

АВТОРСКА СПРАВКА ЗА  
ПРИНОСНИЯ ХАРАКТЕР НА ТРУДОВЕТЕ

на доц. д-р Павел Атанасов Сарафов,  
представени за участие в конкурс за заемане на академичната длъжност  
“професор” по професионално направление 3.6. Право (Гражданско и семейно  
право) в СУ “Св. Климент Охридски”, обявен в ДВ, бр. 64 от 3.VIII.2018 г.

**Монографичният труд “СЪСЕДСКОТО ПРАВО КАТО ИНСТИТУТ НА  
ВЕЩНОТО ПРАВО В БЪЛГАРИЯ”**

**1. Обосновава се съществуването на съседското право като самостоятелен институт на вещното право у нас.**

Посочени са обективните причини, които правят необходимо съществуването на института – това е нуждата да се балансират различни интереси и да се позволи да се позволи упражняването на различни права, съществуващи върху съседни или близкостоящи недвижими имоти. Тъй като всеки имот е обект на самостоятелно право на собственост (респ. ограничено вещно право), но заедно с това съседства с имот, който на свой ред е обект на съответното друго вещно право, при упражняването на тези права може да се стигне до тяхното взаимно противопоставяне и сериозно накърняване. Така например правото на собственика да използва своя имот може да се натъкне на правото на собственика на съседния имот да изключи всяко чуждо въздействие, причиняващо увреждане на принадлежащото му на свой ред право на собственост.

Ето защо е налице очевидна нужда правният ред да установи специални правила за поведение, чрез които да се урегулират възникващите проблеми и да се определи каква е допустимата и нормално приемлива степен, в която носителят на вещно право върху един имот може да осъществява правомощията на своето право без това да провокира защитата, с която се ползва вещното право, съществуващо върху съседния имот. Тези правила се установяват в нарочен институт на вещното право “съседско право.”

**2. Дефинира се понятието за института на съседското право.**

Институтът на съседското право е определен като *система от правни норми, които включват различни ограничения и установени граници в упражняването на правото на собственост и другите вещни права върху недвижими имоти, изградени най-често на реципрочна основа, чийто обединяващ смисъл е да се осигури нормалното и спокойно използване на тези имоти.* С оглед казаното следва да се заключи, че съседското право регулира единни по вид обществени отношения, които са обединени от сходни цели, сходни принципи на съществуване и сходен механизъм на практическо осъществяване. Независимо как е организиран в законодателството този институт е подчинен на единен замисъл и единно регулационно ядро. В него са заложили общи идеи, които пронизват цялото му съществуване и доминират облика му като съставна част от обективното действащо право. Иначе, разгледан в същността си институтът на съседското право *е институт на ограничението*, с помощта, на който се внасят необходимите корекции при

упражняването на правото на собственост, а и на другите вещни права върху недвижими имоти.

**3. Направена е обща правна характеристика на уредбата на съседското право по отменения ЗИСС и по действащия ЗС като те са съпоставени помежду си.**

Уредбата на съседското право по ЗИСС може да се приеме за традиционна и вписваща се в основните положения на едно класическо гражданско право:

**На първо място** то е тясно свързано със съществуването на свободна и пълна частна собственост върху недвижимите имоти. Само при наличието на такава собственост се явява необходимост да се въведат противовеси и ограничения, които да позволят умереното и взаимно балансирано съществуване между правата на различните собственици. Така съседското право се явява като контрапункт и коригиращ фактор на свободата, която частната собственост предоставя на своя носител.

**На второ място**, установеното в ЗИСС съседско право регулира обществените отношения, до които се отнася, по един частноправен и индивидуално практикуван начин. При този подход няма служебно начало при прилагане на съответните правила, а всяко заинтересовано лице трябва само да се погрижи за налагане на тяхното спазване. Така чрез разрешаването на частни спорове се стига до целения от правото ефект и се прокарват интересите, които се ползват с правна защита.

**На трето място** съседското право по ЗИСС се прилага при относително по-малка степен на обхват на благоустройственото законодателство при превес на последното.

**На четвърто място** съседското право по ЗИСС е уредено като отделен и разграничаващ се институт от института на поземлените сервитути върху съседни недвижими имоти.

**На пето място** уредбата на съседското право, създадена със ЗИСС, се характеризира с широка разгърнатост и доста голяма обстоятелственост на предписваното поведение.

По действащия ЗС уредбата носи белезите на историческото време, когато е създаден закона и на целите, които му се възлагат:

**На първо място** съседското право по ЗС не проявява действието си в условията на повсеместно разпространена свободна и пълна частна собственост. Напротив присъствието на частната собственост в обществото е силно ограничено, тъй като в областта на икономиката тя е премахната почти изцяло и е подменена с т. нар. "социалистическа собственост."

Ситуацията се променя едва с извършването на раздържавяването на собствеността чрез реституцията и приватизацията през 90-те години на ХХ в. и първото десетилетие на ХХІ в. Тези процеси възстановяват широката разпространеност на частната собственост върху недвижимите имоти и с това спомагат да се възстанови значението на съседското право като регулатор на отношенията между собственици на съседни недвижими имоти.

**На второ място** при относително спадналия дял на частната собственост в обществото намалява значението и на механизма, чрез който съседското право регулира обществените отношения. Случаите, в които собствениците предприемат съдебни мерки по защита на правата си срещу своите съседи са

редки и това не позволява да се оформи една по-пълна картина в действието на правния институт.

Картината се променя значително с процеса на раздържавяване през 90-те години на ХХ в. и първото десетилетие на ХХІ в. С възстановяването на относителния дял на частната собственост в обществото се съживява и приложението на института на съседското право, а с това и на ролята на механизма, чрез който то урежда обществените отношения предмет на своето регулиране.

**На трето място** съседското право по ЗС съществува при относително висока степен на приложение на градоустройственото (благоустройственото) законодателство. С това много от въпросите, които касаят съседското право преминават в сферата на административното регулиране.

**На четвърто място** съседското право по ЗС продължава традицията на ЗИСС да бъде уредено като отделен и различаващ се институт от института на поземлените сервитути.

**На пето място**, за разлика от ЗИСС, действащият ЗС е твърде лаконичен по отношение на съседското право. Той изоставя подробния и казуистичен подход на нормативния си предшественик и отрежда за уредба на материята само три законови текста – тези от чл. 50 до чл. 52 ЗС включително. Така ЗС не дава подробна и изчерпателна регламентация на съседските отношения. Уредбата е прекалено обща и кратка, за да обхване всички отделни проблеми, които може да възникнат в отношенията между съседи. В рамките на тези три члена основният фокус на уредбата е концентриран в един от тях – този на чл. 50 ЗС. Направен е извод, че при толкова обобщена нормативна уредба е невъзможно да се обозре предметния обхват на института. Той не се формира от ясно разграничени сфери на предметна регулация и поради това няма как да се добие точна представа кои са съставните му части. Тези части са разтворени сред едно общо нормативно цяло и поради това са обезличени. Така по-скоро теоретично и на базата на миналата традиция може да се правят предположения до какви въпроси опира съседското право и какви са отношенията, които регулира.

#### **4. Анализирани са адресатите на съседското право.**

Посочено е, че от гледна точка на нормените си адресати институтът на съседското право е институт с универсален характер. Това означава, че то се отнася до всички правни субекти, независимо от техния вид и характера на тяхната правна специфика. Като основни адресати са посочени титулярите на вещни права върху недвижими имоти. От тях само собственикът на имота е този, по отношение на когото нормите на съседското право действат в пълна степен. Обърнато е внимание на владелците и квазивладелците и е отбелязано, че доколкото те фактически упражняват вещни права също са адресати на нормите на съседското право. Разгледано е и положението на ползувателите на недвижими имоти на облигационно основание. Направен е извод, че те са в двойствено правно положение. Отбелязано е, че те се намират в двойствено правно положение – от една страна те не са носители на вещни права и не упражняват такива, а от друга страна са адресати на нормативни положения, които в една или друга степен са свързани с отношенията между съседни имоти. Наличието на посочената двойственост обаче не ги прави същински адресати на съседското право – те не се ползват с правната защита, с която се ползват вещните права; не могат да установяват тежести във връзка с положението на

съседство относно недвижимите имоти. Подобно на владелците те не могат да дават съгласие за свързано застрояване на имота или за скъсяване на отстоянията от границата при засаждане на растения в съседния имот. В светлината на анализа е заключено, че те *са в положението на непълни адресати на съседското право*.

