

СЕРВИТУТЪТ - ХАРАКТЕРИСТИКА

Собствеността е необходима основа на всяко общество. Правото на собственост дава възможност на собственика да извършва различни въздействия върху своята вещ. Правото на собственост включва в същността си три основни правомощия – право на владение, право на ползване и право на разпореждане, с които собственикът може да се разпорежда и да изисква от всички други лица да се въздържат от въздействие върху вещта. В закона са уредени обаче и т.нар. ограничени вещни права върху чужда вещ. Те дават правото на едно лице да се възползва с част от правомощията на правото на собственост върху чужда вещ. Такива права са: право на строеж, право на надстрояване, право на пристрояване, сервитути.

С термина „сервитутни права“ се означава една родова категория ограничени вещни права, познати още от римското право. Преведен от латински, терминът означава „служещи права“. Те били разработени още в римското право като вещни права върху чужда вещ (*iura in re aliena*). Учредявали се в полза на собственика на определен недвижим имот или в полза на определено лице. Сервитутът било вещно право, което давало непосредствено правно господство върху чуждата вещ, така че титулярът на сервитута да може да въздейства пряко върху вещта. Собственикът на вещта не бил длъжен за нищо друго, освен да търпи това въздействие върху вещта, от него не се изисквали действия, а само въздържане от действия. Сервитутите се делели на поземлени и лични. Поземлените се учредявали в полза на собственика на определен недвижим имот и се делели на полски (за проход, за черпене или прекарване на вода и за водопой в чужда земя) и градски (прокарване на канал, допиране до чужда стена). Личните сервитути се учредявали в полза на определено лице. Те не могли да се прехвърлят, да се наследяват и се прекратявали най-късно при смърт на лицето, в чиято полза бил учреден сервитутът. Личните сервитути били: плодopolзване (право на ползване на вещта и събиране на плодовете и без да се изменя същността и), употребление, обитаване, робска работа.

В действащото българско право липсва обща уредба на сервитута, но въпреки това несъмнено е неговото присъствие. Според чл.103 от ЗВ „поземленият сервитут е тежестта, наложена върху един недвижим имот, наречен служещ, в полза на друг недвижим имот, наречен господстващ имот, който принадлежи на друг собственик.“ В действителност сервитутното право като вещно право, принадлежи не на господстващия имот, а на собственика на този имот. Той е собственик на сервитутното право, затова сервитутът се определя като „вещно право на ограничена власт върху чужд имот, принадлежащо на собственика на друг недвижим имот и представляващо изгода за ползване на този имот.“. Сервитутното право е вещно право, поради което то има действие спрямо всички лица, които са длъжни да се въздържат от всякакви действия, с които биха могли да ограничат или да възпрепятстват упражняването му от страна на собственика на господстващия имот. Защитата на сервитутното право се осъществява чрез предявяването на ревандикационен или негаторен иск по чл. 108 респ. чл. 109 ЗС, или чрез воденето на владелчески иск по чл. 75 ЗС. Характерно за сервитутното право е, че то може да има за свой обект единствено недвижим имот, като не е възможно валидно да се учреди сервитут върху движима вещ (дори и върху кораб). При наличието на законово предвиждане сервитутното право може да бъде учредено в полза не само на собственика на определен имот, но и в полза на титуляра на друго ограничено вещно право върху чужд недвижим имот - примерно право на преминаване през съседен имот в полза на ползвателя на господстващия имот (чл. 36, ал. 1 от Закона за опазване на селскостопанското имущество). Независимо от това, дали сервитутното право възниква въз основа на споразумение между собствениците на служещия и на господстващия имот или въз основа на влязъл в сила административен акт, след изплащане на съответното обезщетение съдържанието му и в двата случая е изрично посочено от самия закон и не се

определя от волята на страните по сервитутното правоотношение.

Сервитутните права винаги изискват наличие на два имота – господстващ и служещ. Служещия имот е този, който е обременен с ограничено вещно право, а господстващия – този, в чиято полза е учреден сервитутът. Поземления сервитут е връзка между два имота независимо от конкретните им собственици, изразяваща се в положение на взаимозависимост и служене. Логично е, че ползата от сервитута и тежестта от сервитута ще получат или ще носят собствениците на двата имота. Но тук те не се явяват в качеството си на водещи правни субекти, а като собственици на съответните имоти. Който и да е собственик на господстващия или на служещия имот, ще използва ползата или ще носи тежестта, свързана с притежавания от него имот.

