БЪЛГАРСКА АКАДЕМИЯ НА НАУКИТЕ

ИНСТИТУТ ЗА ДЪРЖАВАТА И ПРАВОТО

Секция по гражданскоправни науки

„ЗАЩИТА НА ВЛАДЕНИЕТО И ДЪРЖАНЕТО“

Калин Емануилов Добрев

Докторант в задочна форма на обучение

Автореферат на дисертационен труд
За присъждане на образователна и научна степен „доктор“,
в област на висше образование
ш.3. Социални, стопански и правни науки,
в професионално направление ш.3.6 Право,
научна специалност „Гражданско и семейно право“

НАУЧЕН КОНСУЛТАНТ

Проф. д-р Венцислав Стоянов

София, 2021

СЪДЪРЖАНИЕ

ПРЕДГОВОР 5

ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ 8

Глава I. ПОНЯТИЕ И ПРАВНА УРЕДБА НА ВЛАДЕНИЕТО И ДЪРЖАНЕТО В БЪЛГАРСКОТО ПРАВО 10

1. Основни теории за същността на владението..... 10
2. Същност и правни признаци на владението по българското право 15
3. Предмет на владението. Видове владение. 19
4. Осъществяване на владението 21
5. Разграничаване между владение и право на владение, търпими и съизволими действия 22
6. Понятие за държане и правна уредба в българското право .. 24

Глава II. ПРАВНА УРЕДБА И СПОСОБИ ЗА ЗАЩИТА НА ВЛАДЕНИЕТО И ДЪРЖАНЕТО В ДЕЙСТВАЩОТО БЪЛГАРСКО ПРАВО 27

1. Понятие за защита на владението и държането 27
2. Исковете по чл. 75 и чл. 76 от Закона за собствеността (обща характеристика) 32
   - 2.1. Искът по чл. 75 от ЗС (иск за защита на нарушено владение) 37
   - 2.2. Искът по чл. 76 от ЗС (иск за защита на отнето владение/държане)..... 52
3. Особено исково производство по защита на нарушено или отнето владение и държане 72
4. Искът по чл. 38а от Закона за жилищностроителните кооперации..... 77
   - 4.1. Ищец и ответник по иска по чл. 38а от ЗЖСК..... 77
   - 4.2. Правна същност на иска по чл. 38а от ЗЖСК 79
   - 4.3. Предпоставки за упражняване на иска по чл. 38а от ЗЖСК 80
   - 4.4. Предмет на иска по чл. 38а от ЗЖСК 81

5. Защитата на правомощието владение чрез исковете по чл. 108 и чл. 109 от Закона за собствеността 84
6. Защита на владелеца чрез предявяване на отрицателен установителен иск 89
7. Искът по чл. 157, ал. 3 от Закона за задълженията и договорите (Actio Serviana) 95
7.1. Възникване и история на иска по чл. 157, ал. 3 от ЗЗД 96
7.2. Правна същност на иска по чл. 157, ал. 3 от ЗЗД 97
7.3. Упражняване на иска по чл. 157, ал. 3 от ЗЗД 103
8. Защита на трети лица при принудително изпълнение върху вещи 105
9. Облигационноправна защита на владелеца и държателя 112
9.1. Правото на получаване на обезщетение за вреди от непозволено увреждане..... 113
9.2. Защита на владелеца-купувач при евикция 121
9.3. Специфична облигационноправна защита на лизингополучателя като държател по договор за финансов лизинг 148
10. Защита на владението в заповедното производство..... 153
11. Защита на владението и държането на държавата/ общината 154
11.1. Защита на правомощието владение на държавата/общината като собственици на имоти 154
11.2. Защита на държавата/общината като владелци/държатели на имоти 162
11.3. Стопанисване и управление на държавни имоти от държавни юридически лица и защитата му 165
11.4. Защита на владението и държането по административен ред 167
12. Защита на държателя чрез вписване на договора в Имотен регистър..... 171

Глава III. ЗАЩИТА НА ВЛАДЕЛЕЦА И ДЪРЖАТЕЛЯ ЗА ОБЕЗЩЕТЕНИЕ ОТНОСНО НАПРАВЕНИТЕ РАЗНОСКИ ВЪРХУ ЧУЖД ИМОТ..... 173

1. Обща характеристика и същност на защитата 173
2. Защита на владелеца за направени от него полезни разноски в чужд имот..... 180
   - 2.1. Защита на владелеца по Закона за възстановяване собствеността върху някои магазини, работилници, складове и ателиета (ЗВСВНМРСА) 201
   - 2.2.Защита на ползвателя на вещ по реда на §4а и §4б от ПЗР Закона за собствеността и ползването на земеделски земи (ЗСПЗЗ)..... 203
   - 2.3. Защита на владелец на вещ, за която съществува нормативно ограничение да бъде придобита в собственост въз основа на давностно владение..... 206
   - 2.4. Защита на владелеца във връзка с направени от него разноски за изграждане на незаконна сграда в чужд имот 207
   - 2.5.Защита на съсобственика като владелец на съсобствената вещ във връзка с направени разноски в нея..... 209
   - 2.6. Защита на владелеца по предварителен договор, извършил разноски във вещта..... 213
   - 2.7. Защита на лицето, извършило полезни разноски в чужда вещ по време на фактическо съжителство 218
   - 2.8. Защита на владелеца за направени от него полезни разноски при наличие на отпаднало основание..... 219
   - 2.9. Защита на владелеца за направени от него полезни разноски при относително недействителна сделка по чл. 76 от Закона за наследството (ЗН) 220
3. Право на задържане на владелеца за направените от него подобрения..... 224
4. Защита на държателя във връзка с направени от него подобрения в чужда вещ..... 235
   - 4.1.Обща характеристика..... 235

4.2.Защита на наемателя-държател за направени от него подобрения 246
4.3. Защита на наследника-държател за направени от него разноски за подобрения 250
4.4. Защита на етажния собственик-държател за направени разноски за подобрения 253
4.5. Защита на арендатора-държател за направени от него разноски за подобрения 257
4.6. Защита на държател за направени от него разноски за подобрения по Закона за държавната собственост 261
4.7. Защита на държателя за направени от него разноски за подобрения при учредяване на залог на търговско предприятие 263
5. Защита на владелеца и държателя за необходимите разноски, извършени във връзка с чужда вещ 264
5.1. Защита на владелеца във връзка с направени необходими разноски в чужда вещ..... 264
5.2. Защита на държателя във връзка с направени необходими разноски в чужда вещ..... 273
6. Някои специфични хипотези на защита на владелеца/държателя за направени от него необходими разноски в чужда вещ 276
6.1.Защита на владелеца по Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти (ЗВСОНИ) 276
6.2. Защита на наемателя – държател в хипотезата по Тълкувателно решение №4 от 07.07.2010 г. на ВКС по т. д. №4/2009 г., ОСГК - замяна срещу имот, публична общинска собственост..... 276

