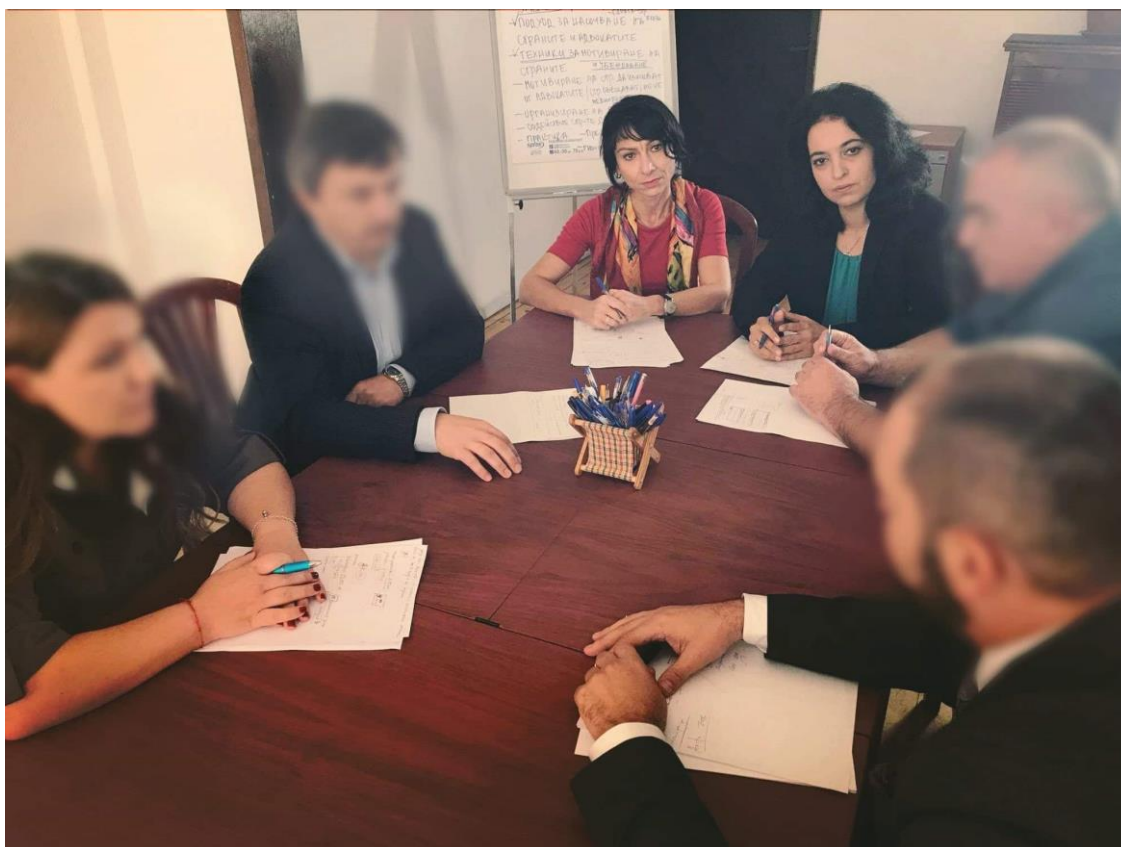


ДЕЛБА ПО БРАТСКИ



Този казус е част от сборник с медиации, изготвен от **Севдалина Александрова** под редакцията на **Албена Комитова** в рамките на проекта „Медиация в подкрепа на бизнеса: Насърчаване на справедливото и целесъобразно разрешаване на спорове чрез съдебни програми за медиация“, финансиран от фондация [„Америка за България“](https://www.americaforbulgaria.org/), изпълняван от [„Център за разрешаване на спорове“](https://www.centrumforresolution.org/), 2016 - 2019 г.

Използването или публикуването на част или цялото му съдържание е позволено само за нетърговски образователни цели при задължително позоваване на авторството, проекта, и <https://www.mediation.bg/>. Ако имате въпроси за Ваш казус, подробни отговори може да намерите на <https://www.mediation.bg/>

ВЪВЕДЕНИЕ

Този казус е част от сборник с 10 реално проведени медиации по различни видове спорове.

Целта на сборника е за пръв път да даде възможност да надникнете „зад кулисите“ на реално провеждащите се медиации. Любопитно е какво се случва и особено как, така че да се постигат споразумения. Използваните подходи са такива, каквито са се оказали подходящи за конкретния спор и в никакъв случай повтарянето им не е гаранция, че ще сработят при други хора и условия. Медиация може да се провежда само от сертифициран медиатор, който има опит в конкретния вид спорове.

Информацията в казусите е променена така, че да се запази същината на спора, а фактите и основните действащи лица са с променени характеристики и имена, за да не бъдат разпознаваеми и да се запази поверителността. Приликите с действителни казуси са случайни, тъй като случаи, подобни на описаните, сме срещали многократно в практиката.