Обект и съдържание на сервитутните права

Обект на сервитутни права са недвижими имоти. Макар чл. 55 ЗС да говори общо за вещни права върху чужда вещ (движима или недвижима), практически сервитутът може да се реализира само върху недвижим имот. Това произтича от самата същност на сервитута, като ограничено вещно право върху чужда вещ. За да има сервитут е необходимо съществуването на два имота – един, който да се обременява със сервитут и друг, господстващ, заради ползването на който се учредява сервитутното право. Той не може да се учредява върху бъдещ имот. Необходимо е двата имота да са реално съществуващи. Двата имота трябва да принадлежат на различни лица. Не е необходимо обаче, двата имота да са винаги съседни, въпреки че най-често се случва така. Необходимо е обективно имотите да се намират в такава зависимост, че единият не би могъл да се използва пълноценно според своето предназначение, без да се обременява другия, без да се ограничават правата на собственика на служещия имот. От общата маса недвижими имоти трябва да се изключат онези, които са държавна или общинска публична собственост. Те не могат да се обременяват с вещни права, което означава, че върху тях не могат да се учредяват сервитути (изключение прави чл. 7, ал. 2 ЗОС за случаите, определени със закон).

Носителят на сервитутното право е собственикът на господстващия имот. Това право обаче няма вещен характер – за него е характерно следване на вещта, на имота. Затова, ако се смени собственикът на служещия имот, новия собственик също ще трябва да търпи ограниченията, произтичащи от сервитутното право. Ако служещият имот се раздели, например при наследяване, сервитутът остава да тежи върху целия имот, върху всяка част от този имот, освен ако не е учреден за точно определено място на имот, например преминаването през определена пътека. В този последен случай сервитутът тежи само върху тази част от имота, през която преминава пътеката.

Сервитутът си остава неделимо право и при промяна в собствеността на господстващия имот. Ако върху този имот възникне съсобственост, всеки от съсобствениците ще може да упражнява цялото сервитутно право. Сервитутът следва имота при всяка промяна на собствеността, без да е необходима изрична уговорка. В този смисъл сервитутът е едно акцесорно ограничено вещно право.

Съдържанието на сервитута се изразява чрез правомощията на носителя на сервитутното право. Собственикът на господстващия имот трябва да упражнява така тежестта, че тя да се отразява възможно най малко на служещия имот. Или както се изразява чл. 106 от ЗВ, титулярът на сервитута е длъжен при извършване на необходимите действия за упражняването му да причини най-малко неудобство за собственика на служещия имот. От това следва и че когато упражняването на сервитута е възможно по няколко начина, той трябва да се упражнява само по този начин, който е най-малко неудобен за служещия имот.

Това е така дори когато този начин представлява за собственика на господстващия имот някои незначителни неудобства. Например при сервитут на преминаване преминаването ще трябва да става през онзи част на имота, през която то е най-малко неудобно за служещия имот, макар и пътят оттам да е малко по-дълъг.

Сервитутът е вещно право върху чужда вещ. Той е противопоставим на всички. Никой не може да пречи на собственика на господстващия имот да упражнява сервитута. Той може да иска въздържане от действие от всяко трето лице, което би пречило на упражняването на произтичащите от сервитута права.

Сервитутът създава ограничения за служещия имот, което се отразява и на неговия собственик. Но сервитутът не налага извършването на действия от страна на собственика на служещия имот. Той трябва да търпи сервитута в неговите тежести. Този принцип ангажира собственика на служещия имот със задължение да не противодейства на наложения сервитут. В някои случаи законът предвижда определени задължения на собственика на служещия имот, включително и сам да учреди сервитут върху него. Такава е разпоредбата на чл. 37 ЗОСИ. Според нея, когато вследствие на продажба селскостопанска земя се окаже без достъп до обществен път, продавачът е длъжен да осигури достъп, без да има право на обезщетение за вредите. При тази хипотеза е възможно продавачът да продаде такава част от собствения си имот, която няма достъп до път, и остатъкът от недвижимия имот ще се окаже служещ по отношение на нововъзникналия. Ето защо продавачът трябва да осигури достъп през своя имот, без да има основание да претендира за вреди.

Границите на сервитута не се определят директно от закона. Те са конкретни за всяко право (преминаване, водопрекарване) и са свързани с необходимостта това право да представлява изгода за господстващия имот. Сервитутът е ограничено вещно право и в този смисъл не може да се противопостави на правото на собственост. От друга страна ограничено вещно право може да съществува върху чужд имот само ако това се налага с оглед използването на друг имот. Самоцелното съществуване на сервитутно право не се приема от нашето законодателство.

Сервитутът може да се използва само за нуждите на господстващия имот. И понеже сервитутът е предназначен да задоволява нуждите на господстващия имот, явно е, че притежателят му не може да го използва за нужди на друг имот. Следователно този, който има сервитут за водопрекарване, може да прекара вода само за нуждите на господстващия имот. Той не може да си служи с водата или водопровода, за да прокарва вода за някой друг имот.

Сервитутите са сложни субективни вещни права, чието съдържание се изразява в правомощията на титуляра на сервитутното право. Както и при другите вещни права, сервитутното право включва в своя състав правомощието владение. Така например чл. 75 от ЗС урежда владелческата защита на вещно право върху недвижим имот „включително и върху сервитут“.

Сервитутните права включват в известен смисъл и правомощието ползване, но то е с различно съдържание от правомощието „ползване“ от състава на правото на собственост и на ограниченото вещно право на ползване. Титулярът не извлича полезните свойства от чуждия имот, не си служи с него, нито получава добивите, които той дава. При сервитутните права, правото да се въздейства върху служещия имот е средство за пълноценно упражняване на правомощието ползване върху господстващия имот.

Сервитутът дава право да се упражнява фактическата власт върху чуждата вещ. Тя може да се изрази в положителни активни действия върху служещия имот – да се преминава, да се черпи вода, да се прекарват съоръжения, т.нар. положителни сервитути или възможността да се иска от собственика на служещия имот да не извършва никакви действия, т.нар. отрицателни сервитути, които не са уредени у нас. Но сервитутът не може да се състои в действия на собственика на служещия имот.

Видове сервитути

Сервитутните права като особен вид ограничени вещни права върху чужд недвижим имот се подчиняват на режима на чл. 55 ЗС и съществуват само доколкото и със съдържанието, което е посочено в предвиждащия ги нормативен акт. Така в чл. 35 ЗОСИ, чл. 190-194 ЗУТ, чл. 106-107 и чл. 112-115 от Закона за водите и чл. 64-66, чл. 67, ал. 2, 3, 4 и чл. 68 от Закона за енергетиката, законодателят изрично очертава правния режим на сервитутните права, чието учредяване допуска. Като основно положение в българското законодателство при уредбата на сервитутните права следва да бъде посочено, че то познава единствено законово определените по своето съдържание поземлени сервитути. Личните сервитути (плодоползване, обитаване и употребление) не могат да се учредяват валидно, а поземлените сервитути с договорено между страните съдържание, различно от посоченото в действащите закони, нямат характера на ограничени вещни права, а представляват облигационни договорености - неименувани договори, които произвеждат своето действие, доколкото не противоречат на императивните норми на закона.

Сервитутите могат да бъдат разделени на три групи, съобразно с причината, от която са породени:

Законни - те са предвидени в закон. Съгласно чл. 104 от ЗВ сервитутите, които са установени от закон, имат за предмет обществена или частна полза. Първите се отнасят до осигуряване на достъп за общо ползване на водните обекти – публична собственост, и до изграждане на необходимата за това инфраструктура, както и за поддържане в изправност на водно-стопански съоръжения и системи, предназначени за осигуряване на услугата за доставяне на вода на населението. Вторите са тези, които произхождат от положението на земите и правото на преминаване и водопрекарване. Учредяват се по едностранно искане на собственика на господстващия имот независимо от волята на собственика на служещия имот тогава, когато са налице предвидените в закона предпоставки. В тези случаи законът овластява собственика на един имот да поиска учредяването на сервитут.