ЗАКЛЮЧЕНИЕ. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА РАЗРЕШЕНИЯ НА КОНКРЕТНИ ВЪПРОСИ „DE LEGE FERENDA“ ИЛИ ЧРЕЗ УСТАНОВЯВАНЕТО ИМ В СЪДЕБНАТА ПРАКТИКА..... 278

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОРИГИНАЛНОСТ 282

БИБЛИОГРАФИЯ..... 283

ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДИСЕРТАЦИОННИЯ ТРУД

Значимост на изследването

Темата за владението и неговата защита е предмет на уредба и дискусии от времето на Римското право до наши дни. С развитието на обществено-икономическите отношения и нормативната им уредба, правната теория и релевантната съдебна практика в някои национални правни системи се провежда разграничение между вида на фактическата власт, упражнявана върху определена вещ, според наличието, респективно липсата на субективния елемент (animus), което резултира в диференцирането на владението и държането. В българското право това разграничение е ясно проведено.

Независимо от широкообхватните теоретични анализи и богата съдебна практика, посветени на владението и държането, темата за защитата им вълнува теоретиците и практикуващите юристи и днес поради своята постоянна актуалност в забързания ход на времето и неспиращото развитие на обществено-икономическия живот, който на моменти изпреварва актуалността на действащата нормативна уредба.

Нормативната уредба на владението и държането и тяхната защита в българското право датира от средата на миналия век, като актуализация и то неособено детайлна, е правена едва няколко пъти. Това налага осмисляне на нормативната уредба посредством правната теория и

доразвиването, доколкото това е възможно, в рамките на закона чрез съдебната практика.

В българската теория има предимно трудове, посветени на владението и неговата защита, като основно внимание е отделяно на защитата на владението чрез владелческите искове по чл. 75 и чл. 76 от ЗС.

В дисертацията съм се опитал да представя защитата на владението по-детайлно, погледната и през друга гледна точка (защитата на владелеца за направени от него подобрения и необходими разноски в чужд имот) и с други допълнителни правни средства извън владелческите искове по ЗС.

Също така, в дисертацията си съм се опитал да представя и по-детайлен преглед на защитата на държането в българското право и по-задълбочен анализ на някои средства за защита на държането, които не са разглеждани в българската теория до момента (например иска по чл. 157 от ЗЗД), както и да представя своя аргументация по темата.

Значимостта на изследването се изразява и в това, че в него са разгледани и редица частни хипотези на защитатата на владението и държането в българското право, което представя доста по-всеобхватен поглед върху средствата и способите за нейното реализиране.

Не следващо място, значимостта на изследването в дисертацията ми може да се обоснове и с опита ми да представя и обоснова някои нови гледни точки по установени в теорията и съдебната практика въпроси, които заслужават внимание да бъдат анализирани с оглед развитие на доктрината и практиката

занапред (например формите на деянието, с което се осъществява нарушаване на владението в хипотезата на чл. 75 от ЗС, като за разлика от установеното разбиране в теорията, че то може да се само по формата на действие, аз съм се опитал да поясня в кои случаи нарушението може да е под формата на бездействие).

Не на последно място по важност значимостта на изследването в дисертацията се изразява и в анализа и преоценката на теоретичните постановки в светлината на най-актуалната съдебна практика по темата за защитата на владението и държането, което има своето значение както за развитието на теорията, така и за обобщаването и представянето на най-новите тенденции в развитието на съдебната практика по темата.

С оглед на гореизложеното, трудът би могъл да представлява полезен както за професионалисти, занимаващи се с теоретични разработки по темата, така за практикуващи юристи.

Предмет и цел на дисертацията

Дисертацията има за предмет и цел да изясни същността и формите на защита на владението и държането в действащото българско право през призмата на нормативната уредба, изложените в правната теория схващания и анализ на релевантна съдебна практика и да предостави актуализиран прочит на вече установени или неразгледани до момента положения при защитата на владението и държането и да направи предложения за подобряване на нормативната уредба и доразвиване на

установените схващания в правната теория и съдебната практика . Предмет на анализ в настоящата работа са същността на владението и държането и тяхната защита, като подробно е обърнато внимание на различните видове и форми на защита на владението и държането в българското право. В изложението детайлно е разгледана действащата уредба на исковете за защита на владението и държането в светлината на правната терория и актуална съдебна практика. Специално внимание е отделено на защитата на владелеца и държателя във връзка с направени от тях разноски в чужда вещ поради актуалността на този въпрос. За пълнота и яснота на определени места е провеждано сравнение с уредбата в други национални правни системи.

Методи на изследване в дисертацията

Основните методи на изследване, използвани в научния труд, са:

- **Метод на исторически анализ** – защитата на владението и държането е разгледана през светлината на уредбата в Римското право, както и приложима уредба в ЗИСС-отм., чиито постановки не са загубили своята актуалност и приложимост и при действащата уредба.
- **Метод на нормативен анализ** – анализът в настоящия дисертационен труд се основава на относимата към предмета й действаща нормативна уредба в светлината на най-новата и актуална съдебна практика, като в края на работата са направени предложения *de lege ferenda* за подобрения в нормативната уредба и доразвиване на съдебната практика

- **Сравнителноправен метод** – с цел внасяне на яснота и допълване на анализа на места е провеждано сравнение с уредбата на владението и държането и тяхната защита в други национални поравни системи.
- **Индуктивен и системен метод**, при което анализът на различните средства и форми за защита на владението и държането е направено с оглед на мястото им в нормативната уредба и тяхната взаимовръзка, като са извършвани съответните обобщения и изразяване на лична гледна точка по определени дискусионни тези.
- **Метод на критичен анализ** – провеждан е критичен анализ на изложени схващания в правната теория и в съдебната практика

Обем и структура на дисертационния труд

Дисертационният труд е в обем от 285 страници, от които съдържание – 3 страници, предговор – 3 страници, ползвани съкращения – 2 страници, изложение – 271 страници, заключение – 4 страници, декларация за оригиналност – 1 страница и библиография – 3 страници. Направени са 301 бележки под линия. Библиографският списък се състои от 67 заглавия на литературни източници, от които 8 чуждестранни и 59 български.

В структурно отношение дисертацията се състои от увод; изложение, включващо три глави, заключение и библиография.

Практическо значение на труда

Както бе по-горе посочено, с труда си съм направил опит да дам принос както за развитие на теорията, така и за развитие на законодателството и/или съдебната практика. Конкретни предложения са направени в заключителната част на дисертацията, където се съдържат както предложения de lege ferenda, така и предложения за усъвършенстване на правоприлагането.

КРАТКО ИЗЛОЖЕНИЕ НА ДИСЕРТАЦИОННИЯ ТРУД

ГЛАВА ПЪРВА

ПОНЯТИЕ И ПРАВНА УРЕДБА НА ВЛАДЕНИЕТО И ДЪРЖАНЕТО В БЪЛГАРСКОТО ПРАВО

В раздел първи накратко е разгледано развитието на института на владението в исторически аспект, както и паралелното възникване и развитие на държането.

Акцент е поставен на уредбата и същността на владението в римското право, както и на основното средство за неговата защита – интердиктите. Изрично са посочени някои правни фигури от Римското право, които не са се считали за владелци, разглеждани във връзка с владението, но много по-близки до понятието за съвременния държател.

Разгледани са накратко в същността си и двете основни теории за същността на владението обяснено през неговия субективен елемент – animus (теориите на Рудолф фон Йеринг и на Фридрих Карл фон Савини).

В раздела е обърнато внимание и на същността на държането през погледа на Рудолф фон Йеринг.

В раздел втори е разгледана същността на владението според българското право, неговата уредба в исторически аспект и според действащото право. Владението е описано чрез присъщите му два основни признака – *corpus* и *animus,* както и

допълнителните такива, които не са намерили отражение в съвременната уредба, но съдилищата заимстват от уредбата в ЗИСС-отм. при осъществяване на правоприлагането.

В раздели трети, четвърти и пети последователно са разгледани предмет на владението и видове владение (раздел трети), начините за осъществяване на владението (раздел четвърти) и разграничаване между владение и право на владение, търпими и съизволими действия (раздел пети).

На последно място, **в раздел шести** от глава първа накратко е разгледано понятието за държане и правната му уредба в действащото законодателство. Едновременно с това е проведено и разграничението му от понятието за владение и признаците, които го характеризират.

ГЛАВА ВТОРА

ПРАВНА УРЕДБА И СПОСОБИ ЗА ЗАЩИТА НА ВЛАДЕНИЕТО И ДЪРЖАНЕТО В ДЕЙСТВАЩОТО БЪЛГАРСКО ПРАВО

В раздел първи накратко е отделено внимание на същността на защитата на владението и държането в българското право. Обяснен е мотивът на законодателя да осигури правна защита на едно чисто фактическо отношение (състояние), а не на субективно право. Изброени са и основните форми на защита на владението и държането – самозащитата, исковата защита чрез ползване на посесорните искове по чл. 75 и чл. 76 от ЗС, петиторните искове по ЗС, защитата чрез

облигационни искове и защитата по административноправен ред.

В раздел втори са разгледани детайлно двата основи иска за защита на владението и държането – посесорните искове по чл. 75 и чл. 76 от ЗС.

Интересен въпрос, който е разгледан в началото на този раздел, е дали владелецът, за да може да се ползва от защитата с исковете по чл. 75 и чл. 76 от ЗС, трябва да бъде дееспособно лице. В светлината на поставения въпрос е обърнато внимание на разграничението между материалноправната дееспособност и процесуалната дееспособност. Изложени са аргументи в посока на разбирането, че дееспособността не може да е условие за осъществяване на владението, като са посочени случаи, в които непълнолетни лица могат да бъдат собственици, следователно и владелци. В този смисъл е и мнението на проф. Витали Таджер.[1]

В подраздел 2.1. е разгледан подробно искът по чл. 75 от ЗС. Искът по чл. 75 от ЗС е иск, с който от правна защита се ползва само владелецът, но не и държателят. Предмет защита с иска по чл. 75 от ЗС са само недвижими вещи и вещни права върху недвижими вещи, включително и сервитути.

Разгледани са различните схващания в теорията относно същността на иска по чл. 75 от ЗС.

Специално внимание при анализа на иска е отделено на нарушението и неговата същност. В теорията и в практиката е

---

[1] Таджер, В. Владението. София: ИК Софи-Р, 2001, с. 28.

възприето, че нарушението по смисъла на чл. 75 от ЗС е винаги действие на човека[2]. В изложението, посветено на нарушението, съм се опитал да обоснова в кои случаи, макар и по изключение, нарушението може да се изразява и в бездействие. Считам, че обосноваването на това разбиране би могло да има значение както за развитие на теорията, така и за развитие на съдебната практика.

Срокът за предявяване на иска по чл. 75 от ЗС е шестмесечен, като са разгледани различните схващания в теорията и практиката относно същността на срока и последиците от неговото пропускане. Според едни автори той е давностен[3], а според други преклузивен.[4]

Интерес представлява и едно специално мнение на проф. Поля Голева и проф. Силви Чернев[5], според които преклузивните срокове са неприложими при абсолютните субективни права, защото те не са притезателни, а още по-малко това би се прилагало за владението, което е фактическо отношение.

В подраздел 2.2. е детайлно разгледана същността на иска по чл. 76 от ЗС (иск за отнето владение или държане).

---

2 Таджер, В. Владението. София: ИК Софи-Р, 2001, с. 90.

3 Боянов, Георги Боянов. Вещно право: Кратък уч. Курс. София: ИК Авалон, 2001, с. 67.

4 Василев, Л. Българско вещно право. София: Нова звезда, 2001, с. 497.; Таджер, В. Владението. София: ИК Софи-Р, 2001, с. 100.

5 Голева, П., Чернев, С. За квалификацията на давностните и преклузивните срокове. Правна мисъл, 1987, № 1.

За разлика от иска по чл. 75 от ЗС този по чл. 76 от ЗС се използва само за защита на фактическа власт, която е била отнета.

Предмет на защита с иска по чл. 76 от ЗС са както владението, така и държането. С иска се защитава владението както върху недвижими вещи, така и върху движими вещи. Спорен въпрос в теорията е, дали в предмета на иска по чл. 76 от ЗС са включени ограничените вещни права, като преобладаващото мнение е, че искът разпростира защитното си действие върху тях.