Сборникът е изготвен в рамките на проекта „Медиация в подкрепа на бизнеса: Насърчаване на справедливото и целесъобразно разрешаване на спорове чрез съдебни програми за медиация“, финансиран от фондация [„Америка за България“](#), изпълняван от [„Център за разрешаване на спорове“](#), 2016 - 2019 г. от Севдалина Александрова, под редакцията на Албена Комитова.

Използването или публикуването на част или цялото съдържание е позволено само за нетърговски образователни цели при задължително позоваване на авторството, проекта и <https://www.mediation.bg>.

ДЕЛБА ПО БРАТСКИ

Описание на спора

Брат и сестра имат обща къща на 2 етажа с таван, който е голям и използваем колкото още един етаж.

Спорят за начина на разделяне на къщата.

Братът твърди, че му се полага целия таван, тъй като му е обещан от майка им, за която той се е грижил.

Сестрата твърди, че по закон имат равни дялове от тавана и иска да си го разделят, той да ѝ даде достъп и тя да ползва половината.

Сестрата използва първия етаж от къщата, братът – втория.

Двамата идват на медиация с адвокатите си, сестрата е придружена от мъжа си, братът – от сина си.

По време на медиацията

На първата среща става ясно, че всъщност синът на брата изобщо не иска да даде достъп на леля си до тавана и да я вижда. Казва, че е свадлива, вика всеки ден и не иска да живеят с нея.

Твърди, че ще докаже, че те са придобили по давност тавана, защото са го ползвали в последните 10 години.

Леля му казва, че не иска той изобщо да присъства на медиацията. Братът обаче настоява синът му да остане, защото само той се е занимавал с всички въпроси по имота и е най-запознат.

След кратко обсъждане се разбират синът да остане, за да съдейства за изясняване на правните въпроси и за договарянето, като се въздържа от лични нападки.

Помощта на адвокатите

Двамата адвокати активно помагат да се изясни правната част.

Ясно е, че братът и сестрата по закон имат равни дялове от къщата.

Адвокатът на сестрата заявява, че претенциите, че братът има право на целия таван, защото се е грижил за майка си и тя му го е обещала, освен че са измислени, *нямат правна стойност*. Това, че искат да го придобият по давност – също. Защото сестрата през цялото време е искала достъп, който ѝ е бил отказван.

Адвокатът на брата заявява, че сестрата не е стъпвала на тавана, не го е поддържала, докато братът го е *ремонтирал за сериозна сума*.

Освен това твърди, че сестрата не прави нужните ремонти на нейната част от къщата и на частта от двора, която ползва, което е довело до пропуквания в къщата, течове в мазето и пропадане при основите, които изискват спешно укрепване на къщата.

Сестрата заявява, че говорят глупости и че къщата се пука след последното земетресение. Казва, че ако се говорят небивалици, тя просто ще си ходи.

Мъжът на сестрата я побутва да мълчи и казва, че си държат на тавана, защото искат да си го ползват: като идва внучката им от чужбина, да ѝ направят стая там. И да имат още едно помещение за склад.

Кое е безспорното и какво е важно да се случи напред?

Медиаторът се намесва, за да изясни, *кое е безспорното и кои въпроси искат да решат*.

Безспорно е, че дяловете са по ½ от къщата и от тавана. Всеки иска да ползва етаж, който досега е ползвал и съответен дял от тавана. *Спорът е, как точно ще се ползва тавана*. Има твърдение, че братът го е поддържал и му е правил ремонти. Има и твърдение, че къщата има пропуквания и нужда от укрепване при основите.

Медиаторът бързо насочва страните да конкретизират, какво е важно да се случи с разпределението на тавана и с укрепването на къщата.

Медиаторът пита брата, *какви цели* има по отношение на тавана.

Синът на брата казва, че това си е тяхна работа. Братът казва, че иска синът му да живее там и това не може да стане, ако си го разделят, защото би било прекалено малко за живеене.

Медиаторът пита, *какво предлагат* в тази връзка.

Синът на брата казва, че на лелята не ѝ се полага нищо от тавана, защото направеният ремонт е на стойността на дела ѝ.

Адвокатът на сестрата го прекъсва и казва, че няма да слуша повече глупости. И пита,

каква сума предлагат за дела на сестрата от тавана.

Братът казва, че могат да дадат 10 000 лв.

Сестрата е изумена и казва, че неин познат брокер ѝ е казал, че делът ѝ струва поне 24 000 лева.

Братът казва, че те са направили ремонт за 10 000 лв. и имат фактури. Освен това я призовава да си спомни, че той се е грижил за майка им, докато тя е била в чужбина и че таванът е обещан на него. Няма документи, но има човешки обещания.

Сестрата казва, че има право на дела си. Като компромис иска да се направи оценка на тавана от независим експерт. Съгласна е да го изберат заедно.

Медиаторът веднага пита, съгласни ли са всички с това експерт да направи оценка на тавана и всички да се съобразят с нея.

Синът на брата казва, че той ще предложи 2 експерта и леля му може да си избере. Ако не хареса никой от тези, ще се правят две експертизи от негов и неин експерт и оценката ще се осредни.

