

**Стоян Ставру**

# **СЕРВИТУТНИТЕ ПРАВА**

**СПОРЕД  
БЪЛГАРСКОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО**

**★НОВА ЗВЕЗДА★**

**София, 2020 г.**

Настоящата книга се публикува на базата на дисертационен труд със заглавие „Правна същност на сервитутните права според българското законодателство“, защитен през 2009 г. за придобиване на образователна и научна степен „доктор по гражданско и семейно право“, и представлява негов разширен вариант. Научен ръководител на дисертационния труд е проф. д.ю.н. Екатерина Матеева, а рецензенти: проф. д.ю.н. Иван Русчев и проф. д.ю.н. Методи Марков. Текстът е съобразен с българското законодателство, действало към момента на неговата защита.

**ИНТЕРНЕТ КНИЖАРНИЦА**  
**www.novazvezda.com**

---

© автор - *Стоян Ставру*  
художник на корицата - *Стоян Кораков*  
При изготвянето на корицата  
е използвана картината „Хвърчило над плажа“ (2017) на Антон Гошев.”  
© Издателство **“НОВА ЗВЕЗДА”**

**ISBN 978-619-198-140-3**

София,  
ул. “Река Осъм” №3,  
тел.: (02) 946 14 40  
тел./факс (02) 946 14 94

София,  
ул. “Пиротска” №7,  
Съюз на юристите в България, СЮБ  
GSM: 0895 770 780

www.novazvezda.com  
info@novazvezda.com  
www.ezdabg.com

**Стоян Ставру**

# **СЕРВИТУТНИТЕ ПРАВА**

**СПОРЕД  
БЪЛГАРСКОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО**

**★НОВА ЗВЕЗДА★**

**София, 2020 г.**

**ИНТЕРНЕТ КНИЖАРНИЦА**  
**[www.novazvezda.com](http://www.novazvezda.com)**

---

# СЪКРАТЕНО СЪДЪРЖАНИЕ

<b>СПИСЪК НА СЪКРАЩЕНИЯТА.....</b>	<b>17</b>
<b>ПРЕДГОВОР.....</b>	<b>19</b>
<b>ВЪВЕДЕНИЕ.....</b>	<b>21</b>
<b>ОСНОВНО ИЗЛОЖЕНИЕ.....</b>	<b>26</b>
<b>I. Правна характеристика на сервитутните права.....</b>	<b>26</b>
1. Терминологични бележки .....	26
2. Правната същност на сервитутните права според римското частно право .....	39
3. Концепции за правната същност на сервитутните права според съвременните европейски законодателства .....	51
4. Концепции за правната същност на сервитутните права в историята на българското вещно право .....	87
5. Дефиниране на понятието за сервитутно право .....	107
6. Същностни белези на сервитутното право.....	128
7. Правни връзки, възникващи при сервитутните права.....	183
<b>II. Отграничение на сервитутните права от близки до тях     правни институти .....</b>	<b>204</b>
1. Сервитутните права и законовите ограничения на собствеността .....	204
2. Сервитутните права и останалите ограничени вещни права .....	278
3. Сервитутните права и други позволени действия в чужд недвижим имот....	367
4. Сервитутните права и етажната собственост.....	392
<b>III. Проявление на правната същност на сервитутните права     при тяхната класификация .....</b>	<b>399</b>
1. Видове сервитутни права с оглед на интересите, които обслужват.....	400
2. Видове сервитутни права с оглед на начина на тяхното възникване .....	404
3. Видове сервитутни права с оглед съществуването в полза на собственика на господстващия имот на възможността да се въздейства активно върху служещия имот .....	416
4. Видове сервитутни права с оглед необходимостта от извършване на определени човешки действия за тяхното упражняване .....	425
5. Видове сервитутни права с оглед видимостта на измененията в служещия, съответно – в господстващия имот .....	435

