

## ПОЗЕМЛЕНИТЕ СЕРВИТУТИ В ЮСТИНИАНОВИЯ CORPUS IURIS CIVILIS И ТЯХНАТА СЪВРЕМЕННА РЕЦЕПЦИЯ

*Методи Тодоров<sup>1</sup>*

Сервитутите и останалите вещни права, различни от собствеността, винаги са предизвиквали значителен интерес в доктрината не само днес, но така също и сред римската юриспруденция. Това ясно е отразено запазените в Дигестите фрагменти - тези, които са посветени на сервитутите и другите вещни права превишават по брой касаещите собствеността, като в съставената от комисията на Трибониан компилация са включени както фрагменти с общо съдържание, така и такива, засвидетелстващи една богата казуистика в тази област. Правото на собственост във всички епохи от развитието на римското право се е приемало като вещно право с най-широк обем в сравнение с останалите<sup>2</sup>. Така и в Юстиниановите институции е изрично посочено, че с прекратяването на правото на плодopolзване собственикът отново има пълната власт върху вещта<sup>3</sup>. Останалите вещни права обаче са предизвиквали дискусии именно със своите особености спрямо най-широкото по обем вещно право, като обсъжданите проблеми са главно по съдържанието и конкретното упражняване на сервитутните права и по-малко внимание е отделено на правните средства за тяхната защита - на исковете, свързани с поземлените сервитути е посветен титул V от книга VIII на Дигестите, съдържащ около двадесет фрагмента, а на съдържанието на сервитутните права и тяхното упражняване са посветени първите четири титула на книгата.

Към вещните права извън правото на собственост традиционно романистиката отнася личните и поземлените сервитути, суперфицията, наем на вектигален имот и емфитевзата<sup>4</sup>, а понякога също и реалните обезпечения (ипотеката и залога на

---

<sup>1</sup> *Студент в програма Право, НБУ.*

<sup>2</sup> **АНДРЕЕВ, Михаил.** Римско частно право. София, Издателство на БАН, 1992, стр. 229, 236; BONFANTE, Pietro. Istituzioni di diritto romano. Milano, 1987, p. 204 - 207.

<sup>3</sup> IJ 2.4.4. Cum autem finitus fuerit usus fructus, revertitur scilicet ad proprietatem et ex eo tempore nudaе proprietatis dominus incipit plenam habere in re potestatem. - Институции на Юстиниан, 2.4.4. След като правото на плодopolзване се прекрати, то се връща към собствеността и от този момент притежателят на голата собственост отново има пълната власт върху вещта.

<sup>4</sup> **АНДРЕЕВ, Михаил.** Цит.съч., стр. 244 и сл.; BONFANTE, Pietro, op.cit., p. 282 ss.

движима вещь)<sup>5</sup>. Сред тях значително място заемат сервитутните права, които според отразената в Дигестите правна уреда са две големи групи-лични<sup>6</sup> и поземлени, като терминът „сервитут“ (servitus) представлява родово понятие<sup>7</sup>. Личните сервитути, уредени в книга VII от Дигестите, са плодopolзването (ususfructus), ползването (usus), обитаването (habitatio) и работата на роб (operae servi)<sup>8</sup>. Връзката с личността на техния титуляр се изразява в пожизнения им характер<sup>9</sup> и погасяването на личните сервитути както при смърт на титуляра (D.7.4.3.3.), така и при промяна в неговия граждански статус (capitis deminutio) – D.7.4.1.pr.

Поземлените сервитути не са така тясно свързани с определено лице като титуляр на правото, а представляват правен израз на определено съотношение между господстващ и служещ имот, изразяващо се в съществуването на обективна полза за първия имот, която съставлява определена тежест върху втория<sup>10</sup>. Връзката на сервитута с имотите, върху които е учреден, личи и от това, че при отчуждаване на имота сервитутът следва имота, а не неговия собственик (така D.8.4.12 - относно продажбата на господстващия терен.) Тази изцяло икономическа характеристика на сервитутите като качества на господстващия (praedium/fundus dominans) и на служещия имот (praedium/fundus dominans) е засвидетелстван в един

---

<sup>5</sup> Като вещни права реалните обезпечения се разглеждат в някои учебни курсове: TALAMANCA, Mario. Istituzioni di diritto romano. Milano, 1990, § 101, p. 477 – 484; НОВИЦКИЙ, И. Б. Основы римского гражданского права, Москва, изд. Зерцало, 2007, стр.110 и сл. (само относно залога на вещь).

<sup>6</sup> Интерес в настоящия случай представлява състоянието на разглежданите институти именно в Юстиниановия Corpus iuris civilis, доколкото именно той е фундаментът на съвременната рецепция на римското право.

