

**УНИВЕРСИТЕТ ПО НАЦИОНАЛНО И СВЕТОВНО
СТОПАНСТВО**

АВТОРЕФЕРАТ

на

**Дисертационен труд за придобиване на образователна и научна
степен ”Доктор”**

НА ТЕМА:

Договор за разпределение на ползването между съсобственици

ИЗГОТВЕН ОТ:

**Крум Ивайлов Тодоров, задочен докторант, специалност
”Право”, катедра ”Частноправни науки”, Юридически
факултет**

НАУЧЕН РЪКОВОДИТЕЛ:

Доц. д-р Гергана Боянова

София, 2023

Обща характеристика на дисертационния труд

Дисертационният разглежда детайлно фигурата на договора за разпределение на ползването между съсобственици на обща вещ. Обърнато е внимание на множество въпроси, които той поражда, по които или въобще до този момент теорията не е взела отношение, или възприетите становища не са достатъчно дълбоко анализирани. Анализът е разделен в три глави.

В първата глава се разглеждат общите въпроси на договора за разпределение на ползването – същността му, обекта, страните, класификацията му според общите критерии за класификация на договорите, изпълнението и неизпълнението му.

Във втора глава е направено разграничение на договора от други правни фигури, свързани с облигационното право да се ползва конкретна вещ. Главата съдържа и сравнително-правен преглед на разглежданата правна фигура в други европейски правни системи. Подходът, възприет във втора глава, позволява след като вече в първа глава са изяснени основните характеристики на договора за разпределение на ползването, той да се съпостави с други близки по предмет договори, за да могат да бъдат отчетени ясно разликите и те да изпъкнат именно чрез извършената съпоставка. От друга страна – сравнително-правният преглед позволява да се погледне на съглашението извън границите на страната и да се видят някои интересни разрешения във връзка с него, възприети в изследваните чужди законодателства.

Трета глава съдържа анализ на специфични въпроси на договора за разпределение на ползването по които теорията или не е вземала отношение, или то е било кратко, без подробна обосновка. Изразено е становище и по множество въпроси, по които са налице противоречиви становища. Анализирани е и съдебната практика, която – често противоречива, е дала поле за проявление на дискусии, по които и дисертационния труд взема отношение.

В литературата ни липсва монографично изследване или студия, което да разглежда в цялост договора за разпределение на ползването между съсобственици. Това налага нуждата тази празнина да бъде запълнена. В някои от общите курсове по вещно право на

този тип договор се обръща внимание накратко, обикновено при разглеждането на въпроса за съсобствеността.

Необходимостта от едно самостоятелно изследване на договора за разпределение на ползването е продиктувана от множество проблеми, които тази договорна връзка поражда. Те са свързани със самата му същност, приликата му с други правни фигури, видовете разпределение на ползването, които съсобствениците могат да уговорят, действието на договора по отношение на частни правоприемници на страните, отговорността за полезни и необходими разноси, разпределението на плодовете, отговорността на съсобствениците към трети лица по чл. 49 и чл. 50 ЗЗД, влиянието на договора за разпределение на ползването върху възможността съсобствената вещ да се отдава под наем и др. Всички тези специфики обуславят актуалността на изследваната тема.

Трудът прави скромнен опит да разгледа в дълбочина този вид договор и да даде отговор на изложените по-горе въпроси, а и на други, свързани с договора въобще. Целта на изследването е пълен и всестранен анализ на правния институт и на неговата уредба в българското и в някои чуждестранни законодателства. Съзнателно е предпочетено съдържанието на труда да е подробно и детайлно, въпреки препоръките то да бъде по-кратко. Подробното съдържание, макар да създава привидност за прекалено раздробяване, улеснява читателя при търсенето на отговора на конкретен въпрос. Затова и този подход е възприет в изследването.

В него е използван правно-догматичният метод, чрез който е анализирана действащата правна уредба. Историческият метод също намира своето място на страниците на труда, доколкото чрез него се проследяват корените на института и се показват интересни разрешения във връзка с разпределението на ползването на общата вещ, закрепени както в предосвобожденската епоха, така и след нея, но преди приемането на действащия Закон за собствеността. Чрез сравнително-правния метод е разгледана уредбата на договора в други законодателства, като това не е направено самоцелно, а за да се покажат различните възгледи за същината на института в близки по традиции до българската правни системи. Изследвана е съдебната практика, свързана с договора в частност, а и с производството по чл. 32, ал. 2 ЗС. Взето е отношение по различията в тълкуването на съдилищата с акцент

върху различията в практиката на Върховния касационен съд. Анализирани са и становищата в българската гражданскоправна литература, както и в някои трудове на чуждестранни автори.

На базата на разгледаните в трите глави въпроси по приложението на института са направени изводи за правната му същност. В заключението са обобщени предложенията *de lege ferenda*, направени в рамките на изследването.

Структура и съдържание на дисертационния труд

Структура на дисертационния труд

Дисертационният труд е в обем от 240 страници и се състои от увод, изложение в три глави, заключение и списък с използваната литература. Списъкът с използваната литература съдържа общо 125 източника на български, английски, немски, италиански и руски език, от които 109 на български език и 16 на чужди езици. Сред използваните източници са статии, студии, монографии, учебни курсове.

Съдържание на дисертационния труд

Съдържание.....	2
Списък на съкращенията.....	5
Увод	7
ПЪРВА ГЛАВА – I. ОБЩИ ВЪПРОСИ НА ДОГОВОРА ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПОЛЗВАНЕТО МЕЖДУ СЪСОБСТВЕНИЦИ	9
<i>I.1. Историческо развитие на разпределението на ползването на обща вещь</i>	<i>10</i>
<i>I.2. Нормативна основа.....</i>	<i>13</i>
<i>I.3. Същност на договора за разпределение на ползването.....</i>	<i>14</i>
<i>I.4. Страни по договора за разпределение на ползването.....</i>	<i>16</i>

<i>I.5. Особенности на дължимата престация по договора за разпределение на ползването.....</i>	<i>17</i>
<i>I.6. Форма на договора за разпределение на ползването.....</i>	<i>27</i>
<i>I.7. Съдържание на договора за разпределение на ползването.....</i>	<i>28</i>
<i>I.8. Видове разпределение на ползването.....</i>	<i>31</i>
<i>I.9. Правна класификация на договора за разпределение на ползването според критериите за класификация на облигационните договори.....</i>	<i>34</i>
<i>I.10. Права и задължения на страните по договора за разпределение на ползването.....</i>	<i>40</i>
<i>I.11. Предварителен договор за разпределение на ползването.....</i>	<i>43</i>
<i>I.12. Обект на договора за разпределение на ползването.....</i>	<i>53</i>
<i>I.13. Изменение на договора за разпределение на ползването.....</i>	<i>59</i>
<i>I.14. Прекратяване на договора за разпределение на ползването. Неизпълнение.....</i>	<i>60</i>
ВТОРА ГЛАВА – II. РАЗГРАНИЧЕНИЕ НА ДОГОВОРА ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПОЛЗВАНЕТО ОТ ДРУГИ ПРАВНИ ФИГУРИ. СРАВНИТЕЛНО-ПРАВЕН ПРЕГЛЕД.....	66
<i>II.1. Разграничение между договора за доброволна делба и договора за разпределение на ползването.....</i>	<i>67</i>
<i>II.2. Разграничение между договора за разпределение на ползването между съсобственици и споразумението относно ползването на семейното жилище при развод.....</i>	<i>81</i>

<i>II.3. Разграничение между договора за разпределение на ползването между съсобственици и договора за управление на общите части на сгради в режим на етажна собственост, построени в жилищен комплекс от затворен тип.....</i>	<i>95</i>
<i>II.4. Разграничение между договора за разпределение на ползването между съсобственици на обща вещ и договора за разпределено във времето право на ползване на собственост по чл. 149 и сл. ЗЗП.....</i>	<i>113</i>
<i>II. 5.1. Уредба на разпределението на ползването в Германия.....</i>	<i>121</i>
<i>II.5.2. Уредба на разпределението на ползването в Русия.....</i>	<i>124</i>
<i>II.5.3. Уредба на разпределението на ползването в Италия.....</i>	<i>127</i>
ТРЕТА ГЛАВА – III СПЕЦИФИЧНИ ВЪПРОСИ НА ДОГОВОРА ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПОЛЗВАНЕТО МЕЖДУ СЪСОБСТВЕНИЦИ	134
<i>III. 1. Съгласие за предаване на владение по договор за разпределение на ползването между съсобственици.....</i>	<i>135</i>
<i>III. 2. Обвързан ли е частният правоприемник на съсобственик от сключения от праводателя му договор за разпределение на ползването?.....</i>	<i>143</i>
<i>III. 3. Заместване на страна по договор за разпределение на ползването между съсобственици.....</i>	<i>151</i>
<i>III. 4. Отговорност на съсобствениците по чл. 49 и чл. 50 ЗЗД при наличие на договор за разпределение на ползването на общата вещ.....</i>	<i>155</i>
<i>III.5. Разпределение на естествените и гражданските плодове при договор за привременна делба.....</i>	<i>164</i>
<i>III. 6. Разпределение на полезните, необходимите и консумативните разноски в контекста на сключен договор за разпределение на ползването.....</i>	<i>174</i>
<i>III. 7. Влияние на договора за разпределение на ползването между съсобственици върху възможността да се отдава под наем съсобствената вещ.....</i>	<i>183</i>

III. 7.1. Група I – Правоотношение между съсобствениците, приели решение за отдаване на общата вещ под наем в нарушение на ДРП и съсобственика, по отношение на когото приетото решение е в ущърб.....	188
III. 7.2. Група II – Правоотношение между правоимащия съсобственик и наемателя....	194
III. 7.3. Група III – Правоотношение между съсобствениците-наемодатели и наемателя.....	207
<i>III. 8. Възпрепятстване на разпределеното с договор ползване като основание за инициране на производство по чл. 32, ал. 2 ЗС.....</i>	<i>210</i>
<i>III. 9. Конвертира се ли нищожният поради неспазена форма или невъзможен предмет договор за доброволна делба в договор за разпределение на ползването?.....</i>	<i>216</i>
<i>III.10. Представява ли разпределението на ползването на общата сънаследствена вещ действие по мълчаливо приемане на наследството.....</i>	<i>225</i>
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	233
СПИСЪК НА ИЗПОЛЗВАНАТА ЛИТЕРАТУРА.....	235

Увод

В увода на дисертационния труд е обоснована актуалността на изследваната проблематика, определени са обектът и предметът на изследването, формулирани са основната цел и конкретните задачи, определена е изследователската теза. Описани са научноизследователските подходи и методи.

ПЪРВА ГЛАВА: Общи въпроси на договора за разпределение на ползването между съсобственици

В първа глава се разглеждат общите въпроси на договора за разпределение на ползването, свързани с предмета му, обекта, страните, формата, съдържанието и т.н.

Застъпено е становище, че престацията по договора за привременна делба не е една. Престациите са две - активна и пасивна:

Активна – изразяваща се в задължение за действие (facere) - съсобствениците трябва да предадат помежду си фактичката власт върху съответната разпределена за ползване реална част, респ. да предадат цялата вещ на онзи от тях, който по силата на договора има правото да я ползва в цялост за конкретен период. Активната престация е за заместимо действие – не е нужно конкретен съсобственик лично да предаде ключовете от съсобствения апартамент или лично да предаде конкретните стаи/помещения. Интересът на останалите съсобственици като кредитори по договора би бил удовлетворен и ако едно трето лице, по волята на съсобственика – длъжник, извърши действията, необходими за предаването на фактичката власт. Тъй като в случая се касае за фактически действия, дори не е необходимо непосредствено предаващото фактичката власт лице да е дееспособно.¹ От посоченото следва, че за кредиторите – съсобственици не е налице защитим от закона интерес да изискват фактичката власт да им бъде предадена само и единствено от съсобственика – длъжник, поради което отказът да приемат предаването на фактичката власт от друго лице води до забава на кредитора (чл. 95 ЗЗД). Следва да бъде споделено и изразеното в теорията становище², че дори при противопоставяне и на кредитора, и на длъжника-съсобственик фактичката власт да бъде предадена от едно трето лице, фактът на противопоставянето не може да попречи на изпълнението на третото лице, дори последното да няма правен интерес. Предвид на това, че задължението има за предмет заместима престация, субективната невъзможност на длъжника – съсобственик да изпълни задължението за предаване (например защото в уречения ден не е в града) не прави последното обективно невъзможно (чл. 81, ал. 2 ЗЗД). Противопоставянето от страна само на длъжника – съсобственик също не може да осуети предаването на фактичката власт от едно трето лице. Щом разпоредбата на чл. 73 ЗЗД постановява, че заместимото задължение може да бъде изпълнено дори против волята на кредитора, няма причина да се приеме в същата хипотеза, че несъгласието на самия длъжник може да бъде осуетяващ изпълнението на задължението факт. Щом на кредитора

¹ Апостолов, И. Цит. съч., с. 178; Калайджиев, А. Цит. съч., с. 193.

² Апостолов, И. Цит. съч., с. 177; Калайджиев, А. Цит. съч., с. 250.

не е дадено правото да откаже, още по-малко такова право следва да се признава на длъжника.

По-различно стои въпросът с пасивната престация – задължението да не се пречи на съсобствениците да ползват разпределената им за ползване реална част, респ. цялата вещ за конкретен времеви период. В случая е налице пасивна престация за лично незаместимо действие. За ползващия съсобственик е безразлично, че всяко друго лице се въздържа да упражнява фактическа власт, да пречи вещта или нейна реална част да се ползва, щом конкретен съсобственик – съдоговорител, пречи. За правоимащия съсобственик е налице правен интерес точно другият съсобственик или съсобственици да се въздържат от действия, които биха осутили или смутили ползването. За разлика от активната, пасивната престация не е за еднократно изпълнение, а за продължително – през цялото време на договора за разпределение на ползването съсобствениците имат задължение да не си пречат взаимно.

В тази глава е обосновано и становището, че договорът за разпределение на ползването е консенсуален, неформален, двустранен, възмезден, каузален, поначало възмезден, с трайно изпълнение, комутативен, представляващ и сделка на управление.

Застъпено е, че по отношение на договора за разпределение на ползването е неприложим института на предварителния договор, като съображенията за това са следните:

Ако страните – съсобственици са уговорили разпределение на ползването, чието действие е обусловено от конкретни условия или срок, налице е окончателно съглашение, а не предварително. Условието за действие на ДРП може да са от най-различно естество – един от съсобствениците да ремонтира конкретна част, която иска да ползва; този, който иска да ползва лично цялата вещ, да смени входната врата на жилището; ползващото хола и кухнята лице да заплаща консумативните разходи за цялото жилище и т.н. Житейското многообразие не предполага изчерпателно изброяване. В случая допускането на възможността за сключване на предварителен договор не би донесло нищо допълнително, различно в сравнение с това, което е вече уговорено като условие или срок. Не е налице предварителен договор в хипотезата, в която съсобствениците са уговорили кой, какво и

кога ще ползва, но е уговорено и това ползване да продължи определен срок (например 2 г.), след което да се направи ново разпределение. В тази хипотеза е налице ДРП, чието действие е ограничено със срок по взаимна обща воля на страните. При вече действащ ДРП един от съсобствениците може да е учредил ограничено вещно право на ползване на трето лице върху съсобствената си идеална част от вещта, което ОВП да се изразява в реално ползване на това, което е било отредено за съсобственика. Заличаването на ограниченото вещно право на ползване може да се постави като условие за сключване на нов ДРП, в случай че учредителят сам поиска ново разпределение или между съсобствениците действително е налице съгласие предходното разпределение да се промени, но след като въпросът за ползването на имота остане да се решава само между титулярите на правото на собственост. В никоя от горните хипотези не иде реч за предварителен договор, а за окончателен – под условие или срок.

Аналогично е разрешението и в хипотезата, в която едно лице (X) преговаря с един от съсобствениците (Y) да закупи неговата идеална част от вещта, но в същото време другите съсобственици (Z и M) са съгласни ползването да се разпредели още преди X да е станал съсобственик и включват и него при извършване на разпределението. В този случай разпределението на ползването е поставено в зависимост от настъпването на отлагателно условие – X да е съсобственик. Докато X не стане съсобственик между първоначалните съсобственици продължава да действа сключения назад във времето ДРП. Ако X стане съсобственик, договорът влиза в сила, започва действието си. Предходния договор не обвързва X не само защото е налице нов ДРП, но и защото поначало ДРП не обвързва частен правоприменник на страна по него.³

Професор Калайджиев поставя интересен въпрос⁴ - договорите по принцип са неформални; защо това правило да не важи и за предварителните договори? През призмата на разглежданата тематика въпросът би изглеждал така: договорът за разпределение на ползването е неформален; защо при него да не е допустимо/оправдано да се сключи предварителен договор? Към тази линия на разсъждение може да се добави и

³ По-подробно за това становище - **Тодоров, К.** Обвързан ли е частният правоприменник на съсобственик от сключения от праводателя му договор за разпределение на ползването. *Собственост и право*, 2019, № 11, с. 13-23.

⁴ **Калайджиев, А.** Цит. съч., с. 130.

допълнителен нюанс – съгласно чл. 19, ал. 2 ЗЗД предварителният договор трябва да съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния. В хипотезата на ДРП това би означавало съгласие кой какво ще ползва – уговорки, които не са сложни, а напротив – лесно биха могли да бъдат пресъздадени със свидетелски показания (каквото, поради естеството им, не би бил случая при един договор за лизинг или факторинг). Защо тогава предварителният договор да е неприложим? В този контекст се поддържа, че предварителният договор е формален само в случаите, в които окончателният договор трябва да е в нотариална форма (чл. 19, ал. 1 ЗЗД). Следователно законодателят е предвидил едно изключение от общото правило, че предварителният договор е неформален.⁵

Принципната допустимост на устен предварителен договор, както бе посочено по-горе, е възприета в по-старата съдебна практика, която приема, че могат да бъдат сключвани устни предварителни договори в случаите, когато за сключването на окончателния договор е достатъчна обикновена писмена форма⁶. Следователно, щом практиката допуска сключване на устен предварителен договор при по-тежка форма за действителност на окончателния, може да се поддържа, че устният предварителен договор е допустим и когато окончателният също е в по-леката форма (устен).

Макар посоченото по-горе да изглежда логично, възприемането на тезата за допустимост на предварителния договор за разпределение на ползването би било неправилно. Съображенията за това са следните:

При наличие на спор как да се разпредели ползването на общата вещ квалификацията на същия се дава от съда, а не от страните. При твърдение, че между съсобствениците има предварително съгласие, което определя как ползването да се разпредели, съдът може да изследва наличието на такова съгласие, за да установи налице ли е действащ договор за разпределение на ползването. Редът е този по чл. 32, ал. 2 ЗС, а не по чл. 362 – 364 ГПК. Самият факт, че страните спорят как да се разпредели ползването на вещта означава, че

⁵ Пак там.

⁶ Решение № 2888 от 1959 г. по гр.д. № 8480/1959 г., II г.о., цит. по Съдебна практика на Върховния съд на НРБ – Граждански отделения 1959 г., С.: Наука и изкуство, 1960, с. 245. Виж в по-новата съдебна практика решение № 497 от 21.01.2013 г. по гр.д. № 674/2012 г. на ВКС, IV г.о. и решение № 283 от 9.11.2011 г. по гр.д. № 1034/2010 г. на ВКС, III г.о.;

между тях не е налице съгласие относно съществените условия на един евентуален окончателен договор за разпределение на ползването. Производството по спорна съдебна администрация дава на съда много по-големи правомощия да се намеси в спорното гражданско правоотношение (включително да разреши спора с превес на целесъобразността) в сравнение с производството по чл 362 – 364 ГПК.

Конструкцията на устния предварителен договор за разпределение на ползването може решително да се пропука, ако се възприеме тезата, че производството по чл. 362 – 364 ГПК е приложимо само към договори, чиято форма за действителност е писмената. Казано другояче – дори да се приеме, че е налице едно материално потестативно право, би могло да се стигне до ситуация, в която за правото не е налице процесуален ред, по който то да се реализира. Не би било така, ако се приеме, че договор с предмет уговорки как да се ползва вещта (дори същият да е сключен под условие или срок) е окончателно съглашение, а не предварително. Ако съдът установи от доказателствата по делото, че страните са сключили ДРП, със съдебното решение изправната страна ще може да наложи изпълнение на договора по отношение на неизправната: съдът ще разпредели ползването така, както страните сами са го сторили, но за разлика от договора решението (в което той е взет предвид и съобразен) ще може да се изпълнява принудително.

От друга страна – ако съгласие не е налице, съдът сам ще разпредели ползването, щом е сезиран с такъв спор. Която и от двете хипотези да е налице съдебният процес ще изпълни функцията си на защита – санкция. Съдът ще се произнесе по същество. В отлика от това – при сезиране с молба да бъде обявен за окончателен устен предварителен договор за разпределение на ползването е най-малкото дискуссионно дали съдът би приел подобен иск за допустим.

Съдът е сезиран с искане да обяви за окончателен писмен предварителен договор за разпределение на ползването. Как следва да постъпи?

В тази хипотеза съдът ще изследва характера на договора. Макар страните да са му дали наименованието ”предварителен” или да го смятат за такъв, вероятно ще става въпрос за договор под условие или срок. В тази хипотеза производството следва да се прекрати (липсва спор как да се ползва вещта). Ако в исковата молба са налице твърдения,

че е налице предварителен договор, но той не се спазва, с което страната обосновава интереса си да иска той да бъде обявен за окончателен, съдът трябва да подложи на преценка тези твърдения и при необходимост да даде указания на страната да уточни молбата си, доколкото искането (1) може да е такова по чл. 79 ЗЗД за реално изпълнение на (окончателен) договор за разпределение на ползването или (2) молбата да съдържа твърдения, обосноваващи образуване на производство по чл. 32, ал. 2 ЗС. Въпрос на преценка за всеки конкретен случай е дали се касае до иск за реално изпълнение на договор или до иск за разпределение на ползването по чл. 32, ал. 2 ЗС. И в двата случая обаче не става въпрос за производство по чл. 19, ал. 3 ЗЗД. Характерът на последното е многократно разясняван.⁷

Очевидно е, че когато договорът няма характер на предварителен, не може да се води производство, в което да се иска обявяването му за окончателен. Договорната връзка е налице. Правоотношението, породено от нея е окончателно. Споровете, възникнали във връзка с действието на правоотношението, се решават по друг ред, в зависимост от материално-правната квалификация на спорните права.

