прилага особеният правен режим за съсобствеността върху общите части на сградата. Ако обаче се получи съгласието на всички етажни собственици<sup>37</sup> за промяна на предназначението му (например за офисни нужди) и то вече не обслужва общите части на сградата, ще се подчинява на общия режим на съсобствеността и при спазването на последния (вкл. на разпоредбата по чл. 33 ЗС) ще може да се прехвърля самостоятелно<sup>38</sup>.

За разлика от принадлежността, общите части по предназначение *нямат самостоятелно съществуване* и изцяло следват съдбата на сградата и помещенията, които обслужват. Те не могат да бъдат самостоятелен обект на прехвърлителни правни сделки независимо от правото на собственост върху отделните помещения в сградата. Ако собственикът на принадлежността е и собственик на главната вещ, то етажният собственик е *само съсобственик* в притежаването на общите части на сградата. Поради

<sup>35</sup> Това са онези общи части, чието предназначение се определя при възникване на етажната собственост по волята на всички етажни собственици. Такива са портиерското жилище; избено помещение, определено за пералня; таванско помещение, определено за сушилня. Вж. Решение № 395 от 19 май 1986 г. по гр.д. № 242/86, III г.о. ВС, както и Решение № 546 от 15 март 1977 г. по гр.д. № 2896/76, I г.о. на ВС. Вж. също Тълкувателно решение № 34 от 15 август 1983 г. по гр.д. № 11/83 на ОСГК на ВС.

<sup>36</sup> Така например в Решение № 486 от 9 април 1992 г. IV г.о. на ВС приема, че съответстващата на всеки апартамент част от правото на строеж представлява принадлежност към този апартамент.

<sup>37</sup> Вж. също С т о я н о в, В. Цит. съч., с. 299.

<sup>38</sup> Сам по себе си фактът на извършено преустройство (дори да е в съответствие със строителните правила и норми), без да е получено нужното съгласие на всички етажни собственици за промяна на предназначението на общата част, не води до обособяване на самостоятелен обект на собственост, който да бъде годен за разпореджане с правна сделка, да бъде предмет на делба или да бъде придобит по давност (Решение № 1733 от 10 октомври 2003 г. по гр.д. № 1502/02, IV г.о. на ВКС). Когато портиерското жилище се отдава под наем по решение на общото събрание на етажната собственост обаче, то не загубва характера си на обща част по предназначението (вж. Тълкувателно решение № 39 от 23 юни 1986 г. по гр.д. № 8/86, ОСГК на ВС).

особеното им предназначение (обслужване на сградата) те са подчинени на специален правен режим, различаващ се от този по чл. 98 ЗС, и трябва да се разграничават от недвижимите вещи принадлежности. *За да се превърне една обща по своето предназначение част от сграда в режим на етажна собственост в принадлежност към отделен обект в тази сграда, са необходими няколко последователни действия:* (1) вземане на решение на общото събрание за промяна на предназначението на общата част (например портнерското помещение)<sup>39</sup>; (2) прехвърляне на притежаваните от всички съсобственици идеални части от правото на собственост върху променилото предназначение си помещение в полза на един от етажните собственици, както и (3) общото за всички принадлежности условие: обективно съществуваща и субективно потвърдена връзка на обслужване между двете помещения.

### 3. СЛУЖЕЩИЯТ ИМОТ ПРИ ПОЗЕМЛЕНИТЕ СЕРВИТУТИ

3.1. При поземления сервитут един (служещ) имот способства за ползването на друг (господстващ) имот, при което съществуващата връзка при ползването на имотите е санкционирана юридически чрез признаването в полза на собственика на господстващия имот на *ограничено вещно право* върху служещия имот. Основната разлика между принадлежността и служещия имот е свързана с обстоятелството, че последният **има свое самостоятелно предназначение**, което може да изпълнява независимо от използването на господстващия имот. Така например нивата, през която едно лице има право да преминава, за да осъществява достъп до притежавания от него съседен имот, може да се използва за земеделски нужди независимо от съществуването и предназначението на господстващия имот. Освен това свое основно предназначение служещият имот изпълнява и известни *допълнителни функции* с оглед на ползването на господстващия имот. Именно вторичното или обслужващо предназначение на служещия имот е свързано с осигуряването на определена полза за господстващия имот. Наличието на такава полза е един от съществените белези на всяко сервитутно право.