<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b> .....	442
<b>ИЗПОЛЗВАНА ЛИТЕРАТУРА</b> .....	457
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	470
<b>§ 1. Сервитутните права според българското законодателство [2005 г.]</b> .....	471
<b>§ 2. Поземлени сервитути при множество пространствено свързани недвижими имоти</b> .....	495
<b>[2006 г.]</b>	
<b>§ 3. Сервитутните права по Закона за електронните съобщения [2009 г.]</b> .....	514
<b>§ 4. ВКС потвърди съществуването на квазилични сервитути [2011 г.]</b> .....	536
<b>§ 5. Сервитутното право и правото на строеж [2011 г.]</b> .....	542
<b>§ 6. Възможно ли е договорно учредяване на енергиен сервитут (чл. 64 ЗЕ)</b>	
<b>[2013 г.]</b> .....	553

# ПОДРОБНО СЪДЪРЖАНИЕ

СПИСЪК НА СЪКРАЩЕНИЯТА.....	17
ПРЕДГОВОР.....	19
ВЪВЕДЕНИЕ .....	21
ОСНОВНО ИЗЛОЖЕНИЕ.....	26
<b>I. Правна характеристика на сервитутните права.....</b>	<b>26</b>
<b>1. Терминологични бележки .....</b>	<b>26</b>
<b>1.1. Термините „сервитут“ и „сервитутно право“ .....</b>	<b>26</b>
1.1.1. Съпоставка между двата термина .....	26
1.1.2. Използване на описателни термини.....	29
<b>1.2. Терминологични разграничения .....</b>	<b>30</b>
1.2.1. Термините „сервитутна ивица“ и „сервитутна зона“ .....	30
1.2.2. Терминът „охранителна зона“ .....	37
<b>1.3. Възприети в настоящото изложение термини.....</b>	<b>38</b>
<b>2. Правната същност на сервитутните права според римското частно право .....</b>	<b>39</b>
<b>2.1. Сервитутите като ограничени вещни права.....</b>	<b>39</b>
2.1.1. Възникване на сервитутните права .....	39
2.1.2. Поземлените сервитути според римското право .....	43
2.1.3. Личните сервитути по римското право.....	48
<b>2.2. Правна характеристика на сервитутните права по римското право.....</b>	<b>51</b>
<b>3. Концепции за правната същност на сервитутните права според съвременните европейски законодателства .....</b>	<b>51</b>
<b>3.1. Подход при осъществяване на сравнително правния анализ.....</b>	<b>51</b>
3.1.1. Правната същност на сервитутните права и тяхното мястото в системата на вещните права .....	51
3.1.2. Цел на сравнително правния анализ на уредбата на сервитутните права..	52
<b>3.2. Класификация .....</b>	<b>54</b>
3.2.1. Класификационни критерии .....	54
3.2.2. Страни, възприели принципа за фиксираното съдържание на сервитутните права.....	57

3.2.3. Страни, възприели принципа за свобода на договаряне при определяне на съдържанието на сервитутните права.....	71
3.2.4. Страни със специфичен подход при определяне на съдържанието на срвитутните права.....	78
3.2.5. Законодателният подход в България .....	86
<b>4. Концепции за правната същност на сервитутните права в историята на българското вещно право.....</b>	<b>87</b>
4.1. Сервитутните права по време на първата българска държава.....	87
4.1.1. Правен режим на собствеността .....	87
4.1.2. Правна същност на сервитутните права.....	90
4.2. Сервитутните права през феодализма.....	90
4.2.1. Правен режим на собствеността .....	90
4.2.2. Правна същност на сервитутните права.....	93
4.3. Сервитутните права през турското владичество .....	94
4.3.1. Правна уредба .....	94
4.3.2. Обичайно правни и законови ограничения на собствеността.....	94
4.3.3. Правна същност на сервитутните права.....	96
4.4. Сервитутните права при действието на ЗИСС (отм.) .....	99
4.4.1. Лични сервитути.....	99
4.4.2. Поземлени сервитути .....	102
4.4.3. Правна същност на сервитутните права по ЗИСС (отм.).....	104
4.5. Сервитутните права при действащия ЗС .....	105
4.5.1. Несистематизираност и разпокъсаност на законодателната уредба.....	105
4.5.2. Признатите от действащото българско законодателство сервитутни права .....	106
<b>5. Дефиниране на понятието за сервитутно право .....</b>	<b>107</b>
5.1. Широкият спектър от определения .....	107
5.1.1. Възможен критерий при групиране на възгледите относно правната същност на сервитутните права.....	107
5.1.2. Определяне на поземления сервитут като тежест върху собствен недвижим имот .....	109
5.1.3. Определяне на поземления сервитут като правна власт върху чужд недвижим имот.....	111
5.1.4. Определяне на поземления сервитут като съотношение между вещни права .....	115



