

---

## ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ КАТО ПЪЛНО ВЕЩНО ПРАВО

ПАВЕЛ САРАФОВ\*

*Катедра „Гражданскоправни науки“*

**Резюме:** Настоящото изследване е посветено на една от най-съществените характеристики на правото на собственост – неговата пълнота. Обяснено е какво представлява пълнотата на правото на собственост, като е посочено, че тя е своеобразна количествена характеристика, която е в контраст с ограничеността на останалите вещни права. Отбелязано е, че правото на собственост е изразител на притежанието на вещта и е подчертано, че пълнотата му е правно-техническото отражение на това обстоятелство. Проследени са практическите следствия от това, че правото на собственост е пълно вещно право. По-специално е посочено, че като следствие от пълнотата на правото на собственост неговата икономическа стойност (т.е. неговата оценяемост) отговаря на стойността на вещта – колкото струва вещта, толкова струва и правото на собственост. Също така като следствие е очертано, че в пространствено отношение правото на собственост се разпростира върху цялата вещ, за разлика от това, което може да се наблюдава при останалите вещни права. Като съществена последица от анализираното свойство е отбелязан принципът, че по отношение на една вещ може да има само едно право на собственост. Обяснено е защо поради този принцип при възникването на ново право на собственост спрямо една вещ, съществуващото до момента право следва да се прекрати. Като друго следствие от пълнотата на правото на собственост е посочен принципът „никой не може да има ограничено вещно право върху собствената си вещ.“ Разгледано е на какво се дължи този принцип и при какви обстоятелства са допустими

---

\* Професор по гражданско и семейно право в Юридическия факултет на Софийския университет „Св. Климент Охридски“. Доктор по право. Ръководител на Катедра „Гражданскоправни науки“.

изключения от него. Наред с посочените принципи е направен анализ и на две презумпции, като презумпции, произтичащи от пълнотата на правото на собственост. Първата, че „до доказване на противното, правото на собственост се счита свободно от ограничения“ и втората, че „всяко действие, което собственикът предприема спрямо вещта си се счита за действие, произтичащо и основаващо се на правото му на собственост.“ Проследен е генезисът на тези презумпции и са посочени практическите измерения, с които те се свързват.

**Ключови думи:** право на собственост, пълнота на правото на собственост, водеща роля на правото на собственост спрямо останалите вещни права и правно защитените фактически състояния, поглъщане на ограничените вещни права от правото на собственост, позитивна и негативна страна на правото на собственост, сервитут върху свой имот (собствен сервитут), сливане на собственик и носител на ограничено вещно право, етажна собственост със смесен режим на нейните обекти, ревандикационен и негаторен иск, собственик – държател на собствената си вещ.

## THE RIGHT OF OWNERSHIP AS A FULL PROPERTY RIGHT IN REM

PAVEL SARAFOV\*  
*Civil Law Sciences Chair*

**Abstract:** This study is devoted to one of the most essential characteristics of property right – its fullness. It is explained what the fullness of the property right is, stating that it is a kind of quantitative characteristic, which is in contrast with the limitation of other limited rights in rem. It is noted that the right to property is an expression of the possession of the thing and it is emphasized that its fullness is the legal-technical reflection of this fact. The practical implications of the fact that the right of ownership is a complete property right are examined. In particular, it is pointed out that, as a consequence of the fullness of the property right, its economic value (i.e. its valuability) corresponds to the value of the thing – as much as the thing is worth so is the property right. It is also outlined as a corollary that in spatial terms the property right extends over the whole thing, unlike what can be observed with other property rights. The principle that there can be only one property right in respect of a thing has been noted as an essential consequence of the property analysed. It is explained why, because of this principle, when a new right of ownership arises in respect of a thing, the pre-existing right should be terminated. As another consequence of the fullness of the right of ownership, the principle that ‘no one may have a limited right in rem over his own property’ is stated. Along with the above principles, two presumptions are analysed as presumptions arising from the fullness of the right of ownership. The first, that „until the contrary is proved, the right to property is presumed to be free from limitations“ and the second, that „every action which the owner takes with respect to his property is presumed to be an action arising from and based on his right to property.“ The genesis of these presumptions is traced and the practical dimensions with which they are associated are indicated.

---

\* Professor in Civil and Family Law, Faculty of Law, Sofia University „St. Kliment Ohridski“. Ph.D. Head of Department Civil Law Sciences Chair.

**Keywords:** property right, fullness of property right, leading role of property right in relation to other property limited rights and legally protected factual states, absorption of limited property rights by property right, positive and negative side of property right, easement on own property (own easement), merger of owner and holder of limited property right, condominium with mixed regime of its objects, restitution and non-restitution claim, owner – holder of own property.

## **I. Увод – основополагащата роля на правото на собственост**

Правото на собственост е основното и най-важно вещно право. То е лицето на вещните права, най-изявеният и типичен техен представител. Чрез него се изразяват ключови моменти от правното положение на вещта, структурира се и се описва усвояването ѝ като материално благо, определя се битността ѝ като обект на правни отношения.

Правото на собственост е и най-разпространеното и най-често срещащо се вещно право. Наличието му е повсеместно като присъствието му се наблюдава както в сферата на стопанския живот, така и в битовото ежедневие на хората. Показателно е, че то има и относително висок дял в отношенията, свързани с протичането на гражданския оборот, доколкото се явява предмет на водещите сделки, чрез които той се осъществява – от покупко-продажбата, през замяната, до дарението и други.

Причината правото на собственост да има такова основополагащо значение е, че то е **юридическият изразител на притежанието на вещта**.<sup>1</sup> Само този, който е собственик има вещта като „своя“, като „принадлежаща му в собственост“, докато за всички останали тя е чужда. В този смисъл правото на собственост прокарва разделителната линия между „свое“ и „чуждо“, между „имащ“ и „нямащ“, нещо, което е свързано с културата на индивидуалното притежание, културата, която приема материалните блага да бъдат принадлежност на отделните индивиди и в същото време да са недостъпни за останалите индивиди.

Доколкото е изразител на притежанието на вещта, правото на собственост се явява отправна точка и ориентир, спрямо който се съотнасят останалите вещни права и правно-защитените фактически състояния (владението и държането.) Тези правно уредени позиции спрямо вещта открояват своя облик в контекста на съпоставката си с правото на собственост. По своята същност те изразяват състояния на неособственост, които контрастират и се разграничават от правото на собственост. Отделно от това те организират правното

---

<sup>1</sup> Притежанието на вещта е феномен със социално-психологически характер. Представата, че нещо е *мое* и следователно мога да го присвоявам като благо, изолирайки от него всички останали, предполага определена степен на обществено развитие и наличието на поддържащите го социални и икономически институти. Правото на собственост е само юридически инструмент, който обслужва този феномен.

си съществуване около правото на собственост като смислово се съотнасят с него. Ето защо, може да се каже, че всички ограничени вещни права, както и владението и държането като фактически състояния, логически почиват върху правото на собственост и могат да се разберат и осмислят само чрез съотнасянето си с него.

Неслучайно останалите вещни права се наричат *ограничени вещни права* или *права върху чужда вещ*, а също така понякога получават и комбинираното наименование *ограничени вещни права върху чужда вещ*.<sup>2</sup> Тези обозначения носят произведен характер и са изцяло обусловени от контекста, който правото на собственост създава. Наименованието *ограничени вещни права* е изградено на контрастна основа, тъй като само правото на собственост е пълно вещно право и в сравнение с него те са по-малко пълни, т.е. ограничени. Съпоставително по своя характер е и второто обозначение на ограничените вещни права – обозначението им като *права върху чужда вещ*. Това е така, защото само правото на собственост изразява състояние на юридическо притежание на вещта, поради което всеки носител на друго вещно право не може да има вещта по друг начин освен като чужда. Отделно от това наименованието вещно право върху чужда вещ е указание, че това право съществува най-често наред с правото на собственост, с което се намира в специфичен юридически паралел.

Особената зависимост на останалите вещни права от правото на собственост е констатирана и от отделни автори в цивилистичната литература. Така например според Амброаз Колен и Анри Капитан останалите вещни права „се схващат само с помощта на правото на собственост, което съществува в полза на друг носител на това право, след като наистина му се е отнела част от неговите облаги“.<sup>3</sup> На свой ред Витали Таджер посочва, че „Докато правото на собственост е самостоятелно и независимо право, останалите вещни права са производни от правото на собственост и произтичат от него независимо дали конструктивно се разглеждат като негово разчленяване или като нови права, които произтичат от правото на собственост.“<sup>4</sup> Все в тази връзка друг автор – Георги Стефанов, приема, че правото на собственост е „първично и предпоставъчно право за другите вещни права“, а те на свой ред са производни и основаващи се на него.<sup>5</sup>

Водещата смислова роля на правото на собственост е налице и по отношение на фактическите състояния, каквито са владението и държането. По-конкретно като правна фигура владението е изградено като противополо-

---

<sup>2</sup> **Йосифова**, Тания. Кратък курс по вещно, облигационно и семейно право. София: Нова звезда, 2020, с. 41.

<sup>3</sup> **Колен**, Амброаз и **Анри Капитан**. Елементарен курс по френско гражданско право. Т. 1. Кн. 2. Вещно право. София: Държавна печатница, 1926, с. 66.

<sup>4</sup> **Таджер**, Витали. Правото на държавна социалистическа собственост в НРБ. София: Наука и изкуство, 1975, с. 34-35.

<sup>5</sup> **Стефанов**, Георги. Основи на гражданското право. В. Търново: Абагар, 2007, с. 188.

тавящо се и дори застрашаващо (чрез придобивната давност) правото на собственост, поради което, като правило, предполага неговото наличие.<sup>6</sup> На свой ред държането изразява състояние, свързано с упражняване на фактическа власт за друго, най-често именно за собственика на вещта и с това отново предполага да е налице право на собственост.

Явявайки се субективно право, правото на собственост разкрива общите черти, характерни за субективните права изобщо. Като всяко субективно право то представлява предоставена и гарантирана от закона възможност на неговия носител да осъществява собствено поведение и да изисква от други лица спазването на определено поведение.<sup>7</sup> Казано по-конкретно – правото на собственост предоставя възможност на собственика както да осъществява собствено поведение спрямо вещта, така и да изисква чуждо поведение от насрещно задължени лица под формата на бездействие.

Характерът на двата вида поведение – собственото и изискваното, се намира в тясна връзка с вещта, явяваща се обект на правото на собственост. Това е така, тъй като именно физическите и потребителните свойства на вещта до голяма степен предопределят в какво може да се изрази личното поведение на собственика, както и това до какво точно се свеждат възможностите му по отношение на останалите субекти, т.е. какъв вид бездействие може да се изисква от тях (например едни са възможностите по отношение на вещь, представляваща домашен любимец, други по отношение на вещь, воден обект и трети по отношение на урегулиран поземлен имот.) В правната доктрина тези два вида възможности се разглеждат като самостоятелни „аспекти“ или „страни“ на правото на собственост и дори получават специално терминологично обозначаване. Възможността на собственика за самостоятелно поведение спрямо вещта се нарича *позитивна* или *вътрешна страна* на правото на собственост, а възможността му да изисква бездействие от останалите правни субекти – *негативна* или *външна страна*.<sup>8</sup> Тези обозначения не са случайни, а са плод

---

<sup>6</sup> Няма пречка владение да се упражнява и спрямо вещь, която е ничия собственост, но това не е масовият и типичен случай.

<sup>7</sup> Вж. в този смисъл извеждането на дефиницията за субективно право у **Таджер**, Витали. Гражданско право на Република България. Обща част. Д. 1, 2. осн. прераб. и доп. изд. Нова редакция Огнян Герджиков. София: Софи-Р, 2022, с. 269–273.

<sup>8</sup> Вж. в този смисъл **Базанов**, Иван. Курс по римско право. Т. 1. София: Университетска печатница, 1940, с. 209; **Венедиков**, Петко. Записки по римско право, София: Сиби, 1994, с. 82–83; **Гримм**, Давид Д. Лекции по догме римского права. Фототип. изд. по 5 изд. от 1916 г., Москва: Зерцало, 2003, с. 235; **Schlossmann**, S. Über den Begriff des Eigentums, JherJb, Bd. 45, Jena, 1903, S. 323–332; **Gschnitzer**, Franz. Sachenrecht. Wien: Springer Verlag, 1968, S. 55; **Koziol**, Helmut, Rudolf **Welser**. Grundriss des bürgerlichen Rechts. Bd. 2, Sachenrecht, Familienrecht, Erbrecht. 7., durchgesehene und erg. Aufl. Wien: Manz, 1985, S. 37; **Müller**, Klaus. Sachenrecht. Köln: Heymann, 1990, S. 89–90; **Westerman**, Harm. BGB – Sachenrecht. 8., völlig neubearb. Aufl., Heidelberg: Müller, 1990, S. 12. Изразите *вътрешна* и *външна страна* на правото на собственост се срещат в по-старата наша доктрина – вж. **Диков**, Любен. Курс по българско гражданско право.

на целенасочено търсен акцент, тъй като чрез тях се открояват някои от юридическите белези, които правото на собственост разкрива. Позитивната (вътрешната) страна отразява обстоятелството, че в качеството си на субективно право то спада към групата на сложните субективни права и предоставя на своя носител редица възможности (правомощия), насочени „навътре“ по посока на вещта. Чрез открояването на тази страна се указва, че като правило собственикът сам си доставя материалната облага чрез упражняването на своето право. На свой ред негативната (външната) страна, отразява обстоятелството, че правото на собственост е притезателно по своя характер,<sup>9</sup> което условно е насочено „навън“, към другите правни субекти, тъй като позволява на собственика да изисква от тях спазването на поведение под формата на бездействие спрямо вещта. Чрез открояването на тази страна се изразява, че правото на собственост е противопоставимо на всички останали правни субекти.

Макар и важни, посочените особености не изчерпват облика на правото на собственост. Те дори не представляват негова изключителна специфика (*differentia specifica*), тъй като се срещат и при други вещни права – например при правото на ползване, правото на строеж, правото на надстрояване и пристрояване, някои от поземлените сервитути. Признаците, които харак-

---

Т. 1. Обща част (Лекции, четени през учебната 1935/6 година), без изд. данни, София, [1936], с. 94; Апостолов, Иван. Облигационно право. Ч. 1. Общо учение за облигацията. 2. фототип. изд. София: БАН, 1990, с. 2. Предреволюционният руски цивилист Габриел Шершеневич, на свой ред говори за „положителен и отрицателен признак“ на правото на собственост – **Шершеневич**, Габриэль Ф. Учебникъ русского гражданского права. Москва: Братя Башмаковы, 1911, с. 236.

<sup>9</sup> В българската цивилистична литература се среща възгледът, че вещните права и в частност правото на собственост не са притезателни по своя характер. Според този възглед изискването за бездействие, което се свързва с вещните права не се основавало на тях, а произтичало от „забранителна норма с пряко регулиращо действие.“ Изискването за бездействие се активирало едва след като се извърши нарушение на конкретното вещно право, когато се появявала конкретна претенция с относителен характер, която била адресирана към конкретния нарушител с оглед конкретното негово нарушение – вж. **Русчев**, И. Притезателното субективно право. Претенцията, притезанието и правото на иск. – В: *Сборник в памет на проф. д-р Живко Сталев*. София: Сиела, 2009, с. 276–279. Подобен възглед не може да се сподели. На първо място той не отчита, че всяко субективно право почива върху възможности, уредени в обективното право, били те свързани със забранителни правни норми или оправомощителни правни норми. На второ място той не отчита, че изискването за бездействие може да се материализира в поведение на носителя на вещното право дори и да няма извършено нарушение от трето лице – например чрез поставяне на огради, решетки, други препятстващи съоръжения, предупредителни надписи за непосегателство и чрез друго външно демонстрирано поведение, показващо изискване за непосегателство. На трето място подобно становище по същество е опит да се пренесат моделите на относителните субективни права и в частност на облигационното право на вземане към абсолютните вещни права, което е методологически погрешно. И на четвърто място не може етапите, през които преминава състоянието на едно вещно право, свързани с положението на необезпокояваност и положението на нарушеност, да се противопоставят на неговата единна юридическа същност и да се представят за различни видове субективни права.

теризират правото на собственост като вид субективно право са други, като са такива, че го открояват от останалите вещни права. Сред тези признаци спадат:

1. Това, че правото на собственост е единственото **пълно** вещно право;
2. Това, че е „свиваемо“ („еластично“) право;
3. Това, че е право, явяващо се **основа за учредяването на целия спектър от ограничени вещни права**.

В настоящата работа вниманието ще се спре само върху първия от посочените признаци – пълнотата на правото на собственост.

## II. Правото на собственост като пълно вещно право

Правото на собственост е единственото **пълно** вещно право. Макар че тази особеност не е установена изрично в нашето законодателство, тя е посочена в съдебната практика на ВКС (респ. ВС)<sup>10</sup> и е отбелязана нееднократно в решенията на Конституционния съд.<sup>11</sup>

Под различни форми пълнотата на правото на собственост е отчетена и се споменава и в българската гражданскоправна литература. Например от авторите, работили през първата половина на XX в. Йосиф Фаденхехт отбелязва, че правото на собственост е „най-общото и най-пълно вещно право“,<sup>12</sup> Гани Буков и Антон Сакъзов, че „Собствеността е най-пълното и най-съвършено от всички вещни права“,<sup>13</sup> Горан Иванов, че правото на собственост е с „най-широк обем и с най-пълно съдържание“,<sup>14</sup> Иван Апостолов, че то е „най-широкото по обем право“. <sup>15</sup> От своя страна от авторите, работили от втората половина на XX в. насам Александър Кожухаров отбелязва, че то е „най-пълното вещно право“, <sup>16</sup> Витали Таджер, че то е „най-широкото вещно право“, <sup>17</sup> Петко Попов,

<sup>10</sup> Вж. в този смисъл Решение 161-1993-IV г.о. (Сб. с. 160), р. 411-1999-V г.о. (Сб., с. 257).

<sup>11</sup> Така Решение № 12 на КС от 8.VII.1993 г. по к.д. № 12/93 г. – ДВ, бр. 66/1993 г.; Решение № 8 на КС от 19.VI.1995 г. по к.д. № 12/95 г. – ДВ, бр. 59/1995 г.; Решение № 4 на КС от 27.II.1996 г. по к.д. № 32/96 г. – ДВ, бр. 21/1996 г.

<sup>12</sup> **Фаденхехт**, Йосиф. Система на българското вещно право. Ч. 1. Увод. Владение. Пловдив: Печ. Хр. Г. Данов, 1902, с. 23.

<sup>13</sup> **Буков**, Гани и **Антон Сакъзов**. Гражданско учение и частно право. София: Придворна печ., 1908, с. 253.

<sup>14</sup> **Иванов**, Горан. Гражданско право (вещно и облигационно). Варна: Печ. „Войников“, 1940, с. 9.

<sup>15</sup> **Апостолов**, Иван. Цит. съч., с. 2.

<sup>16</sup> **Кожухаров**, Александър. Облигационно право. Общо учение за облигационното отношение. Нова редакция и допълнения Петко Попов. София: Юриспрес и Университетско издателство „Св. Климент Охридски“, 2002, с. 638.

<sup>17</sup> **Таджер**, Витали. Гражданско право на НРБ. Обща част. Д. 1, 2. осн. прераб. и доп. изд. Нова редакция Огнян Герджиков. София: Софи-Р, 2022, с. 290.

че е „най-широкото и всеобхватно субективно вещно право“,<sup>18</sup> Любен Велинов, че е „най-пълно вещно право“,<sup>19</sup> Александър Джеров, че е „най-важното, обширно и абсолютно субективно право“,<sup>20</sup> а Таня Йосифова, че е „единственото пълно вещно право.“<sup>21</sup>

Констатации относно пълнотата на правото на собственост могат да се срещнат и в чуждестранната правна доктрина. Например френските автори Амброаз Колен и Анри Капитан посочват, че правото на собственост „е най-пълното вещно право, което може да съществува върху една вещ.“<sup>22</sup> На свой ред друг френски автор Жюлио де ла Морандьер отбелязва, че правото на собственост „е възможно най-пълното право над материална вещ каквото изобщо може да се притежава.“<sup>23</sup>

Всъщност разбирането, че собственикът разполага със своеобразна пълнота в позицията си спрямо вещта датира още от времето на римското право. Според римските юристи той има *plena in re potestas*,<sup>24</sup> т.е. пълна власт по отношение на вещта.

Като правно-техническа характеристика пълнотата на правото на собственост означава, че *то предоставя на своя носител най-широкия обхват възможности, които могат да съществуват по повод определена вещ*. По силата на правото на собственост собственикът може да прави всичко (и фактически, и юридически), което правният ред допуска, така че да извлече максималната полза от вещта като материално благо, включително и да я повреди или унищожи. Повече от това, което правото на собственост предоставя не може да има. То е правото абсолюто. В сравнение с него останалите вещни права предоставят на своите носители по-малко възможности по отношение на вещта. Те позволяват само частично усвояване на ползите, които тя предоставя и то в строго установени рамки и предварително заложените направления.

От казаното следва, че пълнотата на правото на собственост представлява негова специфична *количествена характеристика*. Тя е пряко свързана с положението му на юридически изразител на притежанието на вещта, тъй като само този, който има вещта като своя може да прави с нея всичко, което пожелае.

---

<sup>18</sup> Попов, Петко. Социалистическата собственост и правните форми за нейното опазване и защита. София: Наука и изкуство, 1981, с. 4.

<sup>19</sup> Велинов, Любен. Етажна собственост. Правен режим. 2. прераб. изд. София: Фенекс, 2003, с. 53.

<sup>20</sup> Джеров, Александър. Вещно право. 8. прераб. и доп. изд. София: Сиела, 2010, с. 81.

<sup>21</sup> Йосифова, Таня. Цит. съч., с. 13.

<sup>22</sup> Колен, Амброаз и Анри Капитан. Цит. съч., с. 65-66.

<sup>23</sup> Жюлио де ла Морандьер, Леон. Гражданское право Франции. Т. 2. Москва: Иностранная лит., 1960, с. 35.

<sup>24</sup> D. 1.2.4.4.



Като пълно вещно право правото на собственост дава възможност за по-голям избор на поведение при упражняването му в сравнение с избора, който ограничените вещни права предоставят на своите носители. И това е обяснимо. Щом е налице по-голям набор от предоставени възможности, това увеличава и потенциалната многовариантност при пристъпване към тяхното реализиране. Обратно, щом възможностите са изначално по-малко, това обективно снижава и вариантите, чрез които може да се достигне до тяхното реализиране. На практика отбелязаното указва на една специфична свобода в поведението на собственика, което контрастира със съществуващите ограничения в поведението на носителите на ограничени вещни права.

Контрастът между свободата на собственика да постъпва с вещта както намери за добре и липсата на такава за носителите на ограничените вещни права много добре е изразен от представителя на по-старата немска цивилистика Конрад Козак. Според находчивата му формулировка носителят на ограничено вещно право може да постъпва с вещта само така „както пряко му е разрешено, докато собственикът може да прави с принадлежащата му вещ всичко, което не му е пряко забранено.“<sup>25</sup>

Освен количествения аспект в поведението на собственика и наличието на свобода за това поведение пълнотата на правото на собственост дава отражение и върху неговата икономическа стойност. Доколкото собственикът може да извлича цялата полза, която вещта предоставя и по този начин да я присвоява за себе си, правото на собственост поема икономическата стойност на вещта. Това означава, че колкото струва вещта като материално благо, толкова струва и правото на собственост като мисловна абстракция по повод вещта. Разминаване между двете не може да има. Оценката на правото на собственост произтича от оценката на вещта.

Не така стоят нещата при ограничените вещни права. Стойността, която те имат е по-ниска от стойността на вещта, тъй като не предоставят възможност за цялостно усвояване на нейните ползи. Ето защо като имуществени права те са по-малоценни и струват по-малко в сравнение с правото на собственост.<sup>26</sup>

Следваща особеност, която се свързва с пълнотата на правото на собственост е тази, че като субективно право правото на собственост следва да се разпростира и да обхваща цялата вещ в целия ѝ пространствен обхват. Вариант, при който то се отнася само до част от вещта не може да има. Подобно нещо е

---

<sup>25</sup> Cosack, Konrad. Lehrbuch des bürgerlichen Rechts auf der Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Bd. 2. Jena: Fischer, 1904, S. 101.

<sup>26</sup> Показателен пример, че като имуществена оценка ограничените вещни права са по-малоценни от правото на собственост е начинът, по който се изчислява данъчната им оценка във връзка със заплащането на местния данък върху недвижими имоти по ЗМДТ. Данъчната оценка на правото на ползване и правото на строеж се изчислява въз основа на специални формули по Приложение № 2 към ЗМДТ, като тази данъчна оценка е по-ниска от данъчната оценка на правото на собственост за дадения имот.

юридически недопустимо, тъй като при правото на собственост вещта е отдадена изцяло и във всяка своя част на собственика. Той може да извлича ползните ѝ свойства в максималната възможна степен, която тя дава, включително и по отношение на заеманото от нея пространство. Това обстоятелство, макар и в един преобърнат вид, е установено изрично в българското законодателство във връзка с дефинирането на понятието *поземлен имот*. Съгласно чл. 24, ал. 2 ЗКИР „Поземлен имот е част от земната повърхност ... определена с граници съобразно правото на собственост“ (сходна дефиниция съдържа и § 5, т. 2 ДР ЗУТ.) Така правото на собственост се явява като определител на границите на поземления имот, т.е. като фактора, който очертава пространствения предел в съществуването на вещта. Дали този подход, при който една вещ (поземленият имот) се дефинира чрез правото на собственост, което е субективно право по повод вещта, е издържан, е отделен въпрос.<sup>27</sup> Важното в случая е, че разпоредбата подчертава, че правото на собственост дефинитивно трябва да се отнася до цялата вещ, а не до част от нея.

Следва да се отбележи, че разпростирането на правото на собственост върху цялата вещ важи и в случаите, когато вещта е с по-особена конструкция и не представлява единен физически монолит. Така например правото на собственост обхваща и вещта майка и неотделените от нея естествени плодове, доколкото те се разглеждат като част от нея.<sup>28</sup> Също така съществува мнение, че при приращението „постройките и насажденията върху“ земята „представляват една вещ, един обект на правото на собственост“<sup>29</sup> независимо, че външно изглеждат като конструкция от различни части.

Доста по-различна е ситуацията при ограничените вещни права. Те може да касаят само част от вещта и да нямат отношение към остатъка от нея. Така

---

<sup>27</sup> Въпросът е методологически и опира до съотношението между вещ и право на собственост. Според общоустановеното положение, правото на собственост предполага да е налице вече съществуваща вещ, а не обратно вещта да предполага наличието на вече съществуващо право на собственост. Методологически първичният субстрат е вещта, която се явява обект на правото на собственост, а не обратното – правото на собственост да е първичният субстрат, чрез който се конституира вещта. Затова казвам, че при тази разпоредба нещата са в преобърнат вид – от субективното право към вещта, а не обратно – от вещта към субективното право.

<sup>28</sup> Вж. в този смисъл **Венедиков**, Петко. Система на българското вещно право. 3. прераб. изд. София: Университетска печатница, 1947, с. 5–6, **Боянов**, Георги. Вещно право. 8. осн. прераб. и доп. изд. София: Авалон, 2014, с. 43.

<sup>29</sup> **Орсов**, Златимир. Присъединяване, принадлежност, приращение и необособимо надвишаване на правото на строеж. – В: *Развитие на правото в глобализацията се свят*. Юбилеен сборник по случай 100-годишнината от рождението на акад. Любен Василев и проф. д-р Живко Сталев и 90-годишнината от рождението на проф. д-р Витали Таджер. София: Феня, 2013, с. 301. Аналогично при **Венедиков**, Петко. Система на българското вещно право. 3. прераб. изд. София: Университетска печатница, 1947, с. 352 и **Венедиков**, Петко. Ново вещно право. София: Сиби, 1995, с. 19. В практиката разбирането, че земята и прирастналата към нея сграда представляват единен обект по отношение на когото има едно право на собственост, е застъпено в Решение 142-2014-I г.о. на ВКС по гр.д. № 396/2014 г.

например правото на ползване може да се учреди само за отделна стая от един апартамент (заедно с общо ползване на сервизните помещения), правото на строеж може да се отнася само до определена част от поземления имот, а сервитутът за преминаване или водопрекарване може да засяга само определен участък от имота, върху който тежи. Всичко това е свързано с обстоятелството, че като ограничени вещни права те дават ограничени възможности да се извличат полезните свойства на вещта, включително и по отношение на пространството, което тя заема.

Пълнотата на правото на собственост се свързва и с други практически следствия, за които може дори да се счита, че представляват своеобразни вещноправни принципи и специализирани презумпции. Тези принципи и презумпции са следните:

1. По отношение на една вещ може да съществува само едно единствено право на собственост;
2. Никой не може да има ограничено вещно право върху собствената си вещ;
3. До доказване на противното правото на собственост се счита свободно от ограничения;
4. Всяко действие, което собственикът предприема спрямо вещта се счита за действие, произтичащо и основаващо се на правото му на собственост.

### **II.1. Принципът „по отношение на една вещ може да съществува само едно единствено право на собственост“**

От пълнотата на правото на собственост следва принципът, че *по отношение на една вещ може да съществува само едно единствено право на собственост*. Това е логично. При положение, че правото на собственост предоставя на своя носител най-широкия обхват възможности по повод вещта, не може в същото време тези възможности *безусловно и в цялост* да са предоставени и на друго лице. Едното право по необходимост изключва другото. След като вече съществува право на собственост обективно е невъзможно наред с него да съществува и друго или други права на собственост. Отделните права на собственост не може да имат съгласувано съществуване, тъй като противоречието помежду им би било неразрешимо и непреодолимо. Достатъчно е да си представим как би изглеждала ситуацията ако единият от собствениците реши да видоизмени, увреди или унищожи вещта, или да учреди ограничено вещно право върху нея, а другият се противопоставя на тези негови действия или иска да предприеме действия в друга посока. Двете права биха се блокирали, биха изпаднали в невъзможност да се упражняват, а с това биха се обезсилили взаимно. Това на практика би означавало те да се обезсмислят и да се сведат до положението на напълно безполезни правни абстракции. В по-общ план така би се стигнало до вкарване на регулационната

функция на обективното право в реална безизходица, която не може да бъде разрешена нито концептуално, нито практически.<sup>30</sup>

Ето защо ако спрямо една вещ възникне право на собственост по първичен начин (например чрез придобивна давност), съществуващото до момента право на собственост се прекратява, за да освободи мястото за нововъзникналото право на собственост. Невъзможността за едновременното съществуване на две права на собственост по необходимост изисква да се отдаде приоритет на едното и да се пожертва съществуването на другото.<sup>31</sup> Това е възприетият механизъм за постигане на разтоварване от излишни права. При него юридическият факт, от който настъпва промяната е с двойно правно действие – правопопораждащо за нововъзникналото право и правопопрекратяващо за съществуващото до момента право. В старото ни частно право посоченият механизъм е бил закрепен изрично във връзка с уредбата на някои конкретни юридически хипотези. Така например според чл. 314 ТЗ (отм.) „Стоки и други движимости, които търговецът в кръга на търговията си, е продал и предал, стават собственост на добросъвестния купувач, даже и в такъв случай, ако продавачът не е бил собственик. **По-рано придобитата собственост престава.**“ Понастоящем, към сходната разпоредба на чл. 78, ал. 1 от сега действащия ЗС последното уточнение липсва, но то се подразбира.

---

<sup>30</sup> Допуснатата възможност по чл. 41, ал. 6 ЗКИР, когато при създаване на кадастъра се установи наличие на документи, удостоверяващи дублиране на носителите на правото на собственост за един и същ имот в кадастралния регистър да се записват данните за всички лица и документи не противоречи на разглеждания принцип за единичност на правото на собственост. Това е така, тъй като нанасянето на данни в кадастралния регистър не създава права, а само констатира съществуващото *фактическо положение*. Не случайно чл. 2, ал. 5, изр. 2 ЗКИР предвижда, че данните за собствеността в кадастъра са доказателство относно нея, „доколкото източникът на тези данни има доказателствено значение.“ Ето защо ако вследствие нанасянето на дублирани данни в кадастралния регистър възникне спор относно правото на собственост, той трябва да се разреши по съдебен ред съобразно действителното *правно положение*.

<sup>31</sup> В този смисъл възприетата от практиката на ВКС/ВС трактовка по въпроса не е съвсем прецизна и може да предизвика объркване. Според нея „правото на собственост се изгубва само в случай, че собственикът се откаже от *това* право или пък, ако друго лице го придобие на едно или друго основание“ (р. 2035-1980-I г.о. по г.д. № 559/1980 г. на ВС. Сходно р. 669-1958-III г.о. по г.д. № 92/1958 г. на ВС и р. 4-1995-IV г.о. по г.д. № 552/1994 г. на ВС). Посочената формулировка оставя впечатление, че във всички случаи се касае за едно и също право на собственост, което дори и при реализирането на първичен придобивен способ се губи от досегашния собственик и преминава в правната сфера на лицето, реализирало първичното придобивно основание. Точно това внушение не отговаря на истината и не следва да се допуска. Лицето, придобило собственост на първично правно основание не е правопреемник, който придобива съществуващото до момента право на собственост върху вещта. Придобиваното от него право е напълно различно от правото, съществувало преди този момент и поради тази причина възникването му става по първичен начин, а не въз основа на осъществяващо се правопреемство. И загубването на съществуващото право става не защото „друг го е придобил“, а защото възникването на новото право на собственост не търпи и е несъвместимо с неговото по-нататъшно запазване и води до юридическото му заличаване.

Във връзка с разглеждането на принципа, че по отношение на една вещ може да съществува само едно единствено право на собственост, следва да се отбележи, че той не е някаква юридическа новост, а е установен още от времето на класическото римско право. По-конкретно според изрично формулирания от Целз постулат „*duorum in solidum dominium vel possessionem esse non posse*“ – „нито собствеността, нито владението може да принадлежат едновременно и в цялост на две лица.“ /Cel. в Ulp. D. 13.6.5.15./ Цитираното показва, че още римското право е било наясно с положението на собствеността като изключителна правна позиция спрямо вещта, поради което е изключвало възможността за съществуването ѝ наред с друга собственост.

В българската правна литература посоченият принцип не е бил предмет на специално разглеждане. Това обаче не означава, че той е непознат. Макар и инцидентно за него споменава Любен Василев, който изрично отбелязва, че „върху една и съща вещ не могат да съществуват две изключителни права на собственост, притежавани от двама различни носители. Едното измества другото.“<sup>32</sup>

Когато се говори за изключването на възможността върху една вещ да има повече от едно право на собственост, следва да се отбележи, че става въпрос за невъзможността да се притежава *пълното вещно право в неговата цялост*. В този смисъл в случая не става въпрос за фигурите на *съсобствеността* и на характерната за феодализма т. нар. *разделна собственост*. Те са конструкции от съвсем различен порядък. При *съсобствеността* вещта принадлежи едновременно на две или повече лица, но всяко я има не в цялост, а в определени граници. Оттук следва, че помежду им възникват специфични вътрешни правоотношения, в рамките на които всеки съсобственик може да се противопоставя на другите и да брани онази степен на усвояване на вещта, която му се полага според вътрешното разпределение в съсобствеността. С други думи при съсобствеността липсва онази пълна и безусловна степен на притежание, която е характерна за едноличната собственост. Що се касае до т. нар. *разделна собственост* тя се характеризира с наличието на правоотношения с относителен характер между различни правни субекти по повод вещта. В рамките на тези правоотношения те имат определени възможности един спрямо друг, но на практика непосредственото ползване на вещта се осъществява само от единия от тях. Ето защо при разделната собственост може да се говори за условно поделение на притежанието на вещта между отделни субекти. Самата конструкция се характеризира с изключителна оплетеност и усложненост, поради което във връзка с нея често са възниквали различни правни недоразумения и спорове.

---

<sup>32</sup> **Василев**, Любен. Българско вещно право. София: Университетско издателство „Св. Климент Охридски“, 1995, с. 290.

На фона на казаното следва да се отбележи, че по съвсем различен начин стоят нещата при ограничените вещни права. Те са права върху чужда вещ (*iura in re aliena*), т.е. най-често върху вещ, намираща с в собственост на друг. Поради това съществуването им не само не изключва, но и напротив, като правило предполага наред с тях да е налице чуждо право на собственост. Правото на собственост е необходимият и обуславящ ги спътник, с който те се намират в определено правно взаимодействие и състояние на съгласуване. То е правото, което те ограничават и на което се противопоставят. Разбира се възможно е ограничено вещно право да съществува и без върху вещта да има право на собственост (например такава ситуация ще е налице при определени хипотези на отказ от право на собственост), но това не е типичният и преобладаващ в действителността случай.

Нещо повече. Освен, че обичайно ограничените вещни права предполагат съществуването на право на собственост, те търпят съществуването и на други ограничени вещни права. Това може да са права от вид, различен от техния, но може да са права и от вид, идентичен на техния. Така например напълно е възможно един поземлен имот да се обремени едновременно с право на строеж, право на надстрояване и пристрояване, право на ползване, право на сервитут за преминаване, право на ипотека или дори с няколко от тези права от един и същи вид едновременно. Едновременното съществуване на ограничени вещни права от един и същ вид е напълно допустимо, стига предметът им да е така установен, че да не ги изключва като възможно съжителство (примерно няма пречка да се учредят идентични ограничени вещни права върху един имот, ако учредяването им става върху различни части от имота и не се стига до взаимната им несъвместимост).<sup>33</sup>

С оглед на казаното следва, че по отношение на ограничените вещни права не съществува принцип на единичност спрямо вещта. Те могат да съжи-

---

<sup>33</sup> Допустимо е например учредяването на две права на строеж в различни части на един имот (стига това да не нарушава изискванията от градоустройствен характер и начин на застрояване – спазване на отстояния, плътност на застрояване, интензивност на застрояване и други подобни.) Обратно – няма да може да се учредят две права на строеж върху една и съща част от терена, защото това ще означава тези права да са с един и същ предмет и да се изключват взаимно. По по-особен начин стоят нещата с правото на ползване. Нотариалната и съдебната практика допускат да се учредяват повече от едно право на ползване върху една и съща вещ, като обикновено за целта се използва формулировката, че лицата учредяват или си запазват право на ползване „заедно и поотделно за цялата вещ.“ В тази хипотеза се стига до интересна трансформация на състоянията, тъй като докато лицата упражняват правото на ползване заедно се счита, че е налице съпритежание на правото на ползване и по отношение на него по аналогия се прилагат правилата на съсобствеността, а когато остане един ползвател се счита, че се преминава от това състояние на съпритежание към еднолично притежание на правото на ползване. Иначе няма пречка да се учредят различни права на ползване и върху отделни части от вещта – например за отделни стаи от един апартамент.

телстват както с пълното право на собственост, така и с други ограничени вещни права, без това да води до тяхната несъвместимост и отпадане.

## **II.2. Принципът „никой не може да има ограничено вещно право върху собствената си вещ“**

От пълнотата на правото на собственост следва принципът, че *никой не може да има ограничено вещно право върху собствената си вещ*.

Поради максималната всеобхватност на правото на собственост, възможностите, които то предоставя на своя носител, поглъщат възможностите, които на свой ред може да му предостави, което и да било от ограничените вещни права. Всяко действие, което собственикът може да предприеме, ако би имал ограничено вещно право, той може да извърши по силата на правото си на собственост. Например, той може да застроява своя имот въз основа на собствеността си, поради което не се нуждае от право на строеж;<sup>34</sup> той може да ползва своята вещ по силата на правото си на собственост, поради което не му е необходимо право на ползване върху нея и накрая, той може да преминава през своя имот, да прокаква вода или съоръжения на техническата инфраструктура пак по силата на правото си на собственост, поради което не му е необходимо да има сервитут на преминаване, водопрекарване или полагане на съоръжения на техническата инфраструктура. **Пълнотата на правото на собственост осигурява на собственика всичко, каквото той може да получи от което и да било ограничено вещно право.** Така че, на практика, ограничените вещни права са разтворени в правото на собственост.

Обстоятелството, че правото на собственост поглъща възможностите, които предоставят ограничените вещни права не означава, че то се явява съставен сбор от ограничени вещни права. Правото на собственост не е съвкупност от различни ограничени вещни права, а хомогенно и единно вещно право. Те не са негови разчленения, от които то се сглобява, а напълно самостоятелни вещни права. Друг е въпросът, че на базата на пълнотата му правото на собственост може да послужи като основа за учредяване на целия спектър от ограничени вещни права, които нашата правна система познава. От това обаче не следва, че то е сбор от тези права. Такава конструкция във вещното право няма. Като допълнителен аргумент в този смисъл може да се посочи, че ако чисто количествено се преценят възможностите на собственика спрямо вещта следва да се констатира, че те са повече и по-големи, отколкото възможностите, които може да му осигури сборът от различните вещни права. Казаното лесно си проличава при движимите вещи, спрямо които може да се учреди само ограничено право на ползване и евентуално право на залог (доколкото изобщо се приеме, че то е ограничено вещно право). Сборът от

---

<sup>34</sup> Така и при **Боянов**, Георги. Вещно право. 8. осн. прераб. и доп. изд. София: Авалон, 2014, с. 250.

тези права би позволил на собственика да ползва вещта, но само в съответствие с предназначението ѝ, както и да я изнесе на публична продажба, като в същото време би изключил възможността тя да се променя, поврежда и унищожава, както и с нея да се извършат замяна, дарение, предоставяне в заем за потребление и др. подобни. Съвсем различна е картината ако е налице право на собственост – собственикът няма задължение да ползва вещта според нейното предназначение, защото може да я ползва според всяко произволно избрано нейно предназначение. Отделно от това той може да извършва широк спектър разпоредителни фактически и правни действия, каквито носителите на посочените ограничени вещни права не могат. Така че и от тази гледна точка резултатът не показва правото на собственост да е сбор от ограничени вещни права. То съдържа повече възможности от сбора на всички познати и уредени у нас ограничени вещни права.

Въпреки казаното в чуждестранната и българската правна доктрина могат да се срещнат становища в обратния смисъл. Така например според Амброаз Колен и Анри Капитан „другите вещни права съдържат само един дял, една част от различните права, чиято съвкупност съставлява правото на собственост.“<sup>35</sup> На свой ред според Гани Буков и Антон Сакъзов, в правото на собственост „се съдържат всички други вещни права, които са негови разчленения.“<sup>36</sup> Освен посочените схващания се среща и разбирането, че отделно взети ограничени вещни права са част от правото на собственост. Така например според Христо Симеонов „правото на строеж е атрибут на правото на собственост“, то е „неразделна част“ от него.<sup>37</sup> Подобна позиция, но във връзка с правото на ползване се среща и в съдебната практика. Например Решение 1166-2001-IV г.о. по г.д. № 2222/2000 г. на ВКС посочва, че „правото на собственост ... съдържа, включва в себе си ограниченото право на ползване и че „ограниченото вещно право на ползване“ е „част от собствеността.“ На свой ред в Решение 1423-1971-III г.о. по г.д. № 859/1971 г. на ВС се отбелязва, че правото на ползване „е част от съдържанието на правото на собственост.“

Разбирането, че собственикът не може да има ограничено вещно право върху своята вещ датира още от времето на римското право. Там то е закрепено не като общ принцип, а във връзка с очертаване режима на отделни видове вещни права върху чужда вещ. По-специално по отношение на ползването и плодopolзването се установява, че „quia qui habet proprietatem, utendi fruendi ius separatum non habet“ („този, който има собственост няма отделно право да ползва и плодopolзва вещта“ – D. 7.6.5.) На свой ред по отношение на

<sup>35</sup> Колен, Амброаз и Анри Капитан. Цит. съч., с. 66.

<sup>36</sup> Буков, Гани и Антон Сакъзов. Цит. съч., с. 253.

<sup>37</sup> Симеонов, Христо. Някои теоретични и практически особености на правото на строеж и на договора за учредяване на право на строеж. – В: *Сборник с доклади от VII Национална конференция на докторантите в областта на правните науки*. София: БАН, 2017, с. 219.



поземлените сервитути се установява правилото „*nulli res sua servit*“ („никой не може да има сервитут върху свой имот“ – D. 8.2.26) и в частност „*nullum praedium ipsum sibi servire*“ („никое имение не може да бъде обременено със сервитут в полза на самия себе си“ – D. 8.3.33.1.)

В сравнителноправен план принципът, че собственикът не може да има ограничено вещно право върху собствената си вещ се среща изрично закрепен в законодателството на Руската федерация. Съгласно чл. 216, т. 2 ГК РФ „[Ограничените] вещни права върху имущество може да принадлежат на лица, не явяващи се собственици на това имущество.“ С други думи собствените не могат да имат такива права върху своето имущество. От своя страна във ФГК този принцип е закрепен във връзка със ситуацията при поземлените сервитути. Според дефиницията на чл. 637 ФГК „Сервитутът е тежест, наложена върху един имот за служене и полза на друг имот, *принадлежащ на друг собственик*.“

У нас разглежданият принцип не е изрично формулиран като генерално положение. При все това той е съобразен и отчетен в някои отделни законодателни разпоредби. Така например съгласно чл. 103, ал. 1 ЗВ „Поземленият сервитут е тежестта, наложена върху един недвижим имот, наречен служещ имот, в полза на друг недвижим имот, наречен господстващ имот, *който принадлежи на друг собственик*.“<sup>38</sup> Уточнението, че господстващият имот трябва да принадлежи на друг собственик е ясно указание, че ако двата имота принадлежат на едно лице, сервитут не може да има. На следващо място нормативен израз на разглеждания принцип се открива и в разпоредбата на чл. 66 ЗГ. Според чл. 66 ЗГ „Когато собственикът на обектите по чл. 61, ал. 1 и 2<sup>39</sup> и на горската територия, върху която са разположени – частна собственост, е едно и също лице, не се учредява сервитут за изграждане и/или обслужване на обектите.“ С други думи собственикът на земята не може да има сервитут във връзка с изграждането и обслужването на специализираните обекти, намиращи се върху нея, когато те са негова собственост. Друг случай, при който се наблюдава проявление на разглеждания принцип, е случаят с разпоредбата на чл. 176 ЗЗД. Според текста на чл. 176 ЗЗД „Ако трето лице ... придобие ипотекирания имот и след това този имот бъде продаден на публична продажба, вещните права, които то е имало върху имота, преди да придобие собствеността му, се възстановяват по право с изключение на ипотеката.“ Фактът, че се предвижда възстановяване на вещните права означава, че те са прекратени.

<sup>38</sup> Подобна дефиниция за поземлен сервитут се съдържа и в отменения ЗИСС. Съгласно чл. 207 ЗИСС (отм.) „Поземленият сервитут се състои в тегобата, която е наложена върху един недвижим имот за служенето и ползата на друг недвижим имот, който принадлежи не на същия собственик.“

<sup>39</sup> Такива обекти са надземни и подземни проводни за хидротехнически съоръжения, водопроводи и канализации, въздушни и подземни електропроводи, телефонни, телеграфни, радиосъобщителни и други линии, лифтове и влекачи и други.

тили към момента на придобиването на собствеността от съответното лице, като това състояние продължава докато то е собственик. Иначе не би имало нужда да се възстановява нещо, ако то не е било прекратено. С други думи от текста на разпоредбата следва, че ако едно лице е имало ограничени вещни права върху един имот и е придобило собствеността върху него, ограничените му вещни права се прекратяват в резултат на сливане между техния титуляр и собственика на имота.<sup>40</sup>

В българската правна литература посоченият принцип не е бил предмет на специализирано разглеждане. Инцидентно внимание му отделя Йосиф Фаденхехт във връзка с правното положение на сервитутите. Според него у нас при действащия режим на ЗИСС (отм.) важи „правилото „*nulli res sua servit*“, защото собственикът, като такъв, има всички правомощия, които отделно могат да бъдат съдържание на едно сервитутно право и не можем да кажем, че собственикът на имота има едно право например да събира плодовете или да преминава през имота, което да е отделно от неговото право на собственост.“<sup>41</sup> В рамките на действащото в момента вещно право, също инцидентно, но във връзка с правото на строеж по въпроса се произнася Георги Боянов. Той застъпва позицията, че „Вещно право на строеж се учредява винаги и само върху чужд имот. ... няма право на строеж върху собствена земя. ... За самостоятелно, ограничено вещно право на строеж може да се говори само, ако юридически собствеността върху земята е отделна от собствеността върху постройката.“<sup>42</sup> На свой ред според Ангел Калайджиев „Собственикът може да извършва всякакви въздействия върху обекта на своето право, без да е нужно да се учредява някакво правомощие.“<sup>43</sup> Позиция в сходен смисъл изразява и Златимир Орсов, според когото „собственикът на поземления имот не може да притежава и ограничени вещни права върху него.“<sup>44</sup>

В рамките на съдебната практика също може да се срещнат инцидентни произнасяния, които са съобразени с разглеждания принцип. Така например в опр. 139-2017-III г.о. на ВКС по т.д. № 60246/2016 г. се сочи, че „за застро-

---

<sup>40</sup> Ситуация, подобна на предвидената в чл. 176 ЗЗД се наблюдава и при упражняване на Павлов иск по чл. 135 ЗЗД. Ефектът ще е налице ако кредитор атакува по реда на чл. 135 ЗЗД сделка, с която негов дължник прехвърли голото си право на собственост на носителя на ограничено вещно право върху вещта. Така правото на собственост ще се консолидира в лицето на приобретателя и ще се погаси принадлежалото му до момента ограничено вещно право. В случай, че тази сделка се отмени по реда на чл. 135 ЗЗД от кредитора на прехвърлителя, ефектът от това ще е връщане на старото положение, т.е. възкресяване на ограниченото вещно право в правната сфера на приобретателя, който губи правото си на собственост.

<sup>41</sup> **Фаденхехт**, Йосиф. Българско вещно право. Сервитути. София, 1919, с. 4.

<sup>42</sup> **Боянов**, Георги. Вещно право. 8. осн. прераб. и доп. изд. София: Авалон, 2014, с. 250–251.

<sup>43</sup> **Калайджиев**, Ангел. За правото на преминаване през селскостопански земи. – *Социалистическо право*, 1985, № 11, с. 27.

<sup>44</sup> **Орсов**, Златимир. Поземлено право. София: Университетско издателство „Св. Климент Охридски“, 2022, с. 249.

яването на земята от собственика няма нужда от специален източник на право на строеж.“ Така се потвърждава положението, че собственикът може да въздейства върху обекта на своето право (в случая да го застроява) въз основа на правото си на собственост, без да му е необходимо да разполага с друго вещно право (в случая с правото на строеж.)

В светлината на казаното следва да се заключи, че независимо, че разглежданият принцип не е установен като генерално положение в действащото ни законодателство и независимо, че не е бил предмет на обстойно разглеждане в теорията, той е валиден и се съобразява като практическа реалност. В съответствие с него логиката на отношенията между правото на собственост и ограничените вещни права предполага те да се намират в различни правни субекти. Самата идея на ограничените вещни права е те да са нещо отделно и противопоставящо се на правото на собственост. Ако се допусне обратното, така че качествата на лицата да се смесват, ще възникне най-малкото въпросът в кое от тях се действа и до какви правни последици водят тези действия.

От принципа „никой не може да има ограничено вещно право върху собствената си вещ“ произтичат две съществени практически следствия. **Първото**, че никой не може да учреди ограничено вещно право върху собствената си вещ, т.е. на самия себе си и **второто**, че ако носител на ограничено вещно право придобие собствеността върху вещта или собственик придобие ограничено вещно право върху нея, то ограниченото му вещно право се прекратява. Така по същество се блокират пътищата, чрез които може да се стигне до възникване на ограничено вещно право върху собствена вещ.

**Първото** от посочените следствия изключва възможността собственикът сам да си учреди ограничено вещно право. Сделка в подобен смисъл ще е нищожна поради липса на предмет – чл. 26, ал. 2 ЗЗД. Ето защо тя няма да произведе желаните правни последици и в частност няма да доведе до възникването на учредяването право.

В светлината на казаното следва да се даде оценка на широко разпространената в нотариалната практика формулировка, съгласно която собственикът на земята учредява право на строеж на трето лице за изграждане на определена сграда, като в същото време „си запазва правото на строеж“ върху някои от обектите, които ще се изградят в сградата (примерно върху няколко апартамента.) Така се изразява, че собственик на въпросните обекти ще стане собственикът на земята, а не лицето суперфициар.<sup>45</sup> Използването на подобна формулировка е погрешно, подвеждащо и не следва да се допуска. То създа-

<sup>45</sup> Вж. за наличието на тази практика **Симеонов**, Христо. Цит. съч., с. 222. Авторът посочва, че „В практиката най-често срещаната сделка „за учредяване на право на строеж“ е учредяване на право на строеж срещу задължение за построяване на сграда, при което суперфициантът – собственик на земята си запазва правото на строеж за определени, избрани от него обекти в бъдещата сграда, които той ще придобие в собственост след построяване на сградата като обезщетение за учреденото от него право на строеж.“

ва впечатление, че учредяваш право на строеж на самия себе си. В действителност обаче подобно впечатление не отговаря на истината. На практика в случая не е налице учредяване на право на строеж в полза на собственика на земята, а изключване действието на правото на строеж по отношение на съответните обекти и запазване спрямо тях на действието на приращението по чл. 92 ЗС. Така собственикът на земята става собственик на въпросните обекти по силата на реализиращото се спрямо тях приращение, а не по силата на някакво „принадлежащо му право на строеж“. Такова той няма. С оглед казаното следва да се отбележи, че формулата за „запазване на правото на строеж върху обекти, изградени на собствена земя“ е несъстоятелна и не отговаря на действителната правна промяна. За да е коректно описанието на това, което се случва, е достатъчно изрично да се посочи, че съответните обекти са изключени от действието на учреденото право на строеж. Разбира се в подобен случай може да възникне въпросът дали е допустимо в една сграда самостоятелните обекти да са под различен режим на собственост – част от тях да са свързани със суперфициарна собственост, а част от тях да са свързани със собственост по приращение (т.е. дали е допустимо да има етажна собственост със смесен режим на нейните обекти.) Отговорът на този въпрос е положителен, тъй като от никъде не следва, че въпросното смесване е недопустимо. От гледна точка на правните принципи и логиката на вещноправните институти няма пречка да се стигне до него.<sup>46</sup> Собствеността спрямо съответните обекти ще е налице, като единствено ще има разлика в припадащите им се общи части върху земята. Тези от обектите, които се притежават въз основа на суперфиция ще имат за обща част върху земята съответен дял от правото на строеж, докато тези, които се притежават въз основа на приращението ще имат съответни идеални части от правото на собственост върху земята. Оттук ще произтекат и някои последици, свързани със собствеността върху земята, каквито няма да са налице при суперфициарните собственици. Например:

**а/** собствениците, които имат обекти в сградата въз основа на приращение ще могат да ползват земята в степен много по-голяма от степента, в която могат да я ползват суперфициарните собственици<sup>47</sup> (просто за собствениците на земята не важат ограниченията по чл. 64 ЗС);

**б/** на второ място по отношение на обектите в суперфициарна собственост прехвърлянето им на трети лица ще става заедно със съответна идеална част

---

<sup>46</sup> На практика до посоченото смесване на собствености в една сграда може да се стигне и по друг начин. Става въпрос за хипотезата, при която купувачи закупуват апартаменти в сградата от суперфициар-предприемач, а след това някои от етажните собственици закупуват от собственика на земята идеална част от правото на собственост върху нея. Подобно нещо най-често се прави, за да може етажните собственици, които придобиват идеална част от земята да паркират леките си автомобили в дворното място, право, каквото те не биха имали ако останат с правото на строеж.

<sup>47</sup> Те, както вече се спомена, могат да паркират леките си автомобили в дворното място.

от правото на строеж, а по отношение на обектите, придобити по приращение прехвърлянето им ще става заедно със съответна идеална част от правото на собственост върху земята;

в/ на трето място при прехвърляне на обектите, притежавани въз основа на приращение ще трябва да се представи кадастрална скица върху земята (чл. 49б. ЗКИР), каквато при прехвърлянето на обекти, притежавани в суперфициарна собственост не е необходима.

Извън посочения пример, в който, както се уточни, е налице привидно учредяване на ограничено вещно право върху собствена вещ, в практиката са познати случаи, при които се правят същински опити за извършване на подобно учредяване. Понякога тези опити се парират от съда и не се допуска да се увенчаят с успех. Пример в тази посока е вече цитираното опр. 139-2017-III г.о. на ВКС по т.д. № 60246/2016 г., което, противно на твърденията на една от страните по делото, постановява, че собственикът няма нужда да застроява своя имот въз основа на учредено му право на строеж. В други случаи обаче опитите да се извърши формално учредяване на ограничени вещни права върху собствена вещ се увенчават с успех и това създава проблеми. Основният от тях е следва ли да се признава съществуването на ограниченото вещно право и оттук следва ли да се зачитат, свързаните с него правни последици.<sup>48</sup> Ако

---

<sup>48</sup> В практиката е известен случай, при който едно лице, строителен предприемач, учредява на себе си право на строеж върху собствения си терен. След това ипотекира така учреденото право на строеж пред банка и след изграждане на сградата продава съответен обект от нея на трето лице. Срещу третото лице се насочва принудително изпълнение с оглед реализиране вземането на банката, за което тя има ипотека върху продадения обект. Явявайки се засегнато от тези действия, третото лице предявява отрицателен установителен иск по чл. 124, ал. 1 ГПК за установяване, че ипотека е нищожна, тъй като е учредена спрямо право на строеж върху собствен имот, а това означава че такова право не е възникнало и следователно учредителят на ипотека не е носител на съответното право, което означава, че ипотека е учредена от неособственик (по-точно от лице, което не е носител на правото на строеж – бел. П. С.) – основание, указващо на нищожност по чл. 170 ЗЗД (цитатът е според позицията на ищцовата страна, отразена в мотивите от решението на съда.) Окръжният съд възприема тази позиция и постановява, че не е налице учредяване на валидна ипотека (Решение № 101/18.03.2013 г. по г.д. № 83/2012 г.на Смолянския окръжен съд.) Апелативният съд отменя решението на Окръжния съд като „намира, че неправилно в обжалваното решение е прието, че правото на строеж не може да съществува върху собствен недвижим имот“, както и че строителят предприемач е „собственик на отредения за строителство недвижим имот ... и в това си качество притежава и правото на строеж, включващо правото му да построи и придобие в собственост жилищна кооперация ... Правото му на строеж е неделима част от правото му на собственост върху недвижимия имот, не е било предмет на прехвърлителна сделка, т.е. то е част от неговия патримониум, актив на предприятието му като търговец и Е. „Г“-С има право да се разпорежда с него.“ С други думи Пловдивският апелативен съд приема, че е налице ипотека, защото видите ли, правото на строеж било част от правото на собственост (Решение № 345/26.06.2013 г. по т.д. № 515/2013 г., втори търговски състав на Пловдивския апелативен съд.) Делото не достига до касационна инстанция, тъй като ВКС отказва да го допусне до касационно разглеждане.

се съобразява логиката, която произтича от пълнотата на правото на собственост, подобно нещо не трябва да се допуска.

Реалностите на живота обаче са по-сложни от всяка абстрактна догма и могат да наложат въпреки догмата да се извърши учредяване на ограничено вещно право върху собствена вещ. Така например в практиката у нас е известен следният случай: едно лице е собственик на два съседни УПИ. Той иска да ги застрои с две отделни сгради. За да получи повече полезна площ (т.е. за да постигне максималното възможно застрояване), решава двете сгради да имат общ сутерен и една рампа, през която да се достига до сутерена. Рампата е разположена в единия от недвижимите имоти. От техническата служба в общината заявяват, че ще издадат строително разрешение за такова застрояване, ако им се представи документ за учреден сервитут за преминаване по чл. 192 ЗУТ в полза на сградата, която няма рампа за достъп (т.е. имотът, в който е рампата да бъде обременен със сервитут за преминаване в полза на другия имот.) Сервитутът е учреден, но съдията по вписванията отказва да впише акта за сделката с аргумент, че собственик на двата имота е едно и също лице, а съгласно чл. 103, ал. 1 ЗВ сервитут се учредява в полза на имот, който принадлежи на друг собственик. За да излезе от ситуацията, заинтересованият собственик прехвърля на трето лице незначителна идеална част (1%) от своя УПИ, за който няма предвидена рампа. Така той престава да бъде едноличен собственик на имота без рампата и става възможно учредяването на сервитут за преминаване в полза на този имот.<sup>49</sup> Примерът показва, че понякога целесъобразността диктува решения, които не се вписват в строгата рамка на един абстрактен юридически принцип.

Друг пример в тази насока е, когато едно лице притежава два съседни имота, но с оглед намерение да прехвърли единия от тях на друго е разумно да учреди върху него предварително сервитут за преминаване или осъществяване на друго въздействие, или за неизвършване на определено действие (примерно за недопускане на застрояване), така че, когато го прехвърля той да е вече обременен със съответния сервитут. По този начин наличието на сервитута ще е осигурено и няма да зависи от добрата воля и благоразположение на новия собственик. С други думи смисълът от подобно нещо е собственикът да учреди сервитут върху свой имот, който впоследствие да прехвърли заедно с тежация върху него сервитут, така че да може да се възползва от него, когато имотът вече е чужда собственост. Идеята е ограниченото вещно право върху

---

<sup>49</sup> Друг възможен вариант за излизане от подобна ситуация е да се прехвърли единият от имотите на юридическо лице (съществуващо или новоучредено), контролирано от собственика на имота. В този случай собствениците на съседните имоти формално ще бъдат различни субекти.

своя имот да бъде в латентно състояние и да се активира, когато възникне практическа нужда от него.<sup>50</sup>

Именно отбелязаното съображение стои в основата на разпоредбата на чл. 733 от Швейцарския граждански кодекс. Съгласно тази разпоредба „Собственикът на един недвижим имот (разбирай служещ имот – бел. П. С.) може да учреди сервитут в полза на друг свой недвижим имот (разбирай господстващ имот – бел. П. С.)“ Така по швейцарското право се нарушава принципът, наследен от римското право, че никой не може да има сервитут върху свой имот и се позволява прякото учредяване на „свой сервитут.“ Аналогична възможност се наблюдава и в Германия, доколкото Федералният касационен съд, е допуснал, когато съществува стопанска или нестопанска (идеална) необходимост от сервитут на собственика, самият собственик да учреди такъв в своя собствен имот. Това е така, тъй като § 889 от ГГЗ<sup>51</sup> позволява при обединяване на право на собственост и ограничено вещно право в рамките на едно лице да се запази съществуването на ограниченото вещно право като право в полза на собственика. На тази основа германският Федерален касационен съд прави извода, че не е забранено учредяването на сервитут на собственика.<sup>52</sup> Няма съмнение, че едно такова разрешение позволява да се обслужва по-добре оборота с недвижими имоти и да се постигне по-голяма гъвкавост и адаптивност в него. Съществуващата у нас възможност за учредяване на поземлени сервитути по административен ред не би могла да сработи в подобни случаи, защото административният орган има пълно основание да откаже учредяване на сервитут в полза на собственика под предлог, че той няма интерес от собствен сервитут. За сервитутите по чл. 192, ал. 2 и чл. 193, ал. 3 ЗУТ учредяването на собствен сервитут по административен ред би било изключено и поради това, че липсва предпоставката за учредяването му – а

---

<sup>50</sup> „Необходимост от това може да има в такива случаи, когато собственикът иска да прехвърли правото на собственост (да продаде парцела си) и затова си учредява преди прехвърлянето сервитут върху имота – поземлен или личен, които права той ще упражнява след като прехвърли имота на съответното лице. Особен интерес от подобен вид учредяване имат големи строителни предприемачи, които застрояват по-големи терени и след последващото им разделяне на парцели ги продават вече застроени, но искат все пак да постигнат това, че продадените парцели да останат в определени отношения, например да може да се преминава, да се ползва нещо или да могат да се предотвратят определени действия върху парцела с тежест, например определено застрояване. В тези случаи учредяване на сервитут на собственика е много полезно.“ – **Wolf, Manfred.** Sachenrecht. 22 ergänzte und überarbeitete Auflage. München: Verlag C. H. Beck, 2006, S. 452-453.

<sup>51</sup> Според § 889 ГГЗ „Правото върху недвижим имот (разбирай ограничено вещно право бел. П. С.) не се погасява вследствие на това, че собственикът на недвижимия имот придобие правото или пък титуляра на правото придобие собствеността на имота.“

<sup>52</sup> **Wolf, Manfred.** Sachenrecht. 22 ergänzte und überarbeitete Auflage. München: Verlag C. H. Beck, 2006, S. 452.

именно наличие на несъгласие за учредяване на доброволен сервитут между собствениците на отделните имоти.

Следва да се подчертае, че отбелязаното учредяване на свой сервитут е възможно само в порядъка на изключение, което има опората си в законодателството. Извън това изключение не би могло да се стигне до учредяване на „свой сервитут.“ Следователно принципът, че никой не може да учреди ограничено вещно право върху собствената си вещ е в сила дотолкова, доколкото правният ред изрично не предвижда разрешение в обратния смисъл.

У нас също може да се счита, че по изключение се допуска едно лице да има ограничено вещно право върху своя вещ. Това е заложено в чл. 178 ЗЗД, който предвижда, че купувачът на обременен от ипотека недвижим имот може да встъпи в нея ако заплати на ипотекарния кредитор покупната цена. Така той се сдобива с право на собственост върху вещта, но заедно с това и с право на ипотека върху нея (стига правото на ипотека да се приеме за вещно право.)<sup>53</sup> Практическият смисъл от подобно решение е, че при изнасянето имота на публична продажба от друг кредитор, собственикът на имота ще може да противопостави правото си на първа ипотека и ще се удовлетвори по предпочитание от продажната стойност преди другите кредитори. Казано иначе смисълът на тази ипотека е да направи собственика присъединен вискател, така че да извади от имота стойността, която той вече е вкарал в него и по този начин да не допусне облагодетелстване за негова сметка на останалите кредитори.

В обобщение на казаното може да се заключи, че първият механизъм, чрез който се предотвратява възникване на ограничено вещно право върху собствената вещ – този, свързан с недопустимостта на учредяването на ограничено вещно право върху своя вещ е с реално практическо приложение, но е възможно при него да има изключение, ако законодателството изрично допуска такова.

**Второто** следствие от принципа, че никой не може да има ограничено вещно право върху собствената си вещ се отнася до прекратяването на заварени ограничени вещни права в резултат от сливане (консолидация) на носителя им със собственика на вещта. Това може да стане по два начина: *единият*, ако носителят на ограничено вещно право придобие правото на собственост,<sup>54</sup>

---

<sup>53</sup> По въпроса каква е правната същност на правото на ипотека у нас има дискусия, тъй като ипотечното право проявява признаците на различни видове субективни права. Моето разбиране е, че ипотечното право има хетерогенен (смесен) характер като включва в себе си и вещна компонента – вж. **Сарафов**, Павел. Още веднъж за правната същност на ипотеката. – В: *Правни изследвания в памет на проф. Иван Апостолов*. София: Улпиан, 2001, с. 309-310. Позиция в същия смисъл и у **Марков**, Методи. Ипотеката. София: Сиби, 2008, с. 81–82.

<sup>54</sup> Такава хипотеза, свързана дори с потестативна възможност на носителя на ограниченото вещно право да изкупи правото на собственост, предвижда чл. 35, ал. 3 ЗОБС. Според него „Продажба на земя – частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда (разбирай на лице, което е титуляр на правото на строеж – бел. П. С.) се извършва от кмета на общината без търг или конкурс ...“.



и *другият*, ако носителят на правото на собственост придобие ограничено вещно право върху своята вещ.<sup>55</sup> Във всеки от тези случаи се достига до едновременност в титулярството на правото на собственост и на ограниченото вещно право и оттук до взаимната им несъвместимост. Несъвместимостта им се дължи на обстоятелството, че това, което може да се осъществи по силата на ограниченото вещно може да се осъществи по силата на правото на собственост. Така **по-тясното право става излишно, тъй като не може да прояви собственото си правно битие и да се реализира**. От казаното става ясно защо при даденото сливане се прекратява именно ограниченото вещно право, а не правото на собственост.

Отпадането настъпва автоматично, без да е необходимо извършването на някакви формалности или специализирани правни действия. С факта на сливането ограниченото вещно право прекратява своето съществуване, тъй като за него това е факт с прекратително действие. Прекратяването се случва даже ако актът, който е породил ограниченото вещно право остава вписан в системата на вписванията (имотния регистър) и така създава впечатление, че то продължава да съществува. Единственото, което се изисква, е да се осъществи съответният придобивен способ (първичен или произведен),<sup>56</sup> за да може титулярството да се обедини в рамките на едно лице. Самата промяна настъпва чисто мисловно в сферата на абстрактния свят на правната действителност.

Прекратяването на ограничено вещно право върху чужда вещ чрез консолидация е познато още на римското право. Така например във връзка със сервитутите то установява правилото „*quin immo et si debita fuit servitus, deinde dominium rei servientis pervenit ad me, consequenter dicitur extinguī servitutem*“ („ако е съществувал сервитут, а впоследствие собствеността върху вещта, обременена със сервитута премине върху мене, то казва се, че в съответствие с това сервитутът се погасява“ – D. 8.4.10). В сходен смисъл е и формулата „*cum utraque praedia eiusdem domini facta essent, ipsa sibi servire non potuissent*“

---

<sup>55</sup> Тук трябва да се отчита, че доколкото поземлените сервитути, като ограничени вещни права, са акцесорни по своя характер, тяхното придобиване не може да стане самостоятелно, а чрез придобиване на правото на собственост върху господстващия имот. Придобиването на правото на собственост върху господстващия имот ще доведе и до придобиване на обслужващия го сервитут.

<sup>56</sup> Като правило сливането ще настъпи в резултата на осъществено правоприемство, но е възможно то да се дължи и на първичен придобивен способ. Такъв ще е например случаят, ако собственикът на един служещ имот, обременен със сервитут за преминаване, придобие чрез придобивна давност собствеността върху съседния господстващ имот. В резултат от придобиването на собствеността по първичен начин ще настъпи сливане на собственика на господстващия и служещия имот и сервитутното право ще отпадне.

(„когато два имота станат собственост на едно лице, те не може да са обременени със сервитути в своя полза“ – Д. 8.3.31).

Това второ положение е възприето и се открива и в модерното гражданско право. По-конкретно според чл. 705 ФГК „Всеки сервитут се прекратява, когато имотът, за който той е предназначен (т.е. господстващият имот – бел. П. С.) и този, върху който той е установен (т.е. служещият имот – бел. П. С.) се окажат в едно и също лице.“ Разпоредба в този смисъл съществува и в действалия у нас до 1951 г. ЗИСС (отм.). Съгласно неговия чл. 293 „Всеки сервитут се погасява, когато собствеността на господстващата земя и собствеността на служещата земя се съберат в едно лице.“ Казано иначе, ЗИСС (отм.) установява, че когато носителят на сервитута и носителят на правото на собственост върху служещия имот станат едно и също лице, сервитутът се прекратява.

По нашето действащо законодателство няма разпоредба, която, като общ принцип, изрично да прогласява, че със сливането на собственик и носител на ограничено вещно право, последното се прекратява. Уреден е само частен случай, в който косвено се предпоставя подобно прекратяване. Става въпрос за вече споменатия чл. 176 ЗЗД, който предвижда, че ако собственикът на ипотekiран имот загуби собствеността си поради изнасянето му на публична продан, ограничените вещни права, които е имал преди придобиване на имота се възстановяват с изключение на ипотека. Оттук, по тълкувателен път, следва да се заключи, че щом като тези права се възстановяват това означава, че към момента на придобиване на правото на собственост, те са се прекратили. Иначе няма защо да се възстановяват.

Що се касае до българската правна литература, за нея няма колебание, че сливането на собственик и носител на ограничено вещно право върху вещта е способ за прекратяване на ограниченото вещно право. Виждания в този смисъл се срещат във връзка с проследяване режима на всяко отделно ограничено право: правото на ползване,<sup>57</sup> правото на строеж,<sup>58</sup> правото на надстрояване и пристрояване<sup>59</sup> и сервитутните права.<sup>60</sup> При това обикновено изразяваната позиция се дава без обосновка и се постулира като нещо подразбиращо се. Така погледът на авторите върху тези въпроси се оказва спорадичен и откъслечен, но ако се отчетат отделните позиции в тяхната съвкупност може да се заключи, че разбирането за прекратяване на ограниченото вещно право вследствие сливане на неговия носител със собственика на вещта, е общоприето в рамките на нашата цивилистична доктрина.

<sup>57</sup> Петров, Владимир и Методи Марков. Вещно право. Помагало. 9. прераб. и доп. изд. София: Сиби, 2017, с. 132, Йосифова, Таня. Цит. съч., с. 43.

<sup>58</sup> Петров, Владимир и Методи Марков. Цит. съч., с. 120.

<sup>59</sup> Петров, Владимир и Методи Марков. Цит. съч., с. 126.

<sup>60</sup> Петров, Владимир и Методи Марков. Цит. съч., с. 138, Василев, Любен. Цит. съч., с. 533 и Боянова, Гертана. Вещните сервитутни права. София: Авалон, 2008, с. 229.

Прекратяването на ограничените вещни права вследствие сливането на носителя им с носителя на правото на собственост е положение с абстрактен характер (т.е. вид принцип.) Ето защо в практически план то е валидно само дотолкова, доколкото няма изрична правна разпоредба, която да предвижда друго. Поради тази причина, ако законодателството урежда изключение, което да допуска запазване на ограниченото вещно право въпреки сливането на титуляра му със собственика на вещта, това положение ще трябва да се зачете. Ограниченото вещно право ще трябва да се запази и сливането няма да има прекратителен ефект спрямо него. У нас разпоредба с подобен характер липсва.<sup>61</sup> В сравнителноправен план обаче такова разрешение предвижда § 889 ГГЗ. Според него „Ограниченото вещно право върху недвижим имот не се погасява вследствие на това, че собственикът на недвижимия имот придобие правото или пък титуляра на правото придобие собствеността на имота.“ От цитираното следва, че при недвижимите имоти германската правна система допуска едновременното съществуване и на право на собственост, и на ограничени вещни права. Подобно разрешение се въвежда не с оглед това, че лицето, едновременно титуляр на правата, ще упражнява ефективно ограниченото вещно право върху вещта, а с оглед това, че може да възникне практическа нужда от активиране на въпросното право в бъдеще. Това най-често би се наложило при прехвърляне собствеността върху имота на друго лице или при възникване на съсобственост. С оглед тази евентуална промяна се счита за целесъобразно да се запази ограниченото вещно право, за да не се налага учредяването му отново в един по-късен момент.

По-различно разрешение възприема Австрийският граждански законник (АГЗ.) Съгласно неговия § 526 „Ако правото на собственост на служещия и господстващият поземлен участък се окажат в едно лице, то сервитутът се прекратява от само себе си. Ако обаче впоследствие един от тези обединени участъци отново бъде отчужден и при условие, че по-рано в публичните регистри не е бил вписан запис за прекратяване на сервитута, то новият владеец на господстващия поземлен участък има правото да използва по-рано съществувалия сервитут.“ Така, от една страна се предвижда прекратяване на сервитутното право при сливането му със собствеността, а от друга се предвижда неговото възстановяване ако отново се стигне до разединяване на титулярите. С други думи според АГЗ при сливане сервитутът се прекратява, но с възможност автоматично да се възстанови, ако собствениците на господстващия и служещия имот отново станат различни лица. Единственото условие, за да се случи това е в публичните регистри да не е вписано прекратяването на сервитута.

---

<sup>61</sup> Не считам за такава разпоредбата на чл. 178 ЗЗД, защото при нея се придобива едновременно и правото на собственост и ипотечното право (ако, разбира се, то се приеме за ограничено вещно право.)

При така очертаната картина ясно се вижда, че и вторият механизъм, чрез който се предотвратява съществуването на ограничено вещно право върху собствена вещ – този, свързан с отпадането на заварено ограничено вещно право при сливане на неговия титуляр със собственика, е с реално практическо приложение, но само в случай че законодателството не предвижда изключение от него.

С оглед на казаното може да се заключи, че по въпроса за възможността ограничено вещно право да съществува върху собствена вещ са налице две разрешения – едното, което изключва тази възможност и второто, което я допуска. Във Франция се следва римскоправният модел на разрешение и такава възможност се изключва. У нас се възприема именно този модел. В Германия и Швейцария се следва друг модел, доколкото по техните граждански кодекси се допуска ограничено вещно право да съществува върху собствена вещ.