Сервитутното право се учредява в полза на собственика на друг недвижим имот. То не може да се използва за нуждите на различен от господстващия имот<sup>40</sup>. Понятията „служене“ (на служещия имот) и „полза“ (на господстващия имот) отразяват връзката между двата имота, която определя съдържанието и предназначението на сервитутното право. Установяването на сервитута може да е необходимо с оглед осигуряване *въобще на възможност за ползване* на господстващия имот (повечето случаи на задължител-

<sup>39</sup> Вж. Велинов, Л. Етажна собственост. Правен режим. С., 2003, с. 82, както и Петров, Вл. Устройство на територията. С., 2004, с. 336 – 337.

<sup>40</sup> Вж. Венедиков, П. Система на българското вещно право. С., 1947, с. 219, както и Василев, Л. Българско вещно право. С., 1995, с. 523.

ните сервитути — например право на достъп до земеделски имот, който няма за своя граница път), с оглед осигуряването на условия за *по-пълноценно 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“<sup>41</sup> (при доброволните сервитути — например правото на изглед). И в трите случая обаче упражняването на сервитутното право следва да представлява изгода за използването на господстващия имот. Сервитутът трябва да предоставя „пряка изгода“ за използването на господстващия имот, като прави използването му „по-удобно и по-леко“<sup>42</sup>. Наличието на подобна изгода се признава включително и в случаите, когато сервитутът улеснява упражняването на занятието, за което имотът е специално приспособен по траен начин (учредяване на сервитут за извличане на глина от съседен имот в полза на друг, в който е изградена тухларница), но не и когато се уговаря сервитут със съдържание, което не улеснява с нищо ползването на господстващия имот, а преследва други различни цели (забрана да се осъществява конкурентна дейност в съседен имот, право да се ходи на лов в съседния имот).

3.2. Разграничението между недвижимата вещ-принадлежност и служещия имот трябва да се прави въз основа на няколко критерия. Ако принадлежността по правило принадлежи на собственика на главната вещ, то поземленият сервитут *се погасява* в момента, в който собствеността върху двата имота се съсредоточи в едно и също лице, тъй като при сливане между собствениците на господстващия и служещия имот намира приложение правилото *nemini (nulli) res sua servit* („никому не служи собствената му вещ“). След придобиването на двата имота от едно и също лице между тях не възниква връзка като тази между главната вещ и принадлежността<sup>43</sup>. За разлика от принадлежността, както бе посочено по-горе, служещият имот има свое самостоятелно *предназначение*, като сервитутното право се явява един допълнителен начин за използване на определен чужд (служещ) имот за нуждите на друг (господстващ) имот. Ако съгласно правилото на чл. 98 ЗС принадлежностите следват юридическата съдба на главната вещ, то прехвърлянето на господстващия имот не води по необходимост и до

<sup>41</sup> Вж. П л а н и о л, М. Елементарно ръководство по гражданско право. Имущества, владение, собственост, сервитути. С., 1920, с. 366.

<sup>42</sup> Вж. В е н е д и к о в, П. Цит. съч., с. 217. Според Франческо Фичи сервитутът „...може да се установи за каквато и да е полза, даже за удоволствие, ако ползата и удоволствието засягат пряко недвижимия имот, за който те са установени.“ Вж. Ф и ч и, Ф. Имуществата, собствеността и техните видоизменения. Книга II. С., 1926, с. 202.

