

# РЕШЕНИЕ

№ 1564

гр. Варна, 20.05.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 10 СЪСТАВ**, в публично заседание на десети март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Пламен Танев

при участието на секретаря Гургана Д. Найденова  
като разгледа докладваното от Пламен Танев Гражданско дело №  
20203110110029 по описа за 2020 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по предявена искова молба от ИВ. АТ. ИВ., с адрес в гр. Варна, кв. „\*\*\*\*“, ул. „\*\*\*\*“ \*\*\*, срещу М. АТ. П., с адрес в гр. Варна, ул. „\*\*\*\*“ \*\*\*, с искане да бъде постановено решение, по силата на което ответникът да бъде осъден да прекрати неоснователното си действие, извършено чрез строеж на допълващо застрояване, в имот с идентификатор \*\*\* по КК на гр. Варна и плътна ограда между имот с идентификатор \*\*\* и \*\*\*, както и да премахне за своя сметка сграда допълващо застрояване – помещение за инвентар, както и плътната ограда, изградена извън регулационната линия между двата имота и навлизаща в имот с идентификатор \*\*\*\*\*, с адрес в гр. Варна, кв. „\*\*\*\*“, ул. „\*\*\*\*“ \*.

**В исковата молба се излага следното:** Ищецът е собственик на ½ ид.ч. от недвижим имот ПИ с идентификатор \*\*\*\*\*, с адрес в гр. Варна, кв. „\*\*\*\*“, ул. „\*\*\*\*“ \*. Заедно с другия съсобственик на имота на 22.08.2018г. дали съгласие на съседа З. З., собственик на съседния имот, да изгради едноетажно допълнително застрояване на границата на имотите, което да не надвишава 2,2 м. На 07.02.2019г. З. продал имота си на ответника. **В началото на м. юни 2019г. ответникът изградил масивна ограда и допълващо застрояване – помещение за инвентар, по – високо от 2,2м., като премахнал съществуващата повече от 50 години ограда от бетонни колове и оградна мрежа, като така навлязъл с повече от 50 см. в имота на ищеца.** На 13.08.2019г. била подадена жалба в кметството на район „\*\*\*\*“ и РДНСК – Варна. На 27.08.2019г. ищецът получил уведомление, че било издадено разрешение за строеж на ответника. **Границата на имота на ищеца била отместена с 10 кв.м. навътре.** С оглед на това с изграждането на масивната ограда над 2,2 м. се препятства възможността ищецът да ползва изцяло своя имот, а с постройката над уреденото в чл. 42, ал. 3 ЗУТ се препятствало слънчевото греене в имота. Ответникът отказал да премести оградата си и да въведе в норма постройката.

**В срока за отговор по реда на чл. 131 ответникът е депозирал писмен отговор на исковата молба.** Сочи се, че молбата е неоснователна. Ответникът е станал собственик на своя имот с идентификатор \*\*\* на 07.02.2019г. За имота има влязла в сила КК и приложена

регулация. Има изработен ПУП – ПРЗ. С разрешение за строеж номер 100 от 23.05.2019г. на Община Варна, район „\*\*\*\*“, било разрешено на ответника да построи еднофамилна жилищна сграда, допълващо застрояване и масивна ограда, находящи се в неговия имот. Съгласно удостоверение за въвеждане в експлоатация от 06.02.2020г. Главният архитект на район „\*\*\*\*“ е удостоверил, че строежът е изпълнен в съответствие одобрените проекти, разрешение за строеж и протокол за откриване на строителна площадка. Строежът бил заснет и нанесен в КК с идентификатори на обектите \*\*\*.\* и \*\*\*.\*. Освен това строежът на ограда с височина до 2,2 м. се осъществило след изрично писмено нотариално заверено съгласие на ищеца.

**С оглед събраните по делото доказателства, съдът намира за установено от фактическа страна следното:**

Видно от НА за продажба на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка с номер \*, том \* на \*г. П. А. С. и А. П. В. продали на ИВ. АТ. ИВ. следния свой недвижим имот, находящ се в гр. Варна, кв. „\*\*\*\*“, ул. \*\*\*, представляващ ½ ид.ч. от парцел \*\*\* по плана на кв. „\*\*\*\*“, целият с площ от 1145 кв.м., заедно с втория жилищен етаж от построената в същия жилищна сграда.

Установява се от декларация, подписана от И.И. и А. П., като собственици на ПИ с номер \*\*\*\*\*, находящ се в гр. Варна, кв. „\*\*\*\*“, че собствениците на имота дават безусловното си съгласие на съседа З. А. З., като собственик на ПИ с номер \*\*\*, да изгради едноетажно допълващо застрояване, което може да бъде на границата между имотите, свободно или **допряно до основното застрояване**. Разрешената максимална височина на допълващото застрояване на границата на имотите е 2,2 метра. Декларацията е издадена на 22.08.2018г.