5.2. Друг възможен поглед върху определението за поземлен сервитут.....	117
5.2.1. Предлагамо определение.....	117
5.2.2. Сервитутът като субективно право .....	118
5.2.3. Конкретност на имотите и обслужващ характер на сервитутното право. ....	119
5.2.4. Обективна обусловеност на сервитутното право .....	120
5.2.5. Въздействието върху служещия имот.....	123
5.2.6. Начин и момент на възникване на сервитутното право .....	126
<b>6. Същностни белези на сервитутното право .....</b>	<b>128</b>
6.1. Поземленият сервитут като ограничено вещно право върху чужд недвижим имот.....	129
6.1.1. Приложимост на общите правила за ограничените вещни права.....	129
6.1.2. Наличие на два самостоятелни недвижими имота.....	129
6.1.3. Сервитутът като тежест върху служещия имот .....	130
6.1.4. Сервитутът като полза за господстващия имот .....	137
6.2. Качества на сервитутните права .....	152
6.2.1. Определеност на сервитутното право.....	152
6.2.2. Ограниченост на сервитутното право.....	153
6.2.3. Акцесорност на сервитутното право .....	156
6.2.4. Неделимост на сервитутното право .....	160
6.2.5. Неизменност на сервитутното право .....	168
6.2.6. Постоянност и вечност на сервитутното право .....	169
6.3. Други особености на сервитутните права.....	170
6.3.1. Принцип на правно регулиране на сервитутните права – numerus clausus или numerus apertus .....	170
6.3.2. Модел за сервитутно право.....	175
6.3.3. Упражняване на сервитутното право .....	180
<b>7. Правни връзки, възникващи при сервитутните права.....</b>	<b>183</b>
7.1. Правна същност и характеристика на вещните „правоотношения“ при сервитутните права .....	183
7.1.1. Правни отношения и правни връзки.....	183
7.1.2. Специфика на поземлените сервитути .....	185
7.1.3. Приложение на особеностите на вещните права при поземлените сервитути.....	187
7.2. Характеристика на сервитутната правна връзка като вид вещноправна връзка .....	190

7.2.1. Сервитутното право като елемент от съдържанието на правна връзка.....	190
7.2.2. Страни на сервитутната правна връзка .....	191
7.2.3. Съдържание на сервитутната правна връзка.....	193
7.2.4. Вещни задължения propter rem.....	197
<b>7.3. Съпътстващи сервитутното право облигационни правоотношения ...</b>	<b>198</b>
7.3.1. Основания за възникване .....	198
7.3.2. Облигационни правоотношения propter rem.....	199

## **II. Отграничение на сервитутните права от близки до тях правни институти.....204**

### **1. Сервитутните права и законовите ограничения на собствеността ..... 204**

#### **1.1. Правна същност на законовите ограничения на собствеността ..... 204**

1.1.1. Произход на законовите ограничения на собствеността ..... 204

1.1.2. Видове ограничения на собствеността..... 205

1.1.3. Смесване на законовите ограничения на собствеността  
и сервитутните права..... 211

