

## НЯКОИ ИСТОРИЧЕСКИ ОБУСЛОВЕНИ ОСОБЕНОСТИ НА ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ В БЪЛГАРИЯ

Милена Караджова<sup>1</sup>

Настоящият текст има за цел да представи някои особености на собствеността и на правата върху нея в България<sup>2</sup>. Тези особености биха могли да бъдат обяснени при разглеждането на правните отношения и връзки в социален, исторически, икономически и философски контекст.

Целта на изследването е да бъдат разгледани конкретни аспекти на историческото развитие на собствеността в България, като времево се поставя акцент върху правни институти, формирани се от Средновековието до днес и допринесли за налагането на различия, проявили се в края на XIX и през XX в. и влияещи на собствеността и правата върху нея днес. Извеждат се исторически установили се национални особености, които би следвало да бъдат отчитани при регламентиране на собствеността и на правата върху нея. За причини, способствали за формирането на тези особености, се сочат различията Изток – Запад, натуралното стопанство, което съпътства българското обществено – икономическо развитие до края на XIX в., дихотомията град – село, историческата събитийност. Всяка от тези причини е разгледана в нейния исторически контекст.

Човешките ценности са устойчиви. Динамиката на общественото развитие не ги променя драстично. Това е и причината правото да е консервативна наука. Правната норма не е и не трябва да бъде извън общата социално-политическа среда. Отделянето на правото от историята, социологията, философията, изобщо от хуманитаристиката, води до все по-голяма стерилност на правните норми и в крайна сметка до стерилитет на правото изобщо. Защото именно историята, социологията, философията и икономиката формират мотивите, въз основа на които трябва да бъдат обосновани законодателните решения. Същевременно доминирането на икономиката над правото допълнително отдалечава последното от функцията му да гарантира справедлив баланс на интересите. Собствеността и правото на собственост са конкретен пример в тази посока.

Публичните ценности могат да бъдат обособени в две основни категории: общочовешки и общностно обособени. Докато правото на живот категорично може да бъде причислено към първата група, то мястото на собствеността е дискуссионно<sup>3</sup>. Обемът на притежаваното, наследяването, възможностите за придобиване носят множество различия в отделните части на света. Когато приемаме и се стремим да прилагаме единна уредба за

---

<sup>1</sup> Щатен преподавател в Нов български университет, главен асистент, доктор, mkaradjova@nbu.bg.

<sup>2</sup> Общата историческа съдба формира сходни институти и при други балкански държави.

<sup>3</sup> Дискусията се проявява напр. при приемането на Европейската конвенция за правата на човека, която в своя първоначален формат не включва защита на правото на собственост. Това е направено по-късно с Протокол № 1 към Конвенцията – през ноември 1952 г. – когато подписващите се съгласяват да „предприемат действия за колективни гаранции на някои други права и свободи, освен вече включените в Конвенцията за защита правата на човека и основните свободи“.

правото на собственост като основно човешко право, задължително е да познаваме различията, за да знаем докъде и поради какви мотиви можем да постигнем полезно уеднаквяване, унифициране на нормите, така че да бъдат съответстващи на споделяните от конкретната общност ценности.

Разбирането за собствеността е много по-широко от вместиането му в ограниченията на вещното право и правото върху вземания. Затова можем да го определим като интердисциплинарен институт. Изготвяйки материала си за собствеността, поместен в Енциклопедията на Блекуел, Andrew Reeve от Университета на Бирмингам цитира определение за собствеността, публикувано през XIX в. в том IX на Националната енциклопедия на полезното знание. Тази дефиниция продължава да звучи актуално и изчерпателно и съответства в голяма степен на собственото ми разбиране за възприемане на собствеността, затова ще си позволя да я цитирам: „Пълното разбиране за собствеността, прието от всяка една правна система, ще включи следните въпроси, които трябва да бъдат изчерпани, за да бъде това разбиране пълно. То ще включва изброяване на всички видове и класове неща, които са обект на собственост: разкриване на най-голямата степен на власт над нещата, която човек може да упражнява законно; и свързано с това, различните интереси, които хората могат да имат спрямо даден предмет, който е обект на собственост. Начините, по които собствеността законно се прехвърля от едно лице на друго, придобива се или се изгубва: способността на определени класове хора да придобиват и прехвърлят собственост, както тя е разбираема по-горе, или пък да вземем другото разбиране за това деление, изброяване на хора, които се трудят при юридическа неспособност за придобиването или загубата на собствеността“<sup>4</sup>.

Българският модел при уредбата на правата върху собствеността възприема общи и световно утвърдени правни постулати и същевременно формира собствени юридически характеристики, постепенно превръщащи се в традиции. При изграждането на този национален модел въздействие оказват историческото битие, управленските, религиозните и културните отлики.

До XIV в. основно влияние върху националната ни уредба има преди всичко византийското законодателство. Регламентирането на отношенията на собственост, установени от славянските племена, също проявява устойчивост в конкретни правни институти. Османският период оставя трайни следи, различни дълго след Освобождението. Реципирането на европейското законодателство в началото на XX в., социалистическата доктрина, реституцията и приватизацията поетапно участват във формиране особеностите на националните норми за собствеността и правата върху нея.

Основите на сега действащата нормативна уредба на правото на собственост в България са поставени в Конституцията на Република България от 1991 г.<sup>5</sup> и в Закона за собствеността<sup>6</sup>. Законодателството ни не дава легално определение на собствеността и правата върху нея, но възприема характерната за Европа концепция, установена от римското право, че правото на собственост е изградено от трите големи правомощия на собственика да владее вещта, да я ползва и да се разпорежда с нея. Чрез практиката на Конституционния съд и Европейския съд по правата на човека правото на собственост се разбира не само като собственост върху вещи, но е разширено и върху защита на вземанията (Решение №

<sup>4</sup> Блекуел – „Енциклопедия на политическата мисъл“, „Собственост“ – с. 477; автор на материала – Andrew Reeve, University of Birmingham.

<sup>5</sup> Обн. ДВ бр. 56/1991 г., посл. изм. и доп. ДВ бр. 100/2015 г.

<sup>6</sup> Обн. Изв. бр. 92/1951 г., посл. изм. ДВ бр. 7/2018 г.

17/1999 г. на КС: „[...] вземанията безусловно се обхващат от конституционноправната защита на собствеността, съдържаща се в чл. 17, ал. 1 и ал. 3 от Конституцията“, Решение № 2/2000 г. на КС: Също е „вплътена идеята, че вземанията представляват част от правото на собственост по смисъла на чл. 17 от Конституцията“.

### **1. Различията при собствеността и правата върху нея като следствие на исторически формиралите се различия между Източна и Западна Европа през Средновековието**

Източната римска империя се създава върху основите на древногръцките хуманизъм, знание и култура. При Теодосий I в 380 – 381 г. християнството става държавна религия и това се отразява както в отношението ѝ към човека, така и в организацията на държавата и обществото, включително и при възприемането на собствеността върху земята и нейното използване. Доколкото Християнството повелява, че земята е дадена от Господ Бог, библейските заповеди оказват влияние върху византийските законодателство и практика.

До IV в. формите на собственост са идентични в цялата Римска империя – Източна и Западна. Това е съвсем естествено – колкото повече се централизира една държава, толкова повече правото се унифицира. Разделянето на Римската империя и установяването на Константинопол за център на Източната част постепенно, но трайно и безвъзвратно, създава различия както в обществените отношения, така и в законодателните актове. Опирайки се на Римските нормотворчески традиции, Константинопол създава законодателство, отразяващо новите социално-икономически реалности и отчитащо регионалните особености. Това са нормите, рецепирани от средновековните български владетели, а обществените отношения във Византия формират във висока степен административния, религиозния, културния и икономическия облик на България. Влиянието на Византия върху българското общество става определящо с присъединяването на българските земи към Империята. По време на Второто българско царство това влияние е отчетливо различимо чрез използваните в царските грамоти на българските царе терминология и юридически похвати, в титлите и привилегиите на доближените до царя, в имунитета, даряван на манастирите, в задълженията, данъците и глобите, плащани от зависимите селяни<sup>7</sup>.

С времето различията Изток–Запад в Европа ще се задълбочават на управленско, религиозно, стопанско-икономическо ниво. Институтът на собствеността също ще формира различия. Характерна особеност на правото на собственост във Византия, отличаващо го от средновековния Запад, е широкото разпространение и социалната роля на пълната безусловна собственост; съществува и характерната за Изтока държавна собственост върху земята и специфичните форми на условна собственост върху държавната земя. Този подход на уредба на собствеността е възприет и от българската правна система през времето на Второто българско царство, а по-късно ще бъде припознат в значителна степен и от османските завоеватели. Публичният характер при определяне на обществените отношения ще остане траен белег на българската нормативна и административна практика. На Запад се развиват феодални отношения. Феодализмът е специфичен западен феномен. В Източна Европа той се развива много по-късно под някакви форми в земите, завладени от кръстоносците. Развитието на феодалните отношения не протича едновременно и по еднакъв начин в Западна и в Централна Европа. За развитието на тези отношения до нас са достигнали основно извори от Късномеровингския и Каролингския периоди в Западна Европа. След това – почти до XII в. – изворите са оскъдни и процесите трудно проследими. Ключо-

<sup>7</sup> Оболенски, Д. „Византийската общност – Източна Европа“, 500–1453, София, Университетско издателство „Св. Кл. Охридски“, 2001 г, с. 277; 324–325.

чови за отношенията в Западна Европа, свързани с правото на собственост (най-вече върху земя) в контекста на личната свобода са васалитетът, серважът (крепостничеството) и феодалът (ленът). Доминира йерархичната структура на собствеността. Католическата църква оказва съществено влияние върху развитието на собствеността. Отношенията по повод на църковната собственост са слабо изследвани в българската правна литература, а те са изключително важни както поради огромното имущество, което църквата притежава, така и поради особените правни институти, които тя създава за стопанисването на това имущество и за ползване на неговите блага<sup>8</sup>.

Когато в текста се използва понятието „феодализъм“ по-долу в контекста на българската история, се имат предвид отношенията по повод на собствеността в Османската империя, а не отношенията, развили се в Западна Европа.

Завладяването на България през XIV в. и включването на териториите ѝ в Османската империя налага една нова социалнополитическа система. През XIII и XIV в. във Византийската империя, респ. в България, се налагат едрото земевладение, децентрализацията и широкият имунитет на поземлените собственици. Завоевателите създават различни политическа уредба и административен апарат, което връща регламентирането на собствеността към нейното централизиране, утвърждавайки правото на султана (държавата) на пълен собственик върху земята. Установява се „направлявана икономика, в която намесата на държавата се направлява по много начини: строго регламентиране на производството, фиксиране на цените, реквизиции на работна ръка, стоки и даже капитали, авторитарна ориентация на част от търговските движения, забрана за износ“<sup>9</sup>. Силно централизираната държава има за последица широко разпространение на дребнособственически отношения, а също така и на преимуществено лично свободни, които имат – в известна степен – възможност да променят местожителството си в Османската империя. Тази свобода на придвижване се дължи именно на публичния характер на собствеността върху земята: за централната власт липсват мотиви, които да обосноват прекаленото ограничаване на свободно движение на работната ръка в пределите на Империята, тъй като преселилият се обрботва отново имот на собственика – централната власт.

Икономическите отношения, пренесени от Азия, включително и принципите за притежаване, стопанисване и управление на земята, стават материална основа за изграждането на централизираната военно-бюрократична система, която просъществува в продължение на столетия. Османското законодателство възприема някои от установените във Византия институти, свързани с ползването и управлението на земята, като пример за това е про-

<sup>8</sup> Църквата придобива огромни богатства, състоящи се в недвижими имоти, ценности и пари. През определени периоди на Средновековието католическата църква притежавала между 1/4 и 1/3 от земеделските земи. В Русия през XVI в. църквата притежава 1/3 от земите. Това богатство периодично предизвиква реакция на светската власт за изземване на църковни имоти и имущества. През XVI в. в Западна Европа – Швеция, Дания, Англия, германските държави, а през XVIII в. – в Русия, се извършва секуларизация на църковни имоти (виж по-подробно за секуларизацията в Русия Комисаренко, А. „Държавата и руската православна църква в абсолютистка Русия през XVIII в. (Секуларизация на църковната поземлена собственост: реформата на императрица Екатерина II от 1746 г.) – journals.uni-vt.bg). Българската православна църква поради настъпилите в края на XIV в. исторически събития остава извън тези процеси; В България собственост на религиозни институции се национализира през 1949 г. със Закона за изповеданията (обн. ДВ бр. 48/ 1949) – чл. 21, предвижда национализация на болници, сиропиталища и др. подобни заведения, собственост на изповеданията.

<sup>9</sup> Венщейн, Ж. „История на Османската империя“, под редакцията на Робер Мантран, изд. „Рива“, 2011 г., с. 224.

нията<sup>10</sup>, трансформирала се в тимар (спахилък)<sup>11</sup>. За разлика от западноевропейския феод (лен)<sup>12</sup>, който се предава по наследство, при тимара (спахилъка) това не е така.

Оформя се една от съществените разлики между Източна и Западна Европа през Средновековието: установяването на политически феодализъм на Изток и на стопански феодализъм на Запад. Правейки тази диференциация и изследвайки тези отношения, проф. Николай Генчев систематизира различията между стопанската система, установена в Османската империя, и системата, съществуваща в Европа, дефинирайки базовите отлики:

а) при източните отношения има централизация на земята в ръцете на централната власт, докато на Запад правото на притежаване на собствеността върху земята принадлежи на феодалната аристокрация;

---

<sup>10</sup> Изворите разкриват широко разпространение на пронията, като същността на института се изразява в раздаването за пожизнено ползване на държавна на заслужили на държавата лица. Раздавач е държавният владетел, а на раздаване подлежат земи, които не са бащини и не са в ничие владение. Пронията се определя за сходна с римските бенефиции и средновековните ленове. Същевременно тя се отличава и от двете. Основното различие от лена се състои в това, че въпреки че е подарена на дадено лице (най-често болярин) за заслуги, няма неговите качества и задължения, не е свързана с инвестирура. Тя не е аренда, защото арендата е вземане на земи за под наем, за временно обработване, срещу заплащане в пари или в натура; в пронията ползването е преди всичко пожизнено. Съществената разлика на пронията от бащинията е в това, че бащинията е могла да се отчуждава и наследява, а пронията – не. Пронията има историческа връзка с бенефициите и е преживяла в спахилъците (тимари и зиамети). Турските владетели дарявали първоначално земи на военните лица, а после и на граждански администратори, като така се появили турските спахии. (виж Бобчев, Ст. „История на старобългарското право“, изд. „Албатрос“, 1998 г., с. 395).

<sup>11</sup> Османската система утвърждава служебно зависимия условно ограничен тимариот (спахилък) като форма на владеење на земята. Поради факта, че собственик на цялата земя е държавата, нейната покупка, продажба или даряване са забранени. Най-общо при спахилъка на спахията се предоставя възможността да получава доходи, които са с предварително определен размер; тези доходи се реализират от данъците на населението в конкретно посочени селища. Срещу това право държателите на спахилъка имат задължения към върховната власт. В зависимост от размера на получаваните доходи, е имало три вида спахилъци: тимари (с доход до 20 000 акчета), зиамети (от 20 000 до 100 000 акчета) и хасове (над 100 000 акчета). Османските закони позволявали всеки спахия да владее само един калъч, тъй като съсредоточаването на повече спахилъци у едно и също лице би увредило интереса на централната държава. Икономическите промени налагат въвеждането и на административни реформи, както и уреждане въпросите на собствеността по начин, сходен с този, установен в Западния свят. В началото на XIX в. започва изземване земите на умрелите спахии от страна на централната власт, а по-късно и въобще се забранява създаването на нови спахилъци. През 1826 г. в Империята се въвежда редовна турска армия, което съществено допринася за разпада на спахийството. През декември 1832 г. с Декрета за аграрната реформа е сложен окончателен край на спахийската система. Според някои изследователи отмяната на спахийската военна система се извършва през пролетта на 1834 г., когато със султански указ е извършена отмяната, като по този начин се създават условия за развитие на „двете нови, преходни форми на поземлена собственост – пряка държавна и чифликчийска (Андреев, М., Ф. Милкова, „История на българската феодална държава и право“, С. 2016, Глава XXI, §1; [electronic-library.org/books](http://electronic-library.org/books);

<sup>12</sup> Ленът (феодът) е поземлен имот или фискален приход от такъв имот. Феодът се дава от сюзерена на васала. От VIII в. раздаването на феоди става широко разпространено явление, особено в западната част на Европа. Възникнал под формата на условно владение, към средата на X в. феодите вече се наследяват, обичайно от най-големия син на починалия васал. В наследствените права се влиза след полагане на клетва за вярност пред краля и заплащане на дължимите ленни такси.

б) при османотурската стопанска система се образува сложен триъгълник на взаимоотношения между собственика (централната власт), притежателя (държателя) на тимарите и непосредствения производител (селянина). Техните отношения се регулират чрез системата на данъци, налози и берии, за разлика от Западна Европа, където се установява система на сюзеренитет и васалитет;

в) в Османската империя, включително и в българските земи, въпросът за правото на собствеността и на притежанието на земята е неясен именно поради така създадения триъгълник на отношенията<sup>13</sup>.

Всичките тези обстоятелства са причини, довели до формиране на особености на българския модел на правото на собственост, включително до установяване на условност на правото на собственост.

## **2. Условността на правото на собственост в България като особеност, обусловена от историческите процеси**

Добре е в началото да бъдат направени две уточнения<sup>14</sup>. На първо място, когато става въпрос за „условност на правото на собственост“ в настоящия текст, се има предвид неясно, илюзорно, недостатъчно коректно установено право на собственост върху даден имот (а не на вещи или на вземания изобщо), което се дължи предимно на липса на ясни основания за нейното придобиване или на липса на документи за собственост/на неизрядни документи за собственост<sup>15</sup>. Това са особености, който определят условността като негативна характеристика на правото на собственост в България.

На второ място, от условността на правото на собственост следва да бъде различавано разслояването на правото на собственост, което се разбира като разширяване на рамката за разбиране на правото на собственост, като към правомощията да се владее, ползва и прехвърля вещта се добавят и други правомощия.

Условността и разслояването обаче така са се преплели с времето в националната действителност, че отграничаването им е трудно.

Условността на правото на собственост върху недвижими имоти, съпътстваша преходите на българското обществено развитие, ще се окаже и негова – на развитието ни – трайна характеристика. Корените ѝ могат да се търсят в средновековните стопанско-икономически практики по отношение на частната собственост и в социалистическите доктрина и законодателство по отношение на публичната собственост. Тази условност се дължи преди всичко на неясните основания за придобиване на собственост. Допълва се от липса на нормативна уредба за продължителни времеви периоди<sup>16</sup>, както и от недостатъчно подготвена държавна

<sup>13</sup> Генчев, Н. „Българско възраждане“, София, изд. на Отечествения фронт, 1988, с. 53–55.

<sup>14</sup> Все пак да не забравяме, че няма едноръки изследователи: From one hand [...] From another hand.

<sup>15</sup> „Условна собственост“ не се използва в смисъл на прехвърляне на собственост след окончателно заплащане от страна на продавача на цялата дължима от купувача сума по договора. Терминът е използван в този смисъл през 30-те години на XX в. в Закона за уреждане на собствеността и залога на земеделски и превозни машини от значителна собственост (обн. ДВ бр. 225/1931 г., отм. Изв. бр. 92/1951 г.). В чл. 4 се урежда прехвърлянето на собствеността след окончателното изплащане на уговорената цена. При неплащане на дължимото продавачът може да иска „да му се предаде в владение продадената под условна собственост машина“.

<sup>16</sup> Законът за имуществата, собствеността и сервитутите е приет 25 години след приемане на Търновската конституция. Законът за държавната собственост и Законът за общинската собственост

администрация, която да обслужва адекватно процедурите, отнасящи се до изготвяне и поддържане на имотния регистър, кадастъра и т. н. Собствеността върху имоти е с най-съществено значение за възприемане на правото на собственост в българския светоглед. Поради това съществуването на условност, неяснота по отношение на това право изисква внимание.

В текста основно се разглежда условността на правото на собственост по отношение на частните имоти. Условността на правото на собственост обаче е не само по отношение на тях, но и на публичните имоти. Докато от втората половина на XIX в. до 40-те години на XX в. тя е приложима преди всичко за частните имоти, то от 40-те години на XX в. до днес условността се превръща в белег и на публичната собственост.

До Освобождението точно установени и детайлно изградени понятия за правото на собственост като юридическа власт на ползване и разпореждане с вещите и за владението като фактическа власт върху същите като цяло са непознати за установените в българските земи правила и норми както от страна на турското, така и на обичайното право. Две от разликите, изведени от проф. Генчев при съпоставянето на източния и западния феодализъм, дефинирани и от проф. Андреев и проф. Милкова, пряко кореспондират с условността, установила се по отношение правото на собственост в българските земи до 80-те години на XIX в. Това са, както беше посочено и по-горе, сложният триъгълник на взаимоотношения между собственика (централната власт), притежателя (държателя) на тимарите и непосредствения производител (селянина), което води до илюзорна постановка на въпроса за собствеността и притежанието на земята. Всеки от трите ъгъла на триъгълника приема, че земята е негова собственост: а) централната власт/държавата поради законите на Шериата в качеството ѝ на собственик (ракабе), която добива „централизирана феодална рента, получавана от военнопоземления фонд“; б) спахиите поради това, че събират данъците, че са „титуляри на вещното право на владение (тасаруф) и получават част от рентата“, в) селяните поради това, че са титуляри на вещното право на владение (тасаруф) и запазват за себе си част от полученото<sup>17,18</sup>.

Проф. Милкова и проф. Андреев се опитват да вградят този триъгълник в класическата римска триада на собствеността: правомощието да се разпорежда с вещта е предоставено на държавата от гл. т. на нейния *dominium emines*; правомощието да се ползва вещта е реализирано от държавата чрез получаване на съответна рента, а правомощието да се владее вещта е предоставено от държавата и чрез нея на военните спахии и на обработващите я селяни. „Една от особеностите на вещноправната система на османската държава е била, че както във военнопоземления форма на поземлена собственост, така и в обособената държавна форма на поземлена собственост вещните права върху мирийските земи както на военните ленници, така и на зависимите селяни представлявали обособени вещноправни институти, обременяващи правото на собственост на държавата върху мирийските земи [...] Особеност на субекта на правоотношенията на поземлена собственост във военнопоземления форма, която е била особеност всъщност и на цялата вещноправна система на османската държава, е, че наред с единичните физически лица две-три или цял колектив от лица поделели помежду си правомощията и задълженията по отношение на дадения лен и с това се оформили като колективен субект и титуляр на тасаруфа, а вещното им право – като право на съвладение“.

---

са приети 5 години след приемането на Конституцията на Република България; значителна част от приватизационните и реституционните процедури бяха реализирани именно през този период, в който изобщо липсва нормативна уредба на публичната собственост.

<sup>17</sup> Генчев, Н. „Българско възраждане“ изд. на ОФ, София, 1988, с. 53–55.

<sup>18</sup> Андреев, М., Ф. Милкова, София, „История на българската феодална държава и право“.

Нормативното регламентиране на въпросите, свързани със собствеността в Княжество България, отнема повече от двадесет години след приключване на Руско-турската война. (1877–1878). Документалното уреждане на собственическите отношения продължава още по-дълго. Обществената среда поставя пред Временното руско управление (1878–1879) изискването да започне провеждането на конкретни политики, свързани с установяване при тежаването на собственост (предимно върху земеделски имоти). Съединението усложнява също процеса с легитимиране на собствениците по административен или по съдебен ред. Допълнителни трудности предизвикват и големите бежански потоци, които налагат въпросът за собствеността да бъде уреден в контекста на социални и политически измерения. Българските преселници от Македония, Одринска Тракия и Южна Добруджа, според проведеното през 1924 г. преброяване, са 296 593 души<sup>19</sup>. Това е и причината уредбата на земеделската собственост през тези години да остане в историята като „аграрен въпрос“. Предприетите действия се отнасят също така и до уреждане на собствеността върху жилищни имоти, воденици, тепавици, гори и т. н.

Уредбата на собствеността се извършва през 1904 г. със Закона за имуществата, собствеността и сервитутите (ЗИСС)<sup>20</sup>, след като вече са установени нормативните правила на гражданския и търговския обмен. При внасянето на законопроекта за обсъждане, министърът на правосъдието Геннадиев ще каже в пленарната зала: „Ние не знаем дали имаме собственост или нямаме. Ние имаме един турски закон за собствеността, в който собственост няма в пълния смисъл на думата, и сме възприели по традиция, че имаме един вид непълна собственост, и съдилищата приемат понякога туй нещо, че има един вид непълна собственост, втори вид непълна собственост, трети вид непълна собственост, но в същност сме влезли в областта на пълната собственост“<sup>21</sup>. Министър Геннадиев тук конкретно визира правомощията, които римското право включва в правото на собственост и които към този период са възприети от действащото право на европейските държави – право да се ползва вещта, право да се прибират плодовете ѝ и право собственикът да се разпорежда с нея. Изказването му илюстрира много ясно отношенията по повод собствеността, развили се в Османската империя и носещи характерните за Средновековието прояви на разслоение на собствеността, до бъдат подчинени на римската триада и да придадат абсолютен характер на правото на собственост. Изказването показва и трудността пред законодателната реформа, която публичните власти предприемат (дори и не съвсем осъзнато) по отношение нейната уредба.

Условността на правото на собственост в България се задълбочава със събитията след края на Втората световна война, когато условността се разпростира и върху публичната собственост, а по отношение на частната собственост се задълбочава. Относно публичната собственост Конституцията на Народна република България от 1947 г.<sup>22</sup> мълчаливо отменя института на общинската собственост. Живковата конституция от 1971 г. запазва унитарността на публичната собственост. След Ноемврийския пленум на Централния комитет на Българската комунистическа партия от 1989 г. в страната се извършват бързи обществе-

<sup>19</sup> БИА, ф. 361, а. е. 824, л. 107 (по „История на външния държавен дълг на България 1878–1990“, Вачков, Д., М. Иванов, Част втора, БНБ, 2009 г., с. 12.

<sup>20</sup> Закон за имуществата, собствеността и сервитутите – отм.; (обн. ДВ бр. 29/7 февр. 1904 г.)

<sup>21</sup> По Андреев, М. „История на българската буржоазия и право 1878–1917“, С., „Наука и изкуство“, 1980 г., с. 124.

<sup>22</sup> Конституция на Народна република България, обн. ДВ 6 декември 1947 г., отм. на 18 май 1971 г. с приетата тогава нова Конституция на Народна република България.



но-политически промени. През 1990 г. са изменени текстовете на Конституцията от 1971 г., като в чл. 14 се възстановява общинската собственост<sup>23</sup>. Конституцията от 1991 г. затвърждава разделението на публичната собственост на държавна и общинска, но неяснотите в разграничаването остават. Пример за това е установяването на мораториум по отношение на придобивната давност върху имоти – частна държавна и частна общинска собственост. До момента срокът за спиране на придобивната давност е удължаван шест пъти и е наложен до 31 декември 2022 г. с промените в Закона за собствеността от 19 януари 2018 г, като промяната има обратно действие, влизайки в сила от 31.12.2017 г.<sup>24</sup>. Така условността е допълнително подсилена от обратното действие на нормата.

### **3. Разслоението на правото на собственост като резултат от стопанските отношения през Средновековието и мястото му в правната уредба днес**

Средновековието остава период, който в анализите на българските изследователи на буди особен интерес и се възприема често като време, в което създадените правни конструкции са неотнормими към съвременното. Това схващане вероятно е следствие от обстоятелството, че векове наред в българските земи са силово наложени чужди административни и стопански модели, които са отричани от местното население. Неглижирането и непознаването на прилаганите тогава форми на стопанисване и управление на земята води до прекъсване на логически взаимовръзки и трудности при анализа на съвременни процеси.

Средновековието установява правни институти, непознати на римското право, но съществуващи под някаква форма и днес. Римокатолическата църква е изключително иновативна в установяването на своеобразни форми на владение върху имотите, както и за придобиване и разпореждане с получаваните доходи. Особеност на църковната собственост, отличаваща я от останалите видове собственост е, че същата принадлежи на дадена религиозна общност или религиозна институция, а не е индивидуална. Така например специалистите по каноническо право създават правната уредба на фондацията като имуществена корпорация (*universitas bonorum*) – институт, непознат както за Римското право, така и в ранното германско и английско право. Този институт контрастира с установения от Римското право институт на юридическите лица, които имат членски състав (*universitas personarum*). Причини за това са развитието на християнската собственост и нейният особен статут както по отношение на придобиването, така и на използването ѝ. Каноническото право от XI–XIV в. развива и нови способности за защита ѝ, които продължават да са част от съвременните правни системи. Негов продукт е защитата на владелеца на недвижим имот, който е бил отстранен от владение на имота по насилствен начин или с измама. Създадена е възможността за защита в полза на отстранения по този начин, който може да иска възстановяването на предишното положение единствено въз основа доказването на неправомерното му отстраняване, без да е необходимо да доказва правото си на собственост<sup>25</sup>.

<sup>23</sup> ДВ бр. 29/10.4.1990 г.

<sup>24</sup> Параграф 1 (1) от Заключителните разпоредби към Закона за допълнение на Закона за собствеността, обнародвани ДВ бр. 19/2018 г.

<sup>25</sup> Berman, H., „Law and Revolution“, Harvard University Press, 1999, с. 238–240. Относно установяването на ранната християнска собственост виж Новкиришка–Стоянова, М. „Римскоправни основи на съвременния статус на религиозните организации“, Сборник статии и доклади от научен колоквиум „Актуални аспекти на религиозната толерантност в България“ – ЮФ на ПУ „Паисий Хилендарски“, 2014 г.

Нормативно верифицирана условност на правата върху собствеността не е особеност единствено на османската законодателна и административна системи, както и на българските следосвобожденски практики. Това е характерна черта и за английското право. Системата на Common law по отношение на собствеността и към настоящия момент в някаква степен се основава на феодалната система, развита в Англия след нейното завладяване от Уилям Завоевателя през 1066<sup>26</sup>. Приетият през 1660 г. The Tenures Abolition Act е отменен с The Abolition of Feudal Tenure etc. (Scotland) Act 2000<sup>27</sup>, който влиза в сила през 2004 г. Нещо повече – феодалната система в Англия продължава да съществува чрез езика и днес. Пример за това са термините „tenure“ и „estate“. Терминът „tenure“ означава, че лицето притежава/получава правата от Короната или от лорда. Английският крал или кралица са Lord Paramount (Върховен господар) по отношение на собствеността на земята. Това твърдение може да бъде доказано с някои текстове от съвременното законодателство, като напр. член 79 (1) от английския Land Registration Act (2002)<sup>28</sup>: „Her Majesty may grant an estate in fee simple absolute in possession out of demesne land to Herself“ (Chapter 9). Терминът „demesne land“ може да бъде открит и в чл. 132 (1), където се посочва, че „means land belonging to Her Majesty in right of the Crown which is not held for an estate in fee simple absolute in possession“. Колкото и да се отчита фактът, че по-голямата част от земята не принадлежи на Короната в наши дни и че концепцията кралицата да бъде Lord Paramount е по-скоро историческо понятие, отколкото правна действителност, законодателният текст продължава да е действащ. Правата на останалите лица, притежаващи земя, са наричани „estates“. Концепцията за „estate“ означава продължителността на специални права по отношение на земя-

<sup>26</sup> След победата си и коронясването за крал Уилям I Завоевател (1066–1087) конфискува имотите на англосаксите, като мнозина от тях са превърнати и незабавно в серви. Самият Уилям притежава огромен домен, който се състои от една седма от орната земя, горите и някои градове. През 1086 г. е съставен Domesday book (Книга на Страшния съд), която представлява поземлен опис на цяла Англия, в който опис данните са дадени под клетва. След този подробен опис много селяни са превърнати в крепостници. Нормандското завоевание ускорява процесите на феодализация. Формира се процесът на василитета. Кралят е върховен сюзерен и на бароните, и на рицарите, а Англия се превръща в силно централизирана държава още през XI – XII в. Клетвата от Солсбъри от 1086 г. установява директна връзка на всички аристократи–земевладелци с краля, които иначе са васали на бароните. Това е различно от обичайния за западноевропейския феодализъм принцип на васални взаимоотношения, който установява максимата: „Васалът на моя васал не е мой васал“. Финансовите и военните ресурси са под пълния контрол на краля. През 1215 г. вследствие на политически и военни събития, Джон Безземни (1199–1216) подписва Magna Carta Libertatum. Великата харта на свободите в значителната си част разглежда въпроси, свързани със собствеността – предимно недвижимата, както и въпроси, свързани със съдебното гарантиране на правата. Следва да се подчертае, че Хартата гарантира права само на свободните. Важно е също така да се обърне внимание, че кралят, подписал Magna Carta Libertatum – Джон I – не получава в наследство от баща си никое от владенията на короната в Плантагенетите, а във водените от него войни срещу Франция губи владенията и над други територии. Това му донася прозвището „безземни“ (John Lackland) и допринася да отстъпи на натиска на бароните и да подпише акта за предоставяне на свободи, включително и по отношение на собствеността.

<sup>27</sup> <https://www.legislation.gov.uk/asp/2000/5/contents>

<sup>28</sup> Land Registration Act (2002), [http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9/pdfs/ukpga\\_20020009\\_en.pdf](http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9/pdfs/ukpga_20020009_en.pdf), последно посетен септември 2018

та. Правото може да бъде с неограничен срок (в случаите на безусловно право на собственост) или с определен срок<sup>29</sup>.

Важно е специално да се подчертае, че особеностите при юридическото обосноваване на правото на собственост в системата на Common law е основа за въвеждането в европейското право на концепцията за разслоение на собствеността. През XIX в. капитализмът е най-силно развит в Англия. Затова и английското право във висока степен повлиява на съдържанието на континенталното право на Европа. Английските юристи предлагат решения за уредбата на новите измерения на собствеността, но стъпвайки на познатите им архаични правни форми, регламентиращи правоотношенията при недвижимата собственост. В англосаксонската система правото на собственост установява практиката за разслоение на собствеността.

Оноре през 1961 г. разграничава единадесет елемента на правото на собственост<sup>30</sup>. Правата върху обекта могат едновременно да принадлежат на няколко лица. Видовете елементи според Оноре са:

1) правото на владение, т. е. изключителният физически контрол върху вещта; ако тя не може да се намира във физическо владение (напр. поради нейната безтелесна природа), владението може да се разбира метафорично или просто като право да бъдат изключени другите лица от използването ѝ;

2) право на ползване, т. е. лично използване на вещта;

3) право на управление, т. е. вземането на решение как и кога вещта може да бъде използвана;

4) право на доход, т. е. на блага, идващи от предшестващото лично използване на вещта и от разрешението други лица да я използват;

5) правото на отчуждаване, потребление, изменение или унищожаване на вещта;

6) право на сигурност, т. е. на имунитет по отношение на експроприация;

7) право да предаде вещта;

8) безсрочност;

9) задължение вещта да бъде използвана по начин, по който да не вреди на останалите;

10) възможност вещта да бъде предоставена/предадена при изпълнение на дълг;

11) остатъчен характер, т. е. съществуване на правила, обезпечаващи възстановяване на нарушени правомощия (а не на правата на собственост в цялост).

Въпреки че чуждее на установяваните нормативно разбирания за правото на собственост в България през последните 100 години, концепцията за разслоение на собствеността исторически не ни е чужда. От друга страна, тази концепция започва да си пробива път и в законодателните практики на Европейския съюз. Една от първите директиви в областта на частното право, регламентираща договорно право, в някаква степен засяга и въпроси, свързани с правото на собственост – Директива 94/47/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 26 октомври 1994 година относно защитата на купувачите с оглед на определени аспекти от договорите, свързани с придобиването на правото на временно ползване на недвижимата собственост. Отмяната на директивата с Директива 2008/122/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 14 януари 2009 година относно защитата на потребителите по отношение на някои аспекти на договорите за разпределено във времето ползване на собственост, дългосрочни ваканционни продукти, препродажба и замяна конкретизира допълнително въпросите, свързани с разпределено във времето ползване на собственост.

<sup>29</sup> The Oxford Handbook of Comparative Law „Comparative Property Law“, Sief van Erp, New York, 2008, с. 1043–1069.

<sup>30</sup> Honore A. M. Ownership., Oxford Essays in Jurisprudence. A. W. Guest (ed.). Oxford, 1961.

#### **4. Дихотомията град – село, собственост върху капитали – собственост върху земя и странните промени, настъпващи в притежаването на колективна и индивидуална собственост**

За юриста разглеждането на правото на собственост в контекста на историческото развитие на отношенията град-село е по-скоро необичайно. Считаю обаче, че именно в развитието на тези отношения следва да се търсят част от важните причини, поставили основите и на съвременните правни концепции за правото на собственост, включително при оформянето на националните особености.

Още през Античността се установява разделението в статуса и статута на живеещите в селото и живеещите в града<sup>31</sup>. Безправните остават най-вече в земеделските стопанства, а политически активните – в града, работейки върху себе си и върху обществените дела и издържайки се от трудещите се в именията им. Тази политическа активност на града е толкова изявена през столетията, че в българския език е довела до полисемия на думата „гражданин“, която се използва едновременно в смисъл на:

- 1) човек, роден или живеещ в града, и
- 2) в конституционноправни смисъл на института на гражданството.

Тенденцията на политически активния град – от една страна, и граждански безправното село – от друга, ще се запази хилядолетия. Църквата, в качеството си на крупен земевладелец, ще допринесе за устойчивостта на дихотомията град – село, респ. на политически активен – политически пасивен, чрез паралелните законодателни и съдебни институти, които установява. Дихотомията ще се изрази и в развитието на видовете собственост: паричния капитал ще бъде създаден и окрупнен в града, а в селото ще се установи устойчивост на натуралното стопанство, включително при заплащането на публични задължения. Следва отново да се подчертае, че режимът по отношение личните свободи на селското население в България е значително по-либерален от този, установен в Западна Европа, както и че това население в една немалка част е собственик/владеец под някаква форма на малък земеделски имот.

Живеещият в града през Античността е политически активен, а в Елада гражданството му обичайно е обвързано с притежаването на земя. През Средновековието градът – особено в Западна Европа – е символ на свобода, възможност крепостникът да добие статут на свободен. Установява се разбирането, че „Градският въздух създава свободни“. Основание за това е създалата се практика крепостникът, пребивавал определен период в града, да получи статут на свободен. Градското население е от лично свободни, които имат възможност да придобият право на собственост или да реализират правото си на свободна икономическа инициатива, придобивайки собственост върху капитали и при определени условия – върху недвижимости. До момента не разполагаме с документи, указващи конкретни правила и норми относно правните връзки в българския средновековен град. За статута и правата на собственост в българските общини и градове се правят изводи чрез съпоставка със сходни балкански градове от същия период. Според достигналите до нас извори може да се направи заключението, че в градовете са преобладавали свободни дребни собственици.

След буржоазните революции в Западна Европа законодателството се развива в посока на предоставяне на равни основни човешки права и свободи както на градското, така и на селското население. Градът продължава да развива възможностите за икономически просперитет и благосъстояние чрез увеличаване собствеността върху капитали. Развитието на промишленото производство, което се реализира в града, оказва влияние върху правните от-

<sup>31</sup> Относно разграничаването на понятията „статус“ и „статут“ виж Костова, М. „Статус vs. Статут“, сп. „Норма“, <http://www.norma.bg/bg/article/115/>

ношения. Възникват и се развиват нови правни разновидности на собствеността. Правната форма на индивидуална собственост отстъпва на заден план, а преобладаващите и решаващи форми на собственост в областта на промишленото, търговското и финансово предприятие се оказват колективна собственост под формата на дялове или акции. Обединението на капитали се реализира чрез различни юридически лица, които са и субектите на правото на собственост. Дружествената собственост се установява като основна форма на собствеността. В търговските дружества протичат процеси на разделение между функциониращия и паричния капитал и отделяне на функциите на капитала от собствеността, което води до анонимизация на собствеността. Титулт на собственост е отделен от правото на контрол и в съвременните промишлени организации като цяло собствениците в голяма степен не реализират своите правомощия<sup>32</sup>. Стига се до феноменът селянинът да е индивидуален и реален собственик на земя, а градският човек да е част от колективна собственост върху капитали. Селото, което е символ на политическа пасивност, в което през Средновековието се прилага колективна имуществена отговорност, което исторически е със значително по-ниска степен на образование, гарантира правото на индивидуална собственост върху земята. Градът, в който възникват и се утвърждават гражданските права и свободи, знанието и културата, през последните столетия развива колективни права на собственост върху капитали.

Селяните от Древността и Средновековието в Западна Европа в значителна степен са безимотни, лично зависими и политически безправни. Селяните в Средновековна България от XI–XIII в. в по-голямата си част са подчинени пряко на органите на централната администрация; притежавали са свои имоти и са могли да се разпореждат свободно с тях съобразно съществуващите закони – да ги продават, завещават, купуват, подаряват; имали са право свободно да променят своето местожителство, както и да се движат свободно из цялата страна (данни за това се черпят от достигнали до нас решения на Охридското синодално съдилище, издадени по времето на архиепископ Димитър Хоматиан (1216–1235). През XIV в. броят на тези селяни продължава да е значителен<sup>33</sup>. Както беше посочено и по-горе, по време на Османското владичество българските селяни са притежавали условно обработваните от тях земи. Имали са по-големи възможности за придвижване – съпоставени със селяните от Западна Европа и Русия – в рамките на Империята поради факта, че земята е собственост на държавата, поради което и административният контрол за придвижване на населението не е така тежък; за фиска е безразлично от кой спяхия ще бъдат събрани данъците.

Натрупването на капитали в българската предосвобожденска действителност също е белязано с национална особеност. Реализираните парични средства не са резултат на развивана промишленост. За това натрупване способствала липсата на промяна в размера на данъците в Османската империя от XVI до XVIII в., като през този период инфлацията се проявява като устойчиво явление и дава възможност за лични натрупвания. А причини за инфлационните процеси са както огромното количество злато, заляло Европа и довело до прекомерното монетосечене през този период, така и развитието на капитализма; през 1875 г. в следствие на инфлацията, Турската империя е банкрутирала. От друга страна, капитали натрупва основно населението, занимаващо се със скотовъдство и търговия с добитък. Този поминък, прераснал в основен източник на капитали, се развива в планинските, по-трудно достъпни части на страната. Така цели селища като Копривщица, Елена, Арбанаси и много други се превръщат в градска среда, гарантираща икономически и културен проспери-

<sup>32</sup> Лазар, Ян. „Собственность в буржуазной правовой теории“, Москва, „Юридическая литература“ 1985, с. 38–44; 65–72.

<sup>33</sup> История на България, том 3, София, 1982 г., Българска академия на науките, с. 202–203.

тет на своите жители, които развиват манталитет на граждани, поставяйки и съвременните основи на българското общинско самоуправление.

С преимуществено селското население столетия наред може да бъде обяснено съсредоточаването на уредбата на правото на собственост върху имоти, а не върху капитали в България. При създаването на българското княжество огромният процент от населението живее в селата, като това състояние се запазва и през първите десетилетия на ХХ в. Затова и въпросът за собствеността върху земята е ключов както от социална гледна точка, така и за зараждащата се икономика. Според данните, представени в „Икономиката на България до социалистическата революция“, при проведените преброявания на населението, селското население е: 1887 г. – 74,3%; 1892 г. – 74%; 1900 г. – 74,9%; 1905 г. – 77,1%; 1910 г. – 74,7%<sup>34</sup>. Селското население в България ще доминира до 50-те години на ХХ в., когато социалистическата индустриализация административно установява превеса на градското население. Дори и тогава обаче множество градове продължават да имат аграрен характер.

Социалистическият период води до формирането на поредна, исторически обусловена особеност на правото на собственост в България: не само българският селянин, но и българският гражданин (който допреди няколко десетилетия е бил селянин и собственик на земя) в следствие на историческата събитийност е в благоприятното положение да е собственик на реални имоти, а не на размита колективна акционерна собственост.

Историческото развитие и преимущественото селско население в България до средата на ХХ в. са причина за формирането на още две особености, оказали влияние върху собствеността в България: натурално стопанство и възприемането на имота като почти единствен еквивалент на собствеността.

## **5. Натурално стопанство, липса на капитали и на способност за тяхното управление**

Както беше отбелязано, в следствие на слабо развитите градски икономически отношения, българското общество столетия наред остава дистанцирано от стоково-паричното стопанство. Основният източник както на богатство, така и на постъпления в хазната, е от данъци върху земята. Във Второто българско царство парите ще навлизат бавно, основно в градовете. Българският средновековен град съществува като административен, религиозен и културен център. В него, разбира се, се извършва и търговия, но не и производство на стоки в обем, характерен за западноевропейския град. Завладяването на Балканите от османците ще задържи икономическите отношения в контекста на натуралното затворено стопанство. Данъците се начисляват в аспри, но се заплащат преди всичко в натура, а не в пари. Столетия наред османската икономика, в това число и включените в нея български земи и население, ще остане държавно направлявана икономика и това ще бъде характерна нейна черта до ХVІІІ, дори до началото на ХІХ в. Това би могло да бъде посочено и като една от причините, позволила установяването без особени трудности на социалистическата идеология.

Общественото възприемане на стопанските отношения от гледна точка на натуралното стопанство ще е толкова устойчиво, че натурален данък ще продължи да съществува в България и след 1878 г. Такова възприемане на света изисква притежаване на земеделски имоти, които да създават възможност за производство на продукция, която да служи за обмен. И днес се среща практиката договор за изработка, адвокатски хонорари за дела в провинцията и др. да бъдат «заплащани» със селскостопанска продукция. От друга страна, липсата на обективно външно остойностяване, което се извършва чрез определяне на цената на стоката в пари,

<sup>34</sup> Натан, Ж., В. Хаджиниколов, Л. Беров – редакционна колегия, „Икономиката на България до социалистическата революция“, София, 1969 г., „Наука и изкуство“, том I, с. 307.

е затруднено от този национален менталитет. Остойносттаването през призмата на общността и личната оценка за ценността е невероятна за германец или холандец например, които през последните столетия са се доверявали единствено на стойността, давана на парите чрез държавата. Възможността сам да остойностиш и заплатиш в натура еквивалента за парата, върху която си сгрял сухия комат, със звъна на монетата или с присъдения брой удари върху сянката на магарето ти е много българско. Съдията в Европейския съд по правата на човека или в Съда на Европейския съюз дори и не подозира за това предизвикателство на светогледа, на което трябва да отговори неговото решение, за да раздаде то наистина справедливост.

### **6. Имотът като почти единствен еквивалент на собствеността**

Реализираното през столетията натурално стопанство, непознаването и неспособността да се използва паричен капитал, както и ограниченият размер на стопанството имат за последица втвърдяването на убеждението в българския менталитет, че единствено сигурното капиталовложение остават недвижимите имоти: „[...] най-сериозната, и може би единствената ефективна икономическа заплаха в България е била заплахата срещу имота [...] Отсъстващото доверие в парите е изместено от упование в осезаемата предметност. Недвижимостите, земята, домът се приемат като единствено сигурни убежища за спестяванията, особено у селяните”<sup>35</sup>.

Това отношение към земята и изобщо към собствеността е видно и при развитието на ипотечния кредит в България. Статистическите данни посочват, че ипотечният кредит през 20-те години на XX в. е най-слабо развит в сравнение с останалите европейски държави. Интересен е коментарът на С. Бочев, който изтъква три причини за това състояние:

- 1) отсъствие на „[...] капитали, които да са готови да се имобилизират за дълги срокове“;
- 2) липса на ясно дефинирана поземлена собственост (тази условност в института на частната собственост може да бъде допълнена и с още, освен вече посочените, примери: отчуждаване на имоти за построяване на железопътни линии от барон Хирш, довели до дела след Освобождението; законодателството на Ал. Стамболийски и др.);
- 3) социално – културните обществени нагласи, че „човек, заложил къщата си, е несеориозен и не заслужава доверие“<sup>36</sup>.

Този светоглед за възприемане на имота като единствен еквивалент на собствеността се прояви и при приватизацията през 90-те години на XX в. Усилията бяха насочени към придобиване именно на недвижимости, а не на възможности за развитие на капитали. Трудно се оказа не придобиването на собствеността при приватизационните процеси, а нейното управление. Управлението на капитала и употребата на кредита и ценните книжа (вкл. приватизационните бонове) се оказаха непосилни за голяма част от българите.

### **Заклучение**

В заключение може да се обобщи, че правото на собственост в България е белязано от исторически формирани се особености, които трябва да бъдат взимани предвид при изготвянето на нормативните текстове и при тяхното прилагане. По-конкретно може да се изведат следните изводи:

Отношенията по повод притежаването, владението и използването на недвижимата собственост (най-вече на земи) в България носят съществени различия от оформилия се от

<sup>35</sup> Аврамов, Р. „Комуналният капитализъм. „Из българското стопанско минало“, том I; София 2007; с. 37; 76.

<sup>36</sup> Бочев, С. Ипотечният кредит (Вътрешен преглед). – СпБИД, 1927, кн. 7, по Р. Аврамов.

Средновековието до днес западноевропейски модел по отношение на правата изобщо и на правото на собственост – конкретно. Цялостното взаимстване и привнасяне на чужди модели в националната нормативна уредба е не само необосновано, но понякога и напълно неприложимо.

Предметността и собствеността са синоними в българското съзнание. Вещноправният ефект е доминиращ, изпълващ обществените представи и носещ сигурност.

Исторически установилите се отношения на централизирана държава, включително по отношение на стопанския живот и на дребната собственост, обосновават различия в разбирането за правото на собственост в България. Това трябва да бъде отчитано при изготвянето на законодателни актове и при прилагането им от съда. Установяват се и различия в разбирането за ролята на държавата и на отношението към нея. Което води до асинхронност в българското общество. Едно от основанията за асинхронността, изследвани от Иван Хаджийски, е именно отношението към държавата, разглеждайки го в светлината на навлизането на българския народ в епохата на модерността. Това отношение обаче е формирано поради съществуващата неяснота на кого принадлежи правото на собственост и кой е отговорен за нея. И до обосноваването заключение, че „докато буржоазията в някои напреднали капиталистически страни печелеше чрез държавата, нашата буржоазия печелеше от държавата“<sup>37</sup>. В Западна Европа натрупването е станало със столетия и в Новото време е поставена дискусията за гражданската и политическата добродетел, за видните граждани (Honoriatores). Натрупване на капитали в неясна и нечиста политическа, административна и икономическа среда след Освобождението има за последица липсата на готовност у бързо натрупалите богатство да споделят разбирането, че собствеността изисква преди всичко отговорност, а притежаването на значителна собственост налага притежаването и на допълнителни качества като достойнство, обществена ангажираност, чувство за справедливост. Процеси, проявили се и след 1989 г. и предопределени от съществуването на отново неясен модел на собственост през социалистическия период – национализация, и през постсоциалистическия период – реституция и приватизация.

От средата на XX в. до днес се наблюдава промяна на собственическия профил на българина. До социалистическата революция той живее предимно в селата и е собственик на малко или средно земеделско стопанство. Социализмът – прилагайки модел, чужд на българското село – разбива този собственически профил. Допълнителните ограничения за притежаване на един жилищен градски имот и един вилен имот като максимална възможност за семейството, допълнително обругава нагласите към собствеността и възприемането ѝ като отговорност. В резултат на национализацията и на насилствената колективизация, извършени в края на 40-те и 50-те години на XX в., както и битовата престъпност в периода след 1989 г. до днес имат за последица феноменът „отказ от собственост като характеристика на съвременното българско общество“. Възстановените земеделски земи се продават на безценица. На безценица се продават селски къщи и градини. Сходна е съдбата и на жилищни имоти в малките градове.

Неспособността да се управлява публичната собственост има за последица в световен план рискът за попадане на публичния сектор в дългова зависимост, способна да се трансформира в дългово робство. Проблем, който не е разискван в настоящия текст, но не може да не бъде споменат. Условността на правото на собственост върху публични имоти в България повишава този риск.

<sup>37</sup> Хаджийска, М. (съст.) „Иван Хаджийски: неизвестното от него, неизвестното за него“, София, 1989 г., с. 195.



## Литература

Аврамов, Р. „Комуналният капитализъм. Из българското стопанско минало“, том I; София, 2007.

Андреев, М., „История на българската буржоазия и право 1878 – 1917“, С., изд. Наука и изкуство“, 1980.

Андреев, М., Ф. Милкова, „История на българската феодална държава и право“, С. 2016, Глава XXI, §1; [electronic-library.org/books](http://electronic-library.org/books)

Блекуел, „Енциклопедия на политическата мисъл“, „Собственост“ – стр. 477 – 480; автор на материала – Andrew Reeve, University of Birmingham

Бобчев, Ст. „История на старобългарското право“, изд. „Албатрос“, 1998 г.

Бочев, С. „Ипотечният кредит. (Вътрешен преглед)“ – СпБИД, 1927, кн. 7.

Венщейн, Ж. „История на Османската империя“, под редакцията на Робер Мантран, изд. „Рива“, 2011 г.

Генчев, Н. „Българско възраждане“ изд. на ОФ, София, 1988 г.

Георгиев, Величко, Ст. Трифонов „История на българите 1878–1944 в документи, том I, 1887-1912, част първа, изд. „Просвета“, София, 1994 г.

История на България, том 3, София 1982 г., издателство на БАН.

Комисаренко, А. „Държавата и руската православна църква в абсолютистка Русия през XVIII в (Секуларизация на църковната поземлена собственост: реформата на императрица Екатерина II от 1746 г.).

Костова, М. „Статус vs. статут“, сп. „Норма“, <http://www.norma.bg>

Лазар, Ян „Собственность в буржуазной правовой теории“ Москва, „Юридическая литература“, 1985 г.

Натан, Ж., В. Хаджиниколов, Л. Беров – редакционна колегия, „Икономиката на България до социалистическата революция“, С. 1969 г., изд. „Наука и изкуство“, том I.

Новкиришка–Стоянова, М. „Римскоправни основи на съвременния статус на религиозните организации“, Сборник статии и доклади от научен колоквиум „Актуални аспекти на религиозната толерантност в България“ – ЮФ на ПУ „Паисий Хилендарски“, 2014 г.

Оболенски, Д. „Византийската общност – Източна Европа, 500–1453“, София, Университетско издателство „Св. Кл. Охридски“, 2001.

Хаджийска, М. (съст.), „Иван Хаджийски: неизвестното от него, неизвестното за него“, София, 1989 г.

Berman, H. „Law and Revolution“, Harvard University Press, 1999.

Domesday book

Honore A. M. Ownership., Oxford Essays in Jurisprudence. A. W. Guest (ed.). Oxford, 1961.

Land Registration Act (2002).

Magna Carta Libertatum (Великата харта на свободите)

Sjef van Erp, The Oxford Handbook of Comparative Law – Comparative Property Law“, New York, 2008.

<http://www.legislation.gov.uk>

<http://www.norma.bg>

## SOME HISTORICALLY DETERMINED SPECIFICS OF THE RIGHT OF OWNERSHIP IN BULGARIA

Milena Karadjova<sup>38</sup>

Ownership and the right of ownership are formed in a specific historical and social context. Knowing these differences, as well as the reasons for their existence, may serve as a guarantee for the successful realization of the rights and for their protection. This paper discusses some specifics of the ownership in Bulgaria, which have been differentiated as a result of the social and economic relations from the Mid-

dle Ages to the present days. Such distinction is carried out in the paper on the basis of the differences between East and West (in a religious context), between country and town as well as natural exchange and monetary exchange.

**Keywords:** Ownership, Right of Ownership, Property Development, Social Models and Property Rights

---

<sup>38</sup> Lecturer in New Bulgarian University, Senior Assistant Professor, PhD, mkaradjova@nbu.bg.