<sup>7</sup> D 8.1.1-Marcianus libro tertio regularum: Servitutes aut personarum sunt, ut usus et usus fructus, aut rerum, ut servitutes rusticorum praediorum et urbanorum. – Дигести 8.1.1 (Марциан в книга III от „Правила“): Сервитутите биват или в полза на лица, както ползването и плодopolзването, или в полза на вещи, както поземлените селски и градски сервитути.

<sup>8</sup> Относно положението през класическата епоха и проблемът дали личните сервитути са считани от класическите юристи за сервитутни права в по-новата литература въпросът е разглеждан относно плодopolзването (ususfructus) вж. Савельев, В.А. Власть и собственость: юридические аспекты собственности в праве классического периода. В: *Ius antiquum*, 1996, №1, стр. 113 – 123.

<sup>9</sup> Римское частное право, под ред. проф. И. Б. Новицкого и проф. И. С. Перетерского, Москва, 2008, стр. 223.

<sup>10</sup> Следи от противоречивостта на юриспруденцията относно причисляването на някои сервитути (правото на паша и на водопой на животни в служещия имот) към личните или поземлените сервитути са запазени в един фрагмент от Папиниан - D.8.3.4.

фрагмент на Целз, включен в Дигестите<sup>11</sup>, където сервитутите са характеризирани като свойства на имотите наред с други техни характеристики като удобство, полезност, големина.

Същевременно това акцентирание върху обективната полезност за господстващия имот не заличава правната характеристика на поземления сервитут като правоотношение между собствениците на господстващия и на служещия имот<sup>12</sup>, доколкото върху тях лежат задълженията и те се ползват от правата, съставляващи съдържанието на сервитута, на което изрично набляга Помпоний:

D.8.1.15.§1. *Pomponius libro 33 ad Sabinum*: 1. Servitutium non ea natura est, ut aliquid faciat quis, veluti viridia tollat aut amoeniorem prospectum praestet, aut in hoc ut in suo pingat, sed ut aliquid patiatur aut non faciat.

D.8.1.15.§1. *Помпоний в книга XXXIII от „Коментари към съчиненията на Сабин“*: 1. Естеството на сервитутите не е в това някой да извършва нещо, (като например да премахне насаждения, или да предостави по-приятен изглед, или с тази цел да украсява своя имот), а в това някой да търпи чужди действия или самият той да не извършва нещо.

В Дигестите наред с казуистичните фрагменти, посветени на поземлените сервитути, се откриват и такива с общ характер, от които могат да се направят изводи за принципните правила на тяхната уредба през Юстиниановата епоха. Следва да се отчита, че макар Дигестите да са съставени от цитати из съчиненията на римските юристи, представляващи доктринални становища на римската юриспруденция, то с включването им в *Corpus iuris civilis* изразените в тях правила са придобили качеството на действащи правни норми<sup>13</sup> съгласно изричното

---

<sup>11</sup> Фрагментът е включен в титул XVI от книга L на Дигестите, съдържащ дефиниции на различни понятия: D.50.16.86 - *Celsus libro quinto digestorum* Quid aliud sunt "iura praediorum" quam praedia qualiter se habentia: ut bonitas, salubritas, amplitudo?

<sup>12</sup> На различието между юридическо и икономическо определение на сервитутите указва TALAMANCA, Mario – op.cit., 1990, § 97, p. 456.

<sup>13</sup> ПЕРЕТЕРСКИЙ, И. С. Дигесты Юстиниана. Москва, 1956, стр.44.

разпореждане в Конституцията Tanta (§19), издадена от император Юстиниан на 16.12.533 г.

Основно правило, което следва от същността на сервитутите като права върху чужда вещ, е невъзможността да съществува сервитут върху собствен имот (*Nemini res suas servit*) - когато собственикът на служещия е собственик и на господстващия имот<sup>14</sup>; собствениците на служещия и на господстващия имот трябва да са различни, защото само тогава има оправдание възлагането на една тежест върху служещия имот – при придобиване на собствеността върху двата имота от едно лице сервитутното право се прекратява<sup>15</sup>.

Друг принцип представлява установената невъзможност сервитутът да бъде обременяван с друг сервитут (*Servitus servitutis esse non potest*)<sup>16</sup> - това правило е включено в титул II от книга XXXIII (D. 33.2.1.), посветен на частните завещателни разпореждания, които имат за предмет лични сервитути<sup>17</sup>. Становището на Павел в началото на посочения фрагмент е изказано по повод частния въпрос за допустимостта на легат, с който поземлени сервитути се обременяват с право на

---

<sup>14</sup> Това правило се извежда от два фрагмента на Улпиан-единият третира сервитутите при съсобствени имоти: D. 8.2.26 *Paulus libro 15 ad Sabinum*: In re communi nemo dominorum iure servitutis neque facere quicquam invito altero potest neque prohibere, quo minus alter faciat (nulli enim res sua servit), а другият се отнася до продажбата на една сграда от собственика на две такива, който учредява сервитут върху отчуждавания имот в полза на този, който остава негова собственост: D. 8.4.6.pr. *Ulpianus libro 28 ad Sabinum*: pr. Si quis duas aedes habeat et alteras tradat, potest legem traditioni dicere, ut vel istae quae non traduntur servae sint his quae traduntur, vel contra ut traditae retentis aedibus serviant: parvique refert, vicinae sint ambae aedes an non. Idem erit et in praediis rusticis: nam et si quis duos fundos habeat, alium alii potest servum facere tradendo. Duas autem aedes simul tradendo non potest efficere alteras alteris servas, quia neque acquirere alienis aedibus servitatem neque imponere potest.