#### **5. Направено е разграничение между ограниченията, произтичащи от поземлените сервитути и от съседското право.**

**На първо място** е отбелязано, че те се различават в активната материалноправна легитимация, чрез която лицата следва да обосноват претенцията си – титулярът на сервитутно право трябва да докаже правото си на сервитут, докато при ограниченията, произтичащи от съседското право трябва да се доказва друго материално право – право на собственост, ограничено вещно право, облигационно право, свързано с ползването на вещта.

**На второ място** е обърнато внимание, че ограничението при сервитутите произтича от изрично съществуващо ограничено вещно право върху чужд имот – това е правото на сервитут, докато ограничението при съседското право, произтича направо от закона.

**На трето място** е подчертано, че при поземлените сервитути има функционално обособяване на имотите на господстващ и служещ, нещо, което при съседското право не е налице, доколкото имотите са във функционално равнопоставено положение.

**На четвърто място** е посочено, че ограничението, произтичащо от сервитут е пространствено локализирано, докато ограниченията произтичащи от съседското право са налице откъм всички граници на имота.

**На пето място** се отбелязва, че ограничението, произтичащо от един сервитут има еднопосочен характер – то идва от господстващия имот и се пренася към служещия имот, докато ограниченията от съседското право са като правило с взаимен, т. е. двупосочно ориентиран характер.

**На шесто място** се изяснява, че ограничението, свързано със сервитут се установява само в полза на един имот – господстващия, докато ограниченията, свързани със съседското право се отнасят до всички недвижими имоти, които граничат или се намират в близост до други имоти.

#### **6. Осъществен е анализ на обществените отношения предмет на регулиране на съседското право**

Обяснено е, че съществуването на съседски отношения може да е свързано с наличието на различни права – най-типично те се проявяват при упражняването на вещни права, но могат да се наблюдават и при упражняването на облигационни права, отнасящи се до ползването на недвижими имоти.

Очертани са субектите на вещните правоотношения, като е посочено, че за такива следва да се считат лицата, които имат самостоятелни права върху съседни имоти, свързани с ползването и усвояването на потребителските качества на тези имоти.

Аргументирано е защо субекти на съседските правоотношения са не само титуляри на права върху имоти, имащи непосредствена физическа граница помежду си, но и на имоти, които се намират на разстояние, стига да са такива, от които се оказва въздействие върху чужд имот.

Разграничени са субектите на съседските отношения от *участниците* в тези отношения. Посочено е че, участници в съседските отношения са лица,

които нямат самостоятелни права върху имота и в този смисъл осъществяваните от тях действия не са действия по упражняване на такива права.

Изследвани са характерните особености на съседските правоотношения. Аргументирано е, че те са отношения с вещен характер. Обяснено е защо те са такива, дори когато субекти по тях са лица в облигационноправно качество т. е. държатели на чужди вещи – наематели, арендатори, заематели за послужване, концесионери. В рамките на съседските правоотношения тези лица не изискват престативно поведение от насрещно задължен правен субект и не са в положението на кредитори, които очакват другата страна да удовлетвори техен облигационен интерес. Те не се изявяват и в качеството на длъжници, които на свой ред да трябва да удовлетворяват чрез престативно действие свой насрещен кредитор. Положението им на субекти е това на държатели, които упражняват фактическа власт върху определен недвижим имот и с това маркират присъствието на лице, притежаващо вещни права върху този имот. От тази гледна точка това им положение е с фокус върху собственото им поведение спрямо вещта, така както би се конструирало поведението на субекта, за когото те упражняват фактическата власт върху нея. Именно на тази основа те може да изискват спрямо тях да се спазват редица ограничения, произтичащи от съседското право (най-общо изискванията за непречене) и с това да се доближат до положението на титуляри на вещни права.

