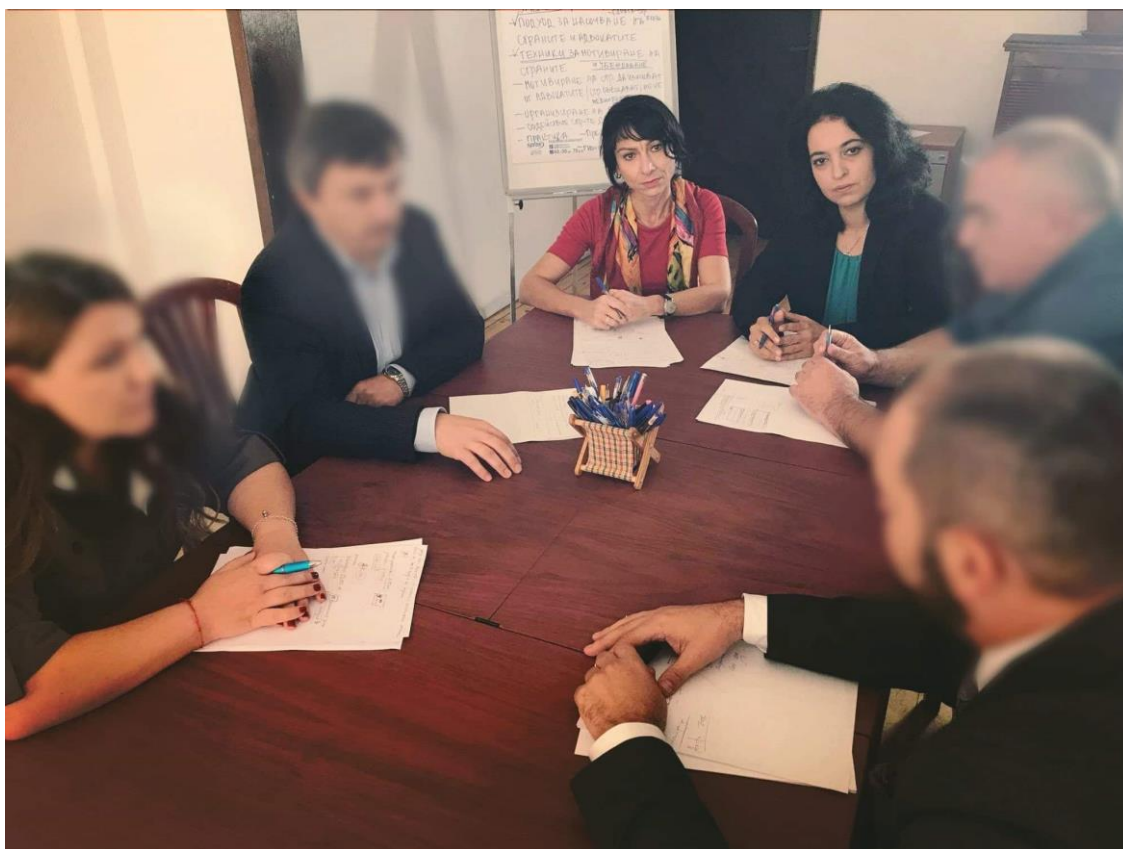


ДЕЛБА СЪС СКРИТИ ЦЕЛИ



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

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

ВЪВЕДЕНИЕ

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

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

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

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

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

ДЕЛБА СЪС СКРИТИ ЦЕЛИ

Описание на спора

Искът е за делба на съсобствена къща от два етажа и таван.

Първият етаж се обитава от г-н А., вторият от г-н Р. Г-н А. от първия етаж има таван, до който не получава достъп, а г-н Р. има мазе, до което също не получава достъп. Всеки твърди, че другият го възпрепятства. Г-н А. е предлагал многократно да се изгради стълба и да се обсъдят различни варианти за достъп до тавана, но му е отказвано, а г-н Р. се оплаква от това, че не му се позволява да си ползва мазето.

Г-н Р. е предложил медиация, за да спре това нетърпимо положение.

В процедурата по медиация

Медиацията започва с представяне на гледните точки.

Г-н А., който обитава първия етаж, обяснява, че е нетърпимо човек да не може да си ползва собствеността и настоява да бъде изградена външна стълба, за да стига до тавана си без да зависи от г-н Р. Обвинява г-н Р., че няколко години отказва и достъп и всякакви варианти – за външна стълба или други опции за преминаване в удобно време.

Г-н Р., от своя страна, обяснява, че иска да си разделят къщата и всеки да си получи съответния етаж, и обвинява г-н А., че нарочно му пречи да си ползва мазето.

