**СЕМИНАР – АК БУРГАС 29 и 20.09.-01.10. 2023 година**

**СЪДЕБНА ДЕЛБА**

**ПАНЕЛ 1 –**

**петък 10.00- 11.30 часа**

**Обща характеристика на съдебната делба -същност на правото за делба като субективно потестативно право, основания за възникване**

**Л.Василев- потестативни права:**

**“** Гражданските правоотношения или поне значителна част от тях съдържат наред с основните абсолютни или относителни субективни права, по силата на които техните носители могат да използват и стопанисват определени имущества, да се разпореждат е тях, да искат от други лица спазване на определено поведение (даване на вещи или на други блага, извършване или неизвършване на определени действия в полза на носителите на субективните права), още и една втора категория правомощия от друго естество. Колкото и да е голямо разнообразието на тия правомощия, с колкото и особености да е свързано тяхното възникване, конкретно съдържание, упражнение и последици при всяка от отделните категории граждански правоотношения, те разкриват редица общи признаци, които ги отличават от субективните права да се иска от друго лице или от други граждани или обществени организации да спазят определено поведение. При правомощията от втората категория овластеното лице не иска от другиго или от другите да му дадат определено имущество, да извършат или да се въздържат в негова полза от извършване на определено действие.

То самò, със свое едностранно действие, направо създава между себе си и друго определено лице нови права и задължения или пък изменя права и задължения, които са съществували дотогава между тях, или накрая отменя или прекратява такива права и задължения. В други случаи носителят на правомощието може да предизвика създаването, изменението, отменението или прекратяването на определени права и задължения между него и друго лице, пак без съгласие на последното, като предяви пред съда или арбитража иск за това и като издейства решение за уважаването на тоя иск. С тъй предявения иск носителят на правомощието не търси осъждане на другото лице да му даде имущество или да извърши или да се въздържи от извършване на определено действие. Щом носителят на правомощието извърши определено извънсъдебно едностранно действие или щом съдът постанови по предявения от него иск благоприятно решение, насрещната страна няма по-нататък начин да попречи да възникнат спрямо нея определени задължения към овластеното лице или пък вече възникнали и съществуващи между тях права и задължения да бъдат изменени, отменени или прекратени. Тия именно особени правомощия, които обхващат значителна част от гражданските правоотношения, остават на втори план при теоретичното изясняване на същината, съдържанието и реализирането на гражданските правоотношения.

В случаите, при които едни или други граждански правоотношения съдържат правомощие за някои от участващите в тях граждани или социалистически организации, по силата на което те могат с едностранни действия да изменят или да предизвикат изменението на съществуващи правни състояния, като създадат нови права и задължения или като изменят, отменят или прекратят съществуващи права и задължения между тях и насрещните участници в същите граждански правоотношения, се говори за преобразуващи или потестативни субективни граждански права.

Всяко от преобразуващите субективни правомощия възниква, както другите граждански субективни права, от определен юридически факт, въз основа и в съответствие на определена правна норма от социалистическия правопорядък. И при тях юридическият факт е предвиден в хипотезиса на правната норма, а видът, съдържанието и рамките на правомощието - в нейната диспозиция. И субективните преобразуващи права са гарантирани и защитени с властническа принуда от страна на социалистическата държава. Във връзка с последния белег трябва да се отбележи, че държавната защита при тяхното осъществяване може да се изрази било в постановяване на преобразуващо съдебно, арбитражно решение, било в издаване на друг държавен акт, било в постановяване на осъдително решение за изпълнение на правните последици, породени от извънсъдебните действия, с които техните носители са ги упражнили.

И при преобразуващите субективни граждански права е винаги налице пасивен субект. Пасивният субект при преобразуващите субективни права е много по-определен отколкото например пасивните субекти при правата на собственост или при другите абсолютни права. При всички отделни преобразуващи субективни права е прочее налице правна връзка между носителя на правомощието и определено насрещно лице, т.е. налице е правоотношение с активен и пасивен правен субект.

**Съсобственост**

Разпоредбата **на чл. 30 ЗС** дава легална дефиниция. Съсобствеността предполага съпритежание на правото на собственост на конкретна движима или недвижима вещ в определено съотношение, от което произтичат определени правни последици: относно непосредственото ползване на общата вещ, придобиването и разпределението на плодовете от нея, понасянето на разноските за запазването й, правото това състояние да бъде прекратено чрез делба.

С разясненията на [**ТР № 7/2012 г.**](apis://Base=CORT&DocCode=254338&Type=201) **на ОСГК на ВКС** се прие, че ***"съсобствеността е правно състояние, при което едновременното съществуване на няколко взаимно свързани права на собственост на различни лица върху една и съща вещ, поражда специфични вътрешни отношения между съсобствениците по повод използването на общата вещ, които са регламентирани с нормата на*** [***чл. 31 от ЗС***](apis://Base=NARH&DocCode=4034&ToPar=Art31&Type=201)***."***

Всеки един от съсобствениците е титуляр на самостоятелно право на собственост върху общата вещ, идентично по същността си с това на другите съсобственици, чийто обем зависи от размера на притежаваната идеална част. Това негово право предполага възможността да се служи с цялата обща вещ. Правото на ползване, разбирано като фактическо служене без получаване на доходи, на служещия си с общата вещ съсобственик е ограничено от конкуренцията на еднородните права за ползване, които имат другите съсобственици.

**Правоотношенията в съсобствеността-**

=по отношение на владението- съвладение

Съгласно ТР № 7/2012 г. на ВКС, ОСГК хипотезата на [чл. 31, ал. 2 ЗС](apis://Base=NARH&DocCode=4034&ToPar=Art31_Al2&Type=201) е налице, когато съсобственикът на една вещ е лишен от възможността да я ползва според нейното предназначение и според притежавания от него обем права. Когато един от съсобствениците упражнява фактическата власт върху цялата вещ по начин, който препятства достъпа на друг съсобственик, ползващият имота съсобственик му дължи обезщетение в размер на пазарния наем от датата на писменото поискване. Когато съсобствениците са уговорили, или е налице решение на мнозинството, или постановено от съда разпределение на ползването по реда на [чл. 32 от ЗС](apis://Base=NARH&DocCode=4034&ToPar=Art32&Type=201), тези обстоятелства са относими към основателността на претенцията по [чл. 31, ал. 2 от ЗС](apis://Base=NARH&DocCode=4034&ToPar=Art31_Al2&Type=201) и следва да бъдат съобразени от съда, който я разглежда.

=по отношение на ползването –чл. 32, ал.2 ЗС- разпределение правото на ползване

=по отношение на разпореждането- чл. 33, ал.2 ЗС

**СЪСОБСТВЕНОСТТА**  може да бъде по отношение на правото на собственост . При ограничените вещни права като – вещно право на ползване , право на строеж ,право на надстрояване или пристрояване, имаме съпритежание на ограниченото вещно право , но нямаме съсобственост.

**СЪСОБСТВЕНИЦИ** могат да бъдат само физически лица , конфигурация на Държава, Община и физически лица ( възникнала в резултат на реституция ), юридически лица-търговци по см. на ТЗ, ЮЛ с нестопанска цел и др. - фондации.

**Носителите на вещни права упражняват правомощията си по отношение на конкретни вещи- движими или недвижими.**

Касае се до правни и фактически въздействия по отношение на конкретна вещ, самостоятелен обект на правото на собственост, , които правната норма признава и гарантира на титуляра на правото, както и гарантираната правна възможност да изисква определено правно поведение от всяко друго лице .

Носителите на изключителното правото на собственост или на друго ограничено вещно право, или сервитут ( респ. право на стопанисване и управление на държавна или общинска собственост ) са лишени от възможността да упражняват правата си когато в същото време същите като съдържание се упражняват *от друго лице.* Предположението на законодателя за съвпадение на правно и фактическо положение не винаги е налице, което обстоятелство налага отграничението, когато следва да се определи предмета на защита : дали се търси защита на застрашено , накърнено вещно право ( пвтиторна защита ) или се иска защита на едно нарушено фактическо отношение , обхванато от правните институти владение и държане чрез т.н. посесорна защита.

**За разлика** – при съсобствеността всеки един от съсобствениците има правото в пълен обем да упражнява правомощията ползване и владение, и разпореждането в рамките на обема на притежаваното право , но при определение условия- чл. 33, ал.2 ЗС.

*В определени хипотези собственикът , в името на търсен от законодателя баланс между обществен и личен/ частен / интерес , търпи ограничения при упражняване правото си на собственост в пълен обем в рамките на разумното ползване от страна на други правни субекти. Това ограничение се вързва със* сервитутното право , като квази ограничено вещно право и може да бъде сервитут на преминаване, респ. на ползване на водоизточник и др. по отношение на чужд имот - арг. от на чл. 55 ЗС. **Това ограничения е различно от съсобствеността** .

Съсобствеността , като право на собственост, принадлежащо на повече от един правен субект също има своите юридически основания **за придобиване или възникване , в т.ч.** Реституция по реституционните закони - ЗВСОНИ, ЗВСНОИ по благоустройствените закони, ЗВСВМРСА , ЗСПЗЗ и

**придобиване право на съсобственост по давност като оригинерен придобивен способ – съвладение**

Проблемът как е възникнала съсобствеността е от изключително значение , доклкото именно от момента на възникването и се определя какато обекта така и титулярите.

**Способи за прекратяване на състоянието на съсобственост.**

=прехвърляне на правото на собственост от всички съсобственици на трето лице- договор за покупко продажба или по силата на спогодба- изънсъдебна или съдебна

**Съдебната спогодба** има своята процесуално - правна уредба отчасти **с чл. 234 ГПК, и** материално – правната – като **двустранен договор , с който съсобствениците уреждат правоотношенията си по повод на съществуваща помежду им съсобственост** – т.е. общите договорни правила на **ЗЗД**

**Решение № 6 от 18.02.2014 г. по гр. д. № 5494/2013 год. на ВКС I г. о.,** с което се приема :

Съдебна спогодба по дело за делба като договор, следва да са тълкува съгласно правилото на [чл. 20 ЗЗД](https://web.apis.bg/p.php?i=9013&b=0#p269091) - да се търси действителната воля на страните при сключването и, да се тълкуват отделните уговорки във връзка едни с други и всяка една да се схваща в смисъл, който произтича от целия договор с оглед неговата цел.

В последващ съдебен процес между същите страни или между техни правоприемници делбеният протокол за ***сключената съдебна спогодба ще се ползва със сила на пресъдено нещо по въпроса за собствеността, подобно на съдебното решение и между посочените лица, този делбен протокол се явява легитимиращ правото на собственост писмен документ.*** Когато неразделна част от спогодбата , с която е извършена делба на съсобствен недвижим имот, е скица , изготвена от назначено от съда по делото вещо лице и относно индивидуализацията на имотите , страните могат да препращат към нея. Изготвената от вещо лице скица за делба на поземлен имот съдържа извлечение от действащ кадастрален или устройствен (регулационен) план или план на земеделски земи и може да съдържа очертания на нови поземлени имоти, представляващи реални части от поземлените имоти по действащия план (кадастрален, устройствен (регулационен) или на земеделски земи), които отговарят на установени в закона (нормативни) изисквания за лице и повърхностна имотите според вида на мястото (населено или земеделски земи).

***Скицата е тази, която отразява най-точно поземлен имот, който е част от повърхността на земята, защото като извлечение от плана отразява границите на имота, а чрез тях и неговата повърхност и точното му местоположение, както и устройствения му статут.*** Предназначението на плановете и на скиците, като извлечения от плановете, е да отразяват най-точно определени части от земната повърхност, както и определените чрез устройството на териториите граници чрез чертежи и посредством мащаб (намаляване на графични изображения при запазване на съотношенията на дължините на изображенията), което позволява свеждането на действителността до умалено графично изображение и възприемането и (от хората, които могат да разчитат скици) посредством това изображение.

### Решение № 40 от 4.03.2014 г. на ВКС по гр. д. № 5600/2013 г., I г. о., ГК

### Нищожен ли е договор за доброволна делба на наследствен имот, когато в него не е постигнато съгласие за конкретна сума за парично уравнение с оглед притежаваните от съделителите дялове в имота и когато размерът на дяловете изобщо не е посочен следва ли да се приеме, че е налице договор за дарение и валиден ли е този договор, ако не е сключен в предвидената в [чл. 18 ЗЗД](https://web.apis.bg/p.php?i=9013&b=0#p269089) форма за действителност, както и по въпроса при сключване на договор за доброволна делба на наследствен недвижим имот следва ли всеки от съделителите съгласно разпоредбата на [чл. 69, ал. 2 ЗН](https://web.apis.bg/p.php?i=9317&b=0#p280157) да получи своя дял в натура или в пари и ако не е постигнато съгласие за конкретна сума за парично уравняване на притежаваните дялове в имота нищожен ли е такъв договор ?

За да се приеме, че между съсобствениците е сключен договор за доброволна делба **е необходимо** при сключването на договора да е постигнато съгласие за начина, по който следва да се извърши уравняването на дяловете. Не е необходимо да са посочени точно сумите, които съсобствениците заплащат за постигане на уравнението. Сам по себе си фактът на постигане на съгласие за уравняване на дяловете, е достатъчен, за да се приеме, че договорът е действителен дори конкретният размер на уравнението да не е посочен. Достатъчно е и изявлението, че страните са уредили отношенията си по повод поделянето на имота, вкл. и преди сключването на договора Ако начинът на уравнение на дяловете е изрично посочен, т. е. посочено е, че уравнението ще се извърши в пари, не е налице безвъзмездност на разпореждането. Дори в договора да не е посочена конкретна сума, която следва да бъде заплатена за уравнение на дяловете, договорът е действителен, ако е сключен в предвидената в [чл. 35, ал. 1 ЗС](https://web.apis.bg/p.php?i=9577&b=0#p285847) форма. Достатъчно е уравнението на дяловете да е определяемо с оглед изразената при сключването на договора воля.“

***Правната същност на договора се определя от естеството на насрещните права и задължения. Правното естество на договора за делба е прекратяване на съсобственост, а изискваната от закона форма е писмена с нотариална заверка на подписите на съделителите -***[***чл. 35, ал. 1 ЗС***](https://web.apis.bg/p.php?i=9577&b=0#p285847)***.***

За разлика от договорите за разпореждане с наследство, по отношение на които е въведен различен режим - формата на договор за продажба на наследство е писмена с нотариална заверка на подписите на договарящите ([чл. 212, ал. 2 ЗЗД](https://web.apis.bg/p.php?i=9013&b=0#p269347)) и нотариален акт при дарение на наследство ([чл. 77, ал. 2 ЗН](https://web.apis.bg/p.php?i=9317&b=0#p280106)), облекчената форма, създадена от законодателя с [чл. 35, ал. 1 ЗС](https://web.apis.bg/p.php?i=9577&b=0#p285847) се прилага по отношение на всеки договор за делба, независимо от намерението на съделителите - за получаване на реален дял, на парично уравнение, за получаване на друго уравнение, намерение за дарение или намерение за избягване на бъдещ правен спор, когато в резултат на разпоредителната сделка се намалява броя на съсобствениците. Когато отношенията между съсобствениците са уредени с договор за делба, независимо дали всеки от тях получава реален дял или броят на съсобствениците се намалява, сделката не е симулативна дори и да не включва уговорки за плащане на суми за уравнение на дяловете, тъй като изявлението на съделителите, че всички отношения са уредени във връзка с наследството отговаря на действителната воля на страните - прекратяване на съсобствеността.

***Съдебната спогодба има конститутивен ефект и правният ефект и последици на влязло в сила съдебно решение.***

=прехвърляне на идеални части между съсобствениците – няма чл. 33,ал.2 ЗС

=делба – доброволна и ли съдебна

=отчуждаване на имота в полза на държава или обществена нужда

**Чл. 101.** ЗС „За особено важни нужди на държавата и общините, за които няма възможност да се задоволят по друг начин, могат да се отчуждават имоти при условия и по ред, установени със закон, след предварително и равностойно обезщетение.“

**Видове съсобственост – дялова, бездялова- чл. 30 ЗС чл. 21 СК/2009 г. , чл. 38-40 ЗС**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | |  | |
|  | | |  | |  | |  |
|  | | |  | |  | |  |

### Решение № 4 от 14.04.2014 г. на ВКС по гр. д. № 4154/2013 г., II г. о

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

Съвместната собственост при съпружеската имуществена общност налага съвместна процесуална легитимация, а следователно и необходимо, при това задължително другарство по искове за собственост, предявени от или срещу един от съпрузите.

Придобиването на имущество в режим на съпружеска имуществена общност при определените в чл. 13, ал.1 СК/68 г., или по [чл. 19, ал. 1 СК](apis://NORM|2005|8|19|)/ 85г.-отм. респ. чл. 21 , ал.1 СК/2009 г. предпоставки , е **придобиване по силата на закона.**

**Съпружеската имуществена общност /СИО/** следва да се възприема като бездялово, неделимо по време на брака на съпрузите или до промяна до договор между тях, съпритежание на вещни права върху движими и недвижими вещи , придобити по време на брака , независимо на чие име са придобити, в резултат на съвместен принос.

За **съвместен принос** следва да се разбират всички прояви/ установени факти/ , касаещи общите усилия на двамата съпрузи без оглед на формата на съдействие за набавяне на парични средства , полагане на труд за създаване на имуществата, работа в домакинството или по друг начин./ Като специфична хипотеза е тази на придобиване правото на собственост по чл.79 ал.1 ЗС , по чл. 92 ЗС и др./

**Законова презумпция на чл. 21 ал.3 СК/2009 г** променя доказателствената тежест, а оборването и по исков ред, с регламентирания **специален иск чл. 21 ал.4 СК** може да се реализира в самостоятелно исков производство .

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |

Разпоредбата на [чл. 75, ал. 2 от ЗН](apis://Base=NARH&DocCode=4023&ToPar=Art75_Al2&Type=201), която императивно поставя изискването за участие на всички съсобственици при делба ( съдебна или извънсъдебна ) на съсобствен недвижим имот под страх от недействителност, не следва да се тълкува в насока за императивно формулирано задължение на законодателя към решаващия да издири и конституира като страните в дебения процес всички съсобственици дори и когато някои от тях не са посочени от страната, инициирала производството за съдебна делба. Нищожната делба няма конститутивно –вещно правно действие, нищожната делба не реализира потестативното право на съсобственика да поиска трансформиране и ликвидиране съществуващата съсобственост в индивидуална собственост. Липсата на последиците, с които закона – [чл. 34 ЗС](apis://Base=NARH&DocCode=4034&ToPar=Art34&Type=201) респ. с [чл. 69 ЗН](apis://Base=NARH&DocCode=4023&ToPar=Art69&Type=201) свързва реализираното преобразуващо право при надлежното му упражняване обуславя извод, че разпоредбата на [чл. 75, ал. 2 ЗН](apis://Base=NARH&DocCode=4023&ToPar=Art75_Al2&Type=201) има материално-правен характер. Тази разпоредба урежда последиците в материално-правен аспект, независимо кои са били страни по делото. Неконституирането на някой от съделителите за страни не може да обуслови процесуална недопустимост на решението за съдебна делба, ако не е имало яснота по делото за неговите права в съсобствеността, които права законът брани тези независимо от изхода на спора, без негово участие.

**Етажна собственост- закон за собствеността**

Освен съпружеската имуществена общност , друг вид неделима , макар и дялова съсобственост , са общите части на сграда в режим на етажна собственост- чл. 38 ЗС , чл. 40 ЗС .

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |

Хипотеза при кято ищцовата етажна собственост притежава % от идеалните части от дворното място, в която е построена сградата, равняващи се на 8% или 46 паркоместа. Ответното дружество ползва процесните паркоместа. Разгледал е въведеното твърдение за нищожност на продажбената сделка - по силата на която ответникът е придобил собствеността върху 79 броя паркоместа, поради невъзможен предмет. **В тази връзка е изложил съображения, че паркоместата не притежават характеристиките самостоятелност и обособеност, което има за последица недействителност на извършените разпоредителни сделки с паркоместа, разположени в дворното място на сграда в режим на етажна собственост, тъй като дворното място съставлява обща част по естеството си по смисъла на** [**чл. 38, ал. 1 ЗС**](apis://Base=NARH&DocCode=4034&ToPar=Art38_Al1&Type=201)**, а самостоятелно прехвърляне на общи части законът не допуска. Мотивирано е разбирането, че обособяването на паркомясто, като самостоятелен обект по смисъла на** [**§ 5, т. 39 от ЗУТ**](apis://Base=NARH&DocCode=40006&ToPar=Par5_Pt39&Type=201) **е правно невъзможно, тъй като паркомястото не е недвижима вещ по смисъла на** [**чл. 110 ЗС**](apis://Base=NARH&DocCode=4034&ToPar=Art110&Type=201) **и сделката с такъв предмет е нищожна, поради невъзможен предмет, на основание** [**чл. 26, ал. 2 ЗЗД**](apis://Base=NARH&DocCode=4009&ToPar=Art26_Al2&Type=201)**.**

При формиране на решаващите си изводи инстанцията по същество се е позовала и на легалната дефиниция, дадена в [§ 1, т. 2 ДР на ЗУЕС](apis://Base=NARH&DocCode=40814&ToPar=Par1_Pt2&Type=201) относно понятието за прилежаща площ към сгради в режим на етажна собственост, според която паркоместата представляват прилежаща площ към сграда в режим на етажна собственост, от което е изведен несамостоятелният им характер. Придобивната за ответника сделка по покупко - продажба на процесните паркоместа е нищожна, поради което не е налице годно основание той да ползва паркоместата като собственик на същите. Последният се е обогатил без основание за сметка на ищеца като е ползвал процесните паркоместа, чийто собственик не е, лишавайки действителният собственик от възможността да извлича икономически ползи от тях, изразяващи се в пазарния наем.

По въпрос **"Обща част по смисъла на** [**чл. 38, ал. 1 ЗС**](apis://Base=NARH&DocCode=4034&ToPar=Art38_Al1&Type=201) **ли е земята в случаи на застрояване със сграда, когато идеални части от земята не са разпределени на всички етажни собственици и/или наред с етажните собственици и трето лице е собственик на идеални части от земята?** състав на ВКС намира следното.

Установената съдебна практика по приложението на [чл. 38, ал. 1 ЗС](apis://Base=NARH&DocCode=4034&ToPar=Art38_Al1&Type=201), обективирана в [Решение № 481/25.05.2011 г.](apis://Base=CORT&DocCode=300022&Type=201) по гр. д. № 979/2009 г. на ВКС, І г. о., [Решение № 28/01.02.2012 г.](apis://Base=CORT&DocCode=301226&Type=201) по гр. д. № 331/2011 г. на ВКС, ІІ г. о., [Решение № 71/25.05.2017 г.](apis://Base=CORT&DocCode=390001&Type=201) по гр. д. № 3936/2016 г. на ВКС, I г. о., [Решение № 124/20.10.2014 г.](apis://Base=CORT&DocCode=354998&Type=201) по гр. д. № 2054/2014 г. на ВКС, II г. о. и други, която се споделя изцяло от настоящия състав приема, **че общи части на сградата, в която е създадена етажна собственост, са земята, върху която е построена сградата, дворът и всичко друго, което по естеството си или по предназначение служи за общо ползване. Когато в дворното място е построена такава сграда – т. е. в режим на етажна собственост (в която правото на собственост върху различни самостоятелни обекти принадлежи на различни лица), но не всички собственици на самостоятелни обекти притежават идеални части от дворното място, а наред с това право на собственост върху идеални части от дворното място притежава и трето лице, което не притежава самостоятелен обект в сградата (етажната собственост), дворното място няма статут на обща част по смисъла на** [**чл. 38 ЗС**](apis://Base=NARH&DocCode=4034&ToPar=Art38&Type=201)**. Неговото ползване следва да бъде разпределено по реда на** [**чл. 32, ал. 2 ЗС**](apis://Base=NARH&DocCode=4034&ToPar=Art32_Al2&Type=201)**, тъй като е налице обикновена съсобственост.**

*Анотирана съдебна практика***Решение № 165 от 26.06.2019 г. на ВКС по гр. д. № 4291/2018 г., IV г. о.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |

Независимо дали етажните собственици са взели решение на общо събрание, съгласно [чл. 3 ЗУЕС](apis://Base=NARH&DocCode=40814&ToPar=Art3&Type=201)*, разпределението на т.нар. консумативни разходи за ползването на общите части не се извършва между етажните собственици, съразмерно на притежавания от тях дял в общите части на сградата, а поравно според броя на лицата (собственици, ползватели и обитатели) в етажната собственост,* освен разходите за портиер ([чл. 51, ал. 4 ЗУЕС](apis://Base=NARH&DocCode=40814&ToPar=Art51_Al4&Type=201)).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |

За управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, в които самостоятелните обекти са до три и принадлежат на повече от един собственик, преди изменението на [чл. 3 ЗУЕС](apis://Base=NARH&DocCode=40814&ToPar=Art3&Type=201) (ДВ, бр. 57/2011 г.), е предвидено, че се прилагат разпоредбите на [чл. 42](apis://Base=NARH&DocCode=4034&ToPar=Art42&Type=201), [43](apis://Base=NARH&DocCode=4034&ToPar=Art43&Type=201) и [44 от Закона за собствеността](apis://Base=NARH&DocCode=4034&ToPar=Art44&Type=201), т. е. управлението на общите части в етажната собственост и надзорът за изпълнение на задълженията на обитателите в сградата принадлежи на общото събрание на собствениците и на избрания от него управител.

След изменението на [чл. 3 ЗУЕС](apis://Base=NARH&DocCode=40814&ToPar=Art3&Type=201) се прилагат разпоредбите на [чл. 30, ал. 3](apis://Base=NARH&DocCode=4034&ToPar=Art30_Al3&Type=201), [чл. 31, ал. 1](apis://Base=NARH&DocCode=4034&ToPar=Art31_Al1&Type=201) и [чл. 32 от Закона за собствеността](apis://Base=NARH&DocCode=4034&ToPar=Art32&Type=201), т. е. всеки съсобственик участва в ползите и тежестите на общата вещ съразмерно с частта си, а общата вещ се използва и управлява съгласно решение на съсобствениците, притежаващи повече от половината от общата вещ и ако не може да се образува мнозинство или ако решението на мнозинството е вредно за общата вещ, районният съд, по искане на който и да е от съсобствениците, решава въпроса като взема необходимите мерки и ако е нужно, назначава управител на общата вещ.

[*Анотирана съдебна практика*](apis://desktop/showanotpal)**Решение № 124 от 20.10.2014 г. на ВКС по гр. д. № 2054/2014 г., II г. о.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |

**Дворното място е обща част на сградата,** само доколкото принадлежи на всички етажни собственици, при което, ако в него има сграда-индивидуална собственост, теренът не е изгубил самостоятелния си характер и няма обслужващо сградата значение, т.е. не представлява обща част. Дворното място е обща част по естеството си по смисъла на [чл. 38, ал. 1 ЗС](apis://Base=NARH&DocCode=4034&ToPar=Art38_Al1&Type=201) само в случай, че е налице пълна идентичност между етажните собственици и собствениците на земята. Когато в дворното място съществува и сграда в режим на индивидуална собственост, независимо дали нейният притежател е етажен собственик или не, специалните правила по управлението, ползването и разпореждането със земята като обща част не могат да намерят приложение, тъй като мястото обслужва не само сградата в режим на етажна собственост, но и друг обект, чийто собственик не може да бъде подчинен на този режим при незачитане на правата му.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |

**Основно разграничение между двата вида съсобственост – в режима на възникване , управление , разпореждане , възможност за промяна обема на притежаваните от различните съсобственици части.**

**ДЕЛБА (доброволна и съдебна).**

**Делбата като специфичен способ за прекратяване на съсобственост: доброволна делба , съдебна делба**

***= доброволна делба***

**Чл. 35.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 33 от 1996 г.) Доброволната делба на движими вещи на стойност над 50 лева, както и на недвижими имоти трябва да бъде извършена писмено с нотариално заверени подписи.

(2) Когато в делбата участвуват недееспособни или отсъствуващи, необходимо е предварително разрешение на районния съд.

**Решение Nо 73/ 14.02.2011 година по гр.д.Nо 1936/2009 година на ВКС- I г.о.**

По въпроса за „валидността на договор за доброволна делба и значението за определяне на квотите“ се приема , че договор за доброволна делба , по които съделителят не получава имот или парично уравнение е нищожен.Такъв договор съдържа дарствено разпореждане , което не е извършено в предеидената в чл. 18 ЗЗД нотарияллна форма и затова е нищожен на основание чл.26 ал.2 ЗЗД, като изразените доводи са подкрепени и с позоваване на задължителните указания на т. 8 на ПП ВС 7-73.

В контекста на поставения проблем за възможността в делбения процес да се разгледат и редица други искове между съделителите , следва да бъде отбелязано, че **ПП ВС 7-73**, даващо основно разяснения по въпросите на съдебната делба, не е загубило своето действие и намира приложение , без т. 6 отменена мълчаливо с приетите разяснения по ТР 1 / 2004 година ОСГК на ВКС , относно правилата за възлагане на жилищен имот .

С **т.2 на ТР № 3/19.12.2013 год. ОСГК на ВКС** приема , че **договорът за доброволна делба** представлява *самостоятелен вид договор,целта на който е всеки съсобственик да получи реален дял от съсобственото имущество , доколкото това е възможно, срещу което и останалите съсобственици при възможност да получат такъв реален дял, максимално близък по стойност на дела им в съсобствеността* .

Уредба на доброволната делба на движими вещи на стойност над 50 лв. и на недвижим имот **- чл. 35, ал.1 ЗС** засяга изискването на законодателя за форма на сделката- писмена форма с нотариална заверка на подписите – сравни чл. 18 ЗЗД, което не изключва сключването и и под формата на нотариален акт.

Сключването на договор за доброволна делба на недвижими имоти във формата на нотариален акт не представлява нарушение на изискуемата от закона форма за действителност на договора и не съставлява основание да бъде отказано вписването на този акт. ***По своята правна същност доброволната делба е договор, с който се прекратява съсобственост и по този начин съсобствениците се разпореждат с притежаваните от тях идеални части от общата вещ.*** Съгласно [**чл. 35, ал. 1 ЗС**](https://web.apis.bg/p.php?i=9577&b=0#p285847) формата за действителност на договора за доброволна делба на недвижими имоти е писмена, с нотариална заверка на подписите. Това е облекчена форма в сравнение с общата форма за разпореждане с недвижими имоти, предвидена в [чл. 18 ЗЗД](https://web.apis.bg/p.php?i=9013&b=0#p269089) - нотариален акт. Формата по [**чл. 35 ЗС**](https://web.apis.bg/p.php?i=9577&b=0#p285847) е предвидена в закона с цел улесняване прекратяването на съсобствеността. Съгласно [чл. 4, б"а" ПВ](https://web.apis.bg/p.php?i=61&b=0#p23588468) на вписване подлежат всички актове, с които се прехвърля правото на собственост или с които се учредява, прехвърля, изменя или прекратява друго вещно право; а в б. "г" на същата разпоредба изрично е предвидено вписване и на договорите за делба на недвижими имоти, както и на съдебно-разделителните протоколи относно такива имоти. Ако съсобствениците извършат прекратяване на съществуващата помежду си съсобственост не чрез писмен договор с нотариална заверка на подписите, а чрез нотариален акт, така съставеният акт не нарушава изискваната от закона за форма на действителност на сделката. Актът е в надлежна форма, защото са спазени по-тежките /по-строги/ изисквания на закона за съставяне на нотариален акт - [чл. 578 и сл. ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030&b=0#p35646998) в сравнение с тези за заверка на подписите на участващите в договора лица по [чл. 590 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030&b=0#p35647022). Вписването на такъв нотариален акт не може да бъде отказано по съображения, че актът не подлежи на вписване или че не е съставен в изискуемата от закона форма.

**Решение Nо 73 от 14.02.2011 година по гр.д.Nо 1936/2009 година на ВКС-I отд.**

Касационното обжалване е допуснато по въпроса за „валидността на договор за доброволна делба и значението за определяне на квотите”. По същество , произнасяйки се по съединения иск за действителността на договор за доброволна делба , съдът приема , че „договор за доброволна делба , *по който съделителят не получава имот или парично уравнение е нищожен.* Такъв договор съдържа дарствено разпореждане , което не е извършено в предвидената в чл. 18 ЗЗД нотариална форма и затова е нищожен на основание чл.26 ал.2 ЗЗД, като изразените доводи са подкрепени и с позоваване на задължителните указания на т. 8 на ПП ВС 7-73.

Правната същност на договора се определя от естеството на насрещните права и задължения. Правното естество на договора за делба е прекратяване на съсобственост, а изискваната от закона форма е писмена с нотариална заверка на подписите на съделителите - [чл. 35, ал. 1 ЗС](https://web.apis.bg/p.php?i=9577&b=0#p285847). За разлика от договорите за разпореждане с наследство, по отношение на които е въведен различен режим - формата на договор за продажба на наследство е писмена с нотариална заверка на подписите на договарящите ([чл. 212, ал. 2 ЗЗД](https://web.apis.bg/p.php?i=9013&b=0#p269347)) и нотариален акт при дарение на наследство ([чл. 77, ал. 2 ЗН](https://web.apis.bg/p.php?i=9317&b=0#p280106)), облекчената форма, създадена от законодателя с [чл. 35, ал. 1 ЗС](https://web.apis.bg/p.php?i=9577&b=0#p285847) се прилага по отношение на всеки договор за делба, независимо от намерението на съделителите - за получаване на реален дял, на парично уравнение, за получаване на друго уравнение, намерение за дарение или намерение за избягване на бъдещ правен спор, когато в резултат на разпоредителната сделка се намалява броя на съсобствениците. Когато отношенията между съсобствениците са уредени с договор за делба, независимо дали всеки от тях получава реален дял или броят на съсобствениците се намалява, сделката не е симулативна дори и да не включва уговорки за плащане на суми за уравнение на дяловете, тъй като изявлението на съделителите, че всички отношения са уредени във връзка с наследството отговаря на действителната воля на страните - прекратяване на съсобствеността.

### Недействителност при хипотеза на чл. 75, ал.2 ЗН. т.е. доброволна делба , сключена без участие на съсобственик.

При обратната хипотеза – участие на лице , което не притежава права в съсобствеността отговор дава само на съдебната практика – **Решение № 279 от 02. 12.2011 год. по гр.д. № 369/2011 год. ВКС, 1 г.о. и Решение № 129 от 26. 11.2020 г. по гр.д. № 635/2020 год. ВКС, 1 г.о-** нищожен договор за делба- съдебна спогодба на основание чл. 26, ал.2 ЗЗД, неспазена форма – чл. 18 ЗЗД, облекчената форма на сключване н договора за дебна предполага всеки един от участниците да има качеството на съсобственик !

**ТР № 5/2013 год., прието на 29.12.2014 година на ОСГК на ВКС, т.3 :**

**По третия въпрос:** Какви са последиците при извършване на доброволна делба без участието на единия съпруг, когато идеална част от съсобствения имот се притежава в режим на съпружеска имуществена общност?

Общото събрание на Гражданската и Търговската колегия на ВКС намира за правилно второто разрешение на въпроса:

Доброволната делба /договорът за делба/ е самостоятелен вид възмезден договор, с който се прекратява съсобствеността върху общата вещ / или вещи/ - [чл. 69](https://web.apis.bg/p.php?i=9317&b=0#p280157) - [80 ЗН](https://web.apis.bg/p.php?i=9317&b=0#p3770595), [**чл. 35 от Закона за собствеността /ЗС/**](https://web.apis.bg/p.php?i=9577&b=0#p285847), [чл. 202 ЗУТ](https://web.apis.bg/p.php?i=473252&b=0#p5714096) и ТР № 3/19.12.2013 г. на ОСГК. Договорът за делба има вещнопрехвърлително действие за предмета на делбата - притежаваните в обикновена съсобственост идеални части от делбения имот / или имоти/ се превръщат в право на собственост върху отделни реално обособени обекти и общото имущество се разпределя между съделителите, съобразно правата им в съсобствеността.

Ако идеална част от съсобствения имот се притежава в режим на бездялова съпружеска имуществена общност, материалноправното изискване за действителност на доброволната делба в [чл. 75, ал. 2 ЗН](https://web.apis.bg/p.php?i=9317&b=0#p280033) следва да се тълкува във връзка с по-късно приетия СК и отстъпва на въведения с кодекса специален режим на съпружески имуществени отношения. СК е нов и специален закон по отношение на ЗН. По-късно приетите и влезли в сила правни норми въздействат върху приложното поле и съдържанието на заварените норми.

Последиците от неучастието на единия съпруг в договора за делба, когато идеална част от делбения имот се притежава в режим на съпружеска имуществена общност, са различни в зависимост от това дали имотът е получен в дял от съпруга - съделител или от друг от съделителите. В първия случай договорът за делба е придобивна сделка и участие на другия съпруг не е необходимо - арг. от [чл. 21 от СК](https://web.apis.bg/p.php?i=354848&b=0#p5390884). Във втория случай договорът за делба е акт на разпореждане с притежаваната в съпружеска имуществена общност идеална част от имота и не е нищожен, а относително недействителен спрямо неучаствалия съпруг, на осн. [чл. 24, ал. 4 СК](https://web.apis.bg/p.php?i=354848&b=0#p4435281) / [чл. 22, ал. 3 СК, отм./](https://web.apis.bg/p.php?i=3473&b=0#p3323719).

Доброволната делба, извършена без участие на единия съпруг, когато идеална част от имота се притежава в режим на съпружеска имуществена общност, не е нищожна на осн. [чл. 75, ал. 2 ЗН](https://web.apis.bg/p.php?i=9317&b=0#p280033) и не може да бъде оспорена на това основание от който и да е от съделителите. Единствено в случай, че делбеният имот не е поставен в дял на съпруга - съделител, а е получен от друг съделител, доброволната делба е непротивопоставима на неучаствалия съпруг и може да бъде оспорена само от него по реда на [чл. 24, ал. 4 от СК](https://web.apis.bg/p.php?i=354848&b=0#p4435281) / [чл. 22, ал. 3 СК, отм./](https://web.apis.bg/p.php?i=3473&b=0#p3323719). С уважаване на конститутивния иск с пр. осн. [чл. 24, ал. 4 СК](https://web.apis.bg/p.php?i=354848&b=0#p4435281)

**=съдебна делба**

**Чл. 34.** (1) Всеки съсобственик може, въпреки противна уговорка, да иска делба на общата вещ, освен ако законът разпорежда друго, или ако това е несъвместимо с естеството и предназначението на вещта.

(2) Разпоредбите за делба на наследство важат съответно и за делба на съсобствен имот.

(3) Искът за делба не се погасява с давност.

**Чл. 36.** (Изм. - Изв., бр. 12 от 1958 г., ДВ, бр. 87 от 1974 г., доп., бр. 31 от 1990 г.) Съсобствеността на държавата или на общината може да бъде прекратена освен чрез делба и чрез продажба на частта на държавата или на общината, чрез отстъпване на съсобствениците на друг равностоен имот или чрез откупуване на тяхната част при условия и по ред, определени от Министерския съвет.

**Правилата, както по отменения така и по действяащия ГПК, уреждат производството за съдебна делба като двуфазно.**

Съдът , извън хипотезите на постигната съдебна спогодба / чл. 234 ал.1 и ал.4 ГПК/ в делбен процес , следва да постанови две решения- по допускане на делбата в производството в първата фаза - т.е. решение по чл. 344 ал. 1 ГПК , с което се разрешават въпросите налице ли съсобственост , по отнощение на кой имот и какви са правата на съделителите в тази съсобственост. Това решение има установително действие, с него не се реализира / осъществява/ постестативното парво на делба на съсобствеността , обект на иска за делба , а само това право се установява със сила на пресъдено нещо от гл.т. на обект, субекти и обем права на титулярите на правото. Ликвидирането на съсобствеността , в параметрите на решението по допускане на делбата , е предмет на производството във втората му фаза. Докато тази втора фаза не приключи с влязло в сила решение по чл. 348 ГПК,или такова по чл. 349 ал. 1 или ал.2 ГПК,или по чл. 350 ГПК, съсобствеността не може да се приеме , че е ликвидирана .

***В производството за съдебна делба се осъществява потестативното право на делба не само на ищеца –съсобственик/ сънаследник, но и на всички останали съсобственици/ сънаследници, титуляри на правото на собственост* .**

Като всяко потестаивно право целта е да се постигне правна промяна в правната сфера на ответника именно чрез упражняване на парвото чрез иска за съдебна делба.Промяната следва да се реализизра в патримониума на всички титуляри на правото на собственост в режим на съсобственост.

Делбеният процес бележи своите специфики в различни насоки. От гл.т. на страните , това в нетипичното двойно процесуално качество на ищец и ответник в процеса , обусловено от еднаквото качество е материално правен аспект / чл. 34 ЗС , чл. 69 ЗН/. **Всеки титуляр на съсобствеността има качеството на ищец и на ответник, по инициирания делбен процес на някой от останалите съпритежатели на вещното парво, предмет на делбата.**

**Определение Nо 206/2009 година по ч.гр.д. 144/2009 година ВКС- II отд.**

„В делбения процес спецификата на исковото производство се определя от факта, че предмет на зявения иск от страната ищец е разлизирането на едно субективно потестативно материално право- правото да се иска ликвидиране на съсобствеността на конкретна движима или недвижима вещ и превръщането и в индивидуална собственост. При реализирането на това материално право по съдебен ред е задължително участието на всички титуляри на правото на собственост/ на всички съсобственици/ под страх от недействителност на делбата – арг. от чл. 75 ал. 2 ЗН, като главна страна , имаща качеството на ищец и ответник.‘

Отказът от иска за делба е недопустим , защото в делбения процес се реализира потестаивното парво на делба не само на страната- съсобственик / сънаследник/ инициирал процеса , но и на останалите съсобственици/ сънаследници/. Т.е. недопустимостта никоя от страните не може сама да се разпорежда с предмета на спора, идва от особеността на самото право, което принадлежи на всички съсобственици.

Във втората фаза на делбения процес, с решение по чл. 348 ГПК за изнасяне имота на публична продан, или по чл.349 ал.1 ГПК или чл. 349 ал.2 ГПК за възлагане на делбения имот, или по чл. 350 ГПК за обявяване проекта за разделителен протокол за окончателен , съдът разрешава въпроса за законосъобразния начин за ликвидиране на съсобствеността . И двете решения, с които приключва първата или втора фаза на делбения процес, се ползват със сила на пресъдено нещо, но само решението по извършване на делбата/ т.е. това ,което се постановява във втората фаза/ има конститутивно действие , тъй като именно с него се реализира спорното субективно материално право .

**Влязлото в сила решение по допускане на делбата очертава предметната имоти и квоти и субективна ( лица ) рамка, в която следва да бъде извършена делбата .**

Нищожната делба на основание чл. 75 ал.2 ЗН , поради неучастие на съделител- сънаследник, съсобственик в делбения процес не води до нищожност на решението по допускане или извършване на делбата- чл. 270 ал.1 и 2 ГПК. Нищожното решение/ по всички видове искови производства / не дава възможност същото да бъде припознато като валиден съдебен акт от гл.т. на волеизвялението на съда , обектививрано с решението- незаконен състав, произнесено извън пределите на инстанционната правораздавателна власт на съдебния състав, липса на подписни на членовете на съдебния състав , но не и поради неучастие на страна , имаща надлежна матераилно –правна легитимация, а в делбения процес- качеството на един от титулярите на правото на собственост, в която насока е и произнсеното **Решение Nо 328/ 19.05.2009 година по гр.д. 1194/2008 г. на ВКС II г.о.**

Съединяване на искове в делбата- разлика между това да се слушат възражения , касаещи оспорване на произход, осиновявания, на завещания / една от хипотезите на изключенията да се съедини с конститутивния иск за делба , друг конститутивен иск- за намаляване на запазена част / чл. 30 ал.1 ЗН/ и истиност на писмени доказателства, без да се дължи изричен дипозитив- правният резултат имплицитно се включва в рещението по по чл. 344 ал.1 ГПК именно от гл.т. на титулярите на правото на собственост или на техния обем права в съсобствеността , предмет на делбата.

**Решението по чл. 344 ал.1 ГПК е решение по допускане на делбата.** Това решение влиза в сила е обжалваем съдебен акт, има самостоятелно значение, ползва се с установително действие.С това решение делбният процес не завършва, макар и ако са налице предпоставките за внасяне в архив/ виж текста на правилника/ то съсобствността може да не бъде ликвидирана и, а самото дело да приключи само с постановеното рещение по чл. 344 ал.1 ГПК. Във втората фаза- кога може да не се стигне до второ решение. Делбеният процес може да приключи с рещението по чл. 344 ал.1 ГПК , когато съдът установи , че по отношение на конкретно посочен обект, предмет на иска за делба , липсва съсобственост.

Определение по чл. 344 ал.2 ГПК – привременно определяне ползването на сънаследтсвените имоти- обжалваемо само на две инстанции определени, подлежащо на изменени от самия съд, касае само начина на ползване на сънаследствените имоти по реме на делбения процес, какато и наина на компенсиране на останалите съделители, които реално не ползват имотите.

=Т.н. .делба приживе- чл. 75, ал.1 ЗН

= Разпределение на обекти от общо събрание на ЖСК с окончателния разпределителен протокол.

= Договор за групов строеж

**Суперфициарно право по** **договор за групов строеж- чл. 192 ЗТСУ (отм.)**

**Чл. 192.** (1) Групов строеж могат да извършват две или повече лица в съсобствен парцел или по силата на отстъпено им право на строеж, на надстрояване или пристрояване на заварена сграда. Договорът за групов строеж трябва да бъде нотариално заверен. В него се определят жилищата или другите обекти, които ще получат участвуващите в груповия строеж, тяхната стойност и условията по изпълнение на строителството.

(2) В груповия строеж лицата участвуват с пари, труд и материали съответно на действителната стойност на обекта, който придобиват, включително и когато стойността е по-голяма или по-малка от уговорената с договор.

(3) Решенията, отнасящи се до груповия строеж, се вземат със съгласие на всички участници в него, освен ако с нормативен акт или с договор е предвидено друго.

(4) Участниците в груповия строеж след построяване на сградата разпределят жилищата или другите обекти съобразно с договора.

(5) Участник в групов строеж може да прехвърля правата си по договора със съгласие на останалите участници в групата.

(6) За вземания срещу участник в груповия строеж във връзка със строежа изпълнението може да бъде насочено и срещу построеното жилище.

### Решение № 322 от 11.01.2012 г. на ВКС по гр. д. № 253/2011 г., II г. о., ГК

### При договора за групов строеж съсобствеността възниква по приращение в обема на притежаваното вещно право от терена /или право на строеж/. Действително, окончателният разделителен протокол по  [чл. 192, ал. 4 ЗТСУ](apis://NORM|4036|8|192|) /договорът за доброволна делба/ има прехвърлителен ефект на правото на собственост върху определен самостоятелен обект в общата сграда, но това разпределение /трансформиране/ в индивидуална собственост на обект от вече придобития по силата на приращението имот, построен върху съсобствен между съпруга и третото лице терен, не може да придаде режим на СИО поради липса предпоставките за прилагане на законовата презумпция. Само по силата на такъв договор за доброволна делба съпругът не може да придобие право на собственост, след като няма възмездност на придобиването по време на брака, а пък ако се приеме, че е налице надаряване от другия съпруг чрез включването му в договора, то прехвърлителен ефект липсва поради липсата на нотариалната форма за действителност на сделката, изискуема от императивната разпоредба на [чл. 18 ЗЗД](apis://NORM|4009|8|18|). Облекчената форма по [чл. 35, ал. 1 ЗС](apis://NORM|4034|8|35|) се отнася само за съсобственици.

**Решение № 241 от 16.07.2010 г. на ВКС по гр. д. № 3650/2008 г., IV г. о., ГК**

Предвид изискванията спрямо участниците в договора за групов строеж, прехвърлянето на права по договора не включва само преразпределяне на обекти в сградата, а прехвърляне на съответното вещно право върху имота или правото на строеж, което означава, че страните по договора за групов строеж са тези, които са придобили права по посочения начин до момента на завършването на сградата в груб вид. Затова тези лица имат правото да участват в разпределението на жилищните и другите обекти след построяването на сградата, както определя и  [чл. 192, ал. 4 ЗТСУ](apis://NORM|4036|8|192|) (отм.).

Задълженията на страните по договора за групов строеж са само облигационни и разпределянето на обектите в самия договор не създава самостоятелни вещни права. Договорът по естеството си е съглашение за бъдещо разпределение; в този смисъл договорът за групов строеж в частта му, отнасяща се до определянето на обектите, които участниците в него ще получат, има значение само на предварителен договор за делба.

В случай че в делбата не участва страна по договора за групов строеж, то тази делба е нищожна по аргумент на [чл. 75, ал. 2 ЗН](apis://NORM|4023|8|75|) според препращането на [чл. 34, ал. 2 ЗС](apis://NORM|4034|8|34|).

Участието в делбата на лице, което не е съсобственик на делбения имот, не я прави нищожна, но при претенция на действителните съсобственици за отричане на правата на лицето, което не е съсобственик, то не може да им противопостави конститутивния ефект на делбата.

**Решение № 7 от 9.07.2010 г. на ВКС по т. д. № 456/2009 г., I т. о., ТК**

Качеството на участник в договора за групов строеж може да се придобие от лице, извън първоначалните участници, със съгласието на всички страни по договора, ако преди сключването на съглашението по  [чл. 192, ал. 5 ЗТСУ](apis://NORM|4036|8|192|) (отм.), приобретателят на правата по договора за групов строеж е придобил идеална част от правото на собственост върху терена или от правото на строеж. Лице, което не притежава право на собственост или право на строеж върху терена, върху който е построена сграда, не би могло да придобие право на собственост върху самостоятелен обект в сградата, независимо, че към момента на извършване на делбата /сключване на окончателен разделителен протокол/ същото е страна по договора за групов строеж на основание  [чл. 192, ал. 1 ЗТСУ](apis://NORM|4036|8|192|) (отм.). Приобретателят на права по договора в хипотезата на чл. 192, ал. 5 ЗТСУ (отм.), но без да е придобил идеални части от правото на собственост или от правото на строеж върху терена, няма качеството на съсобственик върху построеното, поради което не е легитимиран участник в делбата. Делбата на сградата, след завършване на груповия строеж, е нищожна съгласно [чл. 75, ал. 2 ЗН](apis://NORM|4023|8|75|), ако в нея не е участвал съсобственик, който, независимо, че е прехвърлил правата си по договора за групов строеж, не е прехвърлил притежаваните идеални части от правото на собственост или от правото на строеж върху терена. Делбата на построените обекти след приключване на строителството по договор за групов строеж следва да се извърши между лицата, които са съсобственици на дворното място, респ. на правото на строеж върху терена към момента на завършване на строителството /според строителните правила и норми и обособяване на самостоятелни обекти на правото на собственост/ или към момента на извършването й, ако след завършване на строителството са настъпили вещноправни промени в съсобствеността. Сключените споразумения за прехвърляне на права и задължения по договор за групов строеж имат облигационно действие. Правото да се придобие в изключителна собственост отделен обект от сградата, изградена чрез групов строеж, е обусловено от притежаваните идеални части от правото на собственост или от правото на строеж върху терена. Непроизнасянето по заявени възражения за нищожност на придобивното основание, които са обуславящи за легитимацията на конституирания ответник като собственик на имота, представлява процесуално нарушение по [чл. 188, ал. 1, пр. 2 ГПК](apis://NORM|2001|8|188|) (отм.).

Въпросът за правно действие заявлението по  [чл. 56, ал. 2 ЗТСУ (отм.)](apis://Base=NARH&DocCode=4036&ToPar=Art56_Al2&Type=201) за учредяване право на строеж **в дворното место, което е съпружеска имуществена общност** , ако същото е подписано само от единия съпруг, със съгласието на другия, дадено в нотариално заверена декларация, **при действието на** [**СК**](apis://Base=NARH&DocCode=2015&Type=201) **от 1968 г. с** [**Решние № 33/21.02.2013 г. по гр. д. № 791/2012**](apis://Base=CORT&DocCode=326636&Type=201) **г. на II гр. о.,** се приема, че при действието на [СК](apis://Base=NARH&DocCode=2015&Type=201) от 1968 г. разпореждането с имот, съпружеска имуществена общност се извършва общо от двамата съпрузи, или от единия със съгласието на другия, дадено в писмена форма с нотариално заверен подпис, съгласно [чл. 13, ал. 3](apis://Base=NARH&DocCode=2015&ToPar=Art13_Al3&Type=201) и [ал. 7 СК](apis://Base=NARH&DocCode=2015&ToPar=Art13_Al7&Type=201) от 1968 г**. Законът създава презумпция за представителство на единия съпруг от другия, като дава възможност неучаствалия в разпореждането съпруг да оспори сделката в определен срок.** Неоспорването на сделката в този срок е равнозначно на потвърждаването й. На още по-голямо основание това е така, когато съпругът предварително е дал съгласие за разпореждането с декларация в писмена форма с нотариална заверка на подписа, каквато възможност и изрично е била предвидена в [СК](apis://Base=NARH&DocCode=2015&Type=201) от 1968 г.

Чужденците и чуждестранните юридически лица могат да придобиват правото на собственост на сгради и ограничени вещни права върху недвижими имоти в страната, освен ако със закон не е уредено нещо друго. Доколкото вещното право на собственост или ограничено вещно право се придобива чрез сделка с транслативно действие, то преценката за валидността на сделката и възможността чужденецът да придобие това право /лично или при рефлекторното действие на [чл. 21, ал. 1 СК](apis://Base=NARH&DocCode=2027&ToPar=Art21_Al1&Type=201) при режим на общност на съпрузите/ следва да бъде направена съобразно действащия режим към момента на прехвърляне на собствеността.

Съдебната делба като особено исково производство

Възможните форми на съдебната делба - чрез съдебна спогодба и по исков ред – и в двата случая имаме образувано редовно делбено производство по реда на чл. 341- чл. 355 ГПК

**Съдебната спогодба** има своята процесуално - правна уредба отчасти **с чл. 234 ГПК, и** материално – правната – като **двустранен договор , с който съсобствениците уреждат правоотношенията си по повод на съществуваща помежду им съсобственост** – т.е. общите договорни правила на ЗЗД.

**Решение № 6 от 18.02.2014 г. по гр. д. № 5494/2013 год. на ВКС I г. о.,** с което се приема :

Съдебна спогодба по дело за делба като договор, следва да са тълкува съгласно правилото на [чл. 20 ЗЗД](https://web.apis.bg/p.php?i=9013&b=0#p269091) - да се търси действителната воля на страните при сключването и, да се тълкуват отделните уговорки във връзка едни с други и всяка една да се схваща в смисъл, който произтича от целия договор с оглед неговата цел.

В последващ съдебен процес между същите страни или между техни правоприемници делбеният протокол за ***сключената съдебна спогодба ще се ползва със сила на пресъдено нещо по въпроса за собствеността, подобно на съдебното решение и между посочените лица, този делбен протокол се явява легитимиращ правото на собственост писмен документ.*** Когато неразделна част от спогодбата , с която е извършена делба на съсобствен недвижим имот, е скица , изготвена от назначено от съда по делото вещо лице и относно индивидуализацията на имотите , страните могат да препращат към нея. Изготвената от вещо лице скица за делба на поземлен имот съдържа извлечение от действащ кадастрален или устройствен (регулационен) план или план на земеделски земи и може да съдържа очертания на нови поземлени имоти, представляващи реални части от поземлените имоти по действащия план (кадастрален, устройствен (регулационен) или на земеделски земи), които отговарят на установени в закона (нормативни) изисквания за лице и повърхностна имотите според вида на мястото (населено или земеделски земи).

***Скицата е тази, която отразява най-точно поземлен имот, който е част от повърхността на земята, защото като извлечение от плана отразява границите на имота, а чрез тях и неговата повърхност и точното му местоположение, както и устройствения му статут.*** Предназначението на плановете и на скиците, като извлечения от плановете, е да отразяват най-точно определени части от земната повърхност, както и определените чрез устройството на териториите граници чрез чертежи и посредством мащаб (намаляване на графични изображения при запазване на съотношенията на дължините на изображенията), което позволява свеждането на действителността до умалено графично изображение и възприемането и (от хората, които могат да разчитат скици) посредством това изображение.

**Съдебната спогодба има конститутивен ефект и правните последици на влязло в сила съдебно решение.**

**ДЕЛБЕНИЯТ ПРОЦЕС** е уреден в ГПК като **особено исково производство** , което се характеризира :

= с нетипичното- двойно процесуално качество на всяка една от страните като ищец - ответник , имащи качеството съделител ( сънаследник) по отношение съсобствеността на делбения имот ( спорно в теорията )

= предмет на заявения иск от страната -ищец е реализирането на субективно потестативно материално право – правото на делба , правото да се иска ликвидиране на съсобствеността по отношение на конкретна движима или недвижима вещ и превръщането ( трансформирането ) и в индивидуална собственост

=правото на делба не се погасява по давност- емплицитно произтича връзката с правото на собственост, което не се погасява и не се губи

= в предмета на спора могат да бъде включени установителни искове, под формата на инцидентен установителен иск , насрещен иск или възражения и други спорни правоотношение, касаещи наличието или липсата на съсобственост - чл. 341 ал.2 ГПК, чл. 124 ал.1 ГПК във вр. с основания по ЗЗД за нищожност на договор, **като основание за възникване на съсобствеността** , чл. 76 ЗН и чл. 12 ал.1 ЗН , чл. 30 ал.1 ЗН , чл. 42 ЗН, чл.79 ал.1 ЗС

= законодателно са уредени отклонения от правилата на общия исков процес- чл.342 ГПК, чл. 343 ГПК

= в съдебния делбен процес е задължително участието на всички титуляри на правото на собственост под страх от недействителност на делбата -аргумент от чл. 75 ал. 2 ЗН

= производството протича в две фази, всяка от които приключва със съдебен акт, ползващ се със силата на пресъдено нещо след влизането му в сила.

= влязлото в сила решение по чл. 344 ал.1 ГПК - по допускане на делбата има установително действие и очертава предметната и субективна рамка, в която следва да бъде извършена делбата- т.е. определя страни, имоти и квоти.

= решението по извършване на делбата, т.е. това, което се постановява във втората фаза, има конститутивно действие. С това решение, по съдебен ред се реализира спорното субективно материално потестативно право на съпритежателите на вещното право/собственост или ограничено вещни право/, предвид на правопреобразуващия ефект , който настъпва по силата на този съдебния акт.

= извършването на съдебната делба не е еднозначен термин , тъй като касае различни способи, установени от законодателя за ликвидиране на съсобствеността : с решение по чл. 348 ГПК неподеляемите недвижими имоти се изнасят на публична продан; с решението по чл. 349 ал. 1 ГПК или чл. 349 ал. 2 ГПК за възлагане делбения имот / неподеляем жилищен/ се поставя в дял на някой от съделителите като останалите получават имотно или парично уравнение на дела си ; с решението по чл. 350 ГПК за обявяване проекта за разделителен протокол за окончателен и последващото теглене на жребий или с решението по чл. 353 ГПК за разпределение на делбените имоти, имотите се разпределят в дял в натура между съделителите .

= във втората фаза на делбения процес могат да бъдат разгледани искове по сметки между съделителите , възникнали по повод спорната съсобственост- чл. 12 ал.2 ЗН , чл.31 ал.2 ЗС , чл. 72-74 ЗС, чл. 59 ЗЗД / без изброяването да е изчерпателно/.

= нищожната делба на основание чл. 75, ал. 2 ЗН, поради неучастие на съделител -сънаследник, съсобственик в делбения процес, не води до нищожност на решението по допускане или извършване на делбата - чл. 270, ал. 1 и 2 ГПК.

**НОРМАТИВНА УРЕДБА - института на съдебната делба , включва правила не само от материално-правен характер , но и процесуални правила , без които постестативното право не може да бъде реализирано.**

**ГПК** чл. 341- 355 ГПК

**ЗС-** чл. 34 ЗС , чл. 31, ал.2 ЗС , чл. 72-74 ЗС

**ЗН-** чл. 69 ЗН, чл. 12 ЗН , чл. 76 ЗН

**СК –** чл. 21, ал.1 СК/2009 , чл. 23 СК/2009

**ЗУТ –** чл. 201 ЗУТ, чл.203 ЗУТ

**ЗОбС** – чл. 8, ал.2 ЗОбС , чл. 34, ал.4 ЗОбС , чл. 3ОбС

**ЗДС –** чл.7, ал.3 ЗДС, чл.43 ЗДС и чл.55 ЗДС

**ЗАДЪЛЖИТЕЛНА СЪДЕБНА ПРАКТИКА – ПП ВС , ТР на ОСГК на ВС/ ВКС**

**Постановления на Пленума на Върховния съд на Република България (ПП ВС)**

**Все още действащи и прилагани в практиката на ВКС по въпросите за съдебна делба са ПП ВС 2-82 , ПП ВС 4-64, ПП ВС 7-73 ТР № 1/2004 год. на ОСГК на ВКС**

**ТР No 1/2012 година** от 06.08.2012 година **на ОСГК на ВКС** и **ТР No 4/2012 година** от 17.12.2012 година **на ОСГК на ВКС** по въпросите на придобивната давност

**ТР No 7/2012 год.** от 02.11.2012 година **на ОСГК на ВКС** по въпросите за приложението на чл. 31 ал.2 ЗС, касаещо искове по сметки във втората фаза на делбата

**ТР № 2/21 год. на ОСГК на ВКС, прието 14.04.2022 година** по приложението на чл. 355 ГПК/

**Предявяване на иска за делба – подсъдност, редовност, индивидуализация на вещите, вписване. Изискване за посочване на основанието, на което е възникнала съсобствеността**

**Родовата подсъдност** на делбения процес, независимо от стойността на имуществото -предмет на делбата, съгласно **чл. 341, ал.1 ГПК** е *районния съд*.

**Местната подсъдност** следва местонахождението на недвижимия имот при откриване на наследството- **чл. 109 ГПК, чл. 110, ал.1 ГПК** . При **повече от един имот**, намиращи се в различни райони, *страната, инициирала делбения процес,* има възможността да избере, съобразно посочените правила, местно компетентния районен съд- **чл. 116 ГПК.**

Изискванията за **редовност на исковата молба** следват общите изисквания за редовност, установени с чл. 127 и 128 ГПК, като следва да се имат предвид и разясненията по **ТР № 3 от 2010 г. на ОСГК на ВКС**, свързани с вписването на иска за съдебна делба.

Цена на иска не се сочи, дължимата ДТ *при предявяване на иска* е определена в конкретен размер, съобразно Тарифата за дължимите ДТ…..- в тази насока са и разясненията по **т.17 на ТР № 6/2012 год. , прието на 06.11.2013 год. на ОСГТК на ВКС.**

**Проверката на допустимостта на заявения иск за делба** следва правилата на общия исков процес –

при наличие на произнесено *влязло в сила решение* между същите страни, на същото основание и искане – **арг. чл. 299 ГПК**, искът е процесуално недопустим.

Недопустимостта **на иска за делба** може да бъде обусловена и от обстоятелства, свързани с *неприключила административна процедура* , по силата на която би възникнала съсобственост по отношение на конкретен недвижим имот. **Юридическите основания** за възникване на съсобственост са различни, някои от тях съставляват сложен фактически състав, включващ и административноправни елементи, поради което при проверката на редовността на исковата молба се налага преценка не само за въведени твърдения, но и проверка за ангажирани надлежни писмени доказателства.

Недопустимостта **на иска за делба** може да е обусловена от обстоятелството, че вещите или вещното право, предмет на делбата е *извън гражданския оборот ?*

Недопустимост **на иска за делба на права** , които не са вещни , макар и да са легитимирани от веществен носител- акиции на приносител, парични суми, облигационни вземания на наследодателя, инвестиционни бонове, дялове на търговски дружества , право на членство в ЖСК. Спорът може обаче да бъде уреден по доброволен път или според , условия заложени в учредителния акт на търговското дружество.

Неделимост на общи части – чл. 38, ал.3 ЗС и др. хипотези , разгледани в изложението, касаещи конкретни хипотези на съсобственост на недвижим имот, доколкото има съществена РАЗЛИКА между недопустимост на делбения процес и недопустимост на делбата ! Посочените хипотези касаят недопустимостта на делбата като исково производство т.е. акцентът е по отношение допустимостта на предявения иск – чл. 130 ГПК.

**Решение No 112 от 07.11.2014 год. по гр.д.No1394/2014 год. на ВКС II г.о.**

Съставът на ВКС приема че „*решението по*[*чл. 344, ал. 1 ГПК*](apis://Base=NARH&DocCode=2030&ToPar=Art344_Al1&Type=201) *формира сила на присъдено нещо по въпросите за наличието на съсобственост върху определен имот, лицата, притежаващи дял в съсобствеността и размера на правата им, забраната на* [*чл. 299, ал. 1 ГПК*](apis://Base=NARH&DocCode=2030&ToPar=Art299_Al1&Type=201) *за пререшаване на спор, разрешен с влязло в сила решение, по същество означава преклудиране на всеки факт и основаните на него права, осъществен преди постановяване на решението, независимо дали тези права са били релевирани от ответника в съдебното производство или не“.*

Значимостта на цитирания съдебен акт произтича от виждането на ВКС за настъпилата преклузия по отношение на всички незаявени факти и права на ответника. В акта не се засяга въпроса относно преклузията на всички факти и произтичащите от тях права, които биха дали основание на ищца-лицето инициирало делбеното производство, да заяви нов иск за съдебна делба , при условие , че със силата на пресъдено нещо е отречено наличие на съсобственост между същите страни и по отношение на същия имот по приключилия гражданско правен спор за съдебна делба. Отговорът на този въпрос може да породи разнопосочни виждания с оглед на нетипичното качество на страните в делбения процес.

*Недопустимостта на иска за делба* може да бъде обусловено от обстоятелството, че не е приключила процедурата по възстановяване собствеността на имущества по силата на някой от реституционните закони / ЗСПЗЗ, ЗВСНОИ по ЗПИМН, ЗТСУ и др. благоустройствени закон/.

С разпоредбата **на чл. 341 ал.2 ГПК** е уредена възможността всеки от „останалите” сънаследници , в *първото по делото редовно заседание* , да поиска с писмена молба да бъдат включени в наследствената маса и други имоти. Посочената разпоредба няма единно тълкуване по въпросите за характера на определението за отказ на съдилищата да включат нови имоти и възможността за обжалване .Така с *Определение Nо 3 от 26.10.2010 година по ч. гр.д. Nо 515/2009 година на ВКС-II отд.* и *Определение No 344 от 12.07.2011 година по ч. гр.д. Nо 171/2011 година на ВКС II отд*., постановени от един и същ състав по реда на чл. 274 ал.2 ГПК, се приема , че „определението с което не се уважава искане за включване на имот в делбената маса и се оставя бе уважение молба на съделител по чл. 341 ал.2 ГПК, не е от категорията на определенията , посочени в чл. 274 ал.1 т.1 ГПК- т.е. нямат характера на преграждащи, тъй като съделителят, който го е направил , не е лишен от възможността да предяви искането си в отделен процес. С *Определение Nо 365 от 18.07.2011 година по ч.гр.д. Nо 312/2011 година на ВКС- I отд.,* постановено по реда на чл. 274 ал.2 т.1 ГПК е приета обратната теза , а именно, че определението следва да се третира като такова с преграждащ характер т.е. обжалваемо по реда на чл. 274 ал.1 т.1 ГПК, тъй като макар и да не прегражда принципно възможността да се иска делба на невключения в делбената маса имот , преграждащият ефект е по отношение възможността да се постигне по-благоприятен от гл.т. целите на делбата и способите за извършването и , правен резултата във втората фаза на процеса. Това становище заслужава да бъде възприето, тъй като обратната теза - за необжалваемост на определението на съда за отказ по чл. 341 ал.2 ГПК , обезсмисля предоставената от самия законодател възможност да се направи искането и то до момента на „първото по делото заседание” т.е. извън срока за отговор по искова молба.

Специалният закон има предпочитание пред общия закон . За предявяване на претенцията по чл. 341 ал.2 ГПК , първото редовно съдебно заседание като срок за предявяване на насрещната претенция и включването на нови имоти в предмета на делбения процес, запазва характера си на преклузивен срок .

Изисквания към петитума на исковата молба

Изисквания за посочване на лицата, между които се иска допускане и извършване на съдебна делба

Значение на изискването на чл. 341, ал. 1 ГПК (чл. 278, ал. 1 ГПК -отм.) за задължително прилагане към исковата молба на удостоверението за смъртта на наследодателя и за неговите наследници и на удостоверение или други писмени доказателства за наследствените имоти, както и на преписи от молбата и приложенията за другите наследници.

Последици от предявяването на иска за делба

**СТРАНИ в делбения процес – физически лица , юридически лица , Общините , Държавата, чуждестранни лица**

ОБЩОТО- че в гражданското съдопроизводство те са равнопоставени страни , в материалните правоотношения те са съсобственици ( сънаследници )

В производството за съдебна делба се осъществява потестативното право на делба не само на ищеца –съсобственик/ сънаследник, но и на всички останали съсобственици/ сънаследници, титуляри на правото на собственост. Крайният резултат от процеса е трансформиране на една спорна съсобственост в индивидуална собственост по отношение на един или няколко обекта на правото на собственост което рефлектира по отношение на титулярите в съсобствеността , затова и решенията по извършване на делбата предопределят иска за делба като конститутивен .

ФИЗИЧЕСКИТЕ ЛИЦА като страни в делбения процес- малолетни, непълнолетни, поставени под запрещение , процесуално представителство - ЗЛС

ЮРИДИЧЕСКИТЕ ЛИЦА – установена правосубектност и представителство-

ДЪРЖАВАТА- представлявана от МРРБ – чл. 31, ал.2 ГПК

ОБЩИНИТЕ – чл. 30, ал. 4 ГПК

ЧУЖДЕСТРАННИТЕ ЛИЦА- лица на страните на Европейския съюз и извън него. Приложение на чуждестранния закон при СИО

Делбеният процес бележи своите специфика в различни насоки. От гл.т. на страните , това е нетипичното двойно процесуално качество на ищец и ответник по главния иск в процеса , обусловено от еднаквото качество в материално правен аспект –това на съсобственици, респ. сънаследници. / чл. 34 ЗС , чл. 69 ЗН/.

**С Определение Nо 206/2009 година по ч.гр.д. 144/2009 година ВКС- II отд., с**ъставът на ВКС приема , че *„в делбения процес спецификата на исковото производство се определя от факта, че предмет на заявения иск от страната ищец е реализирането на едно субективно потестативно материално право- правото да се иска ликвидиране на съсобствеността на конкретна движима или недвижима вещ и превръщането и в индивидуална собственост. При реализирането на това материално право по съдебен ред е задължително участието на всички титуляри на правото на собственост/ на всички съсобственици/ под страх от недействителност на делбата – арг. от чл. 75 ал. 2 ЗН, като главна страна , имаща качеството на ищец и ответник.‘*

**Решение № 51 от 10.05.2019 год. по гр.д № 1676/2018 год. на ВКС,на II г.о**

*„Основанието на иска за делба е твърдението за съществуване на съсобственост межди лицата - съделители, страни в делбения процес, като за основателността на иска е без значение дали съдът ще приеме като осъществено твърдяното от ищеца или твърдяно от ответника основание за възникване на съсобствеността помежду им „.*

По въпроса за *задължителното необходимо другарство* на съпритежателите на вещното право (съсобствениците) в делбеното производство

Формирана константна практика на съставите на ВКС ми няма отклонения от тезата , че „в *производството по съдебна делба всички лица, притежаващи дял в съсобствеността на делбената вещ към момента на предявяване на иска, са задължителни необходими другари“-* **Решение No 26 от 26.02.2015 год. по гр.д.No 5318/2014 год. на II г.о. на ВКС.**

***Решение No 13 от 15.04.2014 год. по гр.д.No 1024/2013 год. на II г.о. на ВКС*** приема , че *„ако в първата инстанция не е бил конституиран* ***необходим другар****, чието участие в производството е задължително, въззивният съд следва да обезсили като недопустимо първоинстанционното решение и да върне делото за ново разглеждане ( на въззивния съд )с участието на страната –необходим другар.“*

***Решение No 269 от 22.10.2012 год. по гр.д.No 307/2012 год. на II отд. на ВКС,*** постановено по чл. 290 ГПК, дава отговор на процесуален въпрос , свързан с *конституирането на необходим другар* във въззивната инстанция и необходимите процесуални действия на съда. Съставът на ВКС , като разграничава правомощията на въззивната инстанция с оглед на вида на другарството- задължително необходимо или обикновено другарство и позовавайки се на приложимата задължителната практика по **ПП** **ВС 1-85 , т.12** приема че „*всички лица , притежаващи идеална част от вещното право , предмет на делбата , имат качеството задължителни необходими другари*“. На базата на този на извод се приема и, че съдът следва да следи служебно за правилното конституиране на всички съсобственици в производството и ако установи, че някой от тях не участва в делбата , следва да даде указания на предявилото иска лице за отстраняване на тази нередовност на исковата молба. Тази теза е изцяло възприета и с дадените по **т.6 на ТР No 1/2013 год.на ОСГТК на ВКС** /по въпросите за въззивното обжалване/ разяснения в смисъл, че “ *когато в първата инстанция не е бил конституиран необходим другар, чието участие в производството е задължително, въззивният съд следва да обезсили като недопустимо решението на първата инстанция и да върне делото за ново разглеждане с участието на необходимия другар. Нарушението* *на изискването за съвместна процесуална легитимация в процеса* *е нередност на исковата молба за която съдът следи служебно“.* При констатацията на всяка нередовност на исковата молба съдът е длъжен да упражни права си по чл. 129 ГПК, което обаче той може да стори само в производството пред първа инстанция. Именно поради това виждане на ОСГТК на ВКС приема и , че постановките на т.17 на ТР 1/04.01.2000 год. на ОСГК на ВКС , в частта относно за задължителното другарство не са актуални при действието на ГПК от 2007 година и новите правомощия на втората инстанция като ограничен въззив.

Участието в производството на всички лица, имащи качеството задължителни необходими другари е *предпоставка за допустимост на иска*. Ако задължителен необходим другар не е участвал в производството по делото, постановеното решение е недопустимо. В подобна хипотеза въззивният съд след извършване на констатацията, че такова лице не е участвало в производството по делото и извод, че обжалваното пред него решение на първоинстанционния съд е недопустимо, следва да обезсили това решение и да върне делото за ново разглеждане на първоинстанционния съд с указания за отстраняване на констатираната нередовност на исковата молба, а именно неучастието на задължителните другари в производството.

В общия исков процес , ако обаче въззивният съд констатира, че в производството по делото не е взел участие обикновен другар и е направено искане за конституирането му, което се приеме за допустимо, следва да конституира това лице във въззивното производство и да повтори всички процесуални действия, свързани с очертаване предмета на спора и предмета на доказване, разпределяне на доказателствената тежест, както и да даде възможност на новоконституираното лице да изрази становище по съществуването на спорното право и да ангажира доказателства в подкрепа на тезата си.

В делбеното производство всички лица, притежаващи идеална част от вещното право, предмет на делбата, имат качеството задължителни необходими другари /т. 12, буква "д" [ПП ВС 1-85](apis://Base=CORT&DocCode=000000396&Type=201) . Съдът следва да следи служебно за правилното конституиране на всички съсобственици в производството и ако установи, че някой от тях не участва в делбата, да даде указания за предявилото иска лице за отстраняване на тази нередовност на исковата молба. Ако подобна констатация е извършена от въззивния съд, приложение следва да намери общото правило, посочено по-горе, а именно съдът следва да обезсили решението на първоинстанционния съд и да върне делото за ново разглеждане с указания за конституиране на неучастващия в делбеното производство съсобственик.

**ТР № 3/2013 год. на ОСГК на ВКС т.3 -** на въпроса „ може ли лице, придобило права по време на първата фаза на делбения процес след предявяване на иска за делба , да участва като главна страна в отклонение от правилото на чл. 121, ал.2 изр.2 ГПК ( отм.), респ.на чл. 226 ГПК “ ОС на Гражданската колегия два следния отговор :

„При извършено разпореждане със спорното право от съсобственик ( съделител) в полза на друго лице в хода на делбеното производство във фазата п допускане на делбата , се прилагат правилата на чл. 226 ГПК , респ. на чл. 121, ал.2 ГПК(отм.).

Лице придобило по силата на разпоредителна сделка по време на първата фаза на делбата след предявяване на иска за делба , може да замести своя праводател само със съгласието на всички съделители.

След влизане в сила на решението по допускане на делбата във фазата по извършването, приобретателят участва чрез своя процесуален субституент (прехвърлителя ) , ако не изрази воля да встъпи в процеса като подпомагаща страна.

Приобретателят може да участва като глава страна , ако встъпи в делбеното производство по реда на чл. 225 ГПК, респ. чл. 181 ГПК ( отм.)

Приобретателят ще бъде обвързан от решението по извършване на делбата независимо от това дали е встъпил в производството, заместил е прехвърлителя или е участвал в производството чрез своя процесуален субституент. Съсобствеността ще се счита прекратена и по отношение на него, независимо в чии дял се падне имота „.

Ако все пак имаме влязло в сила решение по извършване на делбата без участието на съделител- делбата е нищожна , следва нова делба , но решението не е нито невалидно, нито недопустумо, не може да има отмяна Ако е пропусната съпруга – задължителен необходим другар – пътят на защита по реда на чл. 304 ГПК.

В производството за съдебна делба се осъществява потестативното право на делба не само на ищеца –съсобственик/ сънаследник, но и на всички останали съсобственици/ сънаследници, титуляри на правото на собственост , затова и решенията по извършване на делбата предопределят иска за делба като конститутивен . Делбеният процес бележи своите специфика в различни насоки. От гл.т. на страните , това е нетипичното двойно процесуално качество на ищец и ответник по главния иск в процеса , обусловено от еднаквото качество в материално правен аспект –това на съсобственици, респ. сънаследници. / чл. 34 ЗС , чл. 69 ЗН/.

И двете решения, с които приключва първата или втора фаза на делбения процес, се ползват със сила на пресъдено нещо, но само решението по извършване на делбата т.е. това , което се постановява във втората фаза, има конститутивно действие , тъй като именно с него се реализира спорното субективно материално право на съпритежателите на вещното парво.

Влязлото в сила решение по допускане на делбата, ползващо се с установително действие, очертава предметната и субективна рамка, в която следва да бъде извършена делбата . Във втората фаза на делбения процес, с решение по чл. 348 ГПК за изнасяне имота на публична продан, или по чл.349 ал.1 ГПК или чл. 349 ал.2 ГПК за възлагане на делбения имот, или по чл. 350 ГПК за обявяване проекта за разделителен протокол за окончателен или по чл. 353 ГПК за разпределение на делбените имоти, съдът разрешава въпроса за законосъобразния начин за ликвидиране на съсобствеността .

Нищожната делба на основание чл. 75 ал.2 ЗН , поради неучастие на съделител- сънаследник, съсобственик в делбения процес не води до нищожност на решението по допускане или извършване на делбата- чл. 270 ал.1 и 2 ГПК в която насока е и произнесеното *Решение Nо 328/ 19.05.2009 година по гр.д. 1194/2008 г. на ВКС-II г.о.*

Родовата подсъдност на делбения процес, независимо от стойността на имуществото , предмет на делбата ,е на районния съд – чл. 109 ГПК ,а местната подсъдност следва местонахождения на недвижимия имот, откриване на наследството. При повече от един имот, намиращи се в различни райони, страната инициирала делбения процес би следвало да има възможността да избере , съобразно посочените правила, местно-компетентния районен съд.

Относно правилното конституиране на *страните в делбения процес* следва да се има предвид задължителната практика по чл. 290 ГПК , установена по *Решение Nо 320 / 06.07.2010 година по гр.д. Nо 1314/2009 година на ВКС- II отд.,* с която по въпроса за задължителното другарство в делбеното производство и процедирането за конституиране на всички съсобственици,е прието, че с оглед на разясненията на ТР 1/2001 год. на ОСГК на ВКС относно правомощията на въззивния съд, след констатацията , че „в производството на процесния сънаследствен имот не участват всички съсобственици, следва да се дадат указания за конституирането им, като задължителни необходими другари в делбата” и след отстраняване нередовността по конституиране на страните , да се постанови ново решение по допускане на делбата. Това разрешение може да бъде прието , но само с уговорката , че постановения съдебен акт е констатирал порочни съдопроизводствени действия на въззивната инстанция, действала като такава по правилата на отменения ГПК. При действие правилата за въззивната инстанция по чл. 258 и сл. ГПК , конституирането на нови страни за първи път пред въззивната инстанция е недопустимо и в аналогична хипотеза съдът ще следва да даде друго разрешение - обезсилване на постановения без участието на надлежните страни съдебен акт и връщане на делото на първата инстанция за ново разглеждане.

С *Решение Nо 328/2009 год. по гр.д. Nп 1194/2008 година ВКС- II отд.* разгледана частната хипотеза на главно встъпване / чл. 225 ГПК/ и положението на страните по главния и съединения иск на главно встъпилото лице.

*С Решение Nо 782 от 27.05.2011 година по гр.д. Nо 1865/ 2009 година ВКС- 1 отд*. е поизнесено решение по чл. 290 ГПК по материално правен въпрос, свързан с действителността на делба на съсобствен недвижим имот между две търговски дружества , сключена без взето решение на общо събрание на търговското дружество с ограничена отговорност по чл.137 ал.1 т.7 ТЗ. Изборът да се цитира посоченото решение е обусловен не само от гл.т. на възприетото решение досежно материално правните последици на делбата, когато представителят на договарящото юридическо лице е било без представителна власт - нищожност, но и относно поставеният пред съдилищата дискусионен въпрос за установяване на надлежната материално правна легитимация на страната –търговско дружество в процеса от гл.т. на изискването на § 5в от ПЗР на Закон за търговския регистър и изтеклите срокове за пререгистрация на търговските дружества към дата 01.02.2012 година.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |

**Преклузии в делбеното производство.** Изисквания за **редовност на исковата молба** следват общите изисквания за редовност , установени с чл. 127 и чл. 128 ГПК , като следва да се имат предвид и разясненията **по ТР № 3 /2010 година на ОСГК на ВКС** , свързани с необходимостта от вписването на иска за съдебна делба.

Основно изискване – да се сочи **юридическото основание** за възникване на съсобствеността , както и за прецизен петитум още с исковата молба да се посочи способа ,на който се иска ликвидирането и

Проверката на допустимостта на заявения иск , също следва правилата на общия исков процес- при наличие на произнесено влязло в сила решение между същите страни , на същото основание и искане – арг. чл. 299 ГПК, делото се прекратява . аналогична е хипотезата на чл. 126 , ал.1 и ал. 2 ГПК.

Доклад в първата фаза на делбеното производство- чл. 146 ГПК

**ОБЕКТИ на съдебна делба**

**недвижими имоти** - обикновена съсобственост , бездялова съсобственост (СИО- чл. 21, ал.1 СК/2009 ) обекти в урбанизирани територии - УПИ, ПИ с конкретен идентификатор , жилища , мазета , тавански помещение , обекти със специфично предназначение ( кабинети, офиси, творчески ателиета) , право на строеж върху чужд имот , земеделски земи , неурегулирани поземлени имоти, идеална част от недвижим имот …..

**ограничени вещни права-** право на строеж, право на надстрояване или пристрояване

**движими вещи** – обикновена съсобственост , бездялова съсобственост ( СИО), движими вещи със специален режим на регистрация – коли, въздухоплавателни средства, морски съдове

**извън обхвата**- фактическите състояния ( владение, държане ), вещното правото на ползване, парични влогове , имущество на едноличния търговец- чл. 22 , ал.3 СК/2009, дружествени дялове ООД/АД , общи части на сграда в режим на ЕС по естеството си , хипотези на недопустимост делба на дворно място, в т.ч. и при т.н. “ хоризонтална етажна собственост „ - **ПП ВС 2-82 , ПП ВС 4-64, ПП ВС 7-73 , паркоместата**

**Решение № 2 от 4.03.2015 г. на ВКС по гр. д. № 5083/2014 г., II г. о., ГК,**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |

Възможно е да съществува парцел в съсобственост на идеална част като публична общинска собственост и идеални части като частна собственост, принадлежаща на търговско дружество, когато парцелът по регулационен план е отреден за търговското дружество и няма акт на общинската администрация, с който на имота да е даден статут на публична собственост. Правото да се иска ликвидиране на съсобствеността е субективно потестативно право на всеки един от съсобствениците и неговото упражняване не е ограничено от характера на съсобствеността. Отреждането на съсобствения недвижим имот по плана за нуждите на единия съсобственик също не може да бъде основание да се отрече правото на ликвидиране на съсобствеността чрез делба, когато не е постигнато съгласие за нейното доброволно ликвидиране.

Възможността да се придобие на основание придобивна давност общински имот от съсобственик - юридическо лице зависи от вида и характера на съсобствеността на невладеещия имота съсобственик. Ако съсобствената идеална част, за която се претендира да бъде придобита на основание давност, е общинска публична собственост, то тази съсобственост не може да бъде предмет на придобивна давност от съсобственика-ЮЛ поради ограниченията на [чл. 86 ЗС](apis://Base=NARH&DocCode=4034&ToPar=Art86&Type=201). А ако тази съсобственост има характер на частна общинска собственост, тя може да бъде предмет на придобивна давност от съсобственика-ЮЛ.

Заначение на **Решение № 3 от 24.02.2022 година на Конституционния съд на Република България ,** с което е обявена противоконституционността на разпоредбите на § 1 от ЗД на ЗС ( обн. ДВ.бр. 46/2006 год. и ЗД с ДВ. Бр.18/2020 год. ) и на §2 от ЗР на ЗИЗС ( обн. ДВ. Бр.7/2018 год.)

### Решение № 246 от 25.10.2012 г. по гр. д. № 289/2012 г.од на ВКС- II г. о.

### Съдът е длъжен да цени настъпилите по време на висящността на делбеното производство промени в имота, предмет на делбата, вкл. като вземе предвид обстоятелството, че след предявяването на иска за делба имотът е нанесен в кадастралната карта, тъй като имотът следва да бъде допуснат до делба с оглед *актуалния му регулационен статут и при идентифициране по действащата кадастрална карта на населеното място.* При извършването на тази преценка обаче съдът следва да отчете и дали е налице несъответствие между действителното правно положение и отразеното в кадастралната карта, доколкото е възможно имотът да не е нанесен в кадастралната карта като самостоятелен, при което следва да има предвид, че подобно несъответствие няма правопораждащо или правопрекратяващо действие.

**Основен принцип в делбеното производство е, че имуществото, предмет на делбата, следва да бъде допуснато до делба според състоянието, в което се намира към момента на приключване на устните състезания в инстанцията по същество.**

**Регулационният статут на недвижимия имот** е определящ за състоянието на имота елемент, имащ значение за неговата индивидуализация, вкл. от гледна точка на предназначение и площ на имота, както и за лицата, между които имотът е съсобствен с оглед правното действие на регулацията. Нанасянето на имота в кадастралната карта обаче при наличие на посоченото по-горе несъответствие не може да обоснове извод за липса на съсобственост, нито извод за настъпила такава промяна, която да обуслови недопустимост на иска за делба. Ако след предявяване на иска за делба, вкл. в производството пред въззивната инстанция бъде установено, че са настъпили промени в състоянието на имота по причина промяна в регулационния му статут или нанасяне в кадастрална карта, съдът е длъжен при наличие на отклонение по отношение на площта на имота и данни за необходимостта в делбеното производство да вземат участие и други лица, за които настъпилите промени сочат, че притежават дял от имота, предмет на делбата, да даде указания за надлежна индивидуализация на имота по действащия регулационен план и кадастрална карта, както и за конституирането на неучаствуващите в делбеното производство носители на вещни права върху имота, но само доколкото при това последващо нанасяне на имота същият не се променя съществено. При съществени промени, засягащи площта и общата конфигурация на имота, вкл. при извършено обединяване на няколко имота, сред които и процесния, съдът следва да извърши преценка за правните последици на така извършените промени по отношение на правото на собственост върху имота, заявен за делба.

За начина индивидуализция на делбения имот- **Решение № 195 от 29.01.2018 год. по гр.д. № 5301/2016 год. на ВКС, 1 г.о.; Решение № 68 от 10.06.2021 год. по гр.д. № 3619/2020 год. на ВКС, 1 г.о.**

Индивидуализация на движими вещи- посочване на местоположението им с оглед изискването на законодателя изрично в диспозитива на решението по чл. 344, ал.1 ГПК да се посочи кое е лицето, което държи вещите.

Юридическите основания за възникване на съсобственост са различни, някои от тях съставляват сложен фактически състав, включващ и административно - правни елементи, поради което при проверката на редовността на исковата молба се налага преценка , не само за въведени твърдения , но и проверка за ангажирани надлежни -да установят правото на собственост на делбените обекти , писмени доказателства при съсобственост на терен със Община , респ. Държавата- решение на административен орган.

Новите правила на общия гражданско процес с **въведената преклузия на чл. 133 ГПК и възпроизведеният в чл.342 ГПК, и чл. 343 ГПК** без изменения текст на чл. 279 ГПК ( отм.) и на чл. 281 ГПК ( отм.) , поставят въпрос за приложимостта и съотносимостта на общият закон при наличие на специален текст в закона – правилата на особеното исково производство..

С разпоредбата **на чл. 342 ГПК** законодателят е посочил, че в *първото заседание* всеки от сънаследниците да може да възрази правото на някой от останалите да участва в делбата, против размера на неговия дял, както и против включването в наследствената/ делбената / маса на някой от имотите.

С **чл. 343 ГПК** определени възражения в рамката на защитата срещу предявения иск - оспорване на произход, на осиновявания, на завещания и на истинността на писмени доказателства, както и за намаляване на завещателни разпореждания по чл. 30 ал.1 ЗН, също могат да се разглеждат в делбения процес .

**Решение Nо 311 от 04.01.2012 година по гр.д. Nо 503/2011 година на ВКС-II отд.**

Съставът на ВКС приема , че изискванията на чл. 133 ГПК относно възраженията на ответника като защита срещу предявения иск, „ не влиза в противоречие с чл. 342 ГПК , представляваща специално правило за първото заседание в делбеното производство”. Приема се , че самият законодател е предвидил , че в това производство приложението на чл. 133 ГПК е ограничено от правилото на чл. 343 ГПК в смисъл, че **преклузията по чл. 133 ГПК в делбения процес настъпва в един по-късен момент- а именно първото по делото съдебно заседание.** Принципът за приложимост на специалния закон пред общия, възприет с посочения съдебен акт, дава на ВКС основание в посочената хипотеза, произнасяйки решението по чл. 290 ГПК, да мотивира становище за ограничената приложимост на правилата на чл. 133 ГПК в делбения процес , **касаещ иска за делба, но не и останалите съединени искове, доколкото ги има**. Първото редовно открито съдебно заседание.

Съдебна практика на ВКС в тази насока : **Решение № 39 от 02.05.2019 год. по гр.д. № 1145/2018 год. на ВКС, 1 г.о.; Решение № 18 от 03.02.2015 год. по гр.д. № 4619/2014 год. на ВКС, 1 г.о**. и др.

Разпоредбата **на чл. 341 ал.2 ГПК** регламентира правната възможност всеки от „останалите” сънаследници , в *първото по делото редовно заседание* , да поиска с писмена молба да бъдат включени в наследствената маса и други имоти.

Посочената разпоредба няма единно тълкуване по въпросите за характера на определението за отказ на съдилищата да включат нови имоти и възможността за обжалване.

Така с *Определение Nо 3 от 26.10.2010 година по ч. гр.д. Nо 515/2009 година на ВКС-II отд.* и *Определение No 344 от 12.07.2011 година по ч. гр.д. Nо 171/2011 година на ВКС II отд*., постановени от един и същ състав по реда на чл. 274 ал.2 ГПК, се приема , че „определението с което не се уважава искане за включване на имот в делбената маса и се оставя бе уважение молба на съделител по чл. 341 ал.2 ГПК, не е от категорията на определенията , посочени в чл. 274 ал.1 т.1 ГПК- т.е**. нямат характера на преграждащи,** тъй като съделителят, който го е направил , не е лишен от възможността да предяви искането си в отделен процес.

С *Определение Nо 365 от 18.07.2011 година по ч.гр.д. Nо 312/2011 година на ВКС- I отд.,* постановено по реда на чл. 274 ал.2 т.1 ГПК е приета обратната теза , а именно, че определението следва да се третира като такова с преграждащ характер т.е. обжалваемо по реда на чл. 274 ал.1 т.1 ГПК, **тъй като макар и да не прегражда принципно възможността да се иска делба на невключения в делбената маса имот , преграждащият ефект е по отношение възможността да се постигне по-благоприятен от гл.т. целите на делбата и способите за извършването и , правен резултата във втората фаза на процеса.** Това становище заслужава да бъде възприето, тъй като обратната теза - за необжалваемост на определението на съда за отказ по чл. 341 ал.2 ГПК , обезсмисля предоставената от самия законодател възможност да се направи искането и то до момента на „първото по делото заседание” т.е. извън срока за отговор по искова молба.

Специалният закон има предпочитание пред общия закон . За предявяване на претенцията по чл. 341 ал.2 ГПК , първото редовно съдебно заседание като срок за предявяване на насрещната претенция и включването на нови имоти в предмета на делбения процес, запазва характера си на преклузивен срок .

Изисквания към петитума на исковата молба – изрично да се сочи , че се иска прекратяване на съсобствеността, макар и да не е посочен способа за това ликвидиране

**МЕДИАЦИЯ-** нови разоредби на ГПК, ЗМед.

**Чл. 341а.** (Нов – ДВ, бр. 11 от 2023 г., в сила от 1.07.2024 г.) В производството по съдебна делба се прилагат [чл. 140а](https://web.apis.bg/p.php?i=267030&b=0#p47926913) и [140б](https://web.apis.bg/p.php?i=267030&b=0#p47926915), като съдът задължава страните да участват в процедура по медиация в производството по извършването й.

Участие в делбата на купувач на наследствени права

Главно встъпване

Привличане на подпомагаща страна и встъпване на трето лице като подпомагаща страна

*Съединяването на искове* в делбата винаги предполага приложение на общите правила на исковия процес , както и възможността да се слушат възражения , касаещи оспорване на произход, осиновявания, на недействителност на завещания, на истинността на писмени доказателства , както и искания за намаляване на завещателни разпореждания и на дарения – чл. 343 ГПК. След приемане на задължителните разяснения по приложение по чл. 76 ЗН с т.1 на ТР 1/2004 година на ОСГК на ВКС,се възприе виждането, че установителният иск за прогласяване на относителна недействителност на разпоредителна сделка със сънаследствено имущество в полза на трети лица по чл. 76 ЗН може да се разгледа само в първат6а фаза на делбения процес. Тази практика е последователно възприета от съда по *Решение Nо 657 от 31.05.2011 година по гр.д. Nо 625/2009 година ВКС- II отд., Решение Nо 228 от 20.10.2011 година по гр.д. Nо 45 / 2011 година на ВКС-II отд.*

Често слушани в първата фаза на делбата са възражения , свързани с липсата на съсобственост поради придобиване имота по давност на частите на останалите съсобственици - *Решение Nо 59 от 26.07.2010 година по гр.д.Nо 766/2009 година на ВКС-1 отд*., налагащи на съда да разгледа съединен положителен установителен иск за собственост*.*

Не рядко се релевират възражения за пълна или частична трансформация на лично имущество по чл. 21 ал.1 или 2 СК / отм./, респ. чл. 23 ал.1 и 2 СК в хипотезите , когато е поискана делба на имущество, придобито в режим на съпружеска имуществена общност, прекратена със развод или при смърт на единия от съпрузите – така е *по Решение Nо 581 от 02.08.2010 година по гр.д. Nо 1329/2009 година ВКС- 1 отд., Решение Nо 272 от 20.10.2011 година по гр.д.Nо1271/2010 година на ВКС-II отд.,* като отново се стига до разглеждане на установителни искове, имащи преюдициално значение за наличието на твърдяната спорна съсобственост.

По *Решение Nо 73 от 14.02.2011 година по гр.д.Nо 1936/2009 година на ВКС-I отд,* постановено по чл. 290 ГПК касационното обжалване е допуснато по въпроса за „валидността на договор за доброволна делба и значението за определяне на квотите”. По същество , произнасяйки се по съединения иск за действителността на договор за доброволна делба , съдът приема , че „договор за доброволна делба , по който съделителят не получава имот или парично уравнение е нищожен. Такъв договор съдържа дарствено разпореждане , което не е извършено в предвидената в чл. 18 ЗЗД нотариална форма и затова е нищожен на основание чл.26 ал.2 ЗЗД, като изразените доводи са подкрепени и с позоваване на задължителните указания на т. 8 на ПП ВС 7-73. Цитираният съдебен акт е не само илюстрация на един от многобройните начини и искове , които могат да бъдат съединени в делбата , но и предвид на даденото разрешение по същество, основано на приложимостта на задължителна съдебна практика .

В контекста на поставения проблем за възможността в делбения процес да се разгледат и други искове между съделителите , следва да бъде отбелязано, че **ПП ВС 7-73,** даващо основно разяснения по въпросите на съдебната делба, не е загубило своето действие и намира приложение , без т. 6 отменена мълчаливо с приетите разяснения по ТР 1/2004 година ОСГК на ВКС относно правилата за възлагане на жилищен имот и обезсилване по право не тази възлагателни решения . Като пример в насока на хипотеза на съединяване на конститутивния иск за делба *по изключение* с друг конститутивен иск е *Решение Nо 85 от 07.03.2011 година по гр.д.Nо 1792/2009 година на ВКС –I отд.*, където съединяването на иска за делба е с иск по чл. 30 ал.1 ЗН за възстановяване на накърнена запазена част на наследник със запазена част.

Въпросите *за доказателствата и доказателствените искания* в делбения процес е предмет на произнасяне по *Решение Nо 100 от 02.03.2011 година по гр.д. Nо 1820/2009 година на ВКС-I отд.,* постановено по чл. 290.ГПК . Касационно обжалване е допуснато по въпроса за надлежните доказателства за установяване на наследниците по закон / в хипотеза на оспорено качество на съделител като наследник / , като е прието, че установяването на лицата , на които законът признава качеството на наследници, може да стане с различни доказателства, едно от които е удостоверението за наследници като изрично предвидено в чл. 341 ал.1 т.1 ГПК . Даденото каузално разрешение налага извод , че по въпросите на допустимостта на доказателствата , доказателствените средства важат правилата на общия исков процес без отклонения.

**Въпросите *за доказателствата и доказателствените искания* в делбения процес**

Предмет на доказване в първата фаза на делбата се включват всички спорни между съделителите факти и обстоятелства , свързани със заявените от страните искания и възражения, касаещи основните въпроси- наличие на съсобственост на конкретен движим имот недвижим имот , лицата , титуляри на правото на собственост и обема на техните права в съсобствеността . Във втората фаза – предмет на доказване са онези факти и обстоятелства, които дават на съделителя възможността делбата да се извърши съгласно искането му, в рамките на установените от закона способи за извършване на делбата. Възможно е да е налице и по широк предмет на доказване , доколкото имаме заявени претенции по сметки.

***Решение Nо 100 от 02.03.2011 година по гр.д. Nо 1820/2009 година на ВКС-I отд.,***

Касационно обжалване е допуснато по въпроса за надлежните доказателства за установяване на наследниците по закон / в хипотеза на оспорено качество на съделител като наследник / , като е прието, че установяването на лицата , на които законът признава качеството на наследници, може да стане с различни доказателства, едно от които е удостоверението за наследници като изрично предвидено в чл. 341 ал.1 т.1 ГПК . Даденото каузално разрешение налага извод , че по въпросите на допустимостта на доказателствата , доказателствените средства важат правилата на общия исков процес без отклонения.

Доклад в първата фаза на делбеното производство.Преклузии в делбеното производство. Държавна такса

Развитие на делбения процес; особености на първата фаза – видове искове, оспорвания, възражения в делбеното производство; Оспорвания по чл.76 ЗН; Предмет на доказване и доказателствени средства по всеки от тях, тежест на доказване; Способи за ликвидиране на съсобствеността; недействителност на делбата; пороци на делбения акт; експертизи и особености на делбеното производство, свързани със страните и с предмета; Претенции за извършване на съдебната делба-начини и срокове за предявяване.

**ПАНЕЛ 2**

**събота 10.00 -11.30 часа**

**ИЗВЪРШВАНЕ НА ДЕЛБАТА**

Първо съдебно заседание след влизане в сила на решението по допускане на делбата. Срокове за предявяване на исканията по чл. 349, ал. 1 и ал. 2 ГПК. Процесуални действия на съда.

Втора фаза на съдебната делба, Промени в страните, Промени в делбената маса.Способи за ликвидиране на съсобствеността по ГПК.

Претенции за извършване на съдебната делба-начини и срокове за предявяване Способи за ликвидиране на съсобствеността

Претенции за извършване на съдебната делба-начини и срокове за предявяване

Възлагане по чл.349 ГПК/чл.288 ГПК/отм./. Хипотези

Чл.349, ал.2 ГПК/чл.288,ал.3 ГПК/отм./. Предпоставки за наддаване

Разделителен протокол и теглене на жребие. Предпоставки за извършване на делбата посредством теглене на жребие. Предявяване на проекта за разделителен протокол

Разпределение по чл.353 ГПК/чл.292 ГПК/отм./

Публична продан

Критерии за избор на способ за извършване на делбата. Брой и вид на допуснатите до делба имоти. Поделяемост - урегулирани недвижими имоти, застроен обект, земеделски земи, движими вещи. Процедура по чл.201,201 и 203 ЗУТ. Как се процедира в случай,че имотът е поделяем,но страните отказват или са в невъзможност да внесат проект за изменение на действащия план за регулация. Вид и предназначение на допуснатите до делба имоти. Основание за възникване на съсобствеността. Съотношение между броя на имотите, предмет на делбата и броя на съделителите, между които делбата следва да бъде извършена. Делба по колена. Други важни обстоятелства.

Първо съдебно заседание след влизане в сила на решението по допускане на делбата. Срокове за предявяване на исканията по чл. 349, ал. 1 и ал. 2 ГПК. Процесуални действия на съда.

**ИЗВЪРШВАНЕ НА ДЕЛАТА. СПОСОБИ. РЕШЕНИЯ ВЪВ ВТОРАТА ФАЗА**

Втората фаза на делба приключва с решение по извършването, което решение има конститутивно действие. Решението във втората фаза на делбения процес се извършва в параметрите на решението по допускане – от гл.т. на обектите на правото на собственост, лица съсобственици и техните права съсобствеността. В тази насока е и произнесеното *Решение Nо 48 от/05.07.2010 година по гр.д. Nо 1277/2009 година на ВКС- I отд*. постановено по реда на чл. 290 ГПК при спорния въпрос дали делбата следва да извърши според заснемането на имотите по КК / кадастрална карта/ или според индивидуализацията им по регулационния план, е прието , че решението по допускане на делбата влиза в сила по три групи въпроси, единият от които е обектите , предмет на делбата и този въпрос не подлежи на пререшаване във втората фаза. След като делбата е допусната при индивидуализация на имотите по кадастралната карта , в случая и при съществуващ към този момент действащ подробен устройствен план /ПУП/, то не може да се приеме наличие на ново настъпил факт, които внася промяна в характеристиката на имотите вследствие на влязъл в сила административен акт, свързан с териториално-устройствено планиране, които съдът е длъжен да съобрази във втората фаза на делбата.“.

С *Решение Nо 911 от 11.01.2011 година по гр.д. Nо 1625/2009 г. ВКС-II отд*., на основание чл. 290 ГПК е произнесъл решение , като по въпроса ‚следва ли във втората фаза на делбата да се съобразява промяната във фактите , при които тя е допусната и следва ли , когато това е възможно , съдът да се съобразява с квотите на съсобственост при обособяване на самостоятелни дялове и разпределението им по чл. 292 ГПК/ отм./, разпоредба възпроизведена с чл. 353 ГПК, е приел, че когато в рамките на висящия спор във втората фаза на делбата е налице влязло в сила решение , с което е решен спор по чл. 30 ал.1 ЗН, то този факт който променя правата на страните, макар и по принцип да касае вече влязлото в сила решение по допускане на делбата , следва да бъде съобразен не само като права , но и като факт , повлиял правилни избор на законосъобразния способ за извършване на делбата.

С решение по извършване на делбата се ликвидира съсобствеността , предмет на иска за делба в рамките на установените за това способи.Следва да се има предвид , че в насока на предпоставките за избор и приложимост на някои от тези способи изцяло запазват действие разясненията на ТР 1/2004 година на ОСГК на ВКС.

Извършване на делбата чрез *изнасяне имота на публична продан* **– чл. 348 ГПК ,** е избор на съда в хипотезите , когато някой от имотите е неподеляем и не може да бъде поставен в един от дяловете, като страните в делбата могат да участват при наддаването в публичната продан. При извършване на делбата чрез изнасяне имота на публична продан , съгласно разпоредбата **на чл. 354 ГПК** - съделителите на изнесения на публична продан имот могат да го изкупят при условията на чл. 505 ал. 2 ГПК- т.е. с предимство при възлагането в изпълнителното производство при извършване на проданта , ако желае да изкупи имота по предложената най-висока цена.

*С Решение Nо 295 от 20.06.2011 година по гр.д. Nо 595/2010 година на ВКС-I отд.* , постановено по реда на чл. 290 ГПК, се приема , че след като „основен принцип в делбата е да бъде извършена по начин , че всеки съделител да получи дял в натура, като неравенството в дяловете се уравни в пари/ арг. от чл. 69 ал.1 и ал.2 ЗН/”, то изборът на съда да извърши делбата чрез изнасянето на делбения имот на публична продан, следва да бъде след като се убеди , че останалите способи за извършване на делбата в конкретната хипотеза са неприложими.

При постановяване на решение по извършване на делбата на основание чл. 348 ГПК, чрез изнасяне имота на публична продан , посочването на първоначална пазарна цена на имота не е елемент от диспозитива на съдебното решение. Пазарната стойност на имота , определена във втората фаза на делбата , е основание и база единствено за определяне на дължимите ДТ. Това становище , израз на дългогодишна и неотклонно съблюдавана съдебна практика, намира израз и в изразеното становище с *Определение Nо 507 от 20.10.20101 година по ч. гр.д. Nо 473/2010 година на ВКС-II отд*., че посочването на т.н. „първоначална пазарна цена „ на имота , в хипотезите извършване на делбата чрез изнасяне делбения имот на публична продан, не е елемент от диспозитива на решението по чл. 348 ГПК, по арг. на чл. 485 ГПК, а именно че при публичната продан , първоначалната цена на имота се определя от вещо лице в производството пред съдения изпълнител. Цената на делбения имот,при извършване на делбата чрез изнасяне имота на публична продан , е от значение за определяне стойността на дяловете и съответно за определяне на дължимите държавни такси – чл. 8 от Тарифата за държавните такси, които се събират от съдилищата по ГПК. Цената , на базата на която следва да се определят тези такси е тази , която е най-близка по време по постановяване на решението , с което се извършва делбата , в който смисъл са и дадените разяснения с ТР 1/2004 година ОСГК на ВКС.

По приложение разпоредбата **на чл. 349 ГПК**, регламентираща условията и предпоставките за извършване на делбата чрез *възлагане на неподеляем жилищен* *имот*, изцяло са в сила дадените задължителни разяснения с т.4-12 на ТР 1/2004 година на ОСГК на ВКС по приложението на чл. 288 ал. 2 и сл. ГПК / отм./ , без необходимост да бъдат повторени в рамката на настоящия коментар.В подкрепа на виждането са постановени по реда на чл. 290 ГПК *Решение Nо 363 от 24.06.2010 година по гр.д. Nо 354/2009 година ВКС-I отд., Решение Nо 374/26.07.2010 година по гр.д. Nо 1193/2009 година на ВКС-I отд. и др.*

Следва да бъде отдадено внимание на *Решение Nо 148 от 07.04.2010 година по гр.д. Nо 437/2009 година на ВКС-I отд. ,* постановено по чл. 290 ГПК , с което се приема , че в хипотеза на при извършени прехвърлителни сделки между самите наследници със сънаследствения имот, не е налице *„смесена съсобственост*” според разясненията на т.8 на цитираното ТР,имотът запазва сънаследствения си характер , поради което и е налице възможност за прилагане разпоредбата на възлагане по реда на чл. 288 ал.3 ГПК / отм./, т.е. разпоредбата на чл. 349 ал.2 ГПК. Прозиращите прагматични съображения следва да се възприемат, тъй като действително целта на делбата по чл. 69 ал.1 ЗН е имотът да остане в патримониума на някой от наследниците , ако не е възможно поделянето му и формиране на дялове в натура за всеки един от тях.

За правилният избор на способа как да се извърши делбата във втората фаза на процеса, изключително значение има разрешаването на проблема дали делбения имот е *поделяем,* в смисъл не само дали може да се раздели на самостоятелния дялове, но и дали-ако имотите са повече от един могат да се формират равностойни дялове за всеки един от съделителите.

*С Решение Nо 368 от 17.01.2011 година по гр.д. Nо 851/2009 година на ВКС-II отд. ,* постановено по чл. 290 ГПК, се приема , че поделяемостта на делбения имот е свързан с приложението на чл. 39 ЗС във вр. с чл. 203 ал.1 ЗУТ /Закон за устройство на територията/, § 5 т.39 от ДР на ЗУТ, и при съобразяване с изискванията на чл. 54 ал.4 ЗКИР/ Закон за кадастъра и имотния регистър/ поради което „разделянето на една съсобствена жилищна сграда може да бъде извършено при наличието на инвестиционен проект за разделяне , със съответната архитектурна , ОВ и ЕЛ. част, и становище за одобрение , респ. отказ на компетентния административен орган –главен архитект на общината/ район/. Без инвестиционен проект и преустройство може да се извърши разделянето на сграда, която етажите са изградени по начин за самостоятелно ползване при режим на етажна собственост.

Основният способ за извършване на делбата, като най-справедлив поради неучастие на съда при разпределението на дяловете е този установен в **чл.347 ГПК-**чрез съставянето проект за *разделителен протокол* , съдържащ реални дялове за всеки от съделителите *и теглене на жребий*- **чл. 352 ГПК** , след влизане в сила на решението по **чл. 350 ГПК**, с което се обявяване за окончателен проекта за разделителен проток. В тази насока са мотивите по *Решение Nо 47 от 12.02.2010 година по гр.д. Nо 818/2009 година на ВКС-I отд.* , постановено по чл. 290 ГПК, с което се прима , че „при избора на способ за извършване на делбата , следва преди всичко да бъде съобразен броя на допуснатите до делба имоти и правата на съделителите, да се отчете характера , вида , стойността на допуснатите до делба недвижими имоти”, след като съставянето на разделителен протокол и тегленето на жребий е основен способ за извършване на делбата , а разпределението на дяловете от съда , без теглене на жребий е изключение, когато тегленето на жребий е невъзможно или много неудобно.

С **чл.353 ГПК**  за *разпределение на делбените имоти*, не сочи на различия по отменения ГПК.

*С Решение Nо 300 от 27.06.2011 година по гр.д. Nо 1040/2010 година на ВКС-1 отд.*, постановено по реда на чл. 290 ГПК, ВКС е дал отговор на въпроса касаещ уеднаквяване на съдебната практика по приложение на чл. 292 ГПК / отм./ , възпроизведен без отклонения и изменения с чл. 353 ГПК *за критериите* при разпределяне на имотите по посочения ред. Прието е , че ‘извършените подобрения в някой от делбените имоти” е критерий за избор на способа, докато големината на дяловете и стойността им , не е критерий, след като стойностното уравнение ще се извърши в пари. В аналогична насока е произнесено и Решение Nо 258 от 25.10.2011 година по гр.д. Nо 144/2011 година на ВКС-II отд., с което е прието, че при разпределението по чл. 353 ГПК всеки дял следва да включва по възможност еднакви по количество и вид и приблизително равни по стойност имоти респ. максимално съответстващи по стойност на дяловете на съделителите , като неравенството на дяловете се изравнява в пари.допустимо е и разпределението на различни по вид самостоятелни имоти, ако между страните липсва спор относно обособяването им в самостоятелни дялове.

С *Решение Nо 832 от 06.07.2011 година по гр.д. Nо 219/2010 година на ВКС- I отд.* , постановено по реда на чл. 290 ГПК, ВКС е направил добър опит да разграничи случаите , в които следва да се прилага нормата на чл. 353 ГПК / разпределение на имотите от съда / и тези , при които . за да се извърши делбата следва да се състави проект за разделителен протокол с последващ жребий. Приетата теза , че разсъжденията на съда следват принципа на изключването и в съответствие на т.5 б.”б” на ПП ВС 7-73 - когато тегленето на жребий / при неравни дялове, неравностойностни имоти и др./ е неудобно или невъзможно, но има дялове за всеки от съделителите , съдът разпределя дяловете.

В обобщение на цитираните съдебни разрешения може да се приеме ,че разпределението на дяловете е законосъобразен способ за извършване на делбата , когато има дялове в натура за всеки от съделителите , но поради тяхното неравенство по вид и стойност, не може да разпределението да се извърши чрез тегленето на жребий. Конкретните факти за начина на ползване на имотите, евентуалното подобряване на някой от имотите или други факти по конкретното дело, обуславят преценката на съда кому кой имот да бъде разпределен.

За разлика от възлагането по чл. 349 ал.1 и 2 ГПК , с влизане в сила на решението по извършване на делбата чрез разпределение на дяловете по чл. 353 ГПК , се проявява и конститутивния ефект на решението, а доколкото се следват суми за доуравнение на дяловете , то забавата на тяхното плащане не обуславя обезсилване на решението ex lege за разлика от възлагането по чл. 349 ал.1 или 2 ГПК.

Втората фаза на делба приключва с решение по извършването, което решение има конститутивно действие.

Решението във втората фаза на делбения процес се извършва в параметрите на решението по допускане – от гл.т. на обектите на правото на собственост, лица съсобственици и техните права съсобствеността ( обективни и субективни предели на силата на пресъдено нещо на решението по чл. 344, ал.1 ГПК ).

**Решение Nо 48 от 05.07.2010 год. по гр.д. Nо 1277/2009 год. на ВКС- I отд.**

Засяга въпроса дали делбата следва да извърши според заснемането на имотите по КК / кадастрална карта/ или според индивидуализацията им по регулационния план, е прието , че решението по допускане на делбата влиза в сила по три групи въпроси, единият от които е обектите , предмет на делбата и този въпрос не подлежи на пререшаване във втората фаза. След като делбата е допусната при индивидуализация на имотите по кадастралната карта , в случая и при съществуващ към този момент действащ подробен устройствен план /ПУП/, то не може да се приеме наличие на ново настъпил факт, които внася промяна в характеристиката на имотите вследствие на влязъл в сила административен акт, свързан с териториално-устройствено планиране, които съдът е длъжен да съобрази във втората фаза на делбата.“.

**Решение Nо 911 от 11.01.2011 година по гр.д. Nо 1625/2009 г. ВКС-II отд.,**

Решение , с което е разгледан проблема : следва ли във втората фаза на делбата да се съобразява промяната във фактите , при които тя е допусната и следва ли , когато това е възможно , съдът да се съобразява с квотите на съсобственост при обособяване на самостоятелни дялове и разпределението им по чл. 292 ГПК/ отм./, разпоредба възпроизведена с чл. 353 ГПК, е приел, че когато в рамките на висящия спор във втората фаза на делбата е налице влязло в сила решение , с което е решен спор по чл. 30 ал.1 ЗН, то този факт който променя правата на страните, макар и по принцип да касае вече влязлото в сила решение по допускане на делбата , следва да бъде съобразен не само като права , но и като факт , повлиял правилни избор на законосъобразния способ за извършване на делбата.

### Решение № 60 от 15.04.2015 г. на ВКС по гр. д. № 4948/2014 г., I г. о.,ГК

След влизане в сила на решението по допускане на делбата е възможно да настъпят такива промени в допуснатия до делба имот, които съществено да го променят. Преценката дали тези промени следва да бъдат взети предвид при извършването на делбата се извършва с оглед обективните предели на силата на присъдено нещо, с която се ползва решението по допускане на делбата.

Ако след влизане в сила на решението по [чл. 344, ал. 1 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030#p3260653) допуснатият до делба имот е урегулиран като самостоятелен УПИ, това обстоятелство следва да бъде взето предвид от съда и бъде извършена делба на УПИ. Ако обаче допуснатият до делба имот при това последващо урегулиране попада в границите на УПИ, който обхваща и имот, принадлежащ на трето лице или на един от съделителите в индивидуална собственост, следва да се приеме, че е налице нов обект на право на собственост, по отношение на който в първа фаза на делбеното производство не е била извършвана преценка дали е съсобствен между съделителите и при какви делбени права. Делба в подобна хипотеза може да бъде извършена само ако по реда на [ЗУТ](https://web.apis.bg/p.php?i=473252) допуснатият до делба имот бъде обособен в отделен самостоятелен УПИ и същият бъде поделен между съделителите в това делбено производство, а притежаваният само от единия от съделителите в индивидуална собственост имот бъде обособен в самостоятелен УПИ и по отношение на него делба не бъде извършвана. В противен случай /ако обособяването на допуснатия до делба имот в самостоятелен УПИ е невъзможно/, доколкото е налице нов обект на права, делбеното производство следва да бъде прекратено - допуснатият до делба имот вече не съществува като самостоятелен обект, освен ако не е нанесен като самостоятелен имот в одобрена кадастрална карта въз основа на предходна приложена регулация.

Ако се установи, че по реда на [ЗУТ](https://web.apis.bg/p.php?i=473252) в УПИ са обединени няколко самостоятелни имота само с оглед възможността за застрояване, съдът може да извърши делбата само на допуснатия до делба имот, представляващ самостоятелен обект.

Разпоредата на [чл. 283 ГПК (отм.)](https://web.apis.bg/p.php?i=3278#p112534), сега [чл. 345 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030#p3260655), не намира приложение в хипотези, при които реална част от имота принадлежи в индивидуална собственост на един от съделителите или на трето лице, тъй като в тези хипотези съсобственост не е налице. По реда на [чл. 283 ГПК (отм.)](https://web.apis.bg/p.php?i=3278#p112534), сега [чл. 345 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030#p3260655), до делба се допуска имот, който наследодателят е притежавал в съсобственост с трето лице, т.е. имот, от който наследодателят към момента на смъртта си е притежавал идеална част, но не и имот, от който приживе на наследодателя е обособена като самостоятелен обект на право на собственост реална част, придобита вследствие на това обособяване от трето лице.

С решение по извършване на делбата се ликвидира съсобствеността, предмет на иска за делба в рамките **на установените за това способи**, **с разпоредбите на чл. 347 ГПК , чл. 348 ГПК, чл. 349 ГПК, чл. 350 ГПК и чл. 353 ГПК .**

Следва да се има предвид , че в насока на предпоставките за избор и приложимост на някои от тези способи изцяло запазват действие разясненията на ТР № 1/2004 година на ОСГК на ВКС, а за някой от тези разпоредби задължителни разяснения по приложението е разширено приложното им поле .

**Изборът на конкретния способ за извършване на делбата се предопределя : от вида на имуществото допуснато до съдебна делба и евентуалната му поделяемост , броя на имотите , броя на съделителите, основанието, на което е възникнала съсобствеността .**

### Решение № 39 от 13.02.2015 г. на ВКС по гр. д. № 4890/2014 г., I г. о., ГК,

В производството по съдебна делба въпросът по какъв начин следва да се извърши делбата се решава съобразно императивните норми на [чл. 348](https://web.apis.bg/p.php?i=267030#p3260661), [чл. 349](https://web.apis.bg/p.php?i=267030#p3260663), [чл. 350](https://web.apis.bg/p.php?i=267030#p3260665), [чл. 353 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030#p3260671), за чието служебно приложение от съда е необходимо преди всичко да бъде изяснен въпросът: дали имотът - предмет на делбата **е поделяем.** По въззивна жалба срещу първоинстанционно решение по извършване на делбата въззивният съд е длъжен служебно, без искане на страните, да назначи експертиза за поделяемостта на имота - предмет на делбата, ако такава експертиза не е била назначена и приета от първоинстанционния съд

Изводът , че съдът има служебно задължение да назначи съдебно-техническа експертиза относно поделяемостта на делбения имот е базирана на дадените задължителни разяснения с т.8 на ТР № 1/2013 годна за правомощията на въззивната инстанция, както и на целите на самия делбен процес- при възможност всеки съделител да получи дела си в натура.

**Въпросите за поделяемостта** на допуснатия до съдебна делба недвижим имот- според вида , функционалната характеристика – жилище , да отговаря на изискванията за жилище по § 5 т.30 от ДР на ЗУТ, делба на земеделски земи – чл.72 ЗН

**Решение Nо 295 от 20.06.2011 година по гр.д. Nо 595/2010 година на ВКС-I отд.**

С решението на ВКС се приема , че след като „основен принцип в делбата е да бъде извършена по начин , че всеки съделител да получи дял в натура, като неравенството в дяловете се уравни в пари / арг. от чл. 69 ал.1 и ал.2 ЗН/”, то изборът на съда да извърши делбата чрез изнасянето на делбения имот на публична продан, следва да бъде след като се убеди , че останалите способи за извършване на делбата в конкретната хипотеза са неприложими.

Извършване на делбата чрез **изнасяне имота на публична продан** **– чл. 348 ГПК**

Безспорно в правната теория и практиката на ВКС се приема, че силата на пресъдено нещо обхваща спорното материално право, което е признато или отречено със съдебното решение и обвързани от нея са страните по делото, техните наследници, частните им правоприемници след завеждане на делото, както и необходимите другари, дори и да не са участвали по делото, които не могат да предявяват нов иск за същото материално право, като повторно заведеното дело се прекратява служебно от съда – [чл. 298](https://web.apis.bg/p.php?i=267030&b=0#p3260548) и [чл. 299 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030&b=0#p3260550).

Съдебната делба е предвиден в закон способ за прекратяване на съсобственост. Предмет на първата фаза на делбата е наличието на потестативното право да се иска прекратяване на съсобствеността, съществуването на което се установява с постановяване на решението по [чл. 344, ал. 1 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030&b=0#p3260653). Предмет на втората фаза на делбата е начина на прекратяване на съсобствеността с оглед предвидените в закона способи. Следователно решението за извършване на съдебна делба формира сила на пресъдено нещо относно способа за прекратяване на съсобствеността между лицата и върху имотите, за които решението по допускане на делбата е формирало сила на пресъдено нещо, че са съсобствени, съответно – че са съсобственици при конкретни права. Силата на пресъдено нещо на решението по извършване на делбата не зависи от това дали с него се прекратява съсобствеността при условията на [чл. 352](https://web.apis.bg/p.php?i=267030&b=0#p3260669) или [чл. 353 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030&b=0#p3260671) или за прекратяване на съсобствеността са необходими последващи действия, както в хипотезата на [чл. 348 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030&b=0#p3260661), включително когато публичната продан е постановена в хипотезата на [чл. 349, ал. 6, изр. второ ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030&b=0#p35646736). Смъртта на един от съделителите, обвързан от решение по извършване на делбата, не е нов факт, който да обуслови допустимост на нов иск за делба независимо дали по първоначална искова молба или при условията на [чл. 341, ал. 2 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030&b=0#p3260647) на същия имот, тъй като процесуалния закон изрично урежда последиците на този факт – [чл. 298, ал. 2 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030&b=0#p3260548).

Следователно решение във втората фаза на делбата, с което имот е изнесен на публична продан, формира сила на пресъдено нещо за начина на прекратяване на съсобствеността и макар съсобствениците да могат доброволно да уредят отношенията си и по друг начин, е пречка за предявяване на нов иск за делба.

**Този способ** е избор на съда в хипотезите , когато някой от имотите е неподеляем и не може да бъде поставен в един от дяловете, като страните в делбата могат да участват при наддаването в публичната продан. При извършване на делбата чрез изнасяне имота на публична продан , съгласно разпоредбата **на чл. 354 ГПК** - съделителите на изнесения на публична продан имот могат да го изкупят при условията на чл. 505 ал. 2 ГПК- т.е. с предимство при възлагането в изпълнителното производство при извършване на проданта , ако желае да изкупи имота по предложената най-висока цена.

При постановяване на решение по извършване на делбата на основание чл. 348 ГПК, чрез изнасяне имота на публична продан , посочването на първоначална пазарна цена на имота не е елемент от диспозитива на съдебното решение.

Пазарната стойност на имота , определена във втората фаза на делбата с експертизата , е основание и база единствено за определяне на дължимите ДТ. Това становище , израз на дългогодишна и неотклонно съблюдавана съдебна практика.

При извършване на делбата по реда на [**чл. 348 ГПК**](https://web.apis.bg/p.php?i=267030&b=0#p3260661) въпросът за действителната стойност на изнесения на публична продан имот /имоти/ не е обуславящ изхода на спора. Това е така, защото цената на имота в този случай е от значение само за определяне стойността на дяловете и на дължимите от съделителите държавни такси за производството, а оценката на имота и началната цена, от която да започне наддаването, се определят с помощта на вещо лице в производството пред съдения изпълнител, който не е обвързан от определената в делбеното производство цена - аргумент от [чл. 484, ал. 1, т. 4](https://web.apis.bg/p.php?i=267030&b=0#p3260977) и [чл. 485 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030&b=0#p27024334). Тъй като при този способ делбата реално се извършва не със съдебното решение, а с приключването на публичната продан, в която може да участва всеки един от съделителите и да изкупи имота при условията на [чл. 354 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030&b=0#p3260673), то и действителната /реалната/ пазарна цена се определя именно в това производство и така съсобствениците ще получат най-справедливо парично възмездяване - т. 8 от [ТР № 1/2004 г.](https://web.apis.bg/p.php?i=47002&b=0) на ОСГК на ВКС.

**Определение Nо 507 от 20.10.2010 година по ч. гр.д. Nо 473/2010 година на ВКС-II отд.**

С това определение се приема , че посочването на т.н. „първоначална пазарна цена „ на имота , в хипотезите извършване на делбата чрез изнасяне делбения имот на публична продан, не е елемент от диспозитива на решението по чл. 348 ГПК, по арг. на чл. 485 ГПК, а именно че при публичната продан , първоначалната цена на имота се определя от вещо лице в производството пред съдения изпълнител. Цената на делбения имот,при извършване на делбата чрез изнасяне имота на публична продан , е от значение за определяне стойността на дяловете и съответно за определяне на дължимите държавни такси – чл. 8 от Тарифата за държавните такси, които се събират от съдилищата по ГПК. Цената , на базата на която следва да се определят тези такси е тази , която е най-близка по време по постановяване на решението , с което се извършва делбата , в който смисъл са и дадените разяснения с ТР 1/2004 година ОСГК на ВКС.

Противоречиви разрешения могат да се намерят в съдебната практика при следната хипотеза

Дали публичната продан по [**чл. 348 ГПК**](https://web.apis.bg/p.php?i=267030&b=0#p3260661) на жилищен имот (дворно място, видно с построена в него жилищна сграда и стопански постройки) е допустим способ за извършване на делбата на този имот, ако до делба са допуснати и земеделски имоти, разпределени между съделителите по реда на [чл. 353 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030&b=0#p3260671), броят на имотите надхвърля броя на съделителите и е възможно жилищният имот да се разпредели в дял на някой от съделителите по реда на [чл. 353 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030&b=0#p3260671), наред с разпределените му в дял земеделски имоти.

Въпросът се поставя във връзка с констатирани противоречия в практиката на ВКС: по Решение № 83 от 10.06.2016 г. по гр. д. № 6052/2015 г., 1 г. о., [Решение № 634 От 4.10.2010 Г.](https://web.apis.bg/p.php?i=456019&b=0" \t "_blank) по гр. д. № 1378/2009 г., 1 г. о., [Решение № 60 От 26.07.2010 Г.](https://web.apis.bg/p.php?i=442221&b=0" \t "_blank) по гр. д. № 534/2009 г., 1 г. о., [Решение № 224 от 21.11.2016 Г.](https://web.apis.bg/p.php?i=2977497&b=0" \t "_blank) по гр. д. № 2378/2016 г., 1 г. о.

В решение № 83 от 10.06.2016 г. по гр. д. № 6052/2015 г., 1 г. о., е коментирано дали публичната продан е допустим способ за извършване на делбата, ако до делба е допусната двуетажна жилищна сграда, която е поделяема на два самостоятелни жилищни обекта, и гараж, между съсобственик с дял 1/6 ид. ч. и двама съсобственици с общ дял 2/6 ид. ч. придобит в режим на СИО. В [решение № 634 от 4.10.2010 г.](https://web.apis.bg/p.php?i=456019&b=0) по гр. д. № 1378/2009 г., 1 г. о., е обсъдено допустимо ли е извършване на делбата чрез публична продан, ако до делба е допуснат незастроен парцел между четирима съделители от две колена и парцелът е поделяем както на два, така и на четири дяла,. В [решение № 60 от 26.07.2010 г.](https://web.apis.bg/p.php?i=442221&b=0) по гр. д. № 534/2009 г., 1 г. о., е разрешен въпросът относно способа за извършване на делбата на 22 бр. земеделски имоти между 24 бр. съделители, които са наследници от различни колена и е възможно за всяко коляно да се обособят реални дялове. В [решение № 224 от 21.11.2016 г.](https://web.apis.bg/p.php?i=2977497&b=0) по гр. д. № 2378/2016 г., 1 г. о., е прието, че е недопустимо изнасяне на допуснато до делба дворно място на публична продан, ако дворното място е поделяемо на два дяла, колкото е и броят на съделителите.

**Извършване на делбата при хипотезите на чл. 349 ГПК**

Посочената разпоредба на ГПК регламентираща условията и предпоставките за извършване на делбата чрез *възлагане на неподеляем жилищен* *имот*.

В практиката на съдилищата намират приложение задължителни разяснения с т.4-12 на ТР 1/2004 година на ОСГК на ВКС по приложението на отменения, но напълно възпроизведен в новия текст , чл. 288 ал. 2 и сл. ГПК / отм./.

**ТР № 1/2004 година на ОСГК на ВКС**

**Да се има предвид , че текстово, смислово и от гл.т. на съдебната пратика няма разлика в теската на чл. 288, ал.2 ГПК-отм. и чл. 349, ал.1 ГПК, и чл. 288, ал.3 ГПК ( отм.) и чл. 349, ал.2 ГПК.**

т.4 Ако двамата бивши съпрузи отговарят на условията на [чл. 288, ал. 2 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278#p5073391)( отм.), претенцията на нито един от тях не може да бъде уважена. Нормата на чл. 288, ал. 2 ГПК в действащата редакция на закона не допуска конкуренция на възлагателните претенции.

т.5. Непълнолетието на родените от брака деца като юридически факт и материалноправна предпоставка за възлагане по [чл. 288, ал. 2 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278#p5073391) ( отм.) следва да е налице към момента на приключване на устните състезания в първата инстанция.

т.6. Съдът може да извършва възлагане по [чл. 288, ал. 2 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278#p5073391) ( отм.) в полза на бивш съпруг, когато същият упражнява правата по [чл. 128, ал. З СК](https://web.apis.bg/p.php?i=3473#p3323861).

т.7. Право на възлагане по [чл. 288, ал. З ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278#p5073391)( отм.) на сънаследствен неподеляем жилищен имот има само съделителят наследник, който е живял в сънаследствения имот при откриване на наследството и не притежава друго жилище към момента на извършване на делбата.

При конкуренция на възлагателни претенции по [чл. 288, ал. З ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278#p5073391)( отм.) единственото основание, даващо приоритет, е предложената най-висока цена.

За да определи кой от конкуриращите съделители предлага най-високата цена, съдът следва да проведе тайно наддаване в нарочно определено открито съдебно заседание, при предварително представени по делото подписани от страната или неин представител предложения в затворени пликове. След отварянето на пликовете предложенията се вписват в съдебния протокол под листовката на председателя и се прилагат по делото.

Съотношението между [чл. 288, ал. З ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278#p5073391) ( отм.) и чл. 288, ал. 2 ГПК( отм.) е съотношение на общ към специален закон. Съотношението на двете норми касае конкуренции на правни, а не на фактически основания.

8. При съсобственост, възникнала в резултат на повече от един юридически факт, възлагането по [чл. 288, ал. З ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278#p5073391) (отм.) е недопустимо. Делбата следва да се извърши с изнасяне неподеляемия жилищен имот на публична продан - чл. 288, ал. 1 ГПК.

9. Когато съсобствеността на неподеляемия делбен жилищен имот възниква в резултат на две или повече открити наследства, то за възлагането по [чл. 288, ал. З ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278#p5073391) ( отм. ) е достатъчно претендиращият възлагане съделител да е живял в имота при откриване на наследството, от което черпи права. При конкуренция по чл. 288, ал. З ГПК следва приложение на разрешението по т. 7.

10. Основанието за обезсилване на възлагателните решение по [чл. 288, ал. 2 или ал. З ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278#p5073391) ( отм.) по право и за възстановяване висящността на делбения процес е неплащането в законовия срок на определеното с това решение парично задължение за уравнение на дял заедно с лихвите. Срокът за изпълнение и плащането на сумите имат характеристиката на отлагателно условие за проявление конститутивното действие (вещноправния ефект) на влязлото в сила решение по възлагане. Приемането на извинителни причини по [чл. 81, ал. 1 ЗЗД](https://web.apis.bg/p.php?i=9013#p269172)  за неспазване изискванията на закона е недопустимо.

Възражението за изпълнение на паричното задължение за уравнение на дял и лихви чрез уредените в ЗЗД общи способи е средство за защита на получилия възлагане съделител-длъжник срещу искането за прогласяване на обезсилване по право на възлагателно решение по [чл. 288, ал. 2 или ал. З ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278#p5073391) ( отм. ) и подлежи на пряко и пълно доказване от него.

11. Съдът постановява изричен диспозитив по искането на съделителя кредитор за прогласяване на настъпилото по право обезсилване на възлагателно решение на основание [чл. 288, ал. 7 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278#p5073391) ( отм.).

Решението за прогласяване на настъпилото на основание [чл. 288, ал. 7 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278#p5073391) ( отм. )обезсилване по право се постановява със самостоятелен диспозитив, ако делбата се извършва чрез ново възлагане при условията на чл. 288, ал. 7 ГПК. Ако имотът се изнася на публична продан, то съдът следва да постанови едно общо решение за прогласяване обезсилването по право и извършване на делбата по [чл. 288, ал. 7 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278#p5073391) ( отм. ).

12. Възлагателната претенция по [чл. 288, ал. 7 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278#p5073391) следва да е направена в срока по чл. 288, ал. 5 ГПК до приключване на първото по делото заседание след влизане в сила на решението по [чл. 282, ал. 1 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278#p112533) (отм. ). Действителната пазарна оценка на делбения имот се определя към момента на постановяване решението по извършване на делбата.

13. Ако към момента на постановяване решението по [чл. 231 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278#p5073379)  ( отм. ) няма плащане на паричното задължение за уравнение на дял и няма решение по извършване на делбата на основание [чл. 288, ал. 7, изр. З ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278#p5073391) ( отм. ), то отмяната на възлагателното решение не засяга неговия вещноправен ефект. Отменителното решение по чл. 231 ГПК възстановява процесуалните правоотношения във втората фаза на делбата по извършването й.

Ако трети лица са придобили чрез разпоредителна сделка имота от съделителя, получил възлагане по [чл. 288, ал. 2 или ал. З ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278#p5073391), но неплатил сумите за уравнение, то тези лица са приобретатели на имот от несобственик и не са придобили права, които са противопоставими на сънаследниците.

Ако разпоредителната сделка е извършена, след като е налице точно плащане и преди постановяване на отменителното решение по [чл. 231 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278#p5073379), то недвижимият имот - предмет на делбата, е валидно отчужден и не може да бъде върнат в делбената маса. Отчужденият имот не може да бъде предмет на ново извършване на делбата. Правото на съделителя да получи при делбата дял в натура е преобразувано в правото да получи обезщетение, съответстващо на дела му, определено по правилата на неоснователното обогатяване.

Правата на третите лица при тази хипотеза могат да отпаднат само ако са оспорени с иск за разкриване на симулация - [чл. 26, ал. 2 ЗЗД](https://web.apis.bg/p.php?i=9013#p269102), или са отменени в отделен исков процес по [чл. 135 ЗЗД](https://web.apis.bg/p.php?i=9013#p269242).

**Решение Nо 362 от 24.06.2010 год. по гр.д. Nо 354/2009 година ВКС-I отд.,**

Условията, при които законът дава възможност да бъде извършено възлагане от съда в полза на някой от съделителите, са свързани, от една страна, с обекта на съсобствеността, а от друга страна с изисквания, на които следва да отговаря самият съделител. Делбеният имот следва да има характер на жилищен и да е неподеляем, т.е. от него да не могат да се обособят самостоятелни обекти на правото на собственост за всеки един от съделителите. По отношение на съделителя законът поставя отрицателното условие същият да не е притежавал друг жилищен имот, както и условието при откриване на наследството лицето да е живяло с наследодателя. Граматичното и логичното тълкуване налага извода, че това последно изискване на закона изключва от обхвата на този способ за извършване на делбата всяка друга съсобственост, освен тази, която е възникнала в резултат на наследяване.

### Решение № 158 от 25.11.2016 г. на ВКС по гр. д. № 2233/2016 г., II г. о., ГК

По основанието за допускане на касационно обжалване по въпроса: придобиването на делбения имот като имотно обезщетение по [чл. 100 ЗТСУ (отм.)](https://web.apis.bg/p.php?i=9638#p4961126) пречка ли е за възлагане на имота по реда на [чл. 349, ал. 2 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030#p3260663):

В практиката на ВКС е доразвито тълкуването по [ТР № 1/2004 г. на ОСГК на ВКС](https://web.apis.bg/p.php?i=47002), че комбинирана /смесена/ съсобственост, като пречка за възлагане на неподеляем жилищен имот, е тази, която е възникнала в резултат на повече от един юридически факт, като са конкретизирани хипотезите, в които не е налице смесена съсобственост - напр. с [Решение № 18/27.02.2013 Г. По Гр. Д. № 572/2012 г.](https://web.apis.bg/p.php?i=1461982), I г. о., [Решение № 144 От 11.07.2014 Г. По Гр. Д. № 7209/2013 г.](https://web.apis.bg/p.php?i=2392190" \t "_blank), I г. о. - е прието, че разпоредителните сделки между сънаследниците не водят до смесена съсобственост, включително и когато при извършването на разпоредителната сделка с част от наследствен имот, приобретателят сънаследник е в брак, тъй като съпругът участва не като трето лице, което придобива по сделка част от наследствения имот, а правата му произтичат от закона ([чл. 19, ал. 3 СК](https://web.apis.bg/p.php?i=3473#p6155193)/ 1985г.-отм.), действал към деня на сделката.

Това тълкуване е приложимо и в хипотеза когато държавата отчуждава изцяло сънаследствен имот, като предоставя общо, в съсобственост имотно обезщетение по [чл. 100 ЗТСУ](https://web.apis.bg/p.php?i=9638#p4961126)(отм.) на отчуждените съсобственици. Заплащането от последните на разликата между стойността на отчуждения и отстъпения в обезщетение имот, дори когато е извършено по време на брака на някой от сънаследниците, не води до възникване на смесена съсобственост, тъй като и в този случай съпругът придобива права не като трето за съсобствеността лице, а по силата на закона щом в имуществено брачните отношения действа режима на съпружеска имуществена общност.

**Решение Nо 374/26.07.2010 год. по гр.д. Nо 1193/2009 год. на ВКС-I отд. .**

Собствеността се придобива след изплащане в срока по ал. 6 на [чл. 288 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278#p5073391) (отм.)- сега чл. 349, ал.1 и ал.2 ГПК на дължимото ( присъдено с решението по възлагане ) **парично уравнение**, като това изискване има характер на отлагателно условие за проявление конститутивното действие на решението за възлагане, т. е. след сбъдване на условието предпочетеният съделител става собственик и то от момента на влизане в сила на решението за възлагане. Следователно следва да се приеме, че оценката на имотите трябва да е относима към момента на извършване на делбата, като това единство следва да се запази и в случаите, когато първо влиза в сила решението за възлагането, а след това се постановява решение за парично уравнение на дяловете.

**Решение Nо 148 от 07.04.2010 година по гр.д. Nо 437/2009 година на ВКС-I отд.**

Приема , че в хипотеза на при извършени прехвърлителни сделки между самите наследници със сънаследствения имот, не е налице *„смесена съсобственост*” според разясненията на т.8 на цитираното ТР№ 1/2004 год. на ОСК на ВКС ,имотът запазва сънаследствения си характер , поради което и е налице възможност за прилагане разпоредбата на възлагане по реда на чл. 288 ал.3 ГПК / отм./, т.е. разпоредбата на чл. 349 ал.2 ГПК. Прозиращите прагматични съображения следва да се възприемат, тъй като действително целта на делбата по чл. 69 ал.1 ЗН е имотът да остане в патримониума на някой от наследниците , ако не е възможно поделянето му и формиране на дялове в натура за всеки един от тях.

За правилният избор на способа как да се извърши делбата във втората фаза на процеса, изключително значение има разрешаването на проблема дали делбения имот е *поделяем,* в смисъл не само дали може да се раздели на самостоятелния дялове, но и дали-ако имотите са повече от един могат да се формират равностойни дялове за всеки един от съделителите.

**Решение Nо 368 от 17.01.2011 година по гр.д. Nо 851/2009 година на ВКС-II отд.**

С решението се приема , че **поделяемостта на делбения имот** е свързан с приложението на чл. 39 ЗС във вр. с чл. 203 ал.1 ЗУТ /Закон за устройство на територията/, § 5 т.39 от ДР на ЗУТ, и при съобразяване с изискванията на чл. 54 ал.4 ЗКИР/ Закон за кадастъра и имотния регистър/ поради което „разделянето на една съсобствена жилищна сграда може да бъде извършено при наличието на инвестиционен проект за разделяне , със съответната архитектурна , ОВ и ЕЛ. част, и становище за одобрение , респ. отказ на компетентния административен орган –главен архитект на общината/ район/. Без инвестиционен проект и преустройство може да се извърши разделянето на сграда, която етажите са изградени по начин за самостоятелно ползване при режим на етажна собственост.

### Решение № 102 от 19.07.2013 г. на ВКС по гр. д. № 490/2012 г., I г. о., ГК

Законът не установява количествен критерий за това кога преустройството следва да се определи като значително. Това е фактически въпрос и се решава конкретно във всеки отделен случай. За да се направи извод дали преустройствата са значителни, следва да се съпоставят състоянието и стойността на жилището преди преустройството с обема и стойността на необходимите строително-монтажни работи за обособяването на самостоятелните обекти в него.

Одобреният инвестиционен проект следва да включва тези части, въз основа на които обективно може да се направи преценка за съответствието на разделянето с критериите на [чл. 203, ал. 1 ЗУТ](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5712657).

Основен принцип при извършване на делбата, установен в [чл. 69, ал. 2 ЗН](https://web.apis.bg/p.php?i=9317#p280157), е при възможност всеки съделител да получи дял в натура. Когато броят на допуснатите до делба имоти е равен или по-голям от броя на съделителите, такава възможност е налице. В този случай делбата следва да се извърши чрез съставяне на разделителен протокол и теглене на жребий, а ако това се оказва невъзможно или много неудобно - чрез разпределяне на имотите между съделителите по реда на [чл. 353 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030#p3260671). Обстоятелството, че имотите са от различен вид, не изключва принципа за предоставяне, при възможност, на дял в натура на всеки съделител, нито нарушава равноправието между съделителите. Изнасянето на недвижим имот на публична продан като способ за извършване на делбата е приложим в случаите, когато този имот е реално неподеляем и не може да бъде поставен в един от дяловете. Когато допуснатите до делба недвижими имоти са повече от един, неподеляемост по смисъла на [чл. 348 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030#p3260661) е налице само ако е невъзможно всеки от съделителите да получи реален дял.

### Решение № 18 от 27.02.2013 г. на ВКС по гр. д. № 572/2012 г., I г. о., ГК

С обжалваното решение съдът е изнесъл имота на публична продан, тъй като приел, че поради наличието на смесена съсобственост това е единственият способ за извършване на делбата, позовавайки се на т. 8 от цитираното [ТР № 1/2004 г. на ОСГК на ВКС](https://web.apis.bg/p.php?i=47002).

Решението е обжалвано от съделител, който претендира възлагане на имота при условията на [чл. 349, ал. 2 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030#p3260663).

За да се произнесе настоящият състав на Върховния касационен съд, първо гражданско отделение съобрази следното:

С ТР № [1/2004 г.](https://web.apis.bg/p.php?i=47002) на ОСГК на ВКС се приема , че комбинирана /смесена съсобственост/ е тази, която е възникнала в резултат на повече от един юридически факт- напр. прекратена съпружеска общност и наследяване, сделка за част от имота и наследяване и др. При наличие на такъв вид съсобственост имотът не се възлага, а се изнася на публична продан, за да може съсобствениците да получат най- справедливо парично възмездяване. В последващата съдебна практика, формирана по реда на [чл. 290 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030#p3649601), се допълни сиждането за т. н. комбинирана съсобственост, като се посочиха и случаите, когато такава съсобственост не е налице. Така в Решение № [239 от 6.08.2012 г.](https://web.apis.bg/p.php?i=568664) по гр. д. № 81/2011 г. на I г. о. е възприето, че когато вещта е била в режим на съпружеска имуществена общност, прекратена със смъртта на единия съпруг, не възникна смесена съсобственост, освен в хипотезата на [чл. 14, ал. 7 от СК](https://web.apis.bg/p.php?i=3727#p3671759) / 1968 г. отм., при която преживелият съпруг получаваше само своя дял от общото имущество, а делът на починалия съпруг се наследяваше от децата. Прието е също така, че когато наследниците извършат помежду си разпоредителни сделки, също не е налице смесена съсобственост, тъй като разпоредителната сделка не променя наследствения характер на имота, а само уголемява квотата в съсобствеността на някой от наследниците.

С Решение № [86/ от 9.03.2012 г.](https://web.apis.bg/p.php?i=541159) по гр. д. № 1100/2011 г. на II г. о. е прието, че разпоредителните сделки между сънаследниците не водят до смесена съсобственост, тъй като имотът остава наследствен за всички тях, в съсобствеността на участват трети за наследството лица, а и в духа на закона е имотът да остане в патримониума на един наследниците.

### Решение № 144 от 11.07.2014 г. на ВКС по гр. д. № 7209/2013 г., I г. о., ГК

Когато съсобствеността е възникнала по наследяване и продажба на наследствени права, като продажбата е извършена между съсобствениците по наследяване и купувачът е бил в брак, не е възникнала комбинирана съсобственост и е допустимо съсобствеността да се прекрати чрез разпределяне на имотите или части от тях по колена.

### Поделяемост на недвижим имот - терен и сграда в съотвествие рапоредбите на чл. 203 ЗУТ- разгледан от МАРИНОВА като проблем на първата фаза

### Решение № 102 от 19.07.2013 г. на ВКС по гр. д. № 490/2012 г., I г. о., ГК

Законът не установява количествен критерий за това кога **преустройството следва да се определи като значително**. Това е фактически въпрос и се решава конкретно във всеки отделен случай. За да се направи извод дали преустройствата са значителни, следва да се съпоставят състоянието и стойността на жилището преди преустройството с обема и стойността на необходимите строително-монтажни работи за обособяването на самостоятелните обекти в него.

Одобреният инвестиционен проект следва да включва тези части, въз основа на които обективно може да се направи преценка за съответствието на разделянето с критериите на [чл. 203, ал. 1 ЗУТ](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5712657).

Основен принцип при извършване на делбата, установен в [чл. 69, ал. 2 ЗН](https://web.apis.bg/p.php?i=9317#p280157), е при възможност всеки съделител да получи дял в натура. Когато броят на допуснатите до делба имоти е равен или по-голям от броя на съделителите, такава възможност е налице. В този случай делбата следва да се извърши чрез съставяне на разделителен протокол и теглене на жребий, а ако това се оказва невъзможно или много неудобно - чрез разпределяне на имотите между съделителите по реда на [чл. 353 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030#p3260671). Обстоятелството, че имотите са от различен вид, не изключва принципа за предоставяне, при възможност, на дял в натура на всеки съделител, нито нарушава равноправието между съделителите. Изнасянето на недвижим имот на публична продан като способ за извършване на делбата е приложим в случаите, когато този имот е реално неподеляем и не може да бъде поставен в един от дяловете. Когато допуснатите до делба недвижими имоти са повече от един, неподеляемост по смисъла на [чл. 348 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030#p3260661) е налице само ако е невъзможно всеки от съделителите да получи реален дял.

### Извършване на делбата чрез разпределение на дяловете по чл.347 ГПК

### Законодателят с разпоредбата на чл. 347 ГПК е уредил извършване на делбата чрез съставянето проект за *разделителен протокол* , съдържащ реални дялове на брой , равен на броя на съделителите *и теглене на жребий*- чл. 352 ГПК , процесуално действие на съда , което следва влизането в сила на решението по чл. 350 ГПК, с което се обявяване за окончателен проекта за разделителен проток.

### Решение Nо 47 от 12.02.2010 год. по гр.д. Nо 818/2009 год. на ВКС-I отд.

### ВКС приема , че „при избора на способ за извършване на делбата , следва преди всичко да бъде съобразен броя на допуснатите до делба имоти и правата на съделителите, да се отчете характера , вида , стойността на допуснатите до делба недвижими имоти”, след като съставянето на разделителен протокол и тегленето на жребий е основен способ за извършване на делбата , а разпределението на дяловете от съда , без теглене на жребий е изключение, когато тегленето на жребий е невъзможно или много неудобно.

### Решение № 30 от 27.02.2015 г. на ВКС по гр. д. № 5379/2014 г., II г. о., ГК,

### Когато съдът състави проект за разделителен протокол е длъжен да призове страните, за да им го предяви и да им даде възможност за становища, едва след което пристъпва към постановяване на решение за съставяне на окончателен разделителен протокол. Ако съставянето на проект за разделителен протокол се извършва в открито заседание, на което не присъстват /респ. не са представлявани/ всички съделители, то съдът е длъжен да осигури на неявилите се възможност да се запознаят с проекта, като отложи съдебното заседание. Съставянето на проекта и предявяването му в едно съдебно заседание в отсъствие на някои от страните, макар и редовно призовани, нарушава гарантираното им от закона право да вземат становище по този проект. При липса на възражения съдът съставя окончателния разделителен протокол въз основа на проекта, така че неосигуреното право на становище съществено накърнява правото на защита на страната. Както в проекта за разделителен протокол, така и в окончателния разделителен протокол по [чл. 350 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030#p3260665) съдът следва да посочи кои имоти се включват в дяловете, каква е стойността /цената/ на всеки от дяловете и какви суми за уравнение са дължими между получателите на отделните дялове.

### Определение № 128 от 11.05.2016 г. на ВКС по ч. гр. д. № 1589/ 2016 г., I г. о., ГК

За да постанови обжалваното определение, въззивният съд по довод за неправилно и несправедливо изтеглен жребий между тримата участници без преди това да е изтеглен жребий за поредността на теглене на жребий, е приел, че процедурата по изтеглянето на жребий в съдебното заседание, проведено на 10.03.2015 г., е била обективна и законосъобразна, тъй като възможността да теглят първи жребий била предоставена на ищците, като най-активна страна в процеса, втора по ред била съделителката с най-голяма квота в съсобствеността, а трети били ответниците, между които и жалбоподателят и нито присъствалият лично съделител К. Шукейн (жалбоподател във въззивното и в касационното производство), нито останалите съделители, са направили конкретни възражения и искания във връзка с определената от съда поредност за теглене на жребия.

Видно от изложението, изведеният от жалбоподателя правен въпрос, който, уточнен по реда на т. 1 от [ТР № 1/2010 г.](https://web.apis.bg/p.php?i=396507) на ОСГТК на ВКС се свежда до въпроса: как следва да се определи поредността при изтегляне на жребий между съделителите и не следва ли най-напред да се тегли жребий между съделителите за поредността на теглене на жребий за разпределение на дяловете при делбата, е обусловил изводите на въззивния съд, който е намерил този довод за незаконосъобразност за неоснователен.

Настоящият състав намира, че въпросът има значение за точното прилагане на закона и за развитието на правото - основание по [чл. 280, ал. 1, т. 3 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030#p27024331) за допускане до касационно обжалване: въпросът е по приложението на правилото на [чл. 352 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030#p3260669) (на което съответства правилото на [чл. 291 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278#p112542) от 1952 г. (отм.) и на настоящия състав не е известно въпросът да е разрешен от ВКС с решение, постановено в производство по [чл. 290 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030#p3649601) или с определение, постановено в производство по [чл. 274, ал. 3 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030#p27024330).

По правния въпрос съставът на ВКС е дал следния отговор:

Разпоредбата на [чл. 352 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030#p3260669) (както и тази на [чл. 291 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278#p112542) от 1952 г. (отм.), която е със същото съдържание), предвижда единствено какви са предпоставките за призоваване от съда на страните (съделителите) за теглене на жребий (влизане в сила на решението по разделителния протокол), но не предвижда правило как да бъде теглен жребият, нито в каква поредност.

Правният въпрос се поставя, тъй като законът не съдържа определение на понятието жребий.

Според определението, дадено в Български тълковен речник - IV издание, допълнено и преработено от Д. П., издателство "Наука и изкуство", 2015 г.)., "жребий" означава: 1) "вземане на решение, осъществяване на избор наслуки, чрез изтегляне на условен знак измежду други подобни, с хвърляне на монета и др.; 2) условен знак, предмет, с помощта на който се прави избор или се взема решение наслуки; 3) съдба, участ (прен.); тегля, хвърлям жребий - правя избор, вземам решение наслуки, с помощта на жребий.

Според това съдържание на понятието разпределение на дяловете чрез жребий означава да бъде извършено не по волята, а значи не по избор на съделителите и не по преценка на съда. Причината за разпределението стои извън предпочитанията, преценката, волята на съделителите и съда.

Установената съдебна практика за теглене на жребий е в съответствие с това съдържание на понятието жребий, тя е в смисъл, че при тегленето съделителите (или съдът, когато изтегля дял за отсъстващ и непредставляван съделител) не трябва да знаят кой дял изтеглят, изключение прави последният съделител, за който остава последният дял, за който може да се направи извод след изключването на изтеглените дялове, които се обявяват от съда след изтеглянето им и това се отразява в протокола. За това всеки отделен дял трябва да бъде описан (индивидуализиран) върху отделен непрозрачен лист хартия и всеки лист хартия трябва да бъде сгънат по еднообразен начин, по който написаното да не прозира или всеки от листовете да бъде поставен в еднакъв непрозрачен хартиен плик, а дяловете (сгънатите листове или пликове) да бъдат разбъркани по начин, по който да не се знае от никой от присъстващите, какво е съдържанието на всеки отделен сгънат лист.

Т.е. теглещият жребий не избира между дяловете, а между еднакво изглеждащи предмети.

Така въпреки упражнения избор на един от няколко еднакви листа хартия или хартиени плика, разпределението на дяловете става независимо от предпочитанията на страните.

Т.е. при такъв избор, както и при липсата на избор на съделителите, причината за разпределението на дяловете е извън тяхната воля. Явява се проява на сила, която е извън разума и волята на съделителите и съда.

Това се отнася до всеки един от съделителите, независимо от това в каква поредност са избрали лист или плик, дали са избирали между всички листове или пликове или между намаляващия им брой след всяко следващо изтегляне, дали са получили последния лист или не са участвали в изтеглянето и вместо тях дял е изтеглил съдът.

Поради което настоящият състав намира, че при това съдържание на разпоредбата на [чл. 352 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030#p3260669) не може да се възприеме предложението на жалбоподателя, че тегленето на жребий за разпределение на дяловете е незаконосъобразно, когато не е предшествано от изтеглянето на жребий за поредността, в която ще се изтегли жребий. Особено в случаите, когато никой от съделителите не е изразил становище и не е направил искане относно поредността на теглене на жребий.

Доколкото съдът е осигурил разпределението на дяловете не по избор на страните и не по своя преценка, а чрез жребий, действията му са законосъобразни.

**Решение № 34 от 28.03.2016 год. по гр.д.№ 5663/2015 год. на ВКС, II г.о.**

„С тегленето на жребий формираните реални дялове получават своя персонален носител (т.е. яснота , кому принадлежи конкретния реален дял) т.е. идеалните части от съсобственото имущество се трансформират в рална индивидуална собственост и делбеното производство приключва.“

**извършване на делбата по чл.353 ГПК за разпределение на делбените имоти-**

**ТР № 2/2021, прието на 11.04.2022 год. на ОСГК на ВКС по следния въпрос:**

**„Необходимо ли е, за да се извърши делбата по реда на чл.353 ГПК, допуснатите до делба имоти да са еднакви по вид и предназначение (еднородни)?“**

С мотивите се приема , че Съгласно чл. 353 ГПК, аналогичен на чл. 292 ГПК /отм./, съдът може да извърши делбата, като разпредели наследствените имоти между съделителите, без да тегли жребий, когато съставянето на дялове и тегленето на жребий се оказва невъзможно или много неудобно. Този способ за извършване на делбата е въведен с реформата от 1961 г., в отменения Граждански процесуален кодекс от 1952 г., за да се предостави по-голяма гъвкавост за съда при извършване на делбата. Способът по чл. 353 ГПК е уреден като изключение от способа по чл. 352 ГПК – теглене на жребий, като в него са заложени двата принципа, при които следва да се извърши делбата – осигуряване на реален дял за всеки съделител, залегнал в чл. 69, ал. 2 ЗН, и принципът за равноправие на съделителите. Със задължителна съдебна практика, актуална и при действащия ГПК, поради аналогичността на разпоредбите, в т.13 от Постановление № 4 /1964 на Пленума на Върховният съд е прието, че за да се приложи този способ за извършване на делбата, от имотите, по отношение на които е допусната делба, следва да могат да се съставят реални дялове за всеки съделител. Този способ не може да се приложи по начин, че някой от съделителите да получи само парично уравнение, тъй като това би било принудителна продажба, което е недопустимо. В това се изразява принципът на равнопоставеност на страните. Негативните предпоставки за прилагане на чл. 353 ГПК – съставянето на дялове и тегленето на жребий да е невъзможно или много неудобно, са дефинирани в т. 5 от Постановление № 7/1973 г. на Пленума на Върховният съд, чийто постановки също не са загубили силата си. Според приетото невъзможността за теглене на жребий е налице, „когато до делба са допуснати имоти, съществено различаващи 4 се един от друг по площ, обем или стойност, а същевременно частите на съделителите са различни“. Няма изискване в закона – ЗН и ГПК, дяловете да се формират от еднородни имоти. Необходимо е обособените реални дялове да бъдат съобразени с обема права на съделителите, за да се избегне парично уравнение дяловете на съделителите на значителна стойност. Добавянето обаче на още една предпоставка за прилагане на този способ – еднородност на имотите, противоречи на чл. 353 ГПК и води до съществено ограничаване приложението на този способ за извършване на делбата и невъзможност съдът да прояви гъвкавост, като съобрази и критериите за удобно разпределение – реално ползване, извършени подобрения в имота, т.е. спецификата на всеки конкретен случай, за да се постигне справедливо ликвидиране на съсобствеността, каквато е целта на разпоредбата. Извършването на делбата по начин, че всеки съделител да получи реален дял, е водещият принцип в делбата, уреден в чл. 69, ал. 2 ЗН. Различната стойност на делбените имоти, както е подчертано и в т. 5 от ПП-7-73 г., не е пречка за извършване на делбата чрез разпределение, защото, съгласно изричното правило на чл. 69, ал. 2 ЗН - неравенството в стойността на дяловете се уравнява в пари. Не е пречка и различието във вида и предназначението на делбените имоти. Понятието „различни по вид“ /разнородни/ имоти е относително, защото имотите могат да променят предназначението си както по инициатива на собствениците, така и по инициатива на администрацията при приемане на нов подробен устройствен план /ПУП/, а това се отразява пряко върху експлоатационните им качества и стойността им. Изискването за еднородност на имотите, които се разпределят, води до невъзможност делбата да се извърши чрез разпределяне на дял в натура и до изнасяне на делбените имоти на публична продан. Способът, предвиден в чл. 348 ГПК, обаче е изключение, приложимо, когато някой имот е неподеляем и не може да бъде поставен в един от дяловете. Прилагането на този способ при нееднородни имоти противоречи на чл. 348 ГПК. При изнасяне на имотите на публична продан съделителите също ще получат паричната стойност на дела си, както при разпределение на нееднородни имоти и уравнение на дяловете в пари. Изискването за еднородност на дяловете не удовлетворява и целта на делбата – прекратяване на съсобствеността. Тя ще се прекрати едва с успешно провеждане на публичната продан, при която няма гаранция, че ще се реализира реалната пазарна цена на разнородните делбени имоти, но за съделителите ще има допълнителни разходи. При публичната продан съделител може да бъде принуден да изкупи делбен имот над пазарната му цена, предвид нормата на чл. 354, ал. 1 и ал. 2 ГПК или имотите да попаднат в трето за съсобствеността лице, а целта на делбата е прекратяване на съсобствеността и оставане на наследствените имоти в патримониума на наследниците, доколкото това е възможно. Това е идеята, 5 вложена в чл. 76 ЗН при делба на наследствени имоти - след уважаване на такава претенция в първата фаза на делбата наследствените имоти да се върнат в делбената маса и да се делят само между сънаследниците. Изнасянето им на публична продан поради това, че са разнородни, противоречи на целта, заложена в този текст, и прави невъзможно сбъдването на условието, посочено в него. Изискването за съгласие за разпределяне на разнородни делбени имоти по чл. 353 ГПК не кореспондира на буквалното тълкуване на текста. Ако страните не спорят за това как да се поделят, те биха сключили спогодба или договор за доброволна делба. Когато част от съделителите искат изнасяне на разнородните имотите на публична продан, а друга част – разпределение, съдът следва да преценява по кой способ да извърши делбата. Съгласието за разпределяне в общ дял на двама или повече съделители, които не са от едно коляно, е релевантно, за да се обособят дялове за всички съделители и да се приложи чл. 353 ГПК, но не е условие, за да се разпределят имоти, които са различни по вид, предназначение и стойност. За да се извърши делбата по чл. 353 ГПК, не е необходимо имотите да са еднородни. Когато обаче до делба са допуснати еднакви по вид и предназначение недвижими имоти, чийто брой съответства на броя на съделителите/колената, както и други имоти, съдът, извършвайки делбата по чл. 353 ГПК, следва да постави в дела на всеки съделител/коляно от еднородните имоти.

Взетото решение на ОС на Гражданската колегия е в смисъл **:“ За да се извърши делбата по реда на чл. 353 ГПК, не е необходимо допуснатите до делба имоти да са еднакви по вид и предназначение (еднородни).“**

**Решение Nо 300 от 27.06.2011 година по гр.д. Nо 1040/2010 година на ВКС-1 отд.,**

С посоченото решение ВКС е дал отговор на въпроса касаещ уеднаквяване на съдебната практика по приложение на чл. 292 ГПК / отм./ , възпроизведен без отклонения и изменения с разпоредбата на чл. 353 ГПК *за критериите* при разпределяне на имотите по посочения ред.

Прието е , че ‘извършените подобрения в някой от делбените имоти” е критерий за избор на способа, докато големината на дяловете и стойността им , не е критерий, след като стойностното уравнение ще се извърши в пари. В аналогична насока е произнесено и Решение Nо 258 от 25.10.2011 година по гр.д. Nо 144/2011 година на ВКС-II отд., с което е прието, че при разпределението по чл. 353 ГПК всеки дял следва да включва по възможност еднакви по количество и вид и приблизително равни по стойност имоти респ. максимално съответстващи по стойност на дяловете на съделителите , като неравенството на дяловете се изравнява в пари.

Допустимо е и разпределението на различни по вид самостоятелни имоти, ако между страните липсва спор относно обособяването им в самостоятелни дялове.

### Решение № 140 от 28.05.2014 г. на ВКС по гр. д. № 7627/2013 г., I г. о., ГК

По реда на [чл. 350 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030#p3260665) се съставя и обявява окончателен разделителен протокол, ако делбата се извършва чрез теглене на жребий. При разпределяне на допуснатите до делба имоти от съда по реда на [чл. 353 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030#p3260671) не се съставя разделителен протокол. Ако дяловете на страните от допуснатите до делба имоти са различни е невъзможно да се тегли жребий, освен ако съотношението между квотите на съделителите и броя на имотите позволява извършване на делба чрез изтегляне при жребия на повече от един дял. Когато тегленето на жребий е невъзможно, ако броят на имотите е равен или по-голям от броя на съделителите и съществува възможност всеки съделител да получи реален дял, делбата се извършва по реда на [чл. 353 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030#p3260671), като съдът разпределя имотите без да съставя и обявява окончателен разделителен протокол. Целта на съставянето и обявяването на окончателен разделителен протокол не е фактическото обособяване на реални части от съсобствения имот като самостоятелни обекти на правото на собственост по смисъла на [чл. 201](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7019684) и [чл. 203 ЗУТ](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5712657), а правното обособяване в самостоятелни реални дялове на допуснатите до делба или вече обособени по реда на [чл. 201](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7019684) и [чл. 203 ЗУТ](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5712657) самостоятелни обекти от общата дотогава съвкупност от имущества, за да бъдат тези дялове разпределени между съделителите чрез жребий.

**Решение Nо 832 от 06.07.2011 година по гр.д. Nо 219/2010 година на ВКС- I отд.**

ВКС прави опит да разграничи случаите , в които следва да се прилага нормата на чл. 353 ГПК / разпределение на имотите от съда / и тези , при които . за да се извърши делбата следва да се състави проект за разделителен протокол с последващ жребий. Приетата теза , че разсъжденията на съда следват принципа на изключването и в съответствие на т.5 б.”б” на ПП ВС 7-73 - когато тегленето на жребий / при неравни дялове, неравностойностни имоти и др./ е неудобно или невъзможно, но има дялове за всеки от съделителите , съдът разпределя дяловете.

В обобщение на цитираните съдебни разрешения може да се приеме ,че разпределението на дяловете е законосъобразен способ за извършване на делбата , когато има дялове в натура за всеки от съделителите , но поради тяхното неравенство по вид и стойност, не може да разпределението да се извърши чрез тегленето на жребий. Конкретните факти за начина на ползване на имотите, евентуалното подобряване на някой от имотите или други факти по конкретното дело, обуславят преценката на съда кому кой имот да бъде разпределен.

За разлика от възлагането по чл. 349 ал.1 и 2 ГПК , с влизане в сила на решението по извършване на делбата чрез разпределение на дяловете по чл. 353 ГПК , се проявява и конститутивния ефект на решението, а доколкото се следват суми за доуравнение на дяловете , то забавата на тяхното плащане не обуславя обезсилване на решението ex lege за разлика от възлагането по чл. 349 ал.1 или 2 ГПК.

### Решение № 29 от 21.02.2014 г. на ВКС по гр. д. № 5613/2013 г., II г. о., ГК

С [определение](https://web.apis.bg/p.php?i=1852020)  по чл. 288 ГПК е допуснато касационно обжалване на въззивното решение на основание [чл. 280, ал. 1, т. 1 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030#p5390912) по въпроса: "следва ли всеки съделител да получи дял в натура, когато има достатъчно имоти за всички съделители в съответствие с разпоредбата на [чл. 69, ал. 2 ЗН](https://web.apis.bg/p.php?i=9317#p280157) във връзка с [чл. 292 ГПК (отм.)](https://web.apis.bg/p.php?i=3278#p112543)?", поради противоречие на въззивното решение с  практиката на ВКС , обективирана по [Решение № 60/26.07.2010 г. по гр. д. № 534/2009 г.](https://web.apis.bg/p.php?i=442221), I г. о. и [Решение № 634/4.10.2010 г. по гр. д. № 1378/2009 г.](https://web.apis.bg/p.php?i=456019), I г. о.

Въпросът е относим към възприетия от окръжния съд способ за извършване на делбата. В. производство е наличие на три групи съделители /ищците са две съпружески двойки, всяка от които притежава правата си в СИО и Общината и три имота.

Въззивният съд е констатирал, че с влязлото в сила решение е допусната съдебна делба между страните на празно дворно място, съставляващо УПИ II - обслужващи дейности и търговия, от квартал 4 по плана на населеното място, целият с площ от 1835 кв. метра, при квоти-583/1835 ид. ч. общо за касаторите и 1252/1835 ид. ч. за [община]. В хода на производството пред районния съд е проведена процедура по [чл. 201, ал. 3 ЗУТ](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7019684) и с влязла в сила Заповед на Кмета на Общината е одобрен проект за изменение на ПУП, като от УПИ II-обслужващи дейности са образувани нови: УПИ II-обслужващи дейности, търговия; УПИ ХIII-200, обществено и жилищно застрояване и УПИ ХIV-199, обществено и жилищно застрояване. Със Заповед на Изпълнителния директор на Агенцията по вписвания е одобрено изменение на населеното място, представляващо нанасяне на нови обекти в КК: Поземлен имот 56784.505.344 с площ от 627 кв. м., поземлен имот 56784.505.345 с площ от 627 кв. м. и поземлен имот 56784.505.346 с площ от 627 кв. м., като видно от представените скици, ПИ 56784.505.344 е идентичен на УПИ ХIII-200 от предходния план, ПИ 56784.505.345 е идентичен на УПИ ХIV-199 по предходния план, а ПИ 56784.505.346 е идентичен на УПИ II- обслужващи дейности по ПУП.

Прието е , че при наличието на две групи съделители - съделителите - физически лица, жалбоподатели в настоящото производство от една страна и Община от друга страна, и три новообразувани имота, тегленето на жребий неудобно. Делбата може да бъде извършена или чрез разпределение по реда на [чл. 292 от ГПК (отм.)](https://web.apis.bg/p.php?i=3278#p112543), или чрез публична продан по реда на [чл. 288, ал. 1 от ГПК (отм.)](https://web.apis.bg/p.php?i=3278#p5073391). Следва да се отчете желанието на страните за спазване на принципа за получаване на дял в натура. Отчитайки, че стойността на дела на четиримата жалбоподатели по изчисления на съда на база квотата им в съсобствеността и стойността на трите делбени новообразувани имота, определена в заключението на вещото лице , възлиза на 50 359, 13 лв., а стойността на дела на Общината изчислен от съда въз основа на същите данни възлиза на 108 146,87 лв. и предвид стойностите на всеки от новообразуваните имоти - 51505 лв., 51 505 лв. и 55 496 лв., съдът е приел, че на жалбоподателите следва да се възложи само един от трите новообразувани имоти, а разликата в стойността да се изравни в пари, поради което е оставил в сила първоинстанционното решение.

Изводът на въззивния съд, че след като на съделителите-физически лица е определена обща квота в съсобствеността, то на същите следва да се възложи общ реален дял, противоречи на практиката на ВКС по [Решение № 60/26.07.2010 г. по гр. д. № 534/2009 г.](https://web.apis.bg/p.php?i=442221), I г. о. и [Решение № 634/4.10.2010 г. по гр. д. № 1378/2009 г.](https://web.apis.bg/p.php?i=456019), I г. о., с които е дадено тълкуване, че съгласно [чл. 69 ЗН](https://web.apis.bg/p.php?i=9317#p280157) всеки наследник /съсобственик/ може да иска своя дял в натура, доколкото това е възможно и тази разпоредба следва да намери приложение във всички случаи, при които броят на съделителите е равен или по-малък от броя на допуснатите до делба имоти, а ако имотите са поделяеми - на обособените дялове от тях. Преценката се извършва единствено с оглед броя на съделителите и броя на обособените дялове от делбеното имущество.

**Решение № 9 от 23.02.2018 г. на ВКС по гр. д. № 1375/2017 г., II г. о., ГК**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |

Когато дяловете на съделителите са равни, във всеки дял трябва да се включат еднакви по количество и вид и приблизително равни по стойност имоти. Когато оформянето на такива дялове е възможно, делбата следва да се извърши чрез теглене на жребий, освен ако това е невъзможно /в случай че до делба са допуснати имоти, които съществено се различават по площ, обем и стойност, а дяловете на съделителите са различни/, или много неудобно /когато преди делбата съделителите са били във владение на делбените имоти и всеки е направил във владяния от него имот съществени подобрения и изобщо - когато **тегленето на жребий** може да породи значителни имуществени спорове между съделителите/. Когато дяловете на двамата съделители са равни, а същевременно самостоятелните делбени имоти се различават съществено, както по вид, така и по стойност, следва да се приеме, че предпоставките за извършване на делбата по реда на [чл. 350 ГПК](apis://Base=NARH&DocCode=2030&ToPar=Art350&Type=201) не са налице, поради което имотите, като неподеляеми, следва да бъдат изнесени на публична продан, съгласно [чл. 348 ГПК](apis://Base=NARH&DocCode=2030&ToPar=Art348&Type=201).

### Следва да се обърне внимание на начина на уравняването на дяловете в пари- всеки отделен дял следва да има нова , пазарна оценка . На тази база се образува общия сбор от сумите и , според правата на съделителите в съсобствеността , определени с решението по допускане на делбата , се определя паричния еквивалент за всеки един от съделителите. Взема се предвид стойността на дела, получаван от всеки един съделител, съпоставя се с паричния еквивалент на дела му, и от тук се прави уравняването със знак плюс или минус.

### Решение № 5 от 22.01.2021 г. на ВКС по гр. д. № 1830/2020 г., I г. о., ГК,

Касационно обжалване е допуснато на основание [чл. 280, ал. 1, т. 1 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030#p35646721) поради противоречие с [Решение № 171/27.10.2017 г.](https://web.apis.bg/p.php?i=3215700) по гр. д. № 661/2017 г. на ВКС, І гр. о., с което е даден отговор на въпроса: за извършване на съдебна делба при способа на [чл. 353 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=267030#p3260671) относно незастроени имоти извън регулация, длъжен ли е съдът да съобрази, дали образуването на нови самостоятелни обекти е свързано с неудобства на съделителите, по-големи от обикновените или е достатъчна преценката, че при спазване на нормативните изисквания е възможно образуване на нови самостоятелни обекти, които подлежат на разпределяне между съделителите. В отговор на този въпрос, съдът е приел, че при наличие на имоти, които като стойност съответстват на делбените права на съделителите и които се намират в една и съща територия, и са от една и съща категория, разделянето им на по-малки части не съответства на принципа установен в [чл. 69, ал. 2 ЗН](https://web.apis.bg/p.php?i=1833045). Целта на делбата е всеки съделител да получи реален дял от допуснатите до делба имоти. Само по изключение ако това не е възможно или би накърнило правата на съделителите съдът пристъпва към обособяването на нови обекти от съществуващите обособени, за които е допусната делба

**За разлика извършване на делбата на основание чл. 349, ал.1 или 2 ГПК , при които решения моментът на влизане в сила на съдебния акт не съвпада с моментът на проявяване на вещно-правният ефект , при извършване на делбата чрез изнасяне имота на ПП, чрез обявяване на разделителния протокол за окончателен, чрез разпределение на дяловете - моментът , от който настъпва конститутивния ефект , е този в който решението по извършване на делбата влиза в сила.**

Уравнение на дяловете.

Издаване на изпълнителен лист.

Обезсилване на съдебно решение по възлагане- ТР № 1/2004 год. на ОСГК на ВКС

**ТР № 1/2004 год. на ОСГК на ВКС**

11. С обезсилването по право на възлагателното решение по [чл. 288, ал. 2 или ал. З ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278&b=0#p5073391) се възстановява висящността на делбения процес във втората му фаза - по извършването.

Искането за прогласяване на настъпилото обезсилване по право по [чл. 288, ал. 7 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278&b=0#p5073391) е функционално свързано с искането да се извърши делбата. По своята правна същност съставлява искане за признаване на едно правоотношение - липсата на валидна престация на сумите, определени по възлагателното решение като паричен еквивалент на имотен дял на съделителя без дял в натура. Обезсилването по право заличава с обратна сила възлагателното решение по чл. 288, ал. 2 или ал. З ГПК и предпоставя необходимостта от завършващата фаза на делбения процес и осъществяване крайната цел - ликвидиране на спорната съсобственост чрез постановяване на ново решение по извършване на делбата в рамките на [чл. 288, ал. 7 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278&b=0#p5073391). След като съделителят кредитор по вземане на суми за уравнение на дял по възлагателно решение по чл. 288, ал. 2 или ал. З ГПК е заявил пред съда, че не му е платено в срок и иска делбеният имот да се изнесе на публична продан, по своята същност искането му касае установяване на фактите на неплащане в законовия срок и приложението на правните последици на закона. Без установяването на фактите и прогласяване на установените в закона последици с изричен диспозитив постановеното ново решение по извършване на делбата ще бъде в обективно противоречие със съществуващото редовно от формална страна възлагателно решение по [чл. 288, ал. 2 или ал. З ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278&b=0#p5073391). Без постановен изричен диспозитив за обезсилване в правния мир ще съществува влязло в сила решение, което се ползва със силата на пресъдено нещо, имащо действие по отношение на всички - арг. [чл. 220 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278&b=0#p112457).

Изричният диспозитив може да бъде постановен без самостоятелно решение, ако имотът се изнася на публична продан, но ако се касае до хипотезите на възлагане при ново предложение за плащане веднага, то съдът следва да постанови две самостоятелни решения - за прогласяване на обезсилването по право и по извършване на делбата по [чл. 288, ал. 7, изр. З ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278&b=0#p5073391).

След постановяване на решение, с което се прогласява обезсилването по право на възлагателно решение по [чл. 288, ал. 2 или ал. З ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278&b=0#p5073391), изнасянето на делбения имот на публична продан по чл. 288, ал. 7 ГПК е основният способ за извършване на делбата. Законодателят е предвидил изключение в изр. 3 при хипотезата, че друг съделител, отговарящ на условията на чл. 288, ал. З ГПК, заплати веднага цената, по която е оценен имотът при делбата. Искането за прогласяване на обезсилването по право и за ново извършване на делбата може да е отдалечено по време от датата на постановяване на обезсиленото възлагателно решение, поради което следва, че при възлагане на неподеляем жилищен имот по [чл. 288, ал. 7 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278&b=0#p5073391) делбата също следва да се извърши по действителната пазарна цена според разясненията по т. 7.

12. Искането за възлагане е самостоятелно процесуално правомощие и елемент от заявения иск за ликвидиране по съдебен ред на една спорна съсобственост на конкретна вещ. Всеки съделител има право да поиска да получи възлагане на имота, предмет на делбата, като заплати дяловете на останалите съделители след доказване съществуването на материалноправните предпоставки, формулирани като безусловни изисквания на закона. Граматичното тълкуване на препращащата норма на [чл. 288, ал. 7, изр. З ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278&b=0#p5073391) към изискванията за възлагане по чл. 288, ал. 2 и ал. З ГПК налага извода, че съделителят следва да е заявил претенцията си по реда и в срока по чл. 288, ал. 5 ГПК - до приключване на първото по делото съдебно заседание след влизане в сила на решението по [чл. 282, ал. 1 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278&b=0#p112533). Възлагането на делбения имот по [чл. 288, ал. 7 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278&b=0#p5073391) следва да се извърши по действителната пазарна цена, а това е цената, определена към момента на извършване на делбата.

13. Ако към момента на постановяване решението по [чл. 231 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278&b=0#p5073379) няма плащане на паричното задължение за уравнение на дял и няма решение по извършване на делбата по [чл. 288, ал. 7, изр. З ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278&b=0#p5073391), то отмяната на решението не засяга вещноправния ефект на възлагателното решение. Поради неизпълнение на задължението за парично уравнение на дял в законовия срок конститутивният ефект на възлагателното решение не се е проявил и няма ликвидиране на спорната съсобственост. Отменителното решение възстановява процесуалната връзка и правоотношения, без да засяга материалноправните отношения на съсобствеността. Делбеният процес се възобновява в неговата втора фаза между същите страни за същото искане и съдът следва да извърши делбата съобразно със закона - [чл. 288, ал. 1 - 3](https://web.apis.bg/p.php?i=3278&b=0#p5073391), чл. 289 или [чл. 292 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278&b=0#p112543).

Ако трети лица са придобили чрез разпоредителна сделка имота от съделителя, получил възлагане по [чл. 288, ал. 2 или ал. З ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278&b=0#p5073391), но неплатил сумите за уравнение на дяловете, то следва, че тези лица са придобили чрез сделка имот от несобственик. Сделката е валидна (при липса на други опорочаващи я основания по чл. 26 и [чл. 27 ЗЗД](https://web.apis.bg/p.php?i=9013&b=0#p269102)), но не е прехвърлила права, тъй като никой не може да прехвърли права, които няма. Третите лица не са придобили права, които са противопоставими на съсобствениците.

При условие, че разпоредителната сделка е извършена, след като е налице точно плащане от страна на съделителя, получил възлагане, и преди постановяване на отменително решение по [чл. 231 ГПК](https://web.apis.bg/p.php?i=3278&b=0#p5073379), недвижимият имот - предмет на делбата, е валидно отчужден и не може да бъде върнат в делбената маса. Възобновеното между съделителите делбено производство следва да продължи. Юридическото действие на разпореждане от страна на съделителя, получил възлагане на имота преди отмяната на възлагателното решение, е породило вещноправните си последици. Отчужденият недвижим имот не може да бъде предмет на ново извършване на делбата, тъй като правата на третите лица са валидно придобити, а отменителното решение няма обратно действие - по аналогия на [чл. 88, ал. 2 ЗЗД](https://web.apis.bg/p.php?i=9013&b=0#p269179) и [чл. 113 ЗС](https://web.apis.bg/p.php?i=9577&b=0#p285938). Всеки съделител, който не може да получи реален дял поради реализираната разпоредителна сделка със съсобствеността, следва да получи ново стойностно уравнение по действителната пазарна цена на дела си. Разпореждането с недвижимия имот от съделителя, получил възлагане, е валидно и позволено от закона. С плащането в срок този съделител става собственик на имота и с разпореждането е прехвърлил права, които притежава в пълен обем. Необходимостта да се зачете извършеното разпореждане с оглед правата на третите лица налага на решаващия съд да приеме безусловно, че имотът отново се получава в дял от извършилия разпореждането съделител. В полза на останалите съделители правото да получат имотен дял или парично уравнение при извършване на делбата се трансформира в правото да получат парично обезщетение, съответстващо на дела на всеки в съсобствеността при нова оценка. Без нова пазарна цена на имота при стойностното уравняване на дяловете би се получило едно неправомерно разместване на блага, поради което обезщетяването следва правилата на неоснователното обогатяване. Правата на третите лица при тази хипотеза могат да отпаднат само ако са оспорени с иск за разкриване на симулация или са отменени в отделен исков процес по [чл. 135 ЗЗД](https://web.apis.bg/p.php?i=9013&b=0#p269242).

Специфични спорове и производства, свързани с наследяването

Откриване на наследство, значение

Приемане на наследство – направо и по опис, изискването за приемане наследство по опис от недееспособен, отпадане изгодите от описа. За значението на срока по чл.61,ал.1 ЗН и възможността за оспорване дали срокът е спазен.

Производство по чл.51 ЗН

Разпоредбата на чл.55 ЗН

Определяне на реда и начина, по който наследникът, който е приел наследството по опис следва да плаща на кредиторите и заветниците.

Отказ от наследство. Недействителност на отказ от наследство

Назначаване на управител на наследство по чл.59 ЗН

Изпълнител на завещание-чл.45 ЗН

Отделяне на имуществото на наследника от наследственото имущество по реда на чл.67 ЗН