

РЕШЕНИЕ

№ 178

гр. Разград, 10.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – РАЗГРАД, ВТОРИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на шести ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Валентина П. Димитрова
Членове: Ирина М. Ганева
Светлана К. Чолакова

при участието на секретаря Диана Здр. Станчева
като разгледа докладваното от Светлана К. Чолакова Въззивно гражданско дело № 20233300500272 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл.258 и сл. ГПК

Депозирана е въззивна жалба от Народно читалище Рома-***-2007, ЕИК116587194 с.***, общ.Исперих, обл.Разград, чрез адвокат Е. С. срещу решение №129/05.06.2023г. по гр.д. №233/2022г. на РС-Исперих, с което е признато за установено на осн. чл.*** ЗС, че СНЦ „Мюсюлманско изповедание“ гр.София, ЕИК121526008 е собственик на сграда с идентификатор ***** от 61 кв.м. по КККР на с.***, общ.Исперих, обл.Разград, находящ се в поземлен имот №*****, с административен адрес ул. *. Осъден е да отстъпи собствеността и предаде владението на същата сграда. Счита решението за неправилно, поради необоснованост и допуснати нарушения на материалния и процесуален закон. Сочи, че съдът е уважил иска, без ищецът да е доказал собствеността си. Както, че не се съобразил с изводите на вещото лице относно липсата на идентичност на имота по отношение на адрес и площ. Както че при липса на доказателства е прието, че ищецът е собственик и владял процесния имот до 2005г. Моли да бъде постановено решение, с което да бъде отменено първоинстанционното решение, като искът бъде отхвърлен като неоснователен и недоказан. Излага подробни съображения. Претендират се разноски.

В срока по чл. 263, ал.1 ГПК, въззиваемата страна Мюсюлманско изповедание гр.София чрез процесуален представител депозира отговор. Оспорва жалбата, която намира за неоснователна, моли да бъде оставена без уважение. Излага подробни съображения,

претендира разноски..

В с.з. представителят на жалбоподателя чрез пълномощник поддържа жалбата по изложените в нея съображения. Моли постановеното решение да бъде отменено, иска присъждане на разноски.

Ответната страна чрез процесуален представител в с.з. изразява становище за неоснователност на жалбата. Моли първоинстанционното решение да бъде потвърдено, претендира разноски.

Разградският окръжен съд, като обсъди събраните по делото доказателства, становищата и доводите на страните, намира от фактическа и правна страна следното: Жалбата, с която е сезиран настоящият съд, е подадена в срока по чл. 259, ал. 1 ГПК и е допустима. Съгласно чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта - в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата. Атакуваното първоинстанционно решение е валидно и допустимо. Постановено от законен съдебен състав в рамките на правораздавателната му компетентност и по надлежно предявен иск по реда на чл.*** ЗС. При разглеждане на делото и при постановяване на решението, първоинстанционният съд е изпълнил задълженията си по чл.131 и сл. ГПК, не е нарушил процесуалните права, гарантиращи правото на участие и защита на страните. В настоящото производство не се правят доказателствени искания, нито се навеждат нови доводи, от които да следва различна от установената фактическа обстановка.

Като обсъди направените в жалбата оплаквания и становищата на страните, предвид събраните по делото доказателства и за да се произнесе по правилността на първоинстанционното решение, настоящият съдебен състав взе предвид следното:

РС-Исперих е бил сезиран с молба от от „Мюсюлманско изповедание“ град София, ЕИК –121526008, представлявано от *** М. Х. – ***, чрез пълномощник против СНЦ „Народно читалище Рома – *** 2007 година“ ЕИК 116587194 село ***, община Исперих, област Разград, за признаване за установено по отношение на ответника, че ищеца е собственик на сграда с идентификатор ***** от 61 кв.м. по КККР на село ***, община Исперих, област Разград, находящ се в поземлен имот № *****, с административен адрес улица ***** по КККР на село ***, община Исперих, област Разград, както и за осъждането му да предаде владението на имота, който държи без основание. Сочи, че е собственик на недвижим имот находящ се в село ***, община Исперих, област Разград представляващ поземлен имот с идентификатор № ***** с административен адрес *****, заедно с построените в него сгради, вкл. и тази с идентификатор № *****. За част от тази сграда, а именно за 35 кв.м., бил сключен договор за наем с ответника на 12.02.2013г., чийто срок изтекъл на 12.02.2016г. В този договор бил сгрешен посоченият административен адрес на обекта, вместо ул. ***** е посочен ул. *****/****/. Уговорената наемна цена за помещението била 60лв., като ответника е направил плащания със закъснения до месец 11.2015г. На 29.12.2021г. срещу ответника е инициирано заповедно производство по чгрдело № 883/2021г. по което е издадена Заповед за изпълнение по чл.410

от ГПК, не са направени възражения, издаден е изпълнителен лист, по който е образувано и изпълнително дело № 240/2022г. по описа на ЧСИ Г. Солаков. След изтичане срока на договора ответника не освободил имота, въпреки че страните са се договорили, че при липса на писмено споразумение между страните, договора се счита за прекратен. Както, че са били проведени многократни разговори между страните, подадени са сигнали и до полицията, като накрая между тях е подписан приемо-предавателен протокол, в който било описано, че имотът е предаден от ответника на ищеца, но фактически предаването на имота не е било осъществено, ключовете на са предадени на ищеца и към настоящият момент имотът се владее неправомерно от ответното читалище. На 08.11.2021г. до ответника изпратена покана за доброволно опразване на имота в едномесечен срок. Поканата е била получена от представляващият читалището, но имота не е бил освободен. Бил е сезиран РС – Исперих като по гр.дело № 884/ 2021г., като искът на ищеца бил отхвърлен, поради недоказана идентичност на имота. В отговора на исковата молба по това дело ответното читалище е посочило, че не оспорва собствеността на ищеца, но е поискало период от време, в което да намерят място, където да си преместят движимите вещи.

Ответникът счита иска за недопустим, тъй като спорът бил разрешен със сила на присъдено нещо по гр.дело № 8784/ 2021г. по описа на РС – Исперих. Както, че не ставало ясно процесните 35 кв.м. идеални или реални части са и от кой имот, на какво основание ищецът претендира предаване на чужд имот, т.к. договорът за нем е сключен с Мюсюлманско настоятелство –с.***/**/. На това основание оспорва н.а. №*** д. №*****г. на нотариус П.А.. Твърди, че ищецът никога не е владял и ползвал имота като собствен, за да го придобие по давност. От 2005 година имотът се владее и ползвал само от ответното читалище. По тази причина ищецът не можел да иска предаване на владението над имота. Счита, че договора за наем е бил продължен, тъйкато след изтичане на неговия срок ответника е продължил да го владее явно, спокойно и необезпокоявано.

От събраните писмени доказателства в първоинстанционното производство неоспорени от страните се установява, че ищецът се легитимира за собственик съгласно нотариален акт за собственост на недвижим имот № ***, том **, рег.№ ****, нот.дело № ***г. по давностно владение на следният недвижим имот, а именно: 1.Едноетажна сграда с идентификатор № *****, със застроена площ от 144.00 кв.м., с предназначение: Култова, религиозна сграда; 2. Едноетажна сграда с идентификатор № *****, със застроена площ от 61.00 кв.м. с предназначение: Друг вид обществена сграда; 3. Едноетажна сграда с идентификатор № *****, със застроена площ от 21.00 кв.м. с предназначение: Култова религиозна сграда; 4. Едноетажна сграда с идентификатор № *****, със застроена площ от 6.00 кв.м. с предназначение: Култова религиозна сграда; 5. Едноетажна сграда с идентификатор № *****, със застроена площ от 4.00 кв.м. с предназначение: Култова религиозна сграда, построени в Поземлен имот с идентификатор № *****, находящ се в строителните граници на село ***, на *****, община Исперих, област Разградска по КKKP одобрени със заповед РД - 18 - 29/11.06.2007г. на Изпълнителния директор на АК, с площ 2875 квадратни метра, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с

начин на трайно ползване: за култова, религиозна сграда, комплекс, предходен идентификатор – няма, номер по предходен план: ***, квартал **, парцел **, при граници и съседни: имот №№ *****, *****, *****, *****. С нотариален акт за собственост на недвижим имот по давностно владение № ***, том ***, нот.дело № *****г. на Исперихски районен съдия, Джамийско настоятелство село *** е признато за собственик по давностно владение на следният недвижим имот: Дворно място в чертите на село ***, *** област, цялото от 2860 кв.м. с неуредени регулационни отношения, съставляващо парцел *** в квартал ***, по плана на селото, а имота представляващ сграда - джамия застроен с пл.№ *** от 790.00 кв.м., при граници: от три страни улици, наследници на К. М. и Х. Е.. На 12.02.2013г. сключен договор, според който Районно мюфтийство град Разград и Мюсюлманско настоятелство село ***, община Исперих в качеството на наемодател са предоставили под наем на СНЦ „Народно читалище Рома – *** – 2007г.“ село ***, община Исперих, имот находящ се в село ***, ул.*****, с обща площ 35 от която 35 кв.м. застроена площ. Срокът на договорът е бил от 12.02.2013г. до 12.02.2016г. С постановление от 01.04.2021г. на РП Разград ТП Исперих е отказано образуване на досъдебно производство, поради липса на данни за престъпление, по подадена жалба от Мюсюлманско изповедание гр.София по отношение на това, че след изтичане срока на договора от 12.02.2013г., представляващия ответника не е освободил сотдадената под наем сграда. На 08.11.2021г. ищецът отправил до ответника покана за доброволно изпълнение за опразване на имот – самостоятелен обект с идентификатор № ***** находящ се в село ***, на ул. *****. Поканата е получена от представител на ответника на 10.11.2021г. Според приложения приемо-предавателен протокол на на 24.06.2021г. ответникът предал на Мюсюлманско настоятелство село *** имот – помещение с адрес село ***, *****, като ищецът твърди в посочената покана до ответника, че фактически не е предадено владението на имота. В отговора от 09.02.2022г. на исковата молба заведена от ищеца по реда на чл.233 ЗЗД по гр.д. №884/2021г. по описа на РС-Исперих, ответното читалище счи, че не оспорва собствеността, като иска да му бъде предоставен период, през който да намери алтернативно помещение, защото към момента няма такова, че е необходимо такова помещение, тъй като разполага с обзавеждане и оборудване, което трябва да се съхранява. По същото дело е приложен договор за наем от 26.01.2005г. сключен между Джамийско настоятелство – село *** и СНЦ „Рома – Завет 2003“ с който е отдаден под наем имот - помещение в село ***, до Джамята, Парцел **, квартал ***, план № ***, от около 35 кв.м. Приложен заповед за изпълнение по чл.410 ГПК издадена по ч.гр.д. №883/2021г. на РС-Исперих по подадено заявление от ищеца против ответника, за заплащане в сумата 1500лв. представляваща непогасени наемни вноски, по договор за наем от 12.02.2013г. за помещение, ведно със законнтаа лихва сичтано от 20.12.2021г. до окончателното изплащане.

По делото са събрани гласни доказателства: Свидетелят М. А. - районен мюфтия на Районно мюфтийство град Разград от 1992 година сочи,че познава имота-самостоятелна сграда намираща се в двора на молитвения храм-джамия в с.***. Ответното читалище от 2004 – 2005 година имало сключен договор за наем с Мюсюлманско настоятелство село *** за процесната сграда. В последствие с изменението на Закона за вероизповеданията, всички

имоти за които са се легитимирали като собственици местните структури, са станали собственост на Мюсюлманското изповедание град София. Провеждани били разговори и срещи с председателя на сдружение „Рома“ за освобождаване на имота, който изразявал съгласие за това. Ответникът не е заплащал редовно дължимият наем, за което постигнали споразумение за заплащане за закъснелия период, след което го уведомили да напусне имота. Той се съгласил писмено го направил, но до момента имотът не бил освободен и предаден на Мюсюлманско изповедание, респ. на Мюсюлманско настоятелство. Постройката била тухлена, около 38 – 40 кв.метра. Знае, че една стая се е ползвала от ответника. В двора където е процесната сграда, имало и други 2 сгради на Мюсюлманско изповедание – джамия и сграда ползвана от Мюсюлманското настоятелство в село ***. Свидетеля сочи, че откакто се помни тези сгради се ползвали по този начин, той не знае кой ги е построил и с какви средства. От самото начало наемите са се заплащали на Мюсюлманско изповедание. На посочена скица, свидетеля посочва спорният имот като сграда под номер 3. Имотът в село *** бил вписан в регистъра на вакъфите на Мюсюлманско изповедание София. Свидетелят О. Х. - имам на джамията в село ***, сочи, че в двора на джамията имало построени три сгради. Ответникът се помещавал в една от тези сгради отдавна. Тази сграда била отделна и имала изход към улицата. Поискано било връщане на сградата от читалището, но отказали. Ключовете за сградата били в М. Ш., който сега бил във ***. Там сега влизал секретаря на Читалището. Вътре в сградата били две помещения. Свидетеля Р. М. сочи, че е член на ответното читалище. Знае, че читалището ползва стая до джамията. Имало една по-голяма стая и една по-малка – офис. Читалище Рома било в тази стая от 2005 година. Не знае кой им дал ключовете за този имот, предполага че от джамията са ги пуснали в имота. До колкото знаел читалището е заплащало наем за тази сграда. Свидетелката М. А. сочи, че е член на ответното читалище. Читалището ползвало една сграда, в която имало една голяма стая и една малка, като офисче. Тази сграда се намирала до джамията. Читалище Рома било там от 2005г. Не знаела някой да е гонил читалището оттам. Нямала информация читалището да плаща наеми на някого за тази сграда.

Според заключението на вещото лице по назначената съдебно-техническа експертиза - сграда с идентификатор № ***** със застроена площ от 61 кв.м. е разположена в северната част на поземлен имот с идентификатор *****, на регулационната линия с улица *****. Западно от нея е ситуирана сграда с идентификатор ***** със застроена площ от 144 кв.м., а в източната посока няма сгради. Нотариален акт за собственост на недвижим имот № ***, том **, рег.№ ****, дело № ***от ****, вписан в СВ град Исперих, с вх.рег.№ *** от ***г., Акт № ***, том **, дело № *****г., имотна книга: том ***, стр. ****. Описаната в Нотариалният акт сграда е идентична с процесната. Описаната в Договор за наем от 12.02.2013г. сграда не е идентична с процесната. СНЦ „Народно читалище Рома – *** – 2007 год.“ ползва цялата сграда с административен адрес: село ***, п.к. ***, *****, община Исперих, област Разград. Сградата е със застроена площ 61.00 кв.м., а светлата площ, ползвана от ответника е 44.40 кв.м. В Нотариален акт за собственост на недвижим имот по давностно владение № ***, том ***, дело № *****г., процесната

сграда не е отбелязана. Описаната в нотариалния акт сграда, е идентична с процесната.

Представено Удостоверение изх.№ УТ-1202/1/ 18.10.2022г. на отдел ТСУ при Община Исперих, видно от което поземлен имот № ***** по кадастралната карта на село ***, община Исперих, област Разград, одобрена със заповед № РД-18-29/ 11.06.2007г. на ИД на АК, представлява парцел ***в квартал ***, описан в нотариален акт № ***, том ***, дело № *** от *****г. като и Удостоверение изх.№ 23.01.13/ 182 от 06.03.2023г. на ***, с което е удостоверено, че сграда ***** находяща се в недвижим имот с идентификатор № ***** в село ***, Разградска област е вписана в книгата на дълготрайните материални активи на Мюсюлманско изповедание град София.

Предвид изложеното от фактическа страна, от правна намира следното:

За да бъде уважен иск с правно основание чл. *** от ЗС е необходимо ищецът да докаже, че е собственик на вещта, че ответникът я владее и че това владение не почива на правно основание, противопоставимо на ищеца. Ответникът следва да докаже възражението си - че упражнява фактическата власт на противопоставимо на собственика правно основание, в случая продължен договор – чл.236 ал.1 ЗЗД. От приложените писмени доказателства, заключението на вещното лице се установява, че поземленият имот върху който е построена процесната сграда с идентификатор № ***** със застроена площ от 61 кв.м., е разположена в северната част на поземлен имот с идентификатор *****, на регулационната линия с улица *****. По отношение на този имот Джамийско настоятелство с.*** е признато за собственик съгласно н.а. за собственост №*** от *****г. Съгласно § 2. ал.1 ПЗР на Закона за вероизповеданията, регистрираните вероизповедания по чл. 6 от Закона за изповеданията (отменен с § 8) запазват статута си на юридически лица. В случая няма данни за вписване на местното поделение-Мюсюлманско настоятелство с.*** като юридическо лице в регистъра чл.20 от Закона за вероизповеданията /обн. в ДВ бр.120 от 29.12.2002г./ в Окръжен съд Разград. Явно е, че местното поделение не е самостоятелно юридическо лице, поради което Мюсюлманското изповедание като принципал е собственика на процесния имот. Така и съгласно чл.76, ал.1, т.3 от Устава на Мюсюлманското изповедание, мюсюлманското настоятелство само стопанисва и управлява вакъфските имоти, както и движимите вещи, собственост на Мюсюлманското изповедание в съответния регион, но няма право да придобива право на собственост върху отделен имот и да се разпорежда самостоятелно с него. Правният субект, който придобива правото на собственост, е Мюсюлманското изповедание като от съществено значение е самата юридическа структура на Мюсюлманското изповедание, което има местни подразделения /мюсюлмански настоятелства/ в различните региони на страната, които са самостоятелни правни субекти, но са подчинени на Мюсюлманското изповедание/В т.см. Опр. №517 от 20.11.2018г. гр.д. №1269/2018г. I г.о. ВКС/. Поради което е неоснователно възражението на ответника, че не е ясна връзката на ищеца с Мюсюлманско настоятелство с.***, което според него е собственик на процесния имот. С н.а. за собственост на недвижим имот № ***, том ***, рег.№ *****, дело № ** от *****г. ищецът е признат за собственик на построените в имота шест сгради, включително сграда с идентификатор №*****, със

застроена площ от 61 кв.м. Видно от приложено по нотариалната преписка удостоверение от главен архитект на Община Исперих №УТ-212/1/ 25.01.2020г. - строжите построени в имота отговарят на чл.37 ал.1 и 2 ЗУТ както, че сградите са построени преди 1950г. Следователно отговаря на условията по §184 ал.8 ПЗР към ЗИД на ЗУТ „Търпими строежи неподлежащи на премахване“ и може да функционира по предназначение, както да бъдат предмет на сделка. Видно от удостоверение издадено от ищеца изх. №2301.13/-182 от 06.03.2023г., недвижимият имот заедно с построените в него сгради, включително и поцесната са вписани в книгата на трайните материални активи. В този смисъл са и показанията на свидетели М. А. и О. Х., че процесната сграда е изградена именно върху този имот. Поради изложените съображения намира, че ищецът е доказал правото си на собственост на построената в имота сграда с идентификатор №*****, констатирано и в н.а. за собственост на недвижим имот № ***, том **, рег.№ ****, дело № *** от ****г. Тук намира за необходимо да отбележи във връзка с направеното от ответника оспорване на отразените обстоятелства по отношение принадлежността на правото в н.а. за собственост на недвижим имот № ***, том **, рег.№ ****, дело № *** от ****г., за което първоинстанционният съд е открил производство по реда на чл.193 ГПК относно истинността на документа: Според задължителната съдебна практика, намерила разрешение в Тълкувателно решение № 11 за 2012 година от 21.ІІІ.2013г. по тълк.дело № 11 за 2012г. на ОСГК на ВКС на РБ, тежестта за доказване неверността на извършеното удостоверяване от нотариуса на принадлежността на правото на собственост, се носи от оспорващата страна, без да намира приложение редът на чл.193 от ГПК, тъй като оспорването не касае истинността на документа нотариален акт, а съществуването на удостовереното в него право. Констативният нотариален акт не се ползва с материалната доказателствена сила по чл.179 ал.1 от ГПК/на официален документ/ относно правният извод на нотариуса за съществуването на правото на собственост и за това той има обвързваща доказателствена сила за третите лица и съда относно удостовереното в него право на собственост, до доказване на противното с влязло в сила решение. Поради което решението на първоинстанционния съд в частта /имаща характер на определение/ с която се е е признесъл по отношение на нотариалния акт по реда на чл.193 ГПК, следва да бъде обезсилено.