От защитата с иска по чл. 76 от ЗС се ползва държателят и срещу самия владелец.[6]

Искът по чл. 76 от ЗС може да бъде кумулиран с иск за обезщетение за претърпени вреди по чл. 45 от ЗЗД.

За да се ползва искът, нарушението трябва да е било извършено в една от двете, посочени в разпоредбата квалифицирани форми: чрез насилие или по скрит начин.

При провеждане на иска по чл. 76 от ЗС не могат да бъдат кумулирани като основания и двете форми на нарушение – отнемане чрез насилие и отнемане по скрит начин.

Ищец по иска по чл. 76 от ЗС е лицето, на което владението или държането е било отнето по скрит начин или чрез насилие.

---

[6] Бобатинов, Марио Христов; Влахов, Красимир Красимиров. Вещно право: Практически проблеми. София: Сиби, 2007, с. 20.

В теорията има спорове, дали при нарушение само държателят е легитимиран да предяви иска[7] или той може да бъде упражнен както от държателя, така и от владелеца.[8] Следва да се даде предпочитание на второто схващане.

Искът по чл. 76 от ЗС е с деликтен характер и в изложението е разгледана особеност от гледна точка на отговорността на нарушителите в случаите, в които прекият нарушител е действал по поръчка на трето лице. В този случай отговорността е солидарна, като е направена аналогия с отговорността по чл. 49 във връзка с чл. 45 от ЗЗД.

Срокът за предявяване на иска е шест месечен, както и този при иска по чл. 75 от ЗС, като и по отношение на неговата природа се водят същите теоретични спорове, както и при иска по чл. 75 от ЗС.

В края на изложението се разглеждат някои особени хипотези, в които искът по чл. 76 от ЗС може да се ползва – при незаконосъобразни действия на съдебен изпълнител, при незаконосъобразни действия на други държавни органи, както и някои специални случаи на защита в италианското право, които не са уредени у нас.

В раздел трети е разгледано особеното исково производство по защита на нарушено или отнето владение и държане. Поради оскъдността на уредбата и поради това, че

---

[7] Кожухаров, Александър Георгиев. Облигационно право: Отделни видове облигационни отношения, Трето издание. София: Софи-Р, 1976, с. 334.

[8] Василев, Л. Българско вещно право. София: Нова звезда, 2001, с. 492.

правилата не се отнасят до разглеждане на делото, според някои автори няма практическа необходимост от обособяване на производството като особено такова[9].

За пръв път в действащото законодателство при уредба на особеното производство за защита на нарушено или отнето владение и държане е въведено задължението по чл. 358 от ГПК за съда да проверява законосъобразността на нареждането на съдебния изпълнител или друг държавен орган, съответно на извършените действия, независимо дали подлежат на обжалване и дали са обжалвани. Разпоредбата на чл. 358 от ГПК е доста дискутирана и критикувана от някои автори в теорията.[10]

Производството по провеждане на посесорните искове е триинстанционно.

В раздел четвърти е разгледан един специфичен иск за защита на владението, а именно искът по чл, 38а от ЗЖСК. Ищец по иска може да е само член-кооператор на ЖСК, който все още не е придобил собственост върху жилището, отредено му с протокол на ОС. В този смисъл той се явява процесуален субституент на титуляра на правото (ЖСК) и разкрива сходства с иска по чл. 134 от ЗЗД, но в същото време е различен от него и в изложението е направен паралел между двата. Ответник по иска е всяко лице, което неправомерно осъществява фактическа власт върху жилище.

---

9 Сталев, Живко. Гражданско процесуално право, София, 1976, с. 557.

10 Иванова, Р., Пунев, Бл., Чернев, С. Коментар на новия Граждански процесуален кодекс. София: Труд и право, 2008, с. 593-594.

В правната теория[11] и в преобладаващата съдебна практика[12] искът е квалифициран като **специфичен владелчески иск**. Той е суброгаторен иск и осъдителен по своята природа.

В изложението са разгледани предпоставките за упражняване на иска и предмета му.

Родовокомпетентен е винаги районният съд.

В раздел пети е накратко разгледаната защитата на правомощието владение чрез упражняване на петиторните искове по чл. 108 и чл. 109 от ЗС.

Разгледана е и една изключителна хипотеза, в която от защитата на петиторните искове би могъл да се ползва и добросъвестният владелец – когато предявява иск по чл. 108 от ЗС срещу трети лица, които нямат права върху владяната от него вещ, но в същото време действителният собственик не е предприел действия по ревандикиране на вещта си.

В раздел шести е разгледана защитата на владелеца посредством предявяване на отрицателен установителен иск.

Големият спор в теорията е по въпроса, дали отрицателният установителен иск прекъсва течението на придобивната давност в полза на ответника по него. Изказани са

---

11 Ставру, Стоян Андреас. Въпроси на българското вещно право. София: Фенея, 2008, с. 960.

12 Решение №6 от 06.02.2013 г. по гр. д. №773/2012 г. на Върховен касационен съд; Решение №71 от 17.04.2012 г. по гр. д. №1000/2011 г. на Върховен касационен съд; Решение №7 от 12.02.2020 г. по гр. д. №1473 / 2019 г. на Върховен касационен съд, 2-ро гр. отделение

много различни становища, част от които цитирани, като следва да се сподели разбирането на група автори, според които при предявяване на установителен иск може да се стигне до прекъсване на погасителната давност само за вещното право, чиято защита се търси без значение, дали става въпрос за право на собственост или ограничено вещно право[13]. Доколкото при защита на владение няма субективно право, не може да има и прекъсване на давността като последица от това.

В раздел седми за пръв път в теорията и в съдебната практика е отделено специално внимание на иска по чл. 157, ал. 3 от ЗЗД (actio Serviana).

Ако има спорове относно този иск, то те са досежно правната му същност. Преобладаващият брой автори и съдебна практика го определят като петиторен иск[14]. В изложението, посветено на иска, съм се опитал да аргументирам същността му на специален иск за защита на държането, изхождайки през призмата на вещните тежести като права върху чужда вещ, които водят до ограничаване на собствеността и имат обезпечителен характер.