### **II.3. Презумпцията „до доказване на противното правото на собственост се счита свободно от ограничения“**

Доколкото правото на собственост е пълно вещно право, тази му характеристика следва да намери отражение в неговата нормативна уредба и в начина на практическото му съществуване. За целта е необходимо да се заложи предположение, че то няма ограничения, които да отнемат от пълнотата му. Само при такова предположение може да се гарантира, че като изходна позиция, положението на собственика отговаря на стандарта за абстрактна пълнота на правото на собственост. От тази гледна точка евентуалните ограничения на собствеността следва да се възприемат като изключения, които се налагат като нещо вторично.

Казаното обуславя необходимостта от възприемането на специална презумпция, която да установи, че *„до доказване на противното, правото на собственост се счита свободно от ограничения.“* Така, чрез тази презумпция, се залага допускането, че нормалното положение, т.е. това, което обикновено съществува в действителността е освободеност на собствеността от ограничения. Обратното положение може да се приеме само ако бъде доказано изрично. Ето защо този, който твърди, че правото на собственост е ограничено, и с това извадено от състоянието на своята пълнота, следва да се натовари с доказателствената тежест (*onus probandi*) и да докаже твърденията си. Що се касае до собственика, за него е достатъчно да докаже съществуването на правото си, за да се счита, че то е чисто от ограничения.

Посочената презумпция не е установена като изрична правна норма в действащото българско законодателство. При все това, тя е посочена нееднократно от правната теория, а в съдебната практика се зачита като валидно и правно обвързващо положение. Разбира се, доколкото липсва неин законен запис, формулировката при отделните автори не е еднаква, а разкрива извест-

ни различия. Те обаче са несъществени и не променят основния смисъл на възприетата позиция, а именно, че правото на собственост се счита свободно от ограничения, докато не се докаже обратното.

Проследено по-конкретно, за наличието на такава презумпция при действието на ЗИСС (отм.) споменава Петко Венедиков още в първото издание на курса си Система на българското вещно право от 1937 г. Според него *„за всяка вещь съществува законно предположение, че е свободна от права върху чужда вещь.“*<sup>62</sup> Наличието на тази презумпция той посочва и във второто (1939 г.)<sup>63</sup> и в третото (1947 г.)<sup>64</sup> издание на курса си. Коректността изисква да се отбележи, че авторът посочва като причина за презумпцията обстоятелството, че случаите, в които една вещь е обременена с чужди права „са изключения.“ В същото време обаче той свързва тези изключения с това, че „собствеността дава наистина пълна власт върху вещта.“<sup>65</sup> Така в крайна сметка Петко Венедиков извежда презумпцията от пълнотата на правото на собственост, а не от някаква друга причина.

Друг автор, при който се среща твърдение за наличието на подобна презумпция е Любен Василев. Според него *„правото на собственост ... се предполага свободно от тежести, от ограничени вещни права върху неговия обект ... докато не се докаже обратното ... . Тоя аргумент се основава на идеята за **пълнота** и необремененост на правото на собственост като принцип на режима на неговото притежание и съдържание.“*<sup>66</sup> Нещо повече, Любен Василев прави изрично уточнение, че тази презумпция е в сила дори, когато вещта се намира във фактическата власт на трето лице. „Съществуването на права в полза на несобственици да владеят или държат чужда вещь не се предполага. Това изходно положение е в сила не само в случаите, когато несобствениците претендират да имат такива права върху чужда вещь, без тя да се намира в ръцете им, но и тогава, когато, несобствениците имат върху нея фактическо господство, фактически я владеят или държат. Презумпцията е точно обратна – в рамките установени от закона, счита се, че върху вещта, за която е доказано да принадлежи на определен собственик, никой друг в това

---

<sup>62</sup> Венедиков, Петко. Система на българското вещно право. София: Печ. С. М. Стайков, 1937, с. 71.

<sup>63</sup> Венедиков, Петко. Система на българското вещно право. 2. изд. София: Печ. Книпеграф, 1939, с. 86-87. В това издание авторът се коригира и посочва, че става въпрос за „презумпция“, а не за „законна презумпция“, както е в първото издание от 1937 г., доколкото такава презумпция в закона липсва.

<sup>64</sup> Венедиков, Петко. Система на българското вещно право. 3 прераб. изд. София: Университетска печатница, 1947, с. 89.

<sup>65</sup> Венедиков, Петко. Система на българското вещно право. София: Печ. С. М. Стайков, 1937, с. 71.

<sup>66</sup> Василев, Любен. Цит. съч., с. 437.

число и несобственикът, който фактически я владее или държи, няма вещно право, освен ако той, несобственикът докаже обратното.<sup>67</sup>

Следващ автор, който говори за съществуването на презумпция за освободеност на правото на собственост от ограничения е Методи Марков. Според виждането му *„Предполага се до доказване на обратното, че собствеността не е обременена от права на трети лица.“*<sup>68</sup> Любопитно при него е, че той не обосновава какви са причините за тази презумпция, а просто я посочва като даденост.

Сравнявайки цитираните позиции, прави впечатление, че авторите свързват презумпцията главно с *правата върху чужда вещ* – според тях собствеността се счита необременена от права на трети лица. Любен Василев прибавя към тях и *тежестите и правата да се държи чуждата вещ*, които са по-широко ограничение в сравнение с правата върху чужда вещ. Така един от другите видове ограничения, тези които се налагат по законов път, остават непредставени в рамките на формулировката на презумпцията. Това донякъде е обяснимо – щом ограничението е въведено чрез закон, то вече е налично и следователно опровергава положението за неограниченост на правото на собственост. Тук обаче проблем възниква относно тези *законови ограничения, които са въведени чрез относително определени правни норми* (примерно тази по чл. 50 ЗС.) При такъв вид ограничения, няма да е напълно ясно как и в каква степен се засяга правото на собственост, поради което, за да се приложи нормата, трябва да се извърши специална преценка, с оглед отчитане особеностите на конкретния случай. Предвид общия смисъл на разглежданата презумпция следва да се приеме, че при законови ограничения, въведени чрез относително определени норми, доказателствената тежест няма да лежи върху собственика, а върху лицето, което се позовава на ограничението. То трябва да докаже конкретно как и в какво се изразява ограничението на собствеността, произтичащо от съответната относително определена норма. Така ще се внесе уточнението, нужно, за да може нормата да се приложи. Това не следва да е задължение на собственика, доколкото, въз основа на пълнотата на своето право той може да твърди, че всяко действие, което извършва съответства на правото му на собственост.

Интерес във връзка с разглежданата презумпция представлява въпросът, как се проявява тя при конкретните иски за защита на правото на собственост. Касае се за ревандикационния и негаторния иск, като иски, с които собственикът може да реагира срещу различни претенции, свързани с ограничаване на правото му. При тези иски презумпцията разкрива специфично проявление с оглед особеностите на тяхната същност и характера на защитата,

---

<sup>67</sup> Василев, Любен. Цит. съч., с. 404.

<sup>68</sup> Марков, Методи. Искът за собственост по чл. 108 от ЗС. София: Сиби, 1994, с. 76.

която предоставят. Проблемът опира най-вече до това – как и по кои въпроси става разпределянето на доказателствената тежест между страните в процеса.

Както е известно – с ревандикационния иск собственикът се защитава срещу неправомерно упражняване на фактическа власт върху вещта му от ответника. В случая следва да се имат предвид хипотезите, при които ответникът претендира да упражнява фактическата власт въз основа на такова право, което създава ограничение за собственика, изразяващо се в необходимост да търпи чуждото владение или държане, без да има претенция от страна на ответника, че е собственик (примерно, претенцията му е, че владее вещта въз основа на ограничено вещно право или че я държи въз основа на договор за наем.) Хипотезата, при която ответникът противопоставя възражение, че е собственик на вещта остава извън обхвата на презумпцията, доколкото е свързана с отричане на самото право на собственост, а не с неговото ограничаване.

В рамките на ревандикационния иск собственикът като ищец трябва да докаже: 1) правото си на собственост; 2) упражняването на фактическата власт върху вещта от ответника (т.е. факта на нарушението) и 3) идентичността между неговата вещ и вещта, която се намира у ответника. Той не трябва да доказва, че вещта се намира у ответника без правно основание. Това от една страна е обстоятелство, свързано с отрицателен факт, за който принципът е, че не следва да се доказва от ищеца, а от друга – не кореспондира с презумпцията за освободеност на собствеността от ограничения. Ако ответникът има основание, на което владее или държи вещта той е този, който трябва да докаже факта, който обуславя това основание.<sup>69</sup> Доказателствената тежест е за него. От една страна, за ответника това ще представлява доказване на положителен факт, а от друга ще кореспондира с презумпцията, че вещта се предполага необременена от права на трети лица, която той ще трябва да обори. Следователно при ревандикационния иск действието на разглежданата презумпция ще се прояви в това, че собственикът ищец няма да доказва липсата на основание от страна на ответника да владее или държи вещта му, а напротив ако ответникът има основание да упражнява фактическа власт върху вещта, това основание ще трябва да се докаже от него.

Разглежданата презумпция има своето проявление и при негаторния иск. С негаторния иск се цели защита на правото на собственост срещу всяко неоснователно действие, с което се пречи то да бъде упражнявано (чл. 109 ЗС.) За собственика този иск трябва да осигури свободата му да въздейства спрямо вещта като изключи претенциите на ответника той да извършва въздействия, с които се ограничава правото на собственост (примерно претенциите, произтичащи от сервитут или друго ограничено вещно право.) Ето защо предмет на негаторния иск **„е несъществуването на правото на ответника да въз-**

---

<sup>69</sup> Така и при **Петров**, Владимир и Методи **Марков**. Цит. съч., с. 150.

действия върху вещта ...“ – т. 1, т. р. № 4-2015-ОСГК на ВКС от 06.11.2017 г. по тълк. дело № 4/2015 г.

Така очертавания предмет обуславя и начина за разпределяне на доказателствената тежест в рамките на процеса. Собственикът ищец следва да докаже „правото си на собственост и редом с него обстоятелствата (основанията), които са предизвикали потърсената съдебна защита“, <sup>70</sup> т.е. факта на нарушението. В тази връзка той следва да докаже какви точно неоснователни действия извършва ответникът и с какво точно и по какъв начин чрез неоснователното си въздействие ответникът му пречи да упражнява своето право на собственост (арг. от т. 3, т. р. № 4 от 06.11.2017 г. по тълк. дело № 4/2015 г. на ОСГК на ВКС.) Ищецът обаче не следва да доказва, че ответникът не е имал право да извършва увреждащите собствеността му действия. Това, от една страна, би означавало да доказва отрицателен факт, а от друга, би било в разрез с презумпцията за необремененост на собствеността с ограничения. Щом ищецът е „доказал своето право на собственост, от това следва вече предположението, че собствеността не е ограничена от съществуването на никакви вещни тежести. Ако ответникът твърди, че е извършил действията по силата на някакво право, той трябва да докаже съществуването на това право.“<sup>71</sup> По подобен начин са приети нещата и при *Zacharia – Crome* „Този иск (action negatoria) ... има това особено, че ако собствеността бъде призната или установена от истеца, на този последния не се възлага да доказва свободата на неговия недвижим имот ...“<sup>72</sup>

Така презумпцията за освободеност на собствеността от ограничения намира съвсем конкретно практическо проявление и при негаторния иск с оглед начина, по който се разпределя доказателствената тежест между страните по него. Ищецът собственик не трябва да доказва, че ответникът няма право да въздейства върху вещта. Напротив ответникът е този, който трябва да докаже, че има право да осъществява подобно въздействие.

#### **II.4. Презумпцията – „всяко действие, което собственикът предприема спрямо вещта си се счита за действие, произтичащо и основаващо се на правото му на собственост“**

<sup>70</sup> Т. р. 31-1985-ОСГК от 06.02.1985 на ВС по гр.д. № 10/1984 г.

<sup>71</sup> **Венедиков**, Петко. Система на българското вещно право. 3. прераб. изд. София: Университетска печатница, 1947, с. 172 (вж. и посочените от него автори в бел. под линия 3 на с. 172–173.) Същата позиция е застъпена и във второто издание на курса **Венедиков**, Петко. Система на българското вещно право. 2. изд. София: Печ. Книпеграф, 1939, с. 176–177 (вж. и посочените от него автори в бел. под линия 1 на с. 176.) Аналогично **Василев**, Любен. Цит. съч., с. 440 и 443 и **Минчев**, Николай. Международно частно право. 2. прераб. и доп. изд. Русе: Русенски университет „Ангел Кънчев“, 2005, с. 70–71.

<sup>72</sup> *Zacharia – Crome*. Ръководство по гражданско право. Т. 2. Вещно право. София: Печ. Право, 1920, с. 159.



Като пълно вещно право правото на собственост обхваща всеки аспект от поведението на собственика по повод вещта. Няма нещо, което той да прави спрямо нея и то да не е израз на правото му на собственост. Очертаната от него рамка на възможни прояви е толкова широка, че на практика е всеобхватна. Благодарение на това както и да постъпва собственикът спрямо вещта се счита, че упражнява правото си на собственост.