Сестрата се съгласява, ако одобри някой от неговите експерти, да приеме оценката му. Ако не одобри предложените от него експерти, да възложи на неин и да осреднят оценките на двамата.

Но синът на брата настоява какъвто и да излезе дела на леля му от тавана като сума, от него да бъдат приспаднати половината от разходите за ремонта. Т.е. ако излезе 20 000 лева, от тях да се извадят 5000 лв. – като половината от направения ремонт.

Мъжът на сестрата обаче отново повдига въпросът, че искат да ползват някаква част от тавана за склад.

Братът и синът му казват, че тогава няма сделка. Защото на тях им трябва или целия таван или нищо.

Когато един таван не стига, какво може да се измисли?

Медиаторът прекъсва надигащите се нападки и пита, има ли други помещения, с които да се компенсират част от дела на сестрата, тъй като разбира, че не става дума само за пари, а за още пространство – за склад и евентуална допълнителна стая.

Братът казва, че може да ѝ даде изцяло зимника, който е прикрепен до къщата – ще си изнесе вещите и ще ѝ го остави. А към къщата, ако тя иска, може да си пристрои стая за

внучката. Ще ѝ даде разрешение.

Обаче в замяна иска да си поделят разходите по укрепването на къщата.

Адвокатът на сестрата казва, че пристрояването на ново помещение не е никакъв жест, защото сестрата сама ще си го плаща. Исква в замяна на отказа от тавана, да ѝ се изплати пълния дял от тавана, защото няма никаква причина да се плаща за ремонт на помещение, което само братът ще ползва. Той си е преценил и го е направил. Не я е питал. Освен това с години е възпрепятствал достъпа ѝ до тавана, за което могат да си поискат наем.

Синът на брата отново скача и казва, че напуска този разговор.

Числата, които обръщат разговора

Адвокатът му го вразумява и влиза в преговорите с предложението да се говори с числа.

Двамата имат равни дялове от тавана и сестрата ще си получи нейния дял, след като бъде остойностен. Разходите по ремонта са факт и те повишават стойността на тавана. Ако не би бил направен ремонтът, таванът щеше да е съборетина и да струва 10 000 лв.

Така че, настоява да се отчетат тези разходи.

Медиаторът се намесва и пита адвоката на сестрата, какво мисли по тези аргументи.

Адвокатът на сестрата казва, че, ако се стигне до съд и братът може да докаже разходи за ремонта, нека съдът да им ги присъди. Казва и че съдът би присъдил на сестрата наеми за целия период, в който тя е била възпрепятствана да ползва тавана. Във всички случаи отново ще става дума за няколко хиляди лева.

Да стъпиш на сигурно - връщането към уговореното

Медиаторът връща разговора към това, което вече е постигнато и иска от страните да потвърдят, дали за тях остава водещо да се раздели съсобствеността и да имат ясна договорка за ползването и собствеността на тавана.

Страните потвърждават, че искат да се разберат, как ще се ползва тавана.

Медиаторът припомня уговорките дотук:

- Да наемат експерт или експерти, които да направят оценка на тавана. Ако е един, ще приемат неговата оценка. Ако са експерти на всеки един, ще осреднят стойността.
- На сестрата ще бъде изплатен делът ѝ от тавана, както го е оценил експерта, като освен

това ще ѝ бъде предоставен зимника до къщата.

- Страните ще си поделят разходите по укрепване на основата на къщата, защото от това зависи нормалното обитаване на къщата и за двамата.

Остава да бъде уточнено, какво е мястото на разходите по ремонта на тавана и претенциите за наема.

Понеже всички много настояват да се направи прихващане, страните и адвокатите им се разбират да се представят фактурите за ремонта, а експертът по оценка на стойността на имота, да даде оценка и на наема, който би се дължал. И да се направи прихващане.

Страните се разбират, че след оценката на експерта, постигнатото споразумение ще бъде внесено за одобрение от съда.

Бележки на медиатора

В случаи като тази делба, които са многобройни, от водещо значение за споразумението е внасянето на *реалистична преценка* от адвокатите, както и използването на *обективни измерители* – експертна оценка, пазарни цени, фактури за направени разходи и т.н. От голямо значение е и намирането на *общ интерес* – какъвто в случая е укрепването на къщата, което е важно за всички.

Чл.18 от Закона за медиацията дава възможност *споразумението, постигнато в процедура по медиация да бъде одобрено от районния съд*, след изслушване на страните и преглед на неговата законосъобразност. По този начин, споразумението придобива изпълнителна сила, което означава, че може да се иска принудително изпълнение срещу неизправната страна по договореното.

За да се ползвате от медиация по Вашия случай, може да Ви е полезно предварително да видите във [Въпросника за преценка](#), дали за Вашата ситуация е подходяща медиация. Както и да си отговорите на следните въпроси:

- *Какво най-много искам да постигна при разрешаването на нашия спор?*
- *Какво смятам, че другият се стреми да постигне (като изключим това да пречи)?*
- *Какво смятам, че не разбирам в съображенията на другия? Какво не разбира той в моите?*
- *С какво искам най-много да ми помогне медиаторът?*