Въпросът за възможността и нуждата да се приеме, че е допустим предварителен договор за разпределение на ползването следва се погледне и от други два аспекта – може ли да се сключи предварителен договор, ако окончателният е а) многостранен и/или б) организационен, а не престационен?

Теорията отбелязва⁸, че организационни договори са тези, при които няма имуществено разместване (например предварителния и подготвителния договор). От друга страна – при престационните договори за едната или и за двете страни възниква задължение за предоставяне на имотна облага (продажба, замяна, наем).

⁷ Вж. например решение № 167 от 29.05.2015 г. по гр.д. № 6043/2014 г. на ВКС, IV г.о., в което се приема, че силата на пресъдено нещо на решението по конститутивен иск обхваща съществуването или несъществуването на потестативното право, предмет на делото. Тя не обхваща преюдициалното правоотношение, от което произтича потестативното право, нито правната промяна. По иска за обявяване на предварителен договор за окончателен предмет на делото е правото на страната да иска обявяването на предварителния договор за окончателен. С отхвърлителното съдебно решение потестативното право се отрича, а с уважителното – се признава.

⁸ **Калайджиев, А.** Цит. съч., с. 114; **Таджер, В.** Гражданско право на НРБ. Обща част – Дял II. С.: Наука и изкуство, 1973, с. 205; **Павлова, М.** Гражданско право – Обща част. С.: Софи-Р, 2002, с. 462.

Практиката определя предварителния договор като организационен.⁹ Общото положение е, че предварителният договор е допустим поначало към всеки вид договор. Това становище обаче не следва ли да бъде отнесено само към престационните договори – продавачът отказва да сключи окончателен договор, по силата на който купувачът да стане собственик на имота. Купувачът предявява иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД. Целъ се имуществено разместване.

Който и от примерите в теорията да се вземе за други случаи на допустимост на предварителния договор (наем, заем, лизинг), все иде реч за престационни договори. Не ми е известно теорията и практиката да са разсъждавали върху въпроса допустим ли е предварителния договор (даван като пример за организационен) към окончателен непрестационен (организационен) договор. Каква би била целта на първия и защо е нужен, след като втория не размества имуществва? Ако се обяви първия за окончателен това какво би променило в правния мир по такъв начин, че тази промяна да не може да се постигне директно с окончателния договор, сключен под условие или срок?

Договорът за разпределение на ползването също би могъл да се разглежда като организационен договор – съсобствениците уговарят помежду си как ще ползват общата вещ. Не става въпрос за разместване на блага, а за начин, по който съществуващите права ще се упражняват.

От друга страна – в теорията няма единодушие дали договорът за разпределение на ползването е двустранен¹⁰ или многостранен.¹¹ На друго място¹² имах възможност да обоснова тезата за двустранния характер на ДРП. Въпреки това смятам, че в светлината на възможността за сключване на предварителен договор за разпределение на ползването тезата, че окончателният е многостранен, би могла да породи известни колебания в полето на допустимостта на предварителния договор. Въпросите, които възникват са както от материално, така и от процесуално естество:

⁹ Решение № 210 от 02.05.2012 г. по гр.д. № 884/2011 г. на ВКС, IV г.о.

¹⁰ **Ставру, С.** Разпределение на ползването на съсобствена вещ. - Съвременен право, 2008, № 6, с. 19.

¹¹ За тезата, че договорът за разпределение на ползването е многостранен, вж. **Петров, Вл. и М. Марков.** Вещно право-помагало. С.: Сиби, 2008, с. 98.

¹² **Тодоров, К.** Заместване на страна по договор за разпределение на ползването. - Собственост и право, 2017, № 12, с. 40.

Ако след сключването на устен предварителен договор някои от съсобствениците са съгласни да се сключи окончателен договор, но други не са, как следва да постъпи сезирания съд – може ли да обяви предварителния договор за окончателен не в цялост, а частично; какъв би бил ефектът от това, ако съгласните са малцинство; как би се разпределила една хипотетична отговорност за неизпълнение на предварителния договор; в производството по чл. 19, ал. 3 ЗЗД всички съсобственици ли следва да участват и какъв би бил видът на другарството; Смятам, че са налице достатъчно практически затруднения, които реално осуетяват възможността да се сключи предварителен договор за разпределение на ползването. Макар теоретичната конструкция за допустимостта на предварителния договор при всички видове окончателни договори да изглежда приемлива на пръв поглед, тя не държи сметка за спецификите, които определят характера на конкретното съглашение. Той не предполага сключването на договора да се подготвя чрез друг, предварителен договор. Предварителният договор с нищо не би допринесъл за сключването на окончателния, не би отстранил някаква временна пречка пред последния, каквато специфика и присъща черта притежава например предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот.

Подробно са разгледани обектите, по повод на които може да се сключи договор за разпределение на ползването – движима вещ, недвижим имот, представляващ самостоятелен обект на собственост и по специално: жилищна сграда, жилище, земеделски земи, гори, паркинги; вещи, които нямат самостоятелно качество – прилежащи части към самостоятелни обекти – мазе, таван, паркомясто; част от вещ – например стая/помещение.