С оглед казаното може да се приеме, че е налице презумпция, по силата, на която *„действията на собственика спрямо вещта се считат за произтичащи и основаващи се на правото му на собственост.“* Те са в съответствие с правото му на собственост и отговарят на възможностите, които то предоставя.

Видно от изложеното, така формулираната презумпция се извежда по логически път. Тя не е установена изрично в действащото българско законодателство и не се среща в нашата цивилистична литература. В сравнителноправен план обаче, разбирането, че такава презумпция е налице, е присъщо за немското право. Това разбиране се застъпва в немската юридическа доктрина, където му се отделя съответно научно внимание.<sup>73</sup>

Следва да се отбележи, че посочената презумпция разкрива известна особеност. Тя се свързва не толкова с положение, което при спор трябва да размести доказателствената тежест, колкото с положение, което указва в какво качество може да действа собственикът. **В съответствие с тази презумпция собственикът не може да действа спрямо вещта в друго правно качество освен това на собственик**, стига по изключение да не се допуска друго. По-конкретно след като едно лице е собственик то не може спрямо своята вещ да действа от позицията на носител на ограничено вещно право, на владеец по смисъла на чл. 68 и сл. ЗС или на държател. От възможните позиции спрямо вещта той може да заема само една – тази на собственик.

### **Защо е така?**

**Собственикът не може да действа спрямо своята вещ от позицията на носител на ограничено вещно право, защото както се изясни (вж. т. 2), у нас той не може да притежава такова право.** Липсата на ограничено вещно право изключва качеството, чрез което той да упражнява подобно право. По-различна е ситуацията по немското право, където законът допуска едно лице да е носител на ограничено вещно право върху собствената си вещ (§ 889 ГГЗ.) Именно при такава хипотеза в действие влиза презумпцията, указвайки, че от двете права, с които разполага лицето, се счита, че то действа въз основа на правото си на собственост, а не въз основа на ограниченото си вещно право, освен ако се докаже друго.

---

<sup>73</sup> **Schwab**, Karl Heinz, Hanns **Prutting**. Sachenrecht. Ein Studienbuch. München: Beck Verlag, 1996, S. 130.

На следващо място **собственикът не може да действа спрямо собствената си вещ от позицията на владеец по смисъла на чл. 68 и сл. ЗС.** Това е така, защото той упражнява фактическа власт върху вещта по силата на правото си на собственост. Владението е алтернативно състояние на собствеността и предполага, че наличието му тепърва ще доведе до нейното възникване. Щом като лицето е придобило собствеността на определено правно основание, то не може да упражнява владение срещу това свое придобивно основание. Казано в резюме, щом лицето е собственик, то не може да владее срещу себе си. Отбелязаното е много съществено, тъй като в практиката се срещат случаи, при които, за да защитят интересите си при отпадане на правото им на собственост, досегашните му титуляри заявяват, че за срока, през който са били собственици са упражнявали фактическа власт върху вещта като владетци и са станали собственици на основание придобивна давност. Такива случаи например са познати при иск за възстановяване на запазена част от наследството (чл. 30 ЗН) чрез намаляване на дарение, извършено приживе от наследодателя. В подобна хипотеза лицето е станало собственик по силата на дарението и е недопустимо да придобие правото на собственост на друго основание след като вече го е придобило.<sup>74</sup> Ето защо надареният не може да възразява, че е придобил вещта по давност.

На трето място **собственикът не може да действа по отношение на своята вещ от позицията на държател.** Това е така, тъй като той упражнява фактическата власт върху вещта, за себе си, а не, както е при държането, за другиги (чл. 68, ал. 2 ЗС.) Нещо повече, собственикът усвоява вещта като материално благо в максималната възможна степен, в която законът допуска това, защото правото на собственост е юридическият изразител на притежанието на вещта. Ето защо при собствеността по-скоро други лица могат да държат за собственика, отколкото обратно, той да държи за тях. Все пак, доколкото в правото може да се наблюдават всякакви парадокси, съществува един случай, в който собственикът може да се яви държател на собствената си вещ. Това е случаят, при който върху вещта е учредено вещно право на ползване и неговият титуляр, на облигационна основа, отново предоставя същата вещ на нейния собственик – например въз основа на договор за наем или на заем за послужване (последната хипотеза ще е налице ако например родители при прехвърляне на жилището си на своето дете си учредят право на ползване и след това оставят детето да живее в жилището.) Така фактическата власт пак се връща при собственика, но в друго качество – това на държател. Той вече не владее вещта за себе си, а за другиги – за ползвателя. Истинският парадокс на ситуацията се състои в това, че от една страна ползвателят държи вещта за

---

<sup>74</sup> Така в Решение 80-1965-ОСГК на ВС по гр.д. № 58/65 г., р. 807-1998-I г.о. на ВКС по гр.д. № 143/98 г., р. 1135-1998-I г.о. на ВКС по гр.д. № 805/98 г.

собственика,<sup>75</sup> а в същото време собственикът държи за ползувателя. Представената картина изглежда объркващо, но при все това си има своето логично обяснение. То е свързано с обстоятелството, че ползувателят и собственикът се явяват държатели по отношение на различни правомощия владения, свързани с две различни субективни права – ползувателят се явява държател във връзка с правомощието владение на собственика, съдържащо се в правото му на собственост, а собственикът държател във връзка с правомощието владение на ползувателя от правото му на ползване. Тази конструкция се получава в резултат от това, че положението на собственика спрямо вещта след учредяването на правото на ползване е опосредено от положението на ползувателя. Собственикът няма непосредствена власт върху вещта си, а заема положение, което минава през отношенията му с ползувателя. Именно на основата на тези вторични отношения се поражда хипотезата, при която той влиза в ролята на държател – държател относно правомощието владение на ползувателя. Така че, строго погледнато и в тази хипотеза собственикът не държи вещта за себе си по силата на правото си на собственост, а държи вещта по силата на правото на ползване на друго лице. Ако не би било налице правото на ползване собственикът би владял вещта за себе си и не би бил неин държател.

### III. Заключение

Правото на собственост е с водещо значение за цялата система на вещните права и правно защитените фактически състояния спрямо вещта. Една от проявите на това водещо значение е пълнотата, с която то се характеризира. На базата на пълнотата му следват редица практически следствия, които дават отражение върху начина му на функциониране в рамките на правната действителност. Така правото на собственост се откроява като основополагаща фигура на вещното право с множество специфични теоретични и практически измерения.

### ЛИТЕРАТУРА

- Апостолов**, Иван. Облигационно право. Ч. 1. Общо учение за облигацията. 2. фототип. изд. София: БАН, 1990.
- Базанов**, Иван. Курс по римско право. Т. 1. София: Университетска печатница, 1940.
- Боянов**, Георги. Вещно право. 8. осн. прераб. и доп. изд. София: Авалон, 2014.
- Боянова**, Гергана. Вещните сервитутни права. София: Авалон, 2008.

---

<sup>75</sup> Когато се учреди право на ползване за неговия носител възниква правомощие владение, по отношение правото му на ползване, но в същото време „собственикът не упражнява лично фактическа власт върху вещта, а чрез ползувателя, който се явява и държател за собственика.“ – **Марков**, Методи. Искът за собственост по чл. 108 от ЗС. София: Сиби, 1994, с. 77.

- Буков, Гани и Антон Сакъзов.** Гражданско учение и частно право. София: Придворна печатница, 1908.
- Василев, Любен.** Българско вещно право. София: Университетско издателство „Св. Климент Охридски“, 1995.
- Велинов, Любен.** Етажна собственост. Правен режим. 2. прераб. изд. София: Феней, 2003.
- Венедиков, Петко.** Система на българското вещно право. София: Печ. С. М. Стайков, 1937.
- Венедиков, Петко.** Система на българското вещно право. 2. изд. София: Печ. Книпеграф, 1939.
- Венедиков, Петко.** Система на българското вещно право. 3. прераб. изд. София: Университетска печатница, 1947.
- Венедиков, Петко.** Записки по римско право. София: Сиби, 1994.
- Венедиков, Петко.** Ново вещно право. София: Сиби, 1995.
- Гримм, Давид Д.** Лекции по догме римского права. Фототип. изд. по 5 изд. от 1916 г. Москва: Зерцало, 2003.
- Джеров, Александър.** Вещно право. 8. прераб. и доп. изд. София: Сиела, 2010.
- Диков, Любен.** Курс по българско гражданско право. Т. 1. Обща част (Лекции, четени през учебната 1935/6 година), без издателски данни. София, [1936].
- Жюлио де ла Морандьер, Леон.** Гражданское право Франции. Т. 2. Москва: Иностранная лит., 1960.
- Zacharia-Crome.** Ръководство по гражданско право. Т. 2. Вещно право. София: Печ. Право, 1920.
- Иванов, Горан.** Гражданско право (вещно и облигационно). Варна: Печ. „Войниковъ“, 1940.
- Йосифова, Таня.** Кратък курс по вещно, облигационно и семейно право. София: Нова звезда, 2020.
- Калайджиев, Ангел.** За правото на преминаване през селскостопански земи. – *Социалистическо право*, 1985, № 11.
- Кожухаров, Александър.** Облигационно право. Общо учение за облигационното отношение. Нова редакция и допълнения Петко Попов. София: Юриспрес и Университетско издателство „Св. Климент Охридски“, 2002.
- Колен, Амброаз, Анри Капитан.** Елементарен курс по френско гражданско право. Т. 1. Кн. 2. Вещно право. София: Държавна печатница, 1926.
- Марков, Методи.** Искът за собственост по чл. 108 от ЗС. София: Сиби, 1994.
- Марков, Методи.** Ипотеката. София: Сиби, 2008.
- Минчев, Николай.** Международно частно право. 2. прераб. и доп. изд. Русе: Русенски университет „Ангел Кънчев“, 2005.
- Орсов, Златимир.** Присъединяване, принадлежност, приращение и необособимо надвишаване на правото на строеж. – В: *Развитие на правото в глобализация се свят*. Юбилеен сборник по случай 100-годишнината от рождението на акад. Любен Василев и проф. д-он Живко Сталев и 90-годишнината от рождението на проф. д-он Витали Таджер. София: Феней, 2013.
- Орсов, Златимир.** Поземлено право. София: Университетско издателство „Св. Климент Охридски“, 2022.

- Попов, Петко.** Социалистическата собственост и правните форми за нейното опазване и защита. София: Наука и изкуство, 1981.
- Петров, Владимир** и Методи **Марков.** Вещно право. Помагало. 9. прераб. и доп. изд. София: Сиби, 2017.
- Русчев, Иван.** Притежателното субективно право. Претенцията, притезанието и правото на иск. – В: *Сборник в памет на проф. д-р Живко Сталев.* София: Сиела, 2009.
- Сарафов, Павел.** Още веднъж за правната същност на ипотеката. – В: *Правни изследвания в памет на проф. Иван Апостолов.* София: Улпиан, 2001.
- Симеонов, Христо.** Някои теоретични и практически особености на правото на строеж и на договора за учредяване на право на строеж. – В: *Сборник с доклади от VII Национална конференция на докторантите в областта на правните науки.* София: БАН, 2017.
- Стефанов, Георги.** Основи на гражданското право. В. Търново: Абагар, 2007.
- Таджер, Витали.** Правото на държавна социалистическа собственост. София: Наука и изкуство, 1975.
- Таджер, Витали.** Гражданско право на НРБ. Обща част. Д. 1, 2. осн. прераб. и доп. изд. Нова редакция Огнян Герджиков. София: Софи-Р, 2022.
- Фаденхехт, Йосиф.** Система на българското вещно право. Ч. 1. Увод. Владение. Пловдив: Печ. Хр. Г. Данов, 1902.
- Фаденхехт, Йосиф.** Българско вещно право. Сервитути. София, без издателски данни, 1919.
- Шершеневич, Габриэль Ф.** Учебникъ русского гражданского права. Москва: Братя Башмаковы, 1911.
- Cosack, Konrad.** Lehrbuch des bürgerlichen Rechts auf der Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Bd. 2. Jena: Fischer, 1904.
- Gschnitzer, Franz.** Sachenrecht. Wien: Springer Verlag, 1968.
- Koziol, Helmut, Rudolf Welser.** Grundriss des bürgerlichen Rechts. Bd. 2, Sachenrecht, Familienrecht, Erbrecht. 7. durchgesehene und erg. Aufl. Wien: Manz, 1985.
- Müller, Klaus.** Sachenrecht. Köln: Heymann, 1990.
- Schlossmann, S.** Über den Begriff des Eigentums, JherJb, Bd. 45, Jena, 1903.
- Schwab, Karl Heinz, Hanns Prutting.** Sachenrecht. Ein Studienbuch. München: Beck Verlag, 1996.
- Westerman, Harm.** BGB – Sachenrecht. 8. völlig neubearb. Aufl., Heidelberg: Müller, 1990.
- Wolf, Manfred.** Sachenrecht. 22 ergänzte und überarbeitete Auflage, München: Verlag C. H. Beck, 2006.