На следващо място като характерна особеност на съседските правоотношения е посочено, че те са отношения с относителен характер. При тях страните са предварително известни и ясно установени, като това са носителите на права върху съседни недвижими имоти. Именно между субектите носители на права върху съседните имоти се установява особеното взаимодействие, което протича в рамките на съседските правоотношения. Това взаимодействие носи конкретен характер и се изразява в поддържане на баланс и изглаждане на противоречията, за да може да се осигури спокойното и безпрепятствено използване на недвижимите имоти.

Характерът на съседските правоотношения е разкрит и чрез тяхното съдържание. То се формира от правата и задълженията, които страните по правоотношението имат една спрямо друга. Характерът и видът на тези права и задължения се обуславя от взаимодействието, в което се намират страните по съседското правоотношение. А взаимодействието на страните в съседските правоотношения се осъществява най-вече при упражняването на правата спрямо недвижимите имоти (т. е. на вещните права и на облигационните права, предоставящи ползването на вещ.) Именно при упражняването на правата се постига ефекта на въздействието, който от един имот се пренася и разпространява върху друг съседен на него имот. От направения анализ е направен изводът, че правата и задълженията по съседските правоотношения са с функционален характер. Те нямат някакво самостоятелно съществуване, вън и независимо от упражняването на материалните имуществени права във връзка с недвижимите имоти. Самото им обособяване правно-технически е по-скоро с помощен характер, тъй като то следва да обслужи намирането на точния баланс и равновесие при упражняването на правата върху недвижимите имоти и свързаната с него граница при колизията на тези права.

Направена е констатацията, че от формална гледна точка законодателят се стреми да уреди отношенията на съседство, извеждайки на преден план по-скоро задълженията, които следва да спазват страните. Това е така, тъй като въпросът с правата е очертан от самия факт на упражняването им. Разкрито е

кои са тези задължения: а) задължението за непречене при упражняване на своето право и б) задължение за търпене на въздействието, идващо от упражняването на права спрямо чуждия имот. Направена е обстойна характеристика на съдържанието и насочеността на тези задължения.

На следващо място при разкриване характера на съседските отношения е посочено, че те са с колизионен характер. Изследвано е до какво се свежда той и е отбелязано, че колидирането е закономерен резултат от обстоятелството, че две права взаимно се срещат и се противопоставят, по начин, че всяко оказва влияние на другото.

Изяснено е защо съседските правоотношения са със симетрично съдържание. Отбелязано е, че като правило влиянието, което си оказват страните по съседските правоотношения е взаимно. То протича от единия имот към другия и обратно от втория имот към първия. При това взаимодействието между страните по съседското правоотношение е изградено на паритетна основа, а не на основата на някаква корелативна зависимост. Всеки разполага с такива и толкова възможности, с каквито и колкото разполага другия като в същото време се подчинява на такива и толкова задължения, с каквито е обвързан другия. Наблегнато е, че от обстоятелството, че съседските отношения са симетрични не следва, че те са реципрочни. Реципрочността предполага пълна идентичност на насрещните въздействия, идващи от двата имота, а това не е задължително да се случва. Тогава, когато в съседните имоти се упражняват права от различен вид е възможно да не се наблюдава реципрочност на насрещното въздействие.

Направена е класификация на съседските правоотношения с гледна точка на различни разграничителни критерии. С оглед това са разграничени: а) Еднородни и нееднородни съседски правоотношения; б) Правоотношения между субекти, титуляри на идентични права и правоотношения между субекти, титуляри на различни права; в) Правоотношения, свързани с непосредствено съседни имоти и правоотношения, свързани с имоти, съседството на които е опосредено от други имоти

### **7. За първи път в българската юридическа доктрина е изследван въпросът за колективното начало като особен принцип при уреждане на съседски отношения в рамките на етажната собственост.**

Отбелязано е, че в редица случаи при тези отношения индивидуалната воля на лицата обитаващи етажната собственост се подчинява на колективните решения на мнозинството или пък трябва да се съобрази с чуждото присъствие на други лица. Порядките в това отношение са известни на всички, които могат да придобият и поддържат обект самостоятелна собственост в рамките на ЕС, поради което придобивайки такъв те имплицитно приемат да отчитат и да се съобразяват с наличието на тези порядки.