<sup>15</sup> **MOLITOR, J. P.** La possession, la publicienne et les servitudes en droit romaine. (Cours de droit romaine approfondi). II ed. revue et corrigée, Gand, 1868, p. 301 - 302; **ГАРСИА ГАРРИДО**, Мануель Хесус. Римское частное право: казусы, иски, институты. Москва, 2005, стр. 377.

<sup>16</sup> За първоначалния по-тесен обхват на това правило в римското право през класическия период (недопустимостта да се учредява плодopolзване върху друг сервитут) – **BONFANTE, Pietro**, op.cit., p. 268; **PEROZZI, S.** Fructus servitutis esse non potest. – In: *Bulletino dell'Istituto di diritto romano*, VI (1893), p. 1 - 36; **PERUGI, G. L.** Servitus servitutis o fructus servitutis? – In: *Bulletino dell'Istituto di diritto romano*, XXIX (1916), p. 181 – 183. Приема се, че оригиналната форма на правилото е запазен в D. 8.3.33.§ 1, in fine, *Africanus libro nono quaestionum*: ...nullum praedium ipsum sibi servire neque servitutis fructus constitui potest. – Дигести 8.3.33. § 1, in fine, (Африкан в книга IX на „Въпроси“): ...никой имот не може да се обременява със сервитут в полза на самия нето, нито може да се учредява плодopolзване върху сервитут.

<sup>17</sup> D. 33.2.1. *Paulus libro tertio ad Sabinum*: Nec usus nec usus fructus itineris actus viae aquaeductus legari potest, quia servitus servitutis esse non potest. – Дигести 33.2.1 (Павел в книга III от „Коментари към съчиненията на Сабин“): Не може чрез легат да се учредява ползване или плодopolзване върху правото на преминаване, на прекарване на животни и на правото на пътуване през чужд имот, защото не може да съществува сервитут върху друг сервитут.

ползване или плодopolзване, но в него е изразено и коментираното общо правило. Неговият принципен характер се извежда не само от формата му на общоотрицателно съждение, но също и от начина, по който е направен изводът в този фрагмент: положението, че не може да съществува сервитут върху друг сервитут се приема от Павел като общовалидно и е използвано като голяма предпоставка в един силогизъм, при който следва да се направи извод за конкретно разглеждания въпрос – може ли чрез легат да се учреди право на ползване или плодopolзване върху посочените поземлени сервитути. Отговорът на този въпрос в посочения фрагмент е отрицателен - не поради това, че легатът не е допустим способ за учредяване на ползване и плодopolзване, а защото със сервитутни права не могат да бъдат обременявани други сервитути, независимо от използвания способ за учредяването им.

Сервитутът не може да се изразява в задължение на собственика на служещия имот да извършва определено действие (*Servitus in faciendo consistere nequit*). Възлаганите по силата на сервитута задължения върху собственика на служещия имот могат да се изразяват само в задължение за бездействие: или в задължението да се търпи извършването на някакви действия от страна на собственика на господстващия имот (позитивни сервитути), или в задължението на собственика на служещия имот да не извършва определени действия в своя имот (негативни сервитути), които представляват действия по ползването на имота и щяха допустими, ако самият имот не беше обременен със сервитут. Това е видно от приведения по-горе фрагмент на Помпоний (D.8.1.15.§1), но то следва и от характера на сервитутите като вещни права върху чужда вещ, представляващи тежест върху служещия имот и ограничаващи правните възможности на собственика му. Сервитутът, задължаващ за извършване на действие (*in faciendo*) няма да има характер на ограничение върху служещия имот, а само върху правната сфера на собственика му, защото задължението за действие не е по необходимост във връзка с притежаването на собствеността върху имота. Следователно този принцип отграничава сервитутите като тежести върху служещите имоти от облигационните задължения на лицата – собственици на тези имоти: сервитутът *in*

faciendo всъщност би имал характер на едно облигационно задължение за действие, по което длъжник е собственикът на служещия имот<sup>18</sup>.

Сервитутните права (освен плодopolзването) са неделими, доколкото е неделимо тяхното упражняване (D. 8.1.17; D. 35.2.1.9). Този принцип има значение относно ред елементи от правния режим на сервитутите, регламентиран в Юстиниановото право: при съсобственост върху господстващия или върху служещия имот сервитутът не се прекратява, а продължава да съществува и не подлежи на разделяне (D. 8.1.8.1); преминаването на сервитута върху всички новообразувани имоти при разделяне на господстващия или на служещия имот (D. 8.3.23.3); за учредяването на сервитут е необходимо съгласието на всички съсобственици на имота (D. 8.4.18).

Поземлените сервитути са обособени в две групи – селски и градски поземлени сервитути, на които са посветени съответно титули II и III на книга VIII от Дигестите. Критерий за разграничението между тях е видът на имотите, върху които са учредени сервитутите – дали тези имоти са застроени или не; без значение е дали самата сграда се намира в рамките на някой град или извън него - D. 8.4.1.pr.<sup>19</sup>. Приложимостта на градските поземлени сервитути към застроените терени и сградите, дори и те да са в извънградски имоти, се подчертава и в Институциите на Юстиниан<sup>20</sup>. При така очертания критерий някои поземлени сервитути имат смесен характер<sup>21</sup> - могат да бъдат учредявани както като селски, така и като градски сервитути: така например сервитутът, даващ право да се строи по-висока сграда (*ius altius tollendi*) е посочен като градски сервитут в D. 8.2.2, а като поземлен селски сервитут – в D. 8.3.2.pr.

Поземлените селски сервитути могат да бъдат обединени в няколко групи.

---

<sup>18</sup> Подробно за коментираното правило, както и по въпроса дали представлява изключение от него сервитутът за понасяне на тежест (*servitus oneris ferendi*), даващ право на собственика на господстващия имот да опре построена в имота му сграда върху стена на сграда, построена в съседния служещ имот и задължаващ собственика на последния да поддържа тази подпорна стена - **BONFANTE, Pietro**, op. cit., p. 267; **MOLITOR, J. P.**, op. cit., p. 298 – 300, ГАРСИА ГАРРИДО, Мануель Хесус, цит. съч., стр. 388, бел. 26.

<sup>19</sup> За различните критерии, предлагани за разграничаване между градските и селските поземлени сервитути - **CORBINO, Alessandro**. *La distinzione delle servitu in rustiche ed urbane nel diritto romano*. – In: *Scritti in onore di Angelo Falzea, volume IV – Scritti vari*, Milano, 1991, p. 211 – 230.

<sup>20</sup> IJ. 2.3. § 1. *Praediorum urbanorum sunt servitutes quae aedificiis inhaerent, ideo urbanorum praediorum dictae quoniam aedificia omnia urbana praedia appellantur, etsi in villa aedificata sunt.*

<sup>21</sup> Така **BONFANTE, Pietro**, op. cit., p. 270, относно сервитутите, изброени в D. 8.3.2.

Сервитутите, включващи право на преминаване през чужд имот (*iura itinerum*), са общо три: *iter* - право на преминаване пеша, на кон или на лектика (носилка); *actus* - право на прекарване на добитък; *via* - право на преминаване по всякакъв начин през имота, поддържане на път през служещия имот:

D.8.3.1.pr. *Ulpianus libro secundo institutionum*: *Servitutes rusticorum praediorum sunt haec: iter actus via aquae ductus. Iter est ius eundi ambulandi homini, non etiam iumentum agendi. Actus est ius agendi vel iumentum vel vehiculum: itaque qui iter habet, actum non habet, qui actum habet, et iter habet etiam sine iumento. Via est ius eundi et agendi et ambulandi: nam et iter et actum in se via continet. Aquaeductus est ius aquam dicendi per fundum alienum.*

D.8.3.1.pr. *Улпиан в книга II на „Институции“*: Поземлени селски сервитути са правото да се преминава, да се прекарва добитък и да се пътува през имота. Правото на преминаване (*iter*) е правото човек да върви и да се разхожда в имота, но не и да води добитък. Прекарването на товарни животни (*actus*) е правото на прекарване на впрегатни животни и на теглените от тях коли: следователно който има право на преминаване, няма правото да прекарва добитък, а който има последното - има правото да преминава през имота и без животни. Правото да се ползва път през имота (*via*) включва право на достъп, на прекарване на животни и разхождане в имота. Правото на водопрекарване (*aquaeductus*) е правото да провежда вода през чужд поземлен имот.

От приведеня фрагмент от Институциите на Улпиан, запазен в Дигестите, ясно следва, че различието между сервитутите, даващи право на преминаване през чужд имот, се състои изцяло в начина и степента на въздействие върху служещия имот, като поредността на описването им в цитирания фрагмент започва от сервитута с

най-тесни права на собственика на господстващия имот (правото на преминаване, *iter*), като се стига до най-широкото по обем право на преминаване през чужд имот (*via*), засягащо в най-голяма степен възможностите на собственика му и предвиждащо правомощие за титуляра на сервитутното право да преминава по възможно най-обременителния за имота начин – като използва част от него като път (*via*), с който термин са означавани също и публичните пътища<sup>22</sup>. Тези три сервитута (заедно с правото на водопрекарване) са исторически най-рано възникналите сервитутни права, доколкото те обслужват основни потребности при използването на поземлените имоти – достъпът до тях и напояването им<sup>23</sup>. Поради своята висока икономическа значимост те са причислени към манципните вещи (*res mancipi*)<sup>24</sup>, което е друг аргумент за тяхното ранно възникване в римското право.

Към водните сервитути (*iura aquarum*), освен правото на водопрекарване по повърхността на чужд имот (*aquaeductus*), принадлежат също правото на водоползване (*aquaehaustus*) от водоизточник в служещия имот, правото на достъп до водоизточника (*iter ad hauriendum*)<sup>25</sup>, сервитута за оттичане на водата през служещия имот (*aquarum immissio*).

Сервитутни права са и правото на паша и на водопой на животни в служещия имот (*servitus pecoris pascendi, servitus ad aquam appellendi*) – D.8.3.4.

Друга група поземлени сервитути са тези, свързани с правото да се извличат определени материали от служещия имот: вар, креда, глина, пясък и др. - D. 8.3.5.1. (*ius calcis coquendae, ius cretae eximendae etc.*).

---

<sup>22</sup> Dictionnaire des Antiquités Grecques et Romaines, t.V, p.782 ss. За публичните и частните пътища дефиниции дава Улпиан – D. 43, 8, 2, §22, §23.

<sup>23</sup> По този въпрос романистичната доктрина е напълно единодушна: **GROSSO, Giuseppe**. *Le servitu prediali nel diritto romano*. Torino, 1969, p. 11 - 14; **CORBINO, Alessandro**. *Ricerche sulla configurazione originaria delle servitu*, I, Milano, 1981, p, 64 ss.; **BONFANTE, Pietro**, *op. cit.*, p. 270; **БОГОЛЕПОВ, Н. П.** *Учебник истории римского права*. Москва, 2004, стр.150; **КОФАНОВ, Л. Л.** *Lex et ius: возникновение и развитие римского права в VIII – III вв. до н.э.* Москва, 2006, стр.410 (и по съображения от споменаването на тези сервитути в Закона на дванадесетте таблици).

<sup>24</sup> Съгласно изложеното от Гай в книга II на неговите Институции - IG 2.17. В *Corpus iuris civilis* това деление на вещите не е запазено поради премахването на манципацията като способ за прехвърляне на права в Юстиниановото право и сливането на цивилното и преторското право.

<sup>25</sup> Тези два сервитута, макар и да се разглеждат като отделни права, са неразривно свързани, като се е приемало, че на когото е дадено право на водоползване от един водоизточник, има и правото на достъп до него (*iter ad hauriendum*) и обратно, защото упражняването им поотделно е практически безсмислено – D. 8.3.3.§3.



Поземлените градски сервитути, които се отличават със значителния си брой и разнообразие, могат да бъдат класифицирани в следните групи:

Сервитути, отнасящи се до оттичането на водите в имотите (*iura stillicidorum*): право на оттичане на водите от покрива към съседния имот (*ius stillicidii*), право да се отвежда водата в съседния имот чрез изградени тръби и канавки (*ius fluminis*), правото да се поддържа и използва канализация през друг имот (*ius cloacae*);

Сервитути, касаещи стените на сградите (*iura parietum*): право да се опре или вгради греда в съседна стена (*ius tigni immittendi*), право да се опре здание върху стената на съседна сграда (*ius oneris ferendi*), право да се изгради балкон или покрив, надвиснал над съседния имот (*ius proiciendi, ius protegendi*);

Сервитути, свързани със светлината и изгледа в имота (*ius luminum*): сервитут да не се издига сграда над определена височина (*ius altius non tollendi*), сервитут да не се препятства светлината към съседния имот (*servitus ne luminibus officiatur*), сервитут да не се ограничава изгледа, който се разкрива от съседна сграда или имот (*servitus ne prospectui officiatur*).

Така очертаната система на поземлените сервитути в Юстиниановото право е заимствана от първата модерна гражданска кодификация – френския Граждански кодекс, обнародван на 10.02.1804 г.<sup>26</sup>. На сервитутите е посветен титул IV от книга II на кодекса, посветена на вещите и вещните права. Сервитутът е дефиниран като възложена върху един имот тежест за използването и в полза на друг имот, принадлежащ на различен собственик (чл.637 ФГК); характеризирането му като право върху чужд служещ вещь, чийто собственик е различен от този на господстващия, се поддържа и в доктрината<sup>27</sup>. Коментаторите на френския Граждански кодекс характеризират сервитута като неделим както по отношение на господстващия имот, така и на служещия – нито сервитутното право, нито тежестта върху служещия имот могат да се придобиват или отчуждават имот в идеални части, а само изцяло; от това качество на сервитутните права се прави извод и за

---

<sup>26</sup> Официалният текст на Гражданския кодекс е публикуван в Code civile des Français (édition original e seul officielle). Paris, An XII (1804), 562 p. Актуалната редакция на кодекса е достъпна на сайта на френската Публична служба за разпространение на правото - <http://www.legifrance.gouv.fr.>, последно посетен на 01.08.2008 г.

<sup>27</sup> PARDESSUS, J.-M. Traite des servitudes, t.I, VIII ed., Paris, 1838, p. 45 – 48; Планиол, М. Елементарно ръководство по гражданско право (имущество, владение, собственост, сервитути). София, 1920.

невъзможността един съсобственик на някой от имотите да учредява сервитут<sup>28</sup>. От цитираното определение следва, че собствениците на господстващия и служещия имот следва да са различни. Кодексът урежда три вида сервитути (чл.639 ФГК): произтичащи от взаимното разположение на имотите (например сервитутът за естествено оттичане на водите от по-високо разположен имот); сервитути, установени от закона в полза на обществото, на териториалната общност или на отделни лица, които не зависят от уговорките между отделните собственици (чл.649 и 651 ФГК) и такива, установени чрез човешки действия. Законните сервитути се отнасят до общите стени между отделните имоти, установяват задължителни отстояния при изграждане на различни обекти и съоръжения в имотите, задължение покривите да се изграждат така, че дъждовната вода да се оттича в собствения или в публичен имот, но не и в този на съседа. Легален сервитут е и правото на преминаване през съседен имот за имоти, които са без достъп до обществен път или този достъп е недостатъчен, или това се налага за земеделското, индустриално или търговско използване на имота или извършването на строителни работи в него (чл.682 ФГК), като е възложено задължението преминаването да се осъществява през най-краткото разстояние до обществения път или така, че да се причиняват най-малко вреди, независимо дали се преминава през най-кратката отсечка в имота (чл.683 ФГК). Сервитутите, учредявани от действия на човека (чрез правни сделки, давностно владение) се установяват за използване на сгради (градски сервитути) или за използването на поземлените имоти (полски сервитути), като видът на господстващия имот е единствен критерий за това разграничение<sup>29</sup>.

Действащият италиански Граждански кодекс (ИГК) от 1942 г. възприема сходна уредба на сервитутите, която е пренесена от Граждански кодекс от 1865 г. Сервитутът се дефинира както във френския Граждански кодекс като тежест върху един имот в полза на друг имот, принадлежащ на различен собственик (чл.1027 ИГК). Като критерий за класифицирането на сервитутите е приет начина им на

---

<sup>28</sup> **COSTE, Louis.** Droit romain – Des voies publiques et privées et des servitudes de passage. Droit français – Des voies rurales publiques et privées et des servitudes de passage. Lion, 1880, p. 228 - 231; **PARDESSUS, J.-M.,** op.cit., p. 60 – 65

<sup>29</sup> **ACOLAS, Emile.** Les servitudes. Paris, 1886, p. 61 – 62.

учредяване (също като при Граждански кодекс с от 1804 г.), но е възприета двойната система-сервитутите биват принудителни и доброволни. Доброволните се учредяват чрез правна сделка-договор или завещание (чл.1058 ИГК), а принудителните могат да се учредяват с договор (при наличие на уредените в закона предпоставки за тях), но ако не се постигне съгласие те се учредяват по съдебен ред по иск на собственика на господстващия имот и възникват по силата на съдебното решение, а в изрично посочени в закона хипотези - с административен акт (чл.1032 ИГК). Като принудителни са уредени следните сервитути: правото на водопрекарване (на преминаване на водите през определен имот - чл.1033 ИГК), независимо от вида на водите (включително отпадните води - чл.1043 ИГК), когато това се налага за земеделското или индустриално ползване на господстващия имот; правото да се изграждат диги и шлюзове (този сервитут се учредява в полза на собственик на имот, на който е учредено правото на водопрекарване – чл.1047 ИГК); правото на преминаване в полза на имот, който няма достъп до публичен път или този достъп не е достатъчен за ползването на имота според предназначението му (чл.1051 и 1052 ИГК); правото на преминаване през имота на електрически и други линейни мрежи и съоръжения (чл.1056 и 1027 ИГК). Като доброволни сервитути в италианския Граждански кодекс са уредени правото на водовземане от постоянно течащи през имота води (чл.1080 – 1093 ИГК) и правото на оттичане на води през господстващия имот (чл.1094 - 1099), което представлява тежест за служещия имот, състояща се в задължението на собственика му да не отклонява водите от деривацията им през господстващия имот. При отсъствието на предпоставките по чл.1051 и 1052 ИГК правото на преминаване през чужд имот може да се учреди само като доброволен сервитут, чрез договор между съответните собственици<sup>30</sup>. Специални норми (чл.1060 и 1078 ИГК) уреждат учредяването на сервитут върху и в полза на имот, върху който вече е учредено право на плодopolзване: притежателят на голата собственост върху имота може да го обременява със сервитути без съгласието на плодopolзвателя само ако те не засягат

---

<sup>30</sup> Коментар на уредбата на сервитутите в италианския Граждански кодекс вж. в **BRANCA, Giuseppe**. Commentario al Codice civile. Servitù prediali (artt. 1027-1099 del Cod. Civ.), Bologna, ed. Zanichelli, 1987, както и класическото изложение на GROSSO, Giuseppe e DEIANA, Giommara. Le servitù prediali. t.I-II, Torino, 1955.