<sup>43</sup> Единствената последица от използването на един имот за обслужването на друг, когато и двата са притежавани от един и същ собственик, е т. нар. „учредяване на сервитут по предназначение на стопанина“, познато при действието на ЗИСС (отм.). До него се стига в случаите, когато собственикът прехвърли единия от имотите си в полза на друго лице, което придобива прехвърления му имот, или с вещна тежест (ако му е прехвърлен служещият имот), или заедно със сервитутно право (ако му е прехвърлен господстващият имот).

*прехвърляне* на правото на собственост върху служещия имот. В последния случай заедно с правото на собственост върху господстващия имот в полза на приобретателя се прехвърля особено сервитутно право, което му позволява да упражнява определено въздействие върху един чужд имот с оглед използването на придобития от него имот. Връзката между двата имота е призната юридически под формата на **специално акцесорно ограничено вещно право**, предоставено в полза на собственика на господстващия имот. Предназначението на подобна конструкция е да оправдае възможността за извършването на определено въздействие във връзка с обслужването на господстващия имот от страна на неговия собственик върху един чужд недвижим имот.

3.3. Особеност на служещият имот при поземлените сервитути е **неделимостта** на неговото предназначение спрямо господстващия имот.

На първо място, сервитутът **тежи върху целия служещ имот**, всяка част от който търпи упражняването на сервитута в неговия пълен обем<sup>44</sup>. При разделянето на служещия имот се умножава и съществуващият върху него сервитут — възникват толкова отделни сервитута, колкото са новите служещи имоти, като съдържанието на всеки един от тях е идентично с това на първоначалния сервитут. Единственото *ограничение* в случая е 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 посоченото 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<sup>45</sup>. Върху всички служещи 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. Положението на собствениците на служещите имоти е аналогично на това на солидарните длъжници при облигационните задължения.

<sup>44</sup> За разлика от поземлените, т. нар. лични сервитути са делими. Вж. М и л у ш е в, Т. Български нотариат. Теоретично-практическо утъване. Книга първа. Извършване и видове нотариални актове с образци. С., 1938; с. 200.

<sup>45</sup> Вж. В е н е д и к о в, П. Цят. съч., с. 221.

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, по отношение на останалите имоти сервитутът се погасява<sup>46</sup>. От друга страна, сервитутът съществува **в полза на целия господстващ имот**, всяка част от който *се обслужва* от служещия имот. При разделянето му отново би се стигнало до умножаване на сервитутните права, което отново не трябва да доведе до утежняване на положението на собственика на служещия имот. Собствениците на новообразуваните господстващи имоти следва да упражняват правото си на преминаване само по един и същ път, а при сервитута за паша например — до количеството, определено за първоначалния сервитут.

При умножаването на сервитутните права задължението на служещия имот *не трябва да се увеличава по своя обем*<sup>47</sup>. След изчерпването на неговото съдържание (например консумирането на съответното, първоначално установено количество паша или вода) собственикът на служещия имот може да откаже предоставянето му за удовлетворяване на нуждите на който и да е 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“<sup>48</sup>. Положението на собствениците на господстващите имоти е аналогично на това на солидарните кредитори.

Когато нуждата, за удовлетворяването на която е учредено съответното сервитутно право, *се съсредоточи само върху един* от новообразуваните господстващи имоти, сервитутът остава да съществува изцяло само в полза на този новообразуван имот.

#### 4. НЕДВИЖИМИ ВЕЩИ ПО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ

4.1. Съгласно разпоредбата на чл. 110 ЗС *недвижими вещи са* земята, растенията, сградите и другите постройки и въобще всичко, което по

<sup>46</sup> В този смисъл вж. и Василев, Л. Българско вещно право. С., 1995, с. 531, както и Боянов, Г. Цит. съч., с. 274.

<sup>47</sup> Вж. Zaharia - Sgome. Ръководство по гражданско право. Том II. Вещно право. С., 1920, с. 199.