Установява се от съобщение от 27.08.2019г., адресирано до ищеца от район „\*\*\*\*“ на община Варна, че строежът на ответника се извършва законно, съгласно влязло в сила Разрешение за строеж с номер 100 от 23.05.2019г. за жилищна сграда, допълващо застрояване и масивна ограда. Одобрени били инвестиционните проекти от Главния архитект на район „\*\*\*\*“.

Видно от НА за покупко – продажба на недвижим имот с номер \*, том \*, рег. номер \*, дело \*от \*г. на \*г. З. А. З. е продал на М. АТ. П. собствения си недвижим имот, а именно ПИ с номер \*\*\* по КККР, одобрени със Заповед РД – 18-92/14.10.2008г. на ИД на АГКК.

Установява се от разрешение за строеж с номер 100 от 23.05.2019г., издадено от район „\*\*\*\*“ – Община Варна, че на ответника М.П. е разрешено да извърши строеж, представляващ еднофамилна жилищна сграда, допълващо застрояване и масивна ограда, находящи се в УПИ \*\*\* (ПИ с номер \*\*\*), кв. \*\*\* по плана на кв. \*\*\*, гр. Варна, на осн. чл. 142, ал. 1, ал. 6, т. 2, чл. 148, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 ЗУТ.

Издадено е удостоверение за въвеждане в експлоатация с номер 15 от 06.02.2020г., по силата на което е въведен в експлоатация строеж на М. АТ. П., представляващ еднофамилна жилищна сграда, допълващо застрояване и масивна ограда, находящи се в УПИ \*\*\* (ПИ с номер \*\*\*), кв. \*\*\* по плана на кв. \*\*\*, гр. Варна. Посочено е, че строежът е изпълнен в съответствие с одобрените проекти, разрешението за строеж, протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа с резултатите от проверките на контролни нива и изискванията към строежите.

По делото е извършена СТЕ, като от заключението на вещото лице С.К. се установява следното: Изградената между имот с идентификатор \*\*\* и с идентификатор \*\*\*\*\* по КК на гр. Варна плътна ограда навлиза в имот с идентификатор \*\*\*\*\* (тази на ищеца). Оградата не е изпълнена по регулационната линия. Площта, която застъпва в имота на ищеца е 2,34 кв.м., а навлизането е между 7 и 15 см. В одобрения проект е предвидено изграждане на плътна ограда до 2 метра, както е предвидено и допълващо застрояване с кота корниз +2,73 или кота 186,13. На място се констатира, че оградата достига височина от 2,29 м., което е с 29 см. по – високо спрямо предвиденото в проекта. Чл. 48 ЗУТ урежда, че

оградите към съседните УПИ се разполагат с равни части в двата имота. Когато оградата е плътна с височина над 0,6 м., тя се допуска въз основа на изрично писмено съгласие на собствениците на засегнатите имоти. **Постройката явяваща се допълнително застрояване е изпълнена с кота корниз +2,74 м.**

В открито съдебно заседание вещото лице посочи, че в проектната документация е отразена кота 183,40, но по елипсовидната геодезична система. Трансформирайки я в Балтийска система реалната кота е 147,23. И двата терена излизат в момента с различна денивелация, т.е. теренът на ищцовата страна е с около 30-40 см. по – ниско спрямо направения в момента плочник в терена на ответника. Височината на оградата е 2,29. Теренът на ответната страна е засипан и е направен плочник.

В открито съдебно заседание е разпитан и св. Ж. С. П., който заяви следното: „И.И. го познавам. Живеем ограда до ограда вече 12 години. Знам за спора и знам за процесната плътна ограда между имотите на страните. Имаше стара телена ограда, а сега новата ограда е навътре.“

Изготвено е заключение по допусната втора СТЕ от арх. Н.Н.. Посочено е, че пристройката, явяваща се допълващо застрояване с едноскатен покрив на л. 135 от делото стъпва на кота терен 0,00, която се равнява на 183,40. След това самата сграда стъпва на кота – 0,10, което е равно на 183,30. Стълбището към двора стъпва с 0,25, което е равно на 183,15 и с четири броя стъпала достига кота терен – 0,80 или 182,60. **Следователно са спазени всички изискуеми височини на пристройката, съгласно одобрения проект.** Изградена е масивна стоманобетонова основа за оградата между двата имота. Теренът откъм страната на ищеца е потопен с около 0,60 – 0,70 см. на долен ръб на стоманобетоновата основа. Теренът на ответника е насипан и все още се сляга.

В съдебно заседание вещото лице е посочило, че пристройката е с височина от 2,75 см. Между два съседни имота височината на оградата не трябва да надвишава 2 метра, защото така е по закон по отношение на плътните огради. Самата ограда стъпва върху изкуствено създадена височина.

Предвид оспорването на експертизата съдът е допуснал извършването на тройна СТЕ. От заключенията на вещите лица се установява следното: Изградената между двата имота ограда е масивна, от бетонови блокчета и стоманобетонни колони с шