

## ВЪПРОСИ И ОТГОВОРИ

### ВЪПРОС:

Здравейте!

Става въпрос за розова градина в Карловския край, която придобихме по наследство от дядо ни. Съсобствениците сме 11 души, макар някои да казват, че имат отделни нотариални актове, но не знам как е станало, защото не сме се делили още.

Въпросите ми са няколко:

1) Може ли такава съсобствена земя да се отстъпва /дарява/ на друго лице, което не е съсобственик?

2) Какво мога да предприема аз, за да предотвратя такова действие, т.е. евентуална продажба, без мое съгласие?

Чрез официален представител уведомих моите сестри и братовчеди, че аз имам намерение да изкупя земята, ако желаят да продават дяловете си.

Ще Ви бъда благодарна ако ми разясните ситуацията.

### ОТГОВОР:

Здравейте,

Продажба на идеална част от съсобствен имот на лице, което не е съсобственик, по закон не се допуска, ако някой от съсобствениците желае да купи предлагания за продажба дял. Сделката може да се обжалва по съдебен ред в двумесечен срок от извършването ѝ.

#### ***/Закон за собствеността***

**Чл. 33. ал. 1** Съсобственикът може да продаде своята част от недвижимия имот на трето лице само след като представи пред нотариуса писмени доказателства, че е предложил на другите съсобственици да купят тази част при същите условия и декларира писмено пред него, че никой от тях не е приел това предложение.

**ал. 2** Ако декларацията по предходната алинея е неистинска или ако третото лице купи частта на съсобственика при условия, уговорени привидно във вреда на останалите съсобственици, заинтересованият съсобственик може да изкупи тази част при действително уговорените условия. Искът трябва да се предяви в двумесечен срок от продажбата.

**ал. 3** Ако съсобственикът не плати дължимата поради изкупуването сума в месечен срок от влизането на решението в сила, това решение се счита обезсилено по право./

За съжаление, няма забрана да се дари идеална част, или част от идеалната част на трето лице. По този начин често се заобикаля закона, без да бъде нарушен, тъй като чрез дарение на една малка идеална част от имота, всяко трето лице може да стане съсобственик и след това, като на съсобственик, без да е нужно да се уведомяват и останалите съсобственици, може да му се продаде останалата, по-голямата част от продавания дял.

Предварителното уведомяване на съсобствениците, че желаете да изкупите дяловете им, няма превантивно действие по отношение на евентуална продажба от тяхна страна на трето лице.

*адв. Габриела Цанева*