Обект на анализ е и изменението на договора, а също и прекратяването му. Анализирани са правните възможности при неизпълнението му: иск за реално изпълнение, иск за обезщетение вместо изпълнение, възможности на кредитора съсобственик по чл. 80 ЗЗД, възражение за неизпълнен договор, разваляне на договора, иск по чл. 32, ал. 2 ЗС, иск за съдебна делба по чл. 34 ЗС.

ВТОРА ГЛАВА: Разграничение на договора за разпределение на ползването от други правни фигури. Сравнително-правен преглед

Във втора глава са разгледани ред разграничения между договора за разпределение на ползването и други правни фигури, които обслужват облигационното право да се ползва една вещ по силата на договорна връзка. Направено е и разграничение с договора за доброволна делба. Сравнително-правният преглед също е намерил място в тази глава като проявление на замисъла втора глава да подчертае разликите на разглеждания правен институт както с други правни фигури от частното ни право, така и с института в други правни системи.

Между договора за разпределение на ползването и договора за доброволна делба на обща вещ са изведени редица разлики: форма, цел, вид (сделка на управление/сделка на разпореждане), действие, предмет, последици от неучастието на съсобственик при сключването на съответния вид договор, възможност/невъзможност за конверсия, особени основания за унищожаемост, разваляне, възмездност/безвъзмездност, вписване, обезпечаване на действието на договорите, процесуални разлики.

Разликите между договора за разпределение на ползването и споразумението относно ползването на семейното жилище при развод за изведени в следните направления: страни по съглашенията, предмет, принципна възмездност, нужда от утвърждаване, изпълнителна сила, последици, изменение на обстоятелствата, изменение на постигнатото съгласие по волята на страните, разваляне, възражение за неизпълнен договор по чл. 90 ЗЗД.

Съпоставката между договора за разпределение на ползването и договора за управление на общите части на сгради в режим на етажна собственост, построени в жилищен комплекс от затворен тип, извежда на преден план разлики между двете облигационни връзки в следните нюанси: страни по съглашенията, уредба, предмет, форма, вписване, противопоставимост, източник на правоотношението, цел, възмездност, изпълнителна сила, разваляне, възражение за неизпълнен договор по чл. 90 ЗЗД, уредба на отношенията при липса на договори, приложимост на двата вида договори в зависимост от режима на собствеността, паралелно действие на двата договора, разлики, свързани с

процесуалния ред, разпределение на разходите, когато липсва договор и когато е налице такъв, отговорност за вреди от вещта по време на действието на двата вида договори.

Разграничението между договора за разпределение на ползването и договора за разпределено във времето право на ползване на собственост по чл. 149 и сл. ЗЗП е изведено на плоскостта на следните различия: уредба, страни, предмет, възможност за сключване на предварителен договор, начин за разпределение на ползването, продължителност на изпълнението, вид на сделката, форма, съдържание, възмездност, отговорност за неизпълнение, вписване, разваляне, противопоставимост на частни правоприемници, изпълнителна сила, отговорност по чл. 50 ЗЗД.

В сравнително-правния преглед с уредбата в Германия са изведени следните особености: на първо място – немското право съдържа уредба на този тип договор/споразумение. Макар тя да е лаконична, видно е, че споразумението е неформално, няма изискване за съдържанието му, предоставена е пълна договорна свобода на съсобствениците да определят това съдържание според конкретните си нужди и потребности.

На второ място – договорът за разпределение на ползването на общата вещ е противопоставим на частни правоприемници на съсобственика-прехвърлител по силата на изрични правила (чл. 746 и чл. 1010, ал. 1 ГГЗ). Фактът, че тази противопоставимост е изрично уредена от немския законодател (в това число и с разпоредба, поставяща вписването като условие за противопоставимост) е силен сравнително-правен аргумент в полза на тезата, че по българското право договорът за разпределение на ползването е непротивопоставим на частен правоприемник на съсобственика-прехвърлител, страна по ДРП. По нашето право няма разпоредби, подобни на немско-правните изключения, уреждащи противопоставимост на ДРП на частни правоприемници. Затова, наред с множеството други аргументи, посочени на съответното място в изложението, смятам, че тезата за противопоставимост на ДРП спрямо частни правоприемници на страни по него не следва да бъде споделена.

Относно руското законодателство е взето предвид, че то съдържа уредба на този тип договор – чл. 247 и чл. 253 ГКРФ. Договорното начало е силно застъпено в отношенията

между съсобствениците, като чл. 245, ал. 2 ГКРФ дори допуска възможност със споразумение между всички съсобственици в дяловата съсобственост да се създаде ред за определяне и изменение на дяловете им в зависимост от вноската на всеки един от тях в образуването и увеличаването на общото имущество. Руският граждански кодекс изрично предвижда и възможността плодовете, продукцията и доходите от общата вещ, намираща се в дялова съсобственост, да бъдат разпределени между съсобствениците със споразумение по различен начин и в различни пропорции в сравнение с дела им. И в руското законодателство, както в българското, не е предвидена форма за действителност на договора за разпределение на ползването (той е неформален). Не подлежи и на вписване. Обръща се внимание в литературата, че договорът за разпределение на ползването не води до материализиране/обособяване на реален дял, а съглашението само внася яснота и определеност как ще се упражнява субективното право.