- Създадени по волята на правните субекти. Те се установяват по силата на правна сделка - договор, завещание, завет и др. Ако собствениците на служещия имот са няколко, сервитут чрез правна сделка се учредява само със съгласието на всички собственици.
- Естествени - създават се съобразно естественото разположение на имотите. Според други автори обаче това не са сервитути, а законни ограничения на собствеността, които произтичат от една правна възможност за въздействие върху имот, основаваща се на правото на собственост върху друг недвижим имот

Сервитутите могат да се класифицират и съобразно техния предмет:

- Положителни – които дават право на собственика на господстващия имот да извършва действия върху служещия имот: да преминава, да черпи вода, да прекарва вода.
- Отрицателни – които дават право на собственика на господстващия имот да парализира да известна степен правата на собственика на служещия имот: да иска от него да не върши нещо (да не строи, да не извършва определени работи).

Сервитутите се разграничават още на:

- Прекъсвани – за упражняването на които е наложително действие на физическо лице (преминаване през чужд имот).
- Непрекъсвани – за които не е необходимо действие на физическо лице (сервитут на изглед, да не се стои в имота, да се строи по определен начин). Упражняването на сервитута може да започне с действие, но след това друго действие не е необходимо.

Сервитутите се делят и на:

- Видими – при които в един от двата имота трябва да съществуват видими дадености или признаци за наличието на сервитут (водопровод, вада, прозорец на намалено отстояние).
- Невидими – при които няма никакви видими признаци за наличието на сервитут (право на преминаване, задължение да не се строи).

ПРАВО НА ПРЕМИНАВАНЕ

Едно от най-подробно уредените сервитутни права е правото на преминаване през чужд поземлен имот. Според чл. 35 ЗОСИ преминаването през чужди земи, засадени със селскостопански култури, трайни и цветни насаждения, е забранено освен при установено право на преминаване, а прокарването на инсталации и съоръжения през чужди селскостопански земи се допуска само когато това се извършва по законоустановения ред и при пълно обезщетяване на причинените вреди. Собственик или ползвател на селскостопанска земя, която няма изход на обществен път, може да поиска от кмета на района или кметството по местонахождението на имота да му разреши право на преминаване през съседните земи. Кметът на района или кметството възлага на комисия от длъжностни лица да определи мястото за преминаване, като се спазва изискването да се причинява най-малка вреда на служещата земя, а също така да определи размерът на обезщетението за вредите, които се причиняват на тази земя. Правото на преминаване се учредява въз основа на заповед на кмета на общината, която може да се обжалва пред районния съд по реда на ГПК.

Когато селскостопанската земя се окаже без достъп вследствие на продажба, замяна, делба или тя е предоставена за лично ползване, продавачът, заменителят, съделителят или предоставилият земята е длъжен да осигури достъп, без да има право на обезщетение за вредите. Правото на преминаване се прекратява, когато отпадне нуждата от преминаване. Правото на преминаване е уредено и в чл. 192 ЗУТ. То се учредява с писмен договор с нотариална заверка на подписите, а когато не е постигнато съгласие и друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно - със заповед на кмета на общината (респективно на областния управител - когато правото на преминаване се учредява върху държавни или общински имоти) след заплащане на определена по реда на чл. 210 ЗУТ цена. С правото на преминаване не могат да се влошават условията за застрояване на поземлените имоти, да се препятства установеният начин на трайно използване на поземлените имоти и да се засягат разрешени строежи или съществуващи сгради, освен при изрична уговорка за това в договора, с който се учредява правото на преминаване. Описаните граници на сервитутното право на преминаване през чужд имот съставляват всъщност ограниченията на "собствеността" по отношение на титуляра на сервитута. За правото на преминаване се споменава и в чл. 105 от Закона за водите, както и в чл. 67, ал. 2 от Закона за енергетиката.

ПРАВО НА ВОДОПРЕКАРВАНЕ

Собственикът на недвижим имот има право да иска да се учреди сервитут на прекарване на вода през чужд имот в три случая. На първо място той има това право, когато водата е необходима за нуждите на живота, за земеделски и индустриални нужди. Същото право има собственика, когато иска да изведе от имота си излишната част от водата, която е довел в него за нуждите на живота или за земеделски или индустриални нужди. Също така собственика има такова право и когато иска да изведе от имота си водата, която естествено се намира там, за да го подобри чрез пресушаването му.