В заключение съм стигнал до извода, че приложими към иска са преклузивните срокове, но законодателят умишлено не е уредил такъв срок, защото в случая става въпрос за фактическа власт върху вещ, основана на заложното право, поради което и

---

13 Венедиков, Петко Йорданов. Ново вещно право. София: Петко Венедиков, 1999, с. 203.; Стоянов, Венцислав Петров. Вещно право. София: Институт за правни науки, 2004, с. 225.

14 Калайджиев, Ангел Симеонов. Облигационно право - обща част, 5. прераб. и доп. изд. София: Сиби, 2010, с. 616, 618.

упражняване на иска за защита на таи фактическа власт ще може да се извърши през траенето на заложното право.

В раздел осми е разгледана защитата на трети лица при принудително изпълнение върху вещи.

Най-общо засягането на права на трети лица може да стане в две хипотези – при насочване на принудително изпълнение върху вещ за реализиране на парично притезание срещу длъжника или при насочване на принудително изпълнение върху вещ за реализиране на непарично притезание за предаване на вещ.

В раздела е разгледана защитата както по реда на обжалването, така и пореда на специалния иск по чл. 440 от ГПК.

В раздел девети са разгледани средства за облигационноправна защита на владелеца и държателя.

В **подраздел 9.1.** е представена защитата срещу непозволено увреждане.

Вредата от деликт представлява отрицателна промяна, която настъпва в засегнатото благо и е неблагоприятна за неговия носител.[15] Непозволеното увреждане в голяма част от случаите води до повреждане или унищожаване не само на блага на пряко увреденото (пострадало) лице, но в немалко случаи засяга интереси и на трети лица.

---

[15] Голева, П. Деликтно право, Непозволено увреждане. София: Нова звезда, 2018, с. 282.

Интересен е въпросът с обезщетяването на имуществените вреди на третите лица, което не е уредено у нас. В българската теория се констатира правилно, че на обезщетяване би следвало да подлежи всяка пряка и непосредствена вреда, настъпила вследствие на непозволено увреждане и в този смисъл дори тя да е претърпяна от трето лице (например държател на вещта), но като се държи сметка за наличието на причинна връзка и вина.

Съдебната практика у нас не е единна и по темата за доказване на пропуснатите ползи за увредения като пряка последица от непозволено увреждане. Поради констатираното противоречние в съдебната практика е образувано тълкувателно дело № 3/2021г. на ОСГТК на ВКС, по което съдът следва да се произнесе.

В подраздел 9.2. е разгледана защитата на владелеца-купувач при евикция.

В изложението са разгледани специфичните предпоставки за реализиране на защитата на купувача-владелец при евентуална и съдебна евикция, значението на добросъвестността и последиците от реализиране на защитата и отговорността.

Разгледана е и най-съвременната съдебна практика по темата, като е констатирано противоречие в съдебната практика по темата, дали се разваля по право договорът за продажба при постановено съдебно решение по иск за евикция или не. С Тълкувателно решение №1/2019 г. от 02.07.2021 г. по т.д. 1/2019г. на ОСГТК на ВКС съдът се произнесе по горния въпрос

и прие, че договорът за прехвърляне на вещни права върху чужд недвижим имот не се разваля по право по силата на влязло в сила решение за съдебно отстранение срещу приобретателя на имота и иск по чл. 87, ал. 3 ЗЗД е допустим. По отношение на характера на отговорността на длъжника (продавач) при разваляне на договора в практиката на ВКС са застъпени известните от правната доктрина становища, според които отговорността за вредите от неизпълнението при развален договор е определяна като отделен вид договорна отговорност, деликтна или специална извъндоговорна отговорност.[16]

В подраздел 9.3. е разгледана специфиичната облигационноправна защита на лизингополучателя като държател по договор за финансов лизинг.

Разгледани са три групи искове:

a). Първа група - свързани с неизпълнение на уговорени в договора или произтичащи от закона задължения;

b). Втора група – искове за непозволено увреждане. Активно легитимиран да предяви иск за непозволено увреждане в тази хипотеза ще бъде единствено лизингополучателят в отклонение от общия принцип *res perit domino*[17].

---

16 Решение №156 от 20.02.2020 г. по гр. д. №548 / 2019 г. на Върховен касационен съд, 3-то гр. отделение

17 Решение №170 от 23.07.2012 г. по търг. д. №806/2010 г. на Върховен касационен съд, II ТО

Разгледан е и въпросът за времевите граници на носене на риска от страна на лизингополучателя, което ще определи и началния момент на възникване на активната легитимация и съответно до крайния момент, до който тя продължава.

с). Иск по чл. 134 от ЗЗД

В раздел десети е разгледана защитата на владението в заповедното производство и най-вече защитата срещу предаване на фактическата власт върху вещ, предмет на принудително изпълнение по реда на чл. 417, т. 3 от ГПК.

В раздел единадесети е разгледана защитата на владението на държавата и общината

В подраздел 11.1. е отделено внимание на защитата на правомощието владение на държавата и общината като собственици на имоти. В частност тук е обобщена защитата, която се провежда по реда на чл. 80 от ЗДС и чл. 65 от ЗОС.

За пълнота на изложението е отделено внимание на наложения мораториум за придобиване по давност на недвижими имоти частна общинска и държавна собственост. Възниква въпросът, дали използваната от законодателя законодателна техника при последното удължаване на срока на спиране на давността представлява придаване на обратно действие на закона, като този въпрос вече съм изследвал подробно[18].

[18] Добрев, К. Измененията в Закона за собствеността относно придобивната давност върху недвижими имоти – частна държавна и общинска собственост, и обратната сила на закона. В: Собственост и право, 5/2018. София: Труд и право, 2018.

В подраздел 11.2. съм разгледал защитата на държавата и общината като владелци на недвижими имоти.

Във всички възможни случаи, в които държавата/общината е владелец на недвижим имот, тя може да се защити с исковете по чл. 75 и чл. 76 от ЗС.

Държавата/общината в качеството им на владелци на недвижими имоти разполагат и с право да получат защита за направени от тях необходими и полезни разноски във владяната вещ.

Изрична хипотеза на уреждане на такива отношения е предвидена в чл. 40, ал. 4 от ЗДС (за държавата) и чл. 31, ал. 3 от ЗОС (за общината) в процедурата по отчуждаване на недвижими имоти за задоволяване на публични нужди.

В подраздел 11.3. е разгледано правото на стопанисване и управление на държавни имоти от държавни юридически лица и неговата защита.

В правната теория е възприето виждането, че правото на стопанисване и управление е едно специфично овластително субективно право.[19]

Владението не е това по чл. 68 от ЗС, защото липсва субективният елемент. В същото време държавното/общинското учреждение, получило стопанисване и управление не е и държател, защото между него и държавата липсва облигационно, а също и вещно правоотношение.

---

[19] Боянов, Георги Боянов. Вещно право: Кратък уч. Курс. София: ИК Авалон, 2001, с. 105.

Ако владението върху имот, предоставен за стопанисване и управление на държавно учреждение, бъде нарушено или отнето, активна процесуална легитимация да води исковете по чл. 75 и чл. 76 от ЗС.

В подраздел 11.4. е разгледана най-общо специфичната защита на владението по административноправен ред, която е била уредена в ГПК (отм.). – чл. 126ж.

В раздел дванадесети е накратко анализирана защитата на държателя чрез реализиране на регистърното производство по вписване на договора, въз основа на който се осъществява държане (най-често наем) в Имотния регистър. При наличие на вписан договор държателят ще може да търси обезщетение от собственика (наемодателя) за причинените му вреди вследствие на предсрочното прекратяване на договора, например поради прехвърляне на имота.[20] В нашата теория има автори, които правилно посочват, че вписването на договора за наем/аренда има защитно действие за наемателя/арендатора, с което се проявява т.нар. защитна функция на вписването[21].

---

[20] Голева. П. Облигационно право: Учебник за студенти по специалността право. София: Теодора, 2004, с. 215.

[21] Стоянов, В. Имотен регистър. София: Институт за правни науки БАН, 2005, с. 144.

ГЛАВА ТРЕТА

ЗАЩИТА НА ВЛАДЕЛЕЦА И ДЪРЖАТЕЛЯ ЗА ОБЕЗЩЕТЕНИЕ ОТНОСНО НАПРАВЕНИТЕ РАЗНОСКИ ВЪРХУ ЧУЖД ИМОТ

В раздел първи се съдържа обща характеристика на темата.

Анализът по същество се предшества от очертаване на правната рамка на уредбата на защитата на владелеца и държателя за направените от тях разноски върху чужд имот.

Дефинират се различните видове разноски, които владелецът/държателят може да направи в чужд имот.

В раздел втори се съдържа защитата на владелеца за направени от него полезни разноски в чужд имот.

Във връзка с това е изяснено понятието „добросъвестен подобрител“[22].

В изложението са разгледани пооотделно правата на защита на добросъвестния и на недобросъвестния владелец.

Правото на защита при направени полезни разноски се реализиира само при настъпване на определени предпоставки:

---

[22] Стоянов, В. Добросъвестен подобрител. Права на добросъвестния подобрител. В: Правна мисъл, БАН, кн. 3, 2004, с. 17. Марковски Др., Думанов Н. Добросъвестно владение. В: Социалистическо прав, кн.3, 1956.

На първо място, владелецът се ползва със защита единствено за направените от него полезни разноски, вследствие на което са извършени подобрения във владяната чужда вещ.

На второ място, разноските следва да са извършени на извъндоговорно основание.

На трето място, подобренията трябва да са трайно прикрепени към чуждата вещ.

На четвърто място, направените разноски следва да са резултирали в увеличаване на стойността на чуждата вещ.

Съгласно действащата уредба владелецът има право на защита, изразяваща се в правото му да получи определено парично обезщетение. За разлика от ЗИСС (отм.) не е уредена възможността за вдигане на направените подобрения (*ius tollendi)*. Макар и да липсва изрична уредба на подобна възможност в действащия ЗС и в съвременната съдебна практика, ми се струва, че е логично да се признае възможност на владелеца да може да премахне направените от него подобрения, докато все още се намира във владение на вещта, но разбира се само при условие, че с премахването им не нарушава целостта на чуждата вещ.

В действащото законодателство е допусната възможност за вдигане на направени подобрения само в чл. 12, ал. 3 от ЗАЗ.

В съдебната практика е залегнало трайно разбирането, че полезните разноски, с които владелецът е извършил подобрения в чуждата вещ, създават основание за негово насрещно вземане срещу собственика на вещта, което става изискуемо **в един бъдещ момент**, в който владелецът престава да владее вещта.

При формулиране на разпоредбите, определящи размера на обезщетението на добросъвестния владелец, законодателят е предвидил, че размерът на обезщетението се определя според увеличената стойност на имота, без да се реферира към размера на направените разноски. В сравнение при уредбата на защитата на недобросъвестния владелец законодателят изрично е предвидил, че му се дължи по-малката измежду двете суми – тази на направените разноски и тази, с която се е увеличила стойността на имота (чл. 74, ал. 1 от ЗС).

С оглед на гореизложеното ми се струва по-справедливо законодателят да предвиди изрично, че добросъвестния владелец има право да получи по-голямата сума измежду тази на разноските и тази, с която се е увеличила стойността на имота.

Законодателят изрично е предвидил, че увеличението на стойността на имота за целите на определяне на размера на обезщетението за добросъвестния подобрител се изчислява към деня на постановяване на съдебното решение (чл. 72, ал. 1 от ЗС). В действителност то се изчислява към датата на откритото съдебно заседание, в което е било прието експертното заключение на вещото лице, изчислило размера на увеличението[23].

[23] Бобатинов, М., Влахов, К. Вещно право: Практически проблеми. София: Сиби, 2007, с. 146 -147.

Отношенията между собственика на вещта и добросъвестния владелец се уреждат винаги по правилата на чл. 72 от ЗС.[24]

За разлика от разпоредбата на чл. 72, ал. 1 от ЗС, която изрично посочва, че сумата, с която се е увеличила стойността на подобрената вещ за целите на определяне на обезщетението на добросъвестния владелец, следва да се изчисли към датата на съдебното решение, разпоредбата на чл. 74 от ЗС не урежда към кой момент следва да се изчисли същата тази стойност при определяне на размера на обезщетението за недобросъвестния владелец.

Съдебната практика е възприела следния подход: щом като отношенията между недобросъвестния владелец и собственика се ликвидират в момента на предаване на вещта и именно това е моментът, в който собственикът се обогатява за сметка на подобренията, то сумата, с която се е увеличила стойността на вещта вследствие на тези подобрения трябва да се изчисли именно към този момент[25].

В хипотезата на чл. 74, ал. 1 от ЗС, когато подобренията са със знанието и без противопоставяне на собственика, недобросъвестният подобрител се обезщетява като добросъвестен.

---

[24] Решение №531 от 01.07.2013 г. по гр. д. №1350/2010 г. на Върховен касационен съд

[25] Решение №33 от 23.03.2009 г. по т. д. №614/2008 г., ТК, I т.о. на ВКС; Решение №12/30.01.89 г. по гр.д. №774/88 г. на ВКС-II г.о;

При реализиране на защитата във връзка с направените подобрения, обаче, владелецът следва да отчита и някои свои задължения към собственика на вещта, произтичащи от закона.

Съгласно чл. 73, ал. 1 от ЗС недобросъвестният владелец е длъжен да предаде на собственика на вещта добивите, които е получил и които е могъл да получи, както и обезщетение за ползите, от които го е лишил, като се приспаднат направените за това разноски.

Добросъвестният владелец дължи добивите на собственика от датата на предявяване на иска срещу него. Съгласно част от по-новата практика на ВКС добросъвестният владелец дължи връщане на плодовете на собственика дори да упражнява право на задържане върху вещта.

В изложението, посветено на защитата на владелеца за направени от него полезни разноски, са разгледани и анализирани и специфични хипотези на защита, а именно: защита на владелеца по ЗВСВНМРСА; защита на ползвателя на вещ по реда на §4а и §4б от ПЗР от ЗСПЗЗ; защита на съсобственика като владелец на съсобствената вещ във връзка с направени разноски в нея; защита на владелеца по предварителен договор, извършил разноски във вещта (акцент е поставен върху случая, в който подобрения са направени от купувач по предварителен договор, който е знаел, че продавачът не е собственик на имота Моето разбиране е, че в този случай купувачът ще има качеството на недобросъвестен владелец); защита на владелеца за направени от него полезни разноски при относително недействителна сделка по чл. 76 от Закона за наследството (ЗН) и др.

В раздел трети е разгледано упражняването на право на задържане

За удовлетворяване на вземанията си за необходимите и полезните разноски владелецът има право на задържане върху вещта, която владее26. Не всички владелци обаче имат това право, а само определени категории категории владелци: добросъвестният владелец; владелецът, който е придобил владение върху вещта на основание предварителен договор за продажба; недобросъвестният владелец, който е извършил подобрения със знанието и без противопоставянето на собственика на вещта27; лицето, на което е било предоставено ползване върху земеделска земя на основание някои от актовете, изброени в §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ; съсобственикът, който е извършил в качеството му на владелец подобрения в съсобствената вещ.

Правото на задържане има **обезпечителен характер**.

Правото на задържане променя статута на владелеца в държател на вещите, предмет на задържането (*detentore nomeno alieno*).

Правото на задържане не е вещно право.

---

26 чл. 72, ал. 3 от ЗС *„До заплащане на подобренията и на разноските той има право да задържи вещта“*

27 чл. 74, ал. 2 от ЗС *„Когато собственикът е знаел, че се правят подобрения върху имота му и не се е противопоставил, правата на владелеца се уреждат съгласно чл. 72“*

Владелецът, който има право на задържане може да реализира вземанията за подобрения по няколко начина по исков път или чрез възражение.

В правната теория и в практиката е разискван и въпросът, дали по времето, през което се упражнява право на задържане от страна на добросъвестния владелец, погасителната давност не се прекъсва? Отговорът на този въпрос с основание е отрицателен, като такова е разбирането и на правната теория и на съдебната практика[28]. В т. VI от Постановление №6 от 27.XII.1974 г. по гр. д. №9/74 г., Пленум на ВС изрично е предвидено също, че упражняването на право на задържане не пречи на течението на погасителната давност.

В раздел четвърти е разгледана защитата на държателя за направени от него подобрения в чужд имот.

В подраздел 4.1. се съдържа обща характеристика на защитата.

Защитата на държателя за направени от него полезни разноски е уредена в различни нормативни актове за конкретния вид правоотношение.

Доколкото между държателя и собственика на вещта по принцип съществува договор, подобренията се подчиняват по-скоро на правилата на изработката.

Защитата на държателя за направени от него подобрения в чужда вещ би следвало да се урежда по правилата за водене на

[28] Таджер, В. Владението. София: ИК Софи-Р, 2001, с. 286.; Тълкувателно решение 55-67-ОСГК

чужда работа без пълномощие (чл. 61 и сл. от ЗЗД) и правилата на неоснователното обогатяване (чл. 59 от ЗЗД).

Нито в правната теория, нито в съдебната практика се дава уведнаквен отговор на въпроса в кои случаи подобренията, извършени от държател, се обезщетяват по правилата за неоснователно обогатяване и в кои по правилата за водене на чужда работа без пълномощие.

Цитирана е съдебна практика на ВКС по темата, която считам, че би следвало да се възприеме в този смисъл[29]

Има ли право държателят да извършва подобрения по своя воля и дори против волята на собственика?

Правната уредба в България не съдържа забрана за държателя да извършва подобрения в чуждата вещ. Респективно, извършването им не е скрепено със санкция, а напротив, държателят може да получи в определени хипотези обезщетение за тези подобрения.

В подраздел 4.2. е отделено внимание на защита на наемателя-държател за направени от него подобрения

В подраздел 4.3. е отделено внимание на защита на наследника-държател за направени от него разноски за подобрения

[29] Решение №67 от 05.04.2016 г. по гр. д. №4147/2015 г. на ВКС, 4-то гр. отделение

В подраздел 4.4. е отделено внимание на защита на етажния собственик-държател за направени разноски за подобрения

В подраздел 4.5. е отделено внимание на защита на арендатора-държател за направени от него разноски за подобрения

В подраздел 4.6. е отделено внимание на защита на държател за направени от него разноски за подобрения по Закона за държавната собственост

В подраздел 4.7. е отделено внимание на защита на държателя за направени от него разноски за подобрения при учредяване на залог на търговско предприятие

В раздел пети е отделено внимание на защитата на владелеца и държателя за необходимите разноски, извършени във връзка с чужда вещ

В подраздел 5.1. е разгледана защитата за владелеца за направени от нго необходими разноски в чужда вещ.

Отделено е внимание, при кои предпоставки не възниква право на защита за необходими разноски. За да претендира вземане за направени необходими разноски, владелецът трябва да докаже наличието на две предпоставки – съществуването на обективна наложителност (необходимост) за извършването им и доказване на техния размер.

В подраздел 5.2. е разгледана защитата на държателя за направени от него необходими разноски в чужда вещ

Раздел 6 на последно място е озаглавен и разглежда отделни хипотези на на защита на владелеца/държателя за направени от него необходими разноски в чужда вещ, като:

Подраздел 6.1. Защита на владелеца по Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти (ЗВСОНИ)

Подраздел 6.2. Защита на наемателя – държател в хипотезата по Тълкувателно решение №4 от 07.07.2010 г. на ВКС по т. д. №4/2009 г., ОСГК - замяна срещу имот, публична общинска собственост

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА РАЗРЕШЕНИЯ НА КОНКРЕТНИ ВЪПРОСИ „DE LEGE FERENDA“ ИЛИ ЧРЕЗ УСТАНОВЯВАНЕТО ИМ В СЪДЕБНАТА ПРАКТИКА

На първо място, следва да бъде признато качеството владелец на непълнолетни лица между 14 и 18 години, които осъществяват фактическа власт (владение) върху недвижима вещ. В изложението е обосновано, че тези лица могат да формират субективно отношение към владяната от тях вещ (animus), като за целите на установяване, упражняване и защита на владението им като фактическо положение е без правно значение, дали то е насочено и би ммогло да доведе до придобиване на абсолютно субективно право или не.

На второ място, следва да бъде възприето, че нарушение на владението при иска по чл. 75 от ЗС може да бъде

осъществено не само чрез действие, но и чрез бездействие. Струва ми се, че установяването на горното е от съществено значение, тъй като ще разшири приложното поле на иска по чл. 75 от ЗС и съответно кръга на лицата, които ще могат да се ползват от неговата защита.

На трето място, считам, че следва да бъде дадена яснота, че в случай на отнемане на фактическата власт на държателя по наемно правоотношение следствие на посегателства на трети лица, от защитата по чл. 76 от ЗС могат да се ползват както наемателят (държател), така и наемодателят (владелец). Към настоящия момент, този въпрос е противоречиво разрешаван.

На четвърто място, следва да бъде изрично уредено, че отрицателният установителен иск, упражнен от владелец срещу собственик, няма за последица прекъсване на придобивната давност на владеещия ответник и в този смисъл той не може да бъде ефективно средство за защита на владението.

На пето място, би следвало да бъде установено, че искът по чл. 157, ал. 3 от ЗЗД по правната си същност е специален иск за защита на държането. Макар и с не толкова широко практическо приложение, искът по чл. 157, ал. 3 от ЗЗД не бива да бъде омаловажаван, тъй като той може да осигури важна защита в определени хипотези. Съображенията си за правната същност на този иск съм изложил в дисертацията.

На шесто място, в действащата уредба, за разлика от ЗИСС (отм.) не е предвидено право на владелеца да вдигне направените от него подобрения при ревандикиране на имота. Това негово право следва да бъде изрично уредено, защото

упражняването му, особено когато собственикът е заявил изрично, че не желае да се ползва от направените подобрения, ще предотврати възникването на последващи спорове.

На седмо място, би било добре в ЗС да се внесе уточнение и яснота, че добросъвестният владелец има право да получи по-голямата сума измежду тази на разноските и тази, с която се е увеличила стойността на имота. Към настоящия момент това не е уредено.

На осмо място, в действащата уредба липсва яснота по въпроса какви ще са правата за защита и получаване на обезщетение за направени подобрения от купувач по предварителен договор, който е знаел, че продавачът не е собственик на имота към датата на сключване на предварителния договор между тях. Считам че в този случай купувачът ще има качеството на недобросъвестен владелец и би следвало да получи защита и да се удовлетвори именно като такъв.

На девето място, в действащата уредба и съдебната практика не е изяснено какво би следвало да бъде качеството на лицето, което е владяло имот като приобретател по относително недействителна сделка по чл. 76 от ЗН. Считам, че този въпрос следва да бъде уреден на ниво закон или изяснен в съдебната практика, като на владелеца би следвало да се признае качеството добросъвестен и съответно той би следвало да получи защита за направени от него подобрения в това му качество като добросъвестен владелец. Подробни съображения в този смисъл са изложени в дисертацията ми.

На десето място, в действащата нормативна уредба и съдебна практика не е уреден и изяснен въпросът, кой при упражняване на право на задържане от владелеца ще носи риска от случайно погиване на вещта – владелецът или собственикът? Този въпрос е изрично уреден в италианското право и считам, че заслужава поради важността си да бъде уреден в българското право или изяснен в съдебната практика. Съгласно италианското право рискът остава за собственика и не се прехвърля към лицето, което упражнява право на задържане.

Публикувани авторски статии и доклади, свързани с темата на дисертацията:

1) **Добросъвестен владелец ли е купувачът в хипотезата на чл. 76 от Закона за наследството.** Собственост и право, 3/2018, Труд и право, 2018, ISSN:1312-9473, 49-59, автор Калин Добрев
2) Измененията в Закона за собствеността относно придобивната давност върху недвижими имоти - частна държавна и общинска собственост, и обратната сила на закона. Собственост и право, 5/2018, Труд и право, 2018, ISSN:1312-9473, 25-34, автор Калин Добрев;
3) **Защита на лизингополучателя като държател на вещта по договор за финансов лизинг** в сборник с доклади от VIII-ма Национална конференция на докторантите, проведена в периода 16-18.06.2018г. в село Лозен, БАН

4) **„Искът по чл. 157, ал. 3 от ЗЗД (Actio Serviana)“** – в Сборник с доклади от IX-та национална конференция на докторантите в областта на правните науки, БАН
5) **Някои особени хипотези на уреждане на отношенията между собственик и владелец**. Собственост и право, 10/2020, Труд и право, 2020, ISSN:1312-9473, 21-33, автор Калин Добрев
6) **Защита на владелеца и държателя за направени от тях разноски в чужд имот**. Собственост и право, 01/2020, Труд и право, 2020, ISSN:1312-9473, 88, автор Калин Добрев
7) **Защита на владелеца за направени от него полезни разноски в чужд имот.** Собственост и право, 09/2020, Труд и право, 2020, ISSN:1312-9473, 13-24, автор Калин Добрев
8) **Искът по чл. 75 от Закона за собствеността.** Собственост и право, 04/2021, Труд и право, 2021, ISSN:1312-9473, 21-33, автор Калин Добрев
9) **Искът по чл. 76 от Закона за собствеността.** Собственост и право, 09/2021, Труд и право, 2021, ISSN:1312-9473, 21-33, 5-17, автор Калин Добрев