Относно италианската уредба е съобразено, че в италианската литература се посочва, че ползването на общата вещ се полага по право на всеки съсобственик *in toto et in qualibet parte* (като цяло и във всяка нейна част). Става въпрос за ползването, свързано с множество отделни и независими права на съсобственост по отношение един и същ обект. Отбелязва се, че ползването не е пропорционално на съответния дял, въпреки че очевидно няма характеристиките на изключително право. Всеки съсобственик има право да ползва вещта в нейната цялост, без да се засягат в един или друг смисъл правата на другия съсобственик.

Посоченото по-горе правило държи сметка за това, че самата същност на вещта може да прави невъзможно или най-малкото трудно (ако не и нереалистично) разделянето на ползването на части, съответстващи на дяловете. Дава се удачен пример с автомобил, виолончело или картина – видно е, че при тези вещи ползването може да се осъществява само изцяло, а не пропорционално на дела. Уточнява се, че в действителност съвместното владение има за предмет цялата вещ, а не дела, който е от значение само за съвместното право на собственост.

В литературата е обърнато внимание и на това, че отделният съсобственик може да извлече по-големи ползи спрямо тези, които другият съсобственик ще извлече или

извлича от общата вещ. В тази светлина се пояснява, че понятието ”наравно”, използвано в чл. 1102, ал. 1 ИГК трябва да се разбира не в смисъла на еднакво и едновременно ползване, а като право да се ползва вещта за удовлетворяване на аналогични или различни потребности, или ползи според нейното предназначение. Приема се също, че необходимостта от изготвяне на правила, насочени към регулиране на ползването, се усеща в най-голяма степен в случаите, когато естеството на съсобствената вещ не позволява обща експлоатация. Уточнява се, че мнозинството от съсобствениците (по дялове) има право да избере критерий за пространствено или времево (хронологично) разпределение, като първата хипотеза би била приложима тогава, когато естеството на вещта позволява съвместно ползване (например трима съсобственици на триетажна сграда), а втората – когато такова съвместно ползване не е възможно (например малък съсобствен двор, който не може да задоволи нуждите на всички съсобственици).

ТРЕТА ГЛАВА: Специфични въпроси на договора за разпределение на ползването между съсобственици

В трета глава са разгледани редица специфични въпроси на договора за разпределение на ползването:

Застъпено е становище, че всеки отделен съсобственик е държател на частите на останалите съсобственици, но е възможно между съсобствениците да е налице и уговорка за предаване на владение. Разгледани за конкретни проявления на такива уговорки в други хипотези. Изведени са аргументи за приложимост на подобна уговорка и в отношенията между съсобственици, обвързани от договор за разпределение на ползването.

Подробно е разгледан въпросът обвързан ли е частният правоприемник на съсобственик от сключения от праводателя му договор за разпределение на ползването. Анализирани са съдебната практика и е направен критичен анализ на преобладаващото становище, че ДРП обвързва и частни правоприемници на страните по него. Аргументи са

почерпени от разпоредбата на чл. 21, ал. 1 ЗЗД, липсата на законова разпоредба, която да предвижда вписване на ДРП, разликата между ДРП и решение на ОС на ЕС относно действия по управление на вещта, изрично предвидените вписвания на други облигационни договори с цел противопоставимост.

Взето е отношение и по въпроса за заместването на страна по договора за разпределение на ползването. Той е функционално свързан с предходния – за противопоставимостта на ДРП на частен правоприемник на страна по него.

Подробно е разгледана темата за отговорността по чл. 49 и чл. 50 ЗЗД на съсобствениците в хипотезата на сключен между тях договор за разпределение на ползването. Разгледани са множество хипотетични ситуации. Анализирана е и богатата съдебна практика както на ВКС, така и на съдилища от по-долните инстанции.

Въпросът за съдбата на гражданските и естествените плодове в хипотеза на сключен между съсобствениците ДРП също е намерил отражение на страниците на труда. Разгледани са множество различни хипотези. Изведено е, че наличието на действаш между страните договор за разпределение на ползването оказва въздействие и върху съдбата на плодовете.

Трудът разглежда и въпроса за необходимите и полезни разноски за вещта в хипотезата на сключен между страните договор за разпределение на ползването. Застъпено е становище, че страните могат да обусловят ползването на вещта в зависимост от това кой какви подобрения/необходими разноски е направил или ще направи във връзка с вещта. Изведено е, че страните-съсобственици, в рамките на договорната свобода, могат да разпределят ползването и по друг подходящ и удачен за тях начин, като вземат предвид извършването на полезни и необходими разноски по вещта, а не само съобразно квотите си в съсобствеността.

Широко е разгърната темата за влиянието на договора за разпределение на ползването върху възможността за отдаване под наем на общата съсобствена вещ. Разгледани са три групи правоотношения: 1. Правоотношение между съсобствениците, приели решение за отдаване на общата вещ под наем в нарушение на ДРП и съсобственика, по отношение на когото приетото решение е в ущърб; 2. Правоотношение между същия съсобственик и

наемател, сключил договор за наем не с него, а с другите съсобственици, притежаващи общо повече от $\frac{1}{2}$ ид. част от вещта, когато с договора за наем е уговорено наемателят да ползва това, което съсобственикът е трябвало да ползва съгласно ДРП /времево или пространствено/; 3. Правоотношение между съсобствениците-наемодатели и наемателя; Изведени са множество зависимости между отделните групи правоотношения. Детайлно е анализирана и съдебната практика във връзка с темата.

Взето е отношение и по въпроса за възпрепятстването на разпределеното с договор ползване като основание за инициране на производство по чл. 32, ал. 2 ЗС. Темата е провокирана от противоречива съдебна практика: според решение № 171 от 12.10.2015 г. по гр. д. № 1231/2015 г. на ВКС, I г.о. е допустимо съдът да постанови ново разпределение на ползването по реда на чл. 32, ал. 2 ЗС, макар страните да са обвързани от договор за разпределение на ползването, при положение обаче, че е налице промяна на обстоятелствата, при които е постигнато съгласие за реалното разпределение на ползването. В посоченото решение съставът на ВКС застъпва становището, че не представляват обстоятелства, обуславящи промяна, действията на някои от съсобствениците, които нарушават постигнатото между тях споразумение. Според същото решение защитата срещу действия, нарушаващи постигнатото споразумение, следва да се извърши чрез иск по чл. 109 ЗС. Искът по чл. 32, ал. 2 ЗС, основан на нови обстоятелства, разбирани като действия на някои от съсобствениците, нарушаващи постигнатото споразумение, е приет за недопустим.

В отлика от горното, решение № 143 от 06.10.2015 г. по гр. д. № 1325/2015 г. на ВКС, I г.о. приема, че създаването на каквито и да е обективни пречки за ползването на определената с договора реална част на един от съсобствениците би трябвало да се квалифицира като промяна във фактическото положение и да обуслови допустимост на съдебната намеса по реда на чл. 32, ал. 2 ЗС. Наведени са аргументи, че като правилно следва да бъде споделено второто становище.

Разгледан е подробно и въпросът конвертира се ли нищожният поради неспазена форма или невъзможен предмет договор за доброволна делба в договор за разпределение на ползването. Наведени са множество аргументи за допустимостта на такава конверсия.

Подобна теза се приема и в най-новия монографичен труд в областта на недействителността на сделките.¹³

На последно място (но не по значение) в трета глава се разглежда въпросът представлява ли разпределението на ползването на общата сънаследствена вещ действие по мълчаливо приемане на наследството. Анализирани са старата уредба по отменения ЗН, взети са предвид и широк кръг монографични изследвания на по-старата ни правна теория, проучена е и по-старата съдебна практика. Изведено е заключение, че отговорът на поставения въпрос не може да бъде абстрактен, а следва да се държи сметка за особеностите на всеки конкретен случай.

Справка за основните приноси моменти в дисертационния труд и предложения de lege ferenda

На основата на разработения дисертационен труд, проучените, разгледани и анализирани теоретични концепции и съдебна практика, могат да бъдат обобщени някои резултати с характер на *научни приноси*:

1. Сравнително-правния анализ, който е направен във връзка с темата за разпределението на ползването в избраните държави.
2. Извършената съпоставка на договора за разпределение на ползването с други правни фигури – договора за доброволна делба, договора за управление на общите части в жилищен комплекс от затворен тип, споразумението за ползване на семейното жилище след развода, договора за тайм-шеринг.
3. Подробното разглеждане на същината на престацията по договора за разпределение на ползването.
4. Подробното разглеждане на въпроса за действието на договора за разпределение на ползването по отношение на частни правоприменици на страни по него.

¹³ **Белазелков, Б.** Недействителност на правните сделки. С.: Сиби, 2023, с. 44.

5. Като принос следва да се посочи и разгледаната проблематика по въпросите за отговорността по чл. 49 и чл. 50 ЗЗД при наличие на сключен между съсобствениците договор за разпределение на ползването.
6. Приносен момент се открива и в подробно застъпеното становище относно съдбата на плодовете от общата вещ при наличие на сключен между съсобствениците договор за разпределение на ползването.
7. Подробно разгледан е и въпросът за влиянието на договора за разпределение на ползването между съсобственици върху възможността да се отдава под наем съсобствената вещ, като са разгледани отделни двойки правоотношения и преплитането на права и задължения между тези двойки.
8. Подробно е разгърната темата за конверсията на нищожния поради неспазена форма или противоречие на закона договор за доброволна делба в действителен договор за разпределение на ползването.
9. Приносен момент може да бъде открит и в изразеното становище относно това представлява ли разпределението на ползването на общата сънаследствена вещ действие по мълчаливо приемане на наследството.

Предложения de lege ferenda:

1. Изрична дефиниция на договора за разпределение на ползването, която да съдържа основните права и задължения на страните по него.
2. Правна възможност договорът за разпределение на ползването да подлежи на вписване по подобие на други договори, които уреждат облигационна връзка между страните по повод ползването на конкретна вещ (наем, аренда).
3. Изрично правило, че договорът за разпределение на ползването е противопоставим на частен правоприемник на страна по него само ако е вписан.
4. Изрично правило, че ако не е уговорено друго в договора за разпределение на ползването или в друго съглашение между съсобствениците, плодовете от съответната реална част или от цялата вещ, тогава, когато разпределението е във времево отношение, принадлежат на онзи, който е ползвал частта/вещта съгласно договора.

5. Изрично правило, че ако съсобствениците са сключили помежду си договор за разпределение на ползването, постигнатите уговорки не могат да бъдат отменяни или заменяни с последващо договора решение на мнозинството.
6. Уреждане на хипотезата, в която съсобствен имот е отдаден под наем на трето лице в нарушение на сключен между съсобствениците договор за разпределение на ползването.
7. Уреждане на изрична възможност нарушението на договора да представлява достатъчна предпоставка за инициране на производство по чл. 32 ЗС, т.е. допустимостта на иска да се преценява само с оглед на това има или няма нарушение на договора по отношение на сезирания съда съсобственик.
8. Да се приеме правило, че договорът за разпределение на ползването на обща сънаследствена вещ не се счита за мълчаливо приемане на наследството до изтичането на определено време след откриването на наследството (за кратък период, например 6 месеца), а ако след изтичането на срока съсобствениците продължават да ползват имота, това обстоятелство да е приравнено на мълчаливо приемане на наследството.