Истинските цели

Медиаторът извлича същността на всяко искане: всеки от двамата иска достъп до сервизното си помещение и същевременно се търси делба.

Истината е, че всяко от исканията е като затворена кутия – вътре винаги се крие нещо.

Ползата от медиацията е, че помага да се надникне в кутията на другия, която иначе може да си остане завинаги затворена, както и да се покаже част по част съдържанието на собствената кутия – това, което сметнем за безопасно на съответния етап.

За да се стигне до решение, обикновено трябва да се мине през *отваряне или поне открехване на кутията* и, ако не пред всички, то поне *на четири очи* – между едната страна и медиатора.

Как се случва „разкриването“?

Медиаторът води с **поредица от въпроси**: „Какво искате да постигнете в срещата ни днес?“, „Какво пречи да се разберете за достъпа до мазето и тавана?“, както и „Каква е целта на всеки, когато тръгва в посока към делба?“

Става ясно, че освен „инатът“ на другия, видимо нищо не пречи да се разберат за достъп. Затова медиаторът продължава с въпроси като „Какво смятате, че иска да постигне г-н Р. с този „инат“?

Освен да „тормози“ г-н А., като му отказва достъп до тавана, става ясно, че г-н Р. всъщност си е „инат по принцип“, защото няколко пъти в последните години е настоявал за „бутане“ на къщата и намиране на инвеститор, който да построи по-голяма, защото парцелът го позволява“. Г-н А. категорично е отхвърлял тези предложения, защото живее там и не иска да се мести.

Така *кутията с истинските причини* е отворена: Започва изследване на причините, които притесняват г-н А. за построяване на сграда с по-голяма площ.

Вероятно вече Ви е направило впечатление, че тук медиаторът измества фокуса *от „бутане на къщата“, към „построяване на сграда с по-голяма площ“*. Освен че звучи по-приемливо и събужда интерес, то подчертава и възможностите, вместо да сочи към ограниченията.

Тъй като медиаторът няма предпочитания за определен изход, той *изследва неутрално притесненията* на г-н А. във връзка с евентуално построяване на нова сграда на това място чрез ангажиране на инвеститор. Дали притесненията са свързани с нежеланието за получаване на по-голяма площ, или с инвеститора. Става ясно, че „инвеститорите са несериозни, започват и не довършват, вземат огромен процент и не оставят никаква площ на хората – с това ново строителство остава даже по-малко, отколкото си имал преди“.

Вариантите

Медиаторът насочва разговора към темата за бъдещата сграда: „Това значи ли, че, ако има надежден инвеститор, който остави достатъчно голяма площ, построяването на по-голяма сграда би било желан вариант и за двамата?“. И двамата потвърждават, но г-н А. отново казва, че това е трудно.

Медиаторът пита, каква площ би била достатъчна – колко повече от досегашната? И помага на двамата да се разберат, при какви параметри да търсят инвеститор – каква минимална площ за всеки, при какви условия ще прехвърлят правото на строеж, каква

площ ще искат да остане за тях за продажба и т.н.

След като се разбира, че и за двамата е важно да останат да живеят в тази къща и, същевременно, единият държи, а другият няма против да получат допълнителни средства от нея (чрез допълнителна площ, която да продават или отдават под наем), медиаторът помага на страните да проучат и *други варианти*. Един от въпросите е : „Освен намирането на инвеститор, какви други начини виждате да постигнете така очертаното от Вас?“

Така страните обсъждат, дали биха инвестирали самите те, като теглят кредит и наемат строител, или като единият се ангажира с построяването на нова сграда, като за това получи повече площ и т.н.

След обсъждането на тези възможности, двамата се спират на търсене на *инвеститор при конкретни параметри* и, ако не се получи, тогава ще се спрат на варианта за теглене на кредит и построяването на сградата от единия, при конкретно договорени площи и за двамата.

Уговарят се за 6-месечен срок за завършване на всички действия по започването на един от тези варианти. Делото за делба се прекратява по решение на двамата.

Бележки на медиатора

Двете големи трудности в такава медиация са **да се успокои напрежението и да се обсъдят спокойно истинските съображения на всеки**.

При подобен случай е много вероятно едната страна да изпитва трудности при доверяване на другата страна и поради тази причина, не успява директно да изложи притесненията си.

Съществува и друга възможност: втората страна изобщо не изслушва първата или напълно отбягва разговор. Именно в провеждане на разговор по всички същински въпроси помага ефективно медиаторът.

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

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