За да може да се иска учредяването на сервитут на водопрекарване в някои от посочените три случая, необходимо е собственикът да не може да доведе, съответно да изведе, водата през своите имоти, освен с много големи разноси и затруднения. Необходимо е също така, собственика който иска да учреди сервитута, да има право да разполага с водата, която иска да преведе през чуждите имоти. Когато е въпрос да се доведе вода в неговия имот, необходимо е тази вода да бъде достатъчна за нуждите, за които се иска довеждането и.

Сервитутът на водопрекарване се учредява чрез обезщетение, което собственика на господстващия имот е длъжен да плати на собственика на служещия имот. Това обезщетение обхваща: стойността на мястото, заето от приспособленията за прокарването на водата - вада, водопровод, канал и пр. и вредите и загубите, които прокарването на водата е причинило - както тези, които са нанесени на служещия имот със самото извършване на работата, така и тези, които са произлезли от намалението на цената на служещия имот поради прокарването на водата.

Законът не създава самия сервитут на водопрекарване - той дава право да се иска учредяването му. Това учредяване може да стане с акт между живи или със съдебно решение. Съдебното решение в този случай има конститутивно значение: сервитутът се поражда от него, без да е нужно да се състави нотариален акт.

УЧРЕДЯВАНЕ НА СЕРВИТУТИ ВЪРХУ ГОРИ И ЗЕМИ ОТ ГОРСКИЯ ФОНД

С изменението на ЗГ (ДВ, бр. 64/2007 г.) бе създадена възможност за учредяване на сервитути върху площи от горския фонд - частна, държавна и общинска собственост. Те се учредяват за въздушни електропроводи, телефонни, телеграфни и други радиосъобщителни линии, за подземни водопроводи, канализация, кабели и други елементи на техническата инфраструктура, за търсене и проучване на подземните богатства по Закона за подземните богатства и др.

Учредяването започва по инициатива на заинтересуваното лице, обикновено това е търговско дружество, което подава заявление до ДАГ придружено с необходимите документи - име (наименование), Булстат, удостоверение за актуално състояние, скица на трасето, схема - одобрена от главния архитект на общината и други документи, удостоверяващи необходимостта от учредяване на конкретното сервитутно право. Началникът на ДАГ дава становище по искането. Ако то е положително, министърът на земеделието и горите издава заповед, с която се учредява сервитута, ако площта, върху който се учредява правото е под 100 дка, а при по-голяма площ, сервитутът се учредява с решение на МС по предложение на ДАГ. За учредените сервитути се заплаща цена от титуляра на сервитута.

Със закона за енергетиката (ЗЕ - ДВ, бр. 107/2003 г.) се уреждат условно казано „енергийни“ сервитути. Тези сервитути се учредяват в полза на енергийните предприятия за изграждане на енергийни обекти, за тяхното поддържане и др. (въздушни и подземни електропроводи, газопроводи, водопроводи, нефтопроводи и др.). В тези случаи е трудно разграничаването на този вид сервитути от ограниченията на собствеността върху поземления имот. Правото на влизане, преминаване, поддържане на енергийните обекти, в известен смисъл е сервитутно правомощие, доколкото то е нужно за използването на енергийния обект, който в случая се явява „господстващ“ имот, а сервитутното задължение е по отношение на собственика на недвижимия (служещия) имот, върху който е разположен енергийния обект.

Енергийните сервитути не са типични поземлени сервитути, тъй като трудно може да се определи господстващия имот. Те се учредяват по-скоро за да улеснят извършването на определена търговска дейност от енергийни предприятия и по това се доближават до познатите в миналото лични сервитути.

Придобиване и прекратяване на сервитутни права

Сервитутни права се учредяват чрез сделки, които се вписват в имотния регистър. Пример за такъв сервитут е предвидената хипотеза в ЗОСС, когато в следствие на продажба земеделска земя се окаже без достъп до обществен път. В този случай продавачът е длъжен да осигури достъп до този път, без да има право на обезщетение за вредите.

Сервитутните права се учредяват и чрез административен акт. Пример за такъв акт е и правото на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура по чл.193 ЗУТ, което се учредява с договор или заповед на кмета или областния управител. Този договор подлежи на вписване в имотния регистър. Законът допуска отношенията да се развиват, както между собственици на посочените имоти, така и между ползватели на същото. Собственикът/ползвателят на господстващия имот отправя искане до кмета на общината да му бъде уредено право на преминаване през служещия имот. Кметът назначава комисия, която проучва въпроса и предлага разрешение. Въз основа на нейното предложение кметът на общината издава заповед, с която се учредява сервитутно право на преминаване, посочва се самото трасе на преминаването и се определя обезщетение, което следва да се плати на собственика на служещия имот. По своя характер тази заповед е стабилен административен акт с вещноправно действие. Тя може да се обжалва във всичките и части пред Районния съд. Обжалва се по реда на ГПК в 14 дневен срок от връчването и. Съдът решава въпроса по същество.

Сервитутни права се придобиват и по давност в следствие на дългосрочната им употреба в рамките на давностния срок.

Прекратяването на сервитутите най-често става с изтичане на срока, за който е учреден. Ако няма определен срок, то сервитутът може да отпадне с отпадане на нуждата, която го е породила. Ако носителят на прекратеното право на ползване продължава да го упражнява със съгласието на собственика на служещия имот, това ще бъдат т.нар, „търпими действия, които могат да бъдат прекратени с едностранно волеизявление на собственика, ако не ги желае. Ако въпреки това носителят на прекратеното сервитутно право продължава да го упражнява, това ще е нарушение на владението на собственика на служещия имот, срещу което може да се използва владелческата защита по чл.75 от ЗС или с негаторния иск по чл.109 ЗС.

Учредените с административен акт сервитути по начало са безсрочни. Тяхното прекратяване се издейства от собственика на обременения имот когато отпадне нуждата от съществуването им за стопанисването на господстващия имот. Отпадането на нуждата на господстващия имот поражда в полза на собственика на служещия имот правото да иска и да издейства издаване на акт за прекратяване на вещната тежест, в/у този имот. Когато сервитутното право е учредено с договор и неговия носител наруши договорните си задължения, прекратяването може да се издейства и с иск за разваляне или за отмяна на договора.

Способи за защита

Защитата на сервитутните права се извършва чрез вещни петиторни иски, а защитата на владение на сервитут с иска по чл. 75 ЗС.

Защитата на сервитутните права срещу накърняване, както от собственика на обременения имот така и от трети лица може да се търси от собственика на господстващия имот с осъдителни вещни иски. При наличност на правен интерес носителят на сервитутното право може да го защити и с установителен иск. Ако титулярът на сервитута е претърпял вреди и загуби от нарушението, то той може да търси отделно или с някои от тези иски и обезщетения. Ако упражняването на създаден сервитут е започнало и носителят му упражнява владение върху обременения имот, той може да си послужи и с владелчески иски. Когато собственикът на обременения имот накърни сервитутното право на собственика на господстващия имот, като се основава на строителни правила, носителят на сервитутното право не може да се защити с помощта на петиторни и посесорни иски.

Искът може да се предяви срещу всяко лице, което пречи да се упражнява сервитута.

Нарушението трябва да не е прекратено при предявяване на иска, когато то се извършва чрез редовни последователни действия. Иска се допуска и щом има опасност от продължаване на нарушението – щом няма данни, че нарушението е престанало окончателно. Няма значение дали нарушителят отрича правото на ищеца или не, дали действа за чужда или за своя сметка.

Ищецът трябва да докаже че е собственик, респективно ползвател на господстващия имот и че правото му е нарушено от ответника.

Искът има за предмет да докаже правото на ищеца и въз основа на това да се осъди ответника да не пречи на упражняването му.

Отграничение на сервитута от другите ограничени вещни права

Много често в теорията се бърка сервитута с много сходни него правни явления. Сервитутът трябва да се отграничава от правото на собственост; от ограничените вещни права; от търпимите действия и съизволителните действия ; както и от административните задължения и правомощия.