Посочено е, че освен общото съжителство на различни лица, важен фактор за колективното начало в ЕС е и наличието на съсобственост върху общите части. Самата съсобственост също е фигура с общностен характер и предполага използването на подходи, които ограничават индивидуалното действие и свободната невъзпрепятствана воля. Анализирани са защо в случая с ЕС става въпрос за особена съсобственост, която допълнително е подчинена на нуждите на общността и на целта да се обслужи едно нормално съжителство в рамките на нея.

Разгледано е как Общото събрание на ЕС се проявява като форма на колективност при уреждане на отношенията между съседите в рамките на ЕС.

Също така е проследено как колективистичният подход се проявява в отношенията с трети лица и по-специално е разгледано как те се развиват при отношенията с доставчиците на топлинна енергия.

Най-накрая е аргументирана позицията, че наличието на редица ограничения при упражняване на правата в ЕС също е проявление на колективното начало при тази особена социална и правна общност от субекти.

### **Статията “СЪОТНОШЕНИЕ МЕЖДУ СПОСОБИТЕ ЗА ЗАЩИТА НА ВЕЩНИТЕ ПРАВА”**

Сп. Търговско право, 2017, бр. 2

В статията са проследени различните форми на съотношение между различни способности за защита на вещни права. Посочено е, че те имат различни особености и различна съотносимост помежду си. Подчертано е, че е въпрос за процесуален режим и юридически свойства в какво точно съотношение ще се намират помежду си те и как точно ще изглежда индивидуалното им взаимодействие. Направена е констатацията, че като правило по-често се допуска свобода на избора при използването им отколкото да са налице някакви ограничения и строги изисквания, какъв точно път на защита да се следва.

### **Статията “ИДЕОЛОГИЧЕСКИЯТ ПОДХОД ПРИ ОСМИСЛЯНЕТО НА ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ И НЕГОВИТЕ ПОЗНАВАТЕЛНО-ПОНЯТИЙНИ ПОСЛЕДИЦИ ЗА ГРАЖДАНСКОТО ПРАВО” –**

в “Сборник научни изследвания в памет на Теодор Пиперков”,

В. Търново, УИ “Св. св. Кирил и Методий”, 2016 г.

В статията е изследван въпроса за идеологическите влияния върху гражданскоправните разбирания за правото на собственост. Проследени са причините за намесата на идеология в гражданскоправните осмисляния на правото на собственост. Изяснени са проявленията на идеологическото влияние върху гражданскоправното разбиране на правото на собственост. Те са установени: при привнасяне на идеологически оценки и идеологически квалификационни подходи спрямо разбиранятия на правото на собственост и при привнасянето на полето на гражданското право на идеологически спорове, които формално се водят като правни. Направен е разбор на идеологическото влияние при подходите спрямо правото на собственост в Германия, като страната в която този подход е добил най-изявена и емблематична форма.

### **Статията “Относно факторите за установяване на възгледа за правото на собственост в модерното частно право”,**

В “Theo noster. Сборник в памет на гл. ас. Теодор Пиперков”,

София, УИ “Св. Климент Охридски”, 2014 г.

На базата на проследяване на историята на възгледите още от римското право е посочено, че юридическата представа за правото на собственост е

практически ориентирана и е възникнала, за да обслужи целите на юридическото правоприлагане. Изяснен е генезиса на т. нар. “класическа римскоправна триада на собствеността” като е посочено, че тя възниква първоначално, за да обозначи състояние на несобственост. Направен е анализ на възгледа за правото на собственост през епохата на феодализма и е посочено защо при този възглед на собствеността се гледа като на условно поделена между различни субекти.

На фона на историческия преглед е проследено защо модерното право изоставя феодалния възглед за собствеността и се насочва към римскоправния възглед за нея. Посочено е, че това е свързано с наличието на силни антифеодални настроения при създаването на моделните граждански кодекси и с идеологически фактори за избор на понятието за правото на собственост.