В случая е доказана и втората предпоставка за уважаване на предявения иск. От събраните по делото доказателства и заявеното в отговора на ответника е видно, че същият не оспорва, че владее имота. В показанията си св.А. - подписал процесния договор сочи, че именно помещение от тази сграда е предмет на договора и се ползвала от ответника, като договорните им отношения били още от 2005г. Св. Х. потвърждава, че процесната сграда се ползва от ответника, че ключовете са в представляващия ответното читалище, който бил в ***. В този смисъл са и показанията на водените от ответника свидетели – М. и А., а именно, че дружеството ползва помещението от 2005г. Налице е и подписан и неоспорен протокол от 24.06.2022г., в който се сочи, че ответната страна предава помещение с адрес с.***, ул. *****. Неоснователно е възражението на ответника, че от 2005г. досега имотът се владее от него, необезпокоявано. В случая същият не е владеец, а държател тъй като е осъществявал фактическа власт по силата на договор за наем – последното обстоятелство е

посочено и от него в отговора на исковата молба. По гр.д. №884/2021г. на РС-Исперих е приложен договор за наем от 26.01.2005г. сключен между Джамийско настоятелство – село *** и СНЦ „Рома – Завет 2003“, с който е отдаден под наем имот - помещение в село ***, до Джамята, Парцел ***, квартал ***, план № ***, от около 35 кв.м. – представляващ процесната сграда. Същият договор е със срок от 5 години, като една от предпоставките за прекратяването му е, изтичането на срока. За да бъде приложено разпоредбата на чл.236 ал.1 ЗЗД за продължаване на срока, в какъвто смисъл е възражението, следва използването на вещта да продължи със знанието и без противопоставяне на наемодателя. Действително към момента на изтичане на този срок-26.01.2010г., няма доказателства за противопоставяне на наемодателя. Съгласно обаче разпоредбата на чл. 229 ЗЗД договорът за наем не може да бъде сключен за повече от десет години. В такъв случай срокът на договора за наем по отношение на процесната сграда е изтекъл през 2015г., след което ответникът владее същия без валидно правно основание. Не следва да обсъжда сключения на 12.02.2013г. договор за наем между страните, тъй като по отношение на посочения в него имот, искът на ищеца срещу ответника по реда на чл.233 ал.1 ЗЗД, е отхвърлен с влязло в сила решение по гр.д. №884/2021г. на РС-Исперих. Поради съвпадане с крайния извод на първоинстанционния съд, акатуваното решение следва да бъде потвърдено в частта, с която ищецат е признат за собственик на имота, съответно ответникът е осъден да остъпни собствеността и предаде владенията му.

Предвид изхода на спора на жалбоподателя се следват направените разноси в размер на 1560 лв. заплатено адвокатско възнаграждение и 25 лв. заплатена държавна такса.

Воден от гореизложеното, Разградският окръжен съд

РЕШИ:

ОБЕЗСИЛВА решение №129/05.06.2023г. по гр.д. №233/2022г. на РС-Исперих, в ЧАСТТА, с която признато на основание чл.194, ал.3 от ГПК за неоснователно оспорването на представен по делото документ - Нотариален акт за собственост на недвижим имот № ***, том **, рег.№ ****, нот.дело № ***г.

ПОТВЪРЖДАВА решение №129/05.06.2023г. по гр.д. №233/2022г. на РС-Исперих в останалата част.

ОСЪЖДА СНЦ „Народно читалище Рома – *** 2007 година“ ЕИК – 116587194 село ***, община Исперих, област Разград, ул.***, ДА ЗАПЛАТИ на „Мюсюлманско изповедание“ град София, ЕИК – 121526008, представлявано от *** М. Х. – *** сумата 1560 лв./хиляда петстотин и шестдесет лева/ заплатено адвокатско възнаграждение и 25 лв./двадесет и пет лева/ заплатена държавна такса във въззивното производство.

Решението подлежи на обжалване пред ВКС на Република България, в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____