1. Сервитути и търпими действия

За разлика от търпимите действия сервитутното право е субективно право, признато и гарантирано от закона, притежаващо определено правно установено съдържание. Търпимите действия имат фактически характер, съдържанието им се определя от волята на страните и почиват на фактическите “отношения на добросъседство и вежливост”. Те се “търпят” от “обикновена любезност” 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. Те не се регулират от правните норми, а от обичая и практиката и представляват позволени действия без субективно право (липсва и насрещно задължение). Примери за такива търпими действия са разрешаването за паша на добитък в чужда ливада (с изрично изразена воля от страна на владелеца); разрешение за преминаване през неоградено място; разрешение да се паркира и ремонтира автомобил в чужд гараж и др. Значението на това отграничаване на сервитутните права от търпимите действия е свързано основно с начина на тяхната защита. Докато сервитутното право е вещно субективно право, което може да се защитава с ревандикационен или негативен иск по чл. 108, респ. чл. 109 ЗС, то търпимите действия са възможни само ако и докато има съгласие за извършването им от страна на владелеца на “потърпевшия” имот – при противопоставянето му следва да бъдат преустановени.

2. Сервитути и съизволителни действия.

Сервитутите следва да бъдат разграничени и от съизволителните действия, “които носителят на едно вещно право упражнява по силата на своето право”. Те имат допълнителен, акцесорен характер спрямо друго основно право, което обслужват и чието упражняване обезпечават. Подобно на търпимите действия, те не са посочени от закона или не са посочени като отделни правомощия в съдържанието на съответното вещно право, но следват от естеството и начина на упражняване на съответното право. Тяхното упражняване зависи изцяло от волята на носителя на съответното право. Така например правото на строеж включва като съизволителни действия правото да се складират материали върху парцела, правото да се извършват изкопи, да се разчиства теренът, да се прекарват инсталации и пр. При упражняването на определени сервитутни права също се извършват определени съизволителни действия. При осъществяването на правото на прокарване неговият титуляр има допълнителните права (съизволително действие) на достъп до имота, през който ще се прокарва съответният провод; право на разкопаване; право на временно складиране на строителни материали; право на преминаване на техника и хора с оглед изграждането и поддържането на провода и пр. Отново основното значение на разграничаването им от

сервитутните права е начинът на тяхната защита. Ако сервитутът се защитава с ревандикационен или негаторен иск по чл. 108, респ. чл. 109 ЗС, то осъществяването на съизволителните действия може да се търси чрез исковете, с които се упражнява основното право, за упражняването на което съдействат съизволителните действия. Подобно на търпимите действия, съизволителните не водят до установяването на владение, а само “съпътстват упражняването на едно съществуващо вещно право”.

3. Сервитути и законови ограничения на собствеността.

Ограниченията на собствеността представляват граници за упражняването на правото на собственост с оглед необходимостта да се защитят интересите на собствениците на съседните имоти. Те “ограничават”, т.е. лишават от определени възможности, иначе абсолютното по своя характер вещно право с цел да го съвместят с вещните права на останалите правни субекти. Те са формулирани именно като ограничения на правото на собственост, породени от необходимостта за съжителстване на хората и от наличието на “допирни” точки между притежаваните от тях имоти, а не като отделни вещни права с определено самостоятелно съдържание. Имат отрицателен характер и съставляват публично наложени забрани с оглед защитата и съхранението на обществен интерес от осигуряването и запазването на целостта на обществото (примерно забрана да се посадят 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 - чл. 52 ЗС; забраните, свързани с благоустройството - чл. 53 ЗС). Възникват направо по силата на закона и обвързват всеки собственик, намиращ се в тяхното приложно поле, без да е необходимо подписването на споразумение между заинтересованите лица или издаването на административен акт. Основният принцип, от който се ръководи законодателят при определянето на ограниченията на собствеността е формулиран в чл. 50 ЗС - “собственикът на недвижим имот не може да извършва такива действия в своя имот, с които се създават пречки за използването на съседния имот, по-големи от обикновеното”.