законово предоставените в полза на последния права, а титулярът на правото на плодopolзване може да учредява сервитут само в полза на този имот, като сервитутът не се прекратява с прекратяване на плодopolзването върху имота – от систематичното тълкуване на двете норми се установява, че положението на служещ имот може да се създава само от неговия собственик, но не и от ползвателя.

Българският Закон за имуществата, за собствеността и за сервитутите (ЗИСС) от 1904 г. е резултат от рецепцията на френския Граждански кодекс и най-вече – на италианския Граждански кодекс от 1865 г., поради което в традициите на последния е съдържал по-разгърната уредба на сервитутите. Определението на поземления сервитут в чл.207 ЗИСС като „тегобата, която е наложена върху единъ недвижимъ имотъ за служенето и ползата на другъ недвижимъ имотъ, който принадлежи не на същия собственикъ” е превод на дефиницията, съдържаща се в чл.637 ФГК. Основната класификация на видовете поземлени сервитути е с оглед начина на установяването им и както в италианския Граждански кодекс е прието двойното деление на сервитути, установени от закона и от човешки действия. Подробно са регламентирани два от законните сервитути: правото на преминаване и на водопрекраване (чл.222 – 244 ЗИСС).<sup>31</sup>

Действащият Закон за собствеността (ЗС) от 1951 г. не съдържа правна уредба на сервитутите, доколкото простото им споменаване в чл.75 ЗС не представлява нормативна регулация – поради това и трудно може да се говори за някаква значима рецепция на разрешенията, съдържащи се в *Corpus iuris civilis*. Уредбата на отделните сервитути е разпръсната в различни нормативни актове без някаква систематизация или съгласуваност<sup>32</sup>. Правото на преминаване е кратко уредено в

---

<sup>31</sup> За уредбата на сервитутите при действието на Закона за имуществата, за собствеността и за сервитутите от 1904 г. вж. ВЕНЕДИКОВ, Петко. Система на българското вещно право. София, 1991; **ФАДЕНХЕХТ, Йосиф**. Сервитути. София, 1919.

<sup>32</sup> Подробен анализ на съвременната българска уредба относно сервитутите - **БОЯНОВА, Гергана**. Вещните сервитутни права. София, 2008. Относно приложимостта и при сервитутите на принципа за *numerus clausus* на вещните права в най-новата литература вж. **МАРКОВ, Методи**. Дискусионни въпроси във връзка с възникването на сервитутните права. – В: Собственост и право, 2008, №3, стр. 8 – 10; **ПЕТРОВ, Владимир**. Устройство на територията. София, 2004, стр.356 (за допустимостта на сервитути за служене с недвижим имот по определен начин, които обаче да не представляват вещно право на ползване или договор за заем); **БОЯНОВ, Георги**. Вещно право. София, 2004, стр.271 (застъпва се становището, че видовете сервитути не са ограничени от закона и

чл.35-38 от Закона за опазване на селскостопанското имущество и чл.192 от Закона за устройство на територията. По-обширна уредба на поземлените водни сервитути<sup>33</sup> (право на водопрекарване, сервитут за оттичането на водите между имоти с различно ниво на разположение) се съдържа в специалния Закон за водите (ДВ, бр.67/1999 г.).

Една от най-новите по време граждански кодификации е Гражданският кодекс на Руската федерация (ГК РФ), чиято част първа, уреждаща и вещните права, е приета през 1994 г. Системата на вещните права в съвременното руско право, различни от собствеността, е изложена в чл.216 ГК РФ „Вещни права на лица, които не са собственици”. Тя включва правото на пожизнено наследимо владение върху поземлен имот, правото на постоянно (безсрочно) ползване на поземлен участък, сервитутите, правото на стопанско ползване и на оперативна управление, като последните две са ограничени вещни права с особени субекти (учреждения, държавни и муниципални предприятия)<sup>34</sup>. Титулярът на правото на пожизнено наследимо владение и на постоянно ползване на имот имат правомощията да владеят и ползват имота, като първото посочено вещно право е и наследимо; освен това те имат право и да застрояват имотите, като придобиват в своя собственост сградите и другите недвижности, установени в тях (чл.266, п.2 и чл.269, п.2 ГК РФ). Сервитутните права са уредени в чл.274 – 277 ГК РФ. Сервитутът е дефиниран като „право на ограничено ползване на чужд поземлен участък” – чл.274 ГК РФ, като със сервитути могат да се обременяват и други недвижими вещи освен земята – чл.277 ГК РФ. Сервитутните права могат да бъдат упражнявани не само собственика на господстващия имот, но и титулярите на пожизнено наследимо владение и на постоянно ползване върху имота (чл.274, п.1 и 4 ГК РФ). Сервитутите имат по-тесен обем в сравнение с другите ограничени вещни права.

---

страните могат по договорен път да създават нови сервитути, като няма пречка съдържанието и на законово регламентираните сервитути да се модифицира по уговорка между страните).

<sup>33</sup> По отделни въпроси на регламентацията им вж. **БОЯНОВА, Гургана**. Прекратяване на поземлени сервитути поради неупражняване. – *Собственост и право*, 2007, №4, стр. 5 – 12.

<sup>34</sup> За обстоен коментар на Гражданския кодекс на Руската федерация вж. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, частям 1, 2 и 3. Институт государства и права Российской академии наук. Под ред. Т. Е. Абовой, М. М. Богуславского, А. Ю. Кабалкина, А. Г. Лисицына-Светланова, Москва, 2006, 1046 с.; за общ обзор на вещно-правната уредба в руския Граждански кодекс в българската правна литература вж. **ПЕТРОВ, Владимир**. Нов Граждански кодекс на Руската федерация. Вещно право. – В: *Съвременна право*, 2000, №2, стр.63 – 74.

Така титулярът на сервитутно право има правомощието на ограничено ползване върху служещия имот - само с оглед на нуждите, за които сервитутът е предоставен. По този функционален признак се диференцират и различните сервитути: право на преминаване и ползване на път през съседния имот, право на прокарване и експлоатация на тръбопроводи, комуникационни и електропреносни съоръжения, право на водоснабдяване и мелиорации през съседния имот и др. (чл.274, п.1 ГК РФ).

От направения преглед на законодателните разрешения относно сервитутните права в някои съвременни законодателства може да се установи, че поземлените сервитути като правен институт са възприето изцяло с познатите им от римското право характеристики на неделимо ограничено вещно право, учредявано върху имоти с различни собственици, в тежест на служещия имот и в полза на господстващия с цел неговото пълноценно използване. Законодателните дефиниции, посочени по-горе, изхождат от даденото от Целз определение на сервитута като качество на имота, а не го определят с характеристиките му на правоотношение между собствениците на двата имота именно поради тясната връзка на поземлените сервитути с имотите, върху който са учредени, независимо от това кои са техните собственици.

В *Corpus iuris civilis* е засвидетелствана една система на сервитутни права с богата и казуистична регламентация на множество сервитути с подробно и диференцирана уредба. Това се дължи на особеностите при формирането на отделните сервитути в развитието на римското право. Те не са установявани по нормативен ред – не е известен закон, акт на Сената или на магистратите, в който да се създават нови видове сервитути (за посочените в Закона на дванадесетте таблици четири сервитута се приема, че не са създадени с него, а са регламентирани вече съществуващи сервитутни права); в известните фрагменти на римските юристи също няма данни за такива актове. Формулирането на отделните видове сервитути е изцяло резултат от дейността на римската юриспруденция<sup>35</sup>,

---

<sup>35</sup> GROSSO, Giuseppe. *op. cit.*, p. 66 – 76;

поради което формирането им има изцяло казуистичен характер<sup>36</sup> и се базира на нуждите на практиката и добросъвестността.

При рецепцията на римското право относно ограничените вещни права и в частност поземлените селски сервитути е налице обратната тенденция. Подробно регламентираните множество видове поземлени сервитути в *Corpus iuris civilis* са синтезирани: трите поземлени сервитута, даващи право на преминаване през чужд имот (*iter, actus, via*) са обединени от съставителите на френския Граждански кодекс в единно право на преминаване; същият е подходът и при водните сервитути<sup>37</sup>.

Поземлените градски сервитути (*iura praediorum urbanorum*) не са били обект на реципиране от римското право в съвременните граждански кодификации, освен тези, свързани с оттичането на водите от имотите (*iura stillicidiorum*). Останалите от тях, свързани със съседството между сградите (*iura parietum*) и с осигуряване на изглед и осветяване на имота, в съвременните законодателства са регламентирани не като сервитутни права, а като изисквания на благоустройството, които са от публичен ред; това обстоятелство е напълно обяснимо с оглед очевидните различия в архитектурата и изискванията на урбанистиката в съвременната епоха и в римската Античност.

---

<sup>36</sup> Girard, P.F. *Manuel élémentaire de droit romain*. Paris, IV ed., 1906, p. 359.

<sup>37</sup> От значение за този подход е било отрицателното отношение на съставителите на френския Граждански кодекс към феодалното право от времето на Стария режим във Франция и съществуващите в него множество лични повинности и вещни тежести върху поземлените имоти.