#### **1.2. Различните видове законови ограничения на собствеността и сервитутните права..... 213**

1.2.1. Ограничения, наложени от нормалното въздействие при упражняване на  
правото на собственост върху съседни имоти („съседски сервитути“) ... 213

1.2.2. Ограничения, наложени от естественото взаимодействие при  
ползването на съседните имоти („естествени сервитути“) ..... 226

1.2.3. Законови ограничения на собствеността, наложени за удовлетворяване  
на значим обществен интерес („публично правни сервитути“)..... 231

1.2.4. Право на достъп и преминаване по чл. 51 ЗС..... 246

1.2.5. Относно правната същност на т. нар. „сервитутни ивици“ (зони) ..... 253

1.2.6. Права за разполагане на линейни обекти ..... 266

1.2.7. Ограничения при ползването на земеделските земи по ЗОЗЗ..... 268

#### **1.3. Съпоставяне на законовите ограничения на собствеността и сервитутните права..... 271**

1.3.1. Общи черти между сервитутните права и законовите ограничения  
на собствеността. .... 271

1.3.2. Различия в правната същност на сервитутните права  
и на законовите ограничения на собствеността ..... 273

1.3.3. Правно значение на разграничението между сервитутните права  
и законовите ограничения на собствеността ..... 277

<b>2. Сервитутните права и останалите ограничени вещни права.....</b>	<b>278</b>
<b>2.1. Сервитутните права и вещното право на ползване.....</b>	<b>278</b>
2.1.1. Произход на вещното право на ползване.....	278
2.1.2. Видове права на ползване .....	281
2.1.3. Общи черти между сервитутните права и вещното право на ползване ...	286
2.1.4. Сервитути за упражняване на дейност .....	295
2.1.5. Различия в правната същност на сервитутните права и на вещното право на ползване .....	302
2.1.6. Правно значение на разграничението между сервитутните права и вещното право на ползване.....	318
<b>2.2. Сервитутните права и концесионното право.....</b>	<b>321</b>
2.2.1. Произход на концесията.....	321
2.2.2. Обект и видове концесии .....	323
2.2.3. Понятие за концесия.....	324
2.2.4. Общи черти между сервитутните права и концесионното право .....	330
2.2.5. Разграничение между сервитутните права и концесионното право .....	331
<b>2.3. Сервитутните права и правото на строеж .....</b>	<b>332</b>
2.3.1. Произход на правото на строеж .....	332
2.3.2. Понятие за право на строеж.....	333
2.3.3. Необходимост от провеждане на разграничението между сервитутните права и правото на строеж .....	340
2.3.4. Общи черти между сервитутните права и правото на строеж .....	343
2.3.5. Различия в правната същност на сервитутните права и на правото на строеж.....	351
2.3.6. Правно значение на проведеното разграничение между сервитутните права и правото на строеж .....	366
<b>3. Сервитутните права и други позволени действия в чужд недвижим имот .....</b>	<b>367</b>
<b>3.1. Сервитутните права и търпимите действия .....</b>	<b>367</b>
3.1.1. Произход на търпимите действия .....	367
3.1.2. Понятие за търпими действия .....	367
3.1.3. Общи черти между сервитутните права и търпимите действия .....	368
3.1.4. Различия в правната същност на сервитутните права и на търпимите действия .....	369
3.1.5. Правно значение на разграничението между сервитутните права и търпимите действия .....	371