<sup>48</sup> Според проф. Петко Венедиков съдържанието на сервитутното право се разпределя между собствениците на господстващите имоти съобразно нуждите на отделните късове от господстващия имот. Така например 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 образувани от разделянето на господстващия имот части сервитутът се погасява. Ако нуждите на новообразуваните имоти са еднакви, сервитутното право трябва да се разпредели между тях съразмерно с тяхната големина. Вж. Венедиков, П. Цит. съч., с. 222.

естествен начин или от действието на човека е прикрепено трайно към земята или към постройката. Разпоредбата на чл. 8 ЗИСС (отм.)<sup>49</sup> признавала за недвижими вещи и движимите вещи, чийто собственик ги е поставил в своя недвижим имот с цел осигуряването на неговата експлоатация. Днес подобна разпоредба отсъства, поради което според действащото българско законодателство не съществуват недвижими вещи по предназначение. Съотношението, което това понятие е отразявало, обаче продължава да съществува. Това налага и изясняването на същността на т. нар. недвижими вещи по предназначение.

При действието на ЗИСС (отм.) са съществували три<sup>50</sup> вида недвижими имоти: недвижими вещи *по природа* (земя, растения, постройки, включително движимите вещи, имобилизирани поради материалното им инкорпориране в една сграда), недвижими вещи *поради своето трайно прикрепва-*

<sup>49</sup> Според посочената разпоредба „Недвижими имущества по назначение съ с вещите, които собственикът на едно имение е турял за служенето и експлоатацията на това имение. Такива съ: добитъка, предназначенъ за обработването; земеделските оръдия; сеното и семето, дадени на наемателите или на изпозличарите на имения; храната за добитъка, сламата и тора; стискалата за грозде, казаните, ламбиците, корабите за грозде и бъчвите; оръдията, които съ нужни за експлоатацията на ковачници, фабрики, мелници и други индустриални заведения...“

Недвижими имущества съ също всичките други вещи, които собственикът е предалъ на наемателя или на изпозличара за служенето и експлоатацията на имението.

Предаденият добитък отъ собственика на имението на наемателя или на изпозличара за обработването, ако и да е бил опененъ, се числи между недвижимите имущества до тогава, до когато, по силата на съглашението, стои привързанъ къмъ имението. Добитъкът обаче, който собственикът даде подъ наемъ на други лица, а не на наемателя или на изпозличара на имението, се счита за движимо имущество.“ Във френското законодателство към категорията на недвижимите по своето предназначение имоти са били включени и определени категории животни, които се развъждат в специално създадени за това места, като например питомни зайци (отглеждани в зайчарници), риби (развъждани в изкуствени водоеми), пчели (в пчелни кошери) и гълъби (в гълъбарници). Вж. П л а н о л, М. Цит. съч., с. 40. Към недвижимите по своето предназначение вещи се е причислявало и семето, предадено от собственика на наемателя, което последният е трябвало да държи готово за следващите години на мястото на получаването му от собственика и да върне след изтичането на срока на наемния договор. Посятото семе се превръща в част от земята (*pars fundi*) и не притежава качеството на недвижима вещь по предназначение. За недвижими по своето предназначение вещи се признавала и сламата, която наемателят е трябвало да върне заедно с имота след прекратяването на наемния договор, както и луковичите от цветя, които се изваждат през зимата и стоят в имота до пролетта. Вж. по-подробно Z h a g i a - C r o m e. Ръководство по гражданско право. Том I. Обща част. С., 1919, с. 184, под линия.

<sup>50</sup> Руското право също познава три вида недвижими имоти: недвижимости по природа (при които определящ е фактическият критерий, изразяващ се в тясната им връзка със земята), недвижимости по закон (при които определяща е волята на законодателя, която приравнява определени движими вещи на недвижими по своя правен режим, като например самолетите, корабите и пр.) и недвижимости по назначение (при които определящо е предназначението на вещите, свързано с обслужването и експлоатацията на конкретен недвижим имот). Вж. С а д о в н и ч и й, В. А. Цит. съч., с. 403 – 405. Вж. също П и л я е в а, В. В. Гражданско право. Части обща и особеная. Учебник. Москва, 2006, с. 86.

не към земята или към постройка (движими вещи, имобилизирани поради трайното им прикрепване към недвижими вещи по природа) и недвижими вещи по предназначение (движими вещи, имобилизирани поради специфичното си предназначение). Недвижимите по своето предназначение вещи по своята същност представлявали самостоятелни движими вещи, чието предназначение обаче било свързано с използването на конкретен недвижим имот. Без тях обслужваният недвижим имот не би изгубил по един абсолютен начин своята продуктивност, а само своето специално естество и предназначение съобразно с намерението на неговия собственик<sup>51</sup>.

Връзката между обслужващата движима вещь и обслужвания недвижим имот е могла да бъде юридически закрепена или чрез познатия институт на принадлежността (движима вещь, принадлежност към недвижим имот), или чрез въвеждането на специална категория *недвижими по своето предназначение вещи* (движима вещь, имобилизирана поради обслужващото си предназначение). Основното съображение за въвеждането на този вид недвижими вещи било в случаите на делба, принудително изпълнение и завет да се избегне разделянето на движимите вещи, обслужващи един недвижим имот, против волята на собственика и в ущърб на обществения интерес<sup>52</sup>. Ако при принадлежността правилото, според което обслужващата вещь следва юридическата съдба на главната вещь, е диспозитивно и може да бъде преодоляно по волята на собственика на принадлежността, то при недвижимите по своето предназначение вещи това правило има императивен характер и не може да бъде дерогирано<sup>53</sup> чрез предвиждането на изрична уговорка в този смисъл. Недвижимата по своето предназначение вещь всъщност е представлявала принадлежност, установена императивно като такава с оглед защитата на осъзнат като общественозначим интерес.

4.2. По своята *същност* недвижимите по предназначение вещи са представлявали движими вещи, които по силата на специална и изрична

<sup>51</sup> Вж. В г и л о, А. Юриспруденция на италианските съдилища по Codice civile. Част I. С., 1930, с. 41.

<sup>52</sup> Вж. П л а н и о л, М. Цит. съч., с. 35. И на сега действащото законодателство са познати случаи на въвеждането на специален режим за определени движими вещи: обикновената покривнина и земеделският инвентар по чл. 12 ЗН, движимите вещи за обикновено лично ползване и за упражняване на професия по чл. 20, ал. 2 СК, движимите вещи, предназначени за отглеждането и възпитанието на децата по чл. 28, ал. 2 СК и др.

<sup>53</sup> Разбира се, това не е изключвало възможността собственикът да промени предназначението на недвижимата по предназначение вещь, при което специалният режим, приложим по отношения на нея, отпада и тя отново се превръща в движима вещь. Самостоятелното отчуждаване на имобилизираните вещи само по себе си свидетелства за промененото им предназначение и превръщането им в обикновени движими вещи. За да се противопостави обаче подобно отчуждаване на кредиторите на отчуждителя, е необходимо променените предназначенията си вещи да бъдат действително отделени от земята. Вж. В г и л о, А. Цит. съч., с. 43, както и Z a h a r i a - S t r o m e. Ръководство по гражданско право. Том I, с. 186, под линия.

законова фикция са били имобилизирани чисто юридически — с оглед постигането на определена, осъзната от законодателя като значима и общественополезна, цел. Именно защото представлявали движими вещи със своя *относително самостоятелна стойност и предназначение*, учредените върху тях вещни права не се прекратявали след тяхната имобилизация, не се отчуждавали при отчуждаването на главния, недвижим по природа имот<sup>54</sup> и можели да бъдат предмет на престъплението кражба.