При тези ограничения на правото на собственост липсват господстващ и служещ имот, което е основната предпоставка за учредяване на сервитутното право. Ограниченията на правото на собственост се състоят по-скоро в едни задължения от административноправен характер. При нарушаването им може да се наложи глоба, да се търси прилагането на принудителни административни мерки или да се предяви иск за обезщетение на претърпените вреди. Потърпевшият има на разположение и още едно средство за въздействие - може да извърши необходимите работи на свои разноски с предварително разрешение на съда след изслушване на заинтересованите лица (чл. 109, ал. 2 ЗВ).

Уредба на сервитутните права според българското законодателство

В действащото българско право липсва обща уредба на сервитута. Въпреки оскъдната уредба на сервитутите, несъмнено е тяхното присъствие. То се обуславя от възстановяването на частната собственост върху поземлението имоти, от неизбежните тежести, които ще се наложат на собствениците на съседни поземлени участъци. Според разпоредбата на чл. 55 ЗС ограничените вещни права върху чужда вещ съществуват само дотолкова, доколкото са предвидени в законите.

При действието на Закона за имуществото, собствеността и сервитутите (отм. 16.11.1955 г.) е съществувало изрично законово предвиждане и обща уредба на особен вид вещни права, чието съдържание зависи изцяло от волята на договарящите се страни: т. нар. договорни или доброволни сервитути (чл. 245 ЗИСС - отм.). Наред с тях законът е уреждал и различни видове лични и поземлени сервитути, чието съдържание е подробно описано в отменения ЗИСС (право на ползване - чл. 156-196 ЗИСС (отм.); право на употреба и право

на обитаване - чл. 197-206 ЗИСС (отм.); право на преминаване и на водопрокарване - чл. 222-244 ЗИСС (отм.); право на водочерпане - чл. 248 ЗИСС (отм.); право на водоупотребление за двигателна сила - чл. 257 ЗИСС (отм.).

Днес българското законодателство възприема принципа за ограничителното изброяване (*numerus clausus*) при предвиждането и уреждането на вещните права, според който вещни права са ограничени по своя брой и могат да възникнат само на посочените от закона основания, само с посоченото от закона съдържание и само по отношение на посочени от закона като вещи обекти. В този контекст се поставя и въпросът за съществуването на сервитутните права според българското вещно право. Правната теория¹ е единодушна, че такива вещни права съществуват и са познати на българското законодателство и съдебна практика. Законът за собствеността споменава термина "сервитут" единствено, за да предвиди възможност за неговата защита с владелчески иск по чл. 75, в случаите когато владението му е продължило непрекъснато повече от шест месеца. За сметка на това обаче сравнително подробна уредба сервитутните права намират в други специални закони: Закон за устройството и територията, Закон за енергетиката, Закон за водите, Закон за железопътния транспорт и др.

Всичко това (мнението на правната доктрина, предвижданията на закона и съдебната практика) свидетелства за реалното съществуване на сервитутните права в българското вещно право.

Заклучение

Сервитутните права са родова категория ограничени вещни права. Те били познати още в римското право като вещни права върху чужда вещ. Сервитутното право като вещно право, принадлежи не на господстващия имот, а на собственика на този имот. Той е собственик на сервитутното право, затова сервитутът се определя като „вещно право на ограничена власт върху чужд имот, принадлежащо на собственика на друг недвижим имот и представляващо изгода за ползване на този имот." Сервитутът е свързан с господстващия имот. При прехвърляне на собствеността върху този имот се прехвърля и сервитутът. Не може да се прехвърли само сервитутът, без да се прехвърли и собствеността върху имота. Същото важи и за служещия имот.

Сервитутите не могат да се отделят от имотите, с които са свързани. Те са акцесорни права и затова по принцип са вечни, както и имотите, с които са свързани. Сервитутите са сложни субективни вещни права, чието съдържание се изразява в правомощията на титуляра на сервитутното право.

Сервитутът е абсолютно вещно право. Той е противопоставим на всяко трето лице и може да се брани с вещни иски – негаторен, ревандикационен или установителен.

Legalconsultbg.net.

Използвана литература:

- Боянов, Г., *Вещно право*, С., 2009г.
- Венедиков, П., *"Ново вещно право"*, 1995г.
- Джеров, А., *"Вещно право"*
- Петров, Вл., Марков, М., *Вещно право*, С., 2009г.