<b>3.2. Сервитутните права и съзволителните действия .....</b>	<b>372</b>
3.2.1. Произход и историческа справка за съзволителните действия.....	372
3.2.2. Понятие за съзволителни действия.....	373
3.2.3. Общи черти между сервитутните права и съзволителните действия.....	374
3.2.4. Различия между правната същност на сервитутните права и на съзволителните действия.....	379
3.2.5. Правно значение на разграничението между сервитутните права и съзволителните действия.....	380
<b>3.3. Сервитутните права и облигационноправните ограничения на собствеността .....</b>	<b>381</b>
3.3.1. Сходство между сервитутните права и вземанията, възникването на които води до налагане на облигационно правни ограничения на собствеността.....	381
3.3.2. Различия в правната същност на сервитутните права и на вземанията.....	389
3.3.3. Облигационните правоотношения при учредяването и при упражняването на сервитутните права .....	390
<b>4. Сервитутните права и етажната собственост.....</b>	<b>392</b>
<b>4.1. Правната същност на етажната собственост .....</b>	<b>392</b>
4.1.1. Етажната собственост като вид сервитут.....	392
4.1.2. Правото на съсобственост върху общите части на сграда в режим на етажна собственост и сервитутните права.....	393
<b>4.2. Господстващ и служещ имот в режим на етажна собственост.....</b>	<b>394</b>
4.2.1. Хипотезите .....	394
4.2.2. Учредяване на сервитутни права върху общи части на сградата.....	395
<b>III. Проявление на правната същност на сервитутните права при тяхната класификация .....</b>	<b>399</b>
<b>1. Видове сервитутни права с оглед на интересите, които обслужват</b>	<b>400</b>
<b>1.1. Лични сервитути.....</b>	<b>400</b>
1.1.1. Правна същност на личните сервитути.....	400
1.1.2. Сервитути ли са личните сервитути .....	401
<b>1.2. Поземлени сервитути.....</b>	<b>402</b>
1.2.1. Определение за поземлен сервитут .....	402
1.2.2. Характеристика на поземлените сервитути .....	402

<b>1.3. Правно значение на разграничението .....</b>	<b>402</b>
1.3.1. Допустимост на учредяването на лични сервитути .....	402
1.3.2. Правни последици при уговарянето на личен сервитут при действащото българско законодателство .....	403
<b>2. Видове сервитутни права с оглед на начина на тяхното възникване .....</b>	<b>404</b>
<b>2.1. Принудителни сервитути .....</b>	<b>404</b>
2.1.1. Разграничителен критерий .....	404
2.1.2. Терминологично уточнение .....	405
2.1.3. Определение за принудителен сервитут.....	407
<b>2.2. Доброволни сервитути .....</b>	<b>409</b>
2.2.1. Терминологично уточнение .....	409
2.2.2. Определение за доброволен сервитут.....	412
2.2.3. Въпросът за свободата на договаряне.....	412
<b>2.3. Правно значение на разграничението .....</b>	<b>414</b>
2.3.1. Възможност за придобиване по давност .....	414
2.3.2. Начин на прекратяване .....	415
<b>3. Видове сервитутни права с оглед съществуването в полза на собственика на господстващия имот на възможността да се въздейства активно върху служещия имот.....</b>	<b>416</b>
<b>3.1. Положителни сервитути.....</b>	<b>416</b>
3.1.1. Разграничителен критерий .....	416
3.1.2. Определение за положителен сервитут .....	417
3.1.3. Конкретни видове положителни сервитути .....	418
<b>3.2. Отрицателни сервитути .....</b>	<b>420</b>
3.2.1. Определение за отрицателен сервитут .....	420
3.2.2. Разграничение от законовите ограничения на собствеността.....	421
<b>3.3. Правно значение на разграничението .....</b>	<b>422</b>
3.3.1. Средства за защита .....	422
3.3.2. Особености при прекратяване поради неупражняване .....	423
<b>4. Видове сервитутни права с оглед необходимостта от извършване на определени човешки действия за тяхното упражняване .....</b>	<b>425</b>
<b>4.1. Прекъсвани сервитути .....</b>	<b>425</b>
4.1.1. Разграничителен критерий .....	425