За фингирането на една движима вещь като недвижима по предназначение е било необходимо наличието на няколко условия: *обективно съществуваща и субективно потвърдена връзка на обслужване* между една движима и една недвижима вещь (както е при всички служещи вещи), двете вещи да принадлежат на един *общ собственик* (както е при принадлежността) и движимата вещь да е поставена за постоянно в недвижимия имот (внесена в него с цел да бъде употребявана, а не само съхранявана) *от собственика му* (а не от неговия владелец<sup>55</sup> или държател). Така например добитъкът и земеделските съоръжения, намиращи се постоянно в земеделската земя и служещи за нейното обработване, са представлявали недвижими по своето предназначение вещи. Не са били признавани за такива обаче воловете и ралото, които са откарвани временно в нивата за нейното изораване, след което са били отвеждани обратно. Не е било необходимо вещта да бъде *трайно прикрепена* към земята или постройката, тъй като в този случай тя попада в друга категория — на недвижимите вещи (признати за такива и от разпоредбата на чл. 110 ЗС). Движимата вещь се имобилизирала, за да бъде употребена в *услуга на определен имот*, а не в услуга на лицето, което го притежава<sup>56</sup>. Така например, частният файтон на един индустриалец не се е считал за недвижима по своето предназначение вещь дори когато е бил поставен в едно от притежаваните от него фабрични помещения. При недвижимите по своето предназначение вещи, обслужва-

<sup>54</sup> Вж. в този смисъл Решение № 904 от 19 ноември 1905 г., I г.о., по гр.д. № 760 /05 — цит. по Х и н о в, 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, с. 20.

<sup>55</sup> Според Марсел Планиол възможността на владелеца да създава недвижими по своето предназначение вещи трябва да се разглежда диференцирано. В отношенията между владелеца и собственика на вещта поставените движими вещи, обслужващи експлоатацията на владения недвижим имот, остават притежание на владелеца и не подлежат на ревандикиране в полза на собственика на недвижимия имот. В отношенията между владелеца и всички останали лица обаче тези движими вещи са загубили своята самостоятелност и се подчиняват на режима на недвижимите по своето предназначение вещи. Основание за подобно разграничение авторът вижда в положението на владелеца, който следва да се счита в отношенията си спрямо вещта като *неин собственик по отношение на всички лица*, с изключение на действителния ѝ собственик. Вж. П л а н и о л, М. Цит. съч., с. 38.

<sup>56</sup> Именно поради това мебелите, поставени в една обзаведена къща, не са признати за недвижими по предназначение. Вж. в този смисъл Решение № 507 от 29 октомври 1930 г., III г.о., по гр.д. № 524/27 — цит. по Х и н о в, М. Цит. съч., с. 19.

щи индустриалната експлоатация на определена сграда (най-често различни видове машини и съоръжения), е било необходимо тя да е била *приспособена или построена нарочно* с оглед поставянето на тези вещи. Така например, поставянето и използването на тъкачни станове в стая с жилищенно предназначение не ги превръща в недвижими по своето предназначение вещи.

При недвижимите по предназначение вещи сме изправени всъщност пред **квалифициран случай на принадлежност**, въздигнат от законодателя по пътя на юридическата фикция в нова правна категория. *Особеностите* на принадлежността в тази хипотеза се изразяват в различieto във вида на принадлежността и главната вещь (движима вещь обслужва недвижима вещь) и във фактическото съотношение между двете вещи (движимата вещь е поставена за постоянно в недвижимия имот от неговия собственик). Поставянето на движимата вещь за постоянно в недвижимия имот от неговия собственик се приема от законодателя като категорично по съдържание си *конклюдентно действие*, с което собственикът изразява своето субективно отношение към предназначението на движимата вещь: щом като тя е поставена за постоянно в недвижимия имот и обслужва неговата експлоатация, то намерението на собственика е било именно да обвърже юридическата съдба на двете вещи. Когато собственикът престане да използва движимата (недвижима по своето предназначение) вещь за обслужването на недвижимия имот или промени предназначението на обслужвания недвижим имот, недвижимата по своето предназначение вещь възстановява<sup>57</sup> статуса си на движима вещь, тъй като именно това, което я е имобилизирано (нейното предназначение), е отпаднало.