4.1.2. Определение за прекъсван сервитут .....	425
4.1.3. Конкретни видове прекъсвани сервитути .....	427
<b>4.2. Продължаващи (непрекъсвани) сервитути .....</b>	<b>427</b>
4.2.1. Терминологично уточнение .....	427
4.2.2. Определение за продължаващ сервитут .....	428
4.2.3. Разграничение от отрицателните сервитути .....	429
4.2.4. Конкретни продължаващи сервитути .....	430
<b>4.3. Правно значение на разграничението .....</b>	<b>431</b>
4.3.1. Приложимост на придобивната давност .....	431
4.3.2. Прекратяване поради неупражняване .....	432
4.3.3. Средства за защита .....	435
<b>5. Видове сервитутни права с оглед видимостта на измененията в служещия, съответно – в господстващия имот .....</b>	<b>435</b>
<b>5.1. Видими сервитути .....</b>	<b>435</b>
5.1.1. Разграничителен критерий .....	435
5.1.2. Определение за видим сервитут .....	436
5.1.3. Разновидности на видимите сервитути .....	437
<b>5.2. Скрити (неявни, невидими) сервитути .....</b>	<b>438</b>
5.2.1. Определение за скрит сервитут .....	438
5.2.2. Разграничение .....	438
<b>5.3. Правно значение на разграничението .....</b>	<b>439</b>
5.3.1. Придобиване по давност .....	439
5.3.2. Съдържание на сервитутните права .....	440
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>	<b>442</b>
<b>1. Окончателни научни изводи .....</b>	<b>443</b>
<b>2. Предложения de lege ferenda .....</b>	<b>447</b>
<b>ИЗПОЛЗВАНА ЛИТЕРАТУРА .....</b>	<b>457</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>470</b>
<b>§ 1. Сервитутните права според българското законодателство.</b>	<b>471</b>
1. Понятие за сервитут .....	473
1.1. Правната теория .....	473
1.2. Съдебната практика .....	474

1.3. Определяне на понятието сервитут .....	475
2. Отграничения .....	476
2.1. Сервитути и търпими действия .....	476
2.2. Сервитути и съизволителни действия .....	478
2.3. Сервитути и законови ограничения на собствеността .....	479
2.4. Други отграничения .....	484
3. Видове сервитутни права .....	486
3.1. Право на преминаване .....	488
3.2. Право на прокарване .....	490
3.3. Временни сервитути .....	492
<b>§ 2. Поземлени сервитути при множество пространствено свързани недвижими имоти .....</b>	<b>495</b>
1. Поземленият сервитут като пространствено съотношение .....	495
2. Поземленият сервитут като взаимодействие между два недвижими имота ..	496
3. Съвкупности от поземлени сервитути при множество пространствено свързани недвижими имоти .....	501
4. Съвкупности от поземлени сервитути при два едновременно служещи и господстващи недвижими имота .....	510
5. Заключение .....	512
<b>§ 3. Сервитутните права по Закона за електронните съобщения .....</b>	<b>514</b>
1. Възникване на правото на преминаване и прокарване по чл. 288, т. 1 ЗЕС .....	514
2. Правна характеристика на правото на преминаване и прокарване по чл. 288, т. 1 ЗЕС .....	521
3. Съдържание на правото на преминаване и прокарване по чл. 288, т. 1 ЗЕС .....	525
4. Разпореждане с правото на преминаване и прокарване по чл. 288, т. 1 ЗЕС .....	530
5. Правна същност на правото на преминаване и прокарване по чл. 288, т. 1 ЗЕС .....	531
<b>§ 4. ВКС потвърди съществуването на квазилични сервитути .....</b>	<b>536</b>
<b>§ 5. Сервитутното право и правото на строеж .....</b>	<b>542</b>
1. Правото на строеж като сервитутно право .....	544
2. Сервитутното право като право на строеж .....	548

<b>§ 6. Възможно ли е договорно учредяване на енергиен сервитут (чл. 64 ЗЕ) .....</b>	<b>553</b>
1. Промяна в титуляря на сервитута по чл. 64 ЗЕ.....	553
2. Въвеждане на изрично изискване за вписване на сервитута по чл. 64 ЗЕ .....	558
3. Възможно ли е учредяване с договор на сервитут по чл. 64 ЗЕ? .....	560