4.3. Подобно на *правния режим* на принадлежностите недвижимите вещи по предназначение следвали юридическата съдба на обслужваните от тях недвижими по своята природа вещи. При *прехвърлянето* или *ипотекирането* на недвижимия имот се прехвърляли и ипотекирали и обслужваните го недвижими по своето предназначение вещи. *Принудителното изпълнение*, насочено към недвижимия имот, е обхващало и тях<sup>58</sup> — ако в ипотекиран имот се  *внесе*  недвижима по своето предназначение вещь, ипотека се разпростира и спрямо последната<sup>59</sup>.

В качеството си на недвижими вещи по предназначение те не са притежавали никаква *самостоятелност* — за да бъдат предмет на отделни

<sup>57</sup> Проф. Петко Венедиков приема, че в този случай недвижимата по своето предназначение вещь се прекратява. Вж. В е н е д и к о в, П. Цит. съч., с. 16.

<sup>58</sup> И обратно: принудителното изпълнение не може да се насочи само срещу движима вещь по предназначение, без да е насочено и срещу обслужвания от нея недвижим имот. Вж. в този смисъл Решение № 15 от 12 март 1909 г., II г.о., по грд. № 1097от 1908 г. — цит. по Х и н о в, М. Цит. съч., с. 17.

<sup>59</sup> Така Z a h a r i a - S r o t e. Ръководство по гражданско право. Том I, с.183 — 184, под линия.

разпоредителни сделки е трябвало собственикът им да промени тяхното предназначение, с което те възстановявали качеството си на отделни движими вещи. В този смисъл под съмнение се поставя същността на понятието за недвижими по предназначението си вещи — какви вещи са били, след като не са притежавали каквато и да е било самостоятелност в това си качество?

Те са могли да бъдат предмет на *разпоредителни сделки* (продажба, замяна, дарение, завещание, ипотека, възбрана и пр.) едва след промяната на предназначението им, но от този момент са губили и качеството си на недвижими вещи по предназначение.

Остава въпросът доколко са могли да бъдат предмет и на *управителни сделки* (наем, заем за послужване, заем за потребление и пр.) самостоятелно от обслужвания от тях недвижим имот. Тези сделки са били възможни дотолкова, доколкото при извършването им са се запазвали условията за признаването на вещта за недвижима вещь по предназначение: тя е следвало да остане в обслужвания недвижим имот и предназначението ѝ да не се променя. Струва ми се, че това е било възможно само по изключение, инцидентно, и то в много ограничен кръг от случаи<sup>60</sup>. Такъв е могъл да бъде случаят на кратковременен заем за послужване на земеделско сечиво за извършване на определени действия в съседен имот.

Ето защо недвижимите по своето предназначение вещи са се считали за *фингирани части* на обслужваните от тях недвижими имоти.

При сега действащата законодателна уредба<sup>61</sup> т. нар. недвижими по своето предназначение вещи се причисляват към групата на *служещите вещи* и, по-конкретно — на правния режим на *принадлежностите*<sup>62</sup>, които представляват самостоятелни движими вещи, следващи по силата на специално диспозитивно правило юридическата съдба на обслужваните от тях главни вещи.

<sup>60</sup> Известен аргумент в полза на това може да се изведе и от твърдението, че за да се имобилизира една движима вещь, не е необходимо тя да бъде употребявана единствено в обслужвания недвижим имот, а е достатъчно да има „постоянно предназначение“ за обслужването на този имот. Вж. Zaharia - Cromer. Ръководство по гражданско право. Том I, с. 183, под линия.

<sup>61</sup> Относно допускането на възможността за съществуването на недвижими вещи по предназначение вж. Джероу, Ал. Гражданско право. Обща част. С., 2003, с. 342, както и Джероу, Ал. Вещно право. С., 1999, с. 34.

<sup>62</sup> Така в Решение № 290 от 3 февруари 1960 г. по гр.д. № 9930/59, I г.о., инвентарът, използван за обслужването на земеделското стопанство, се приема за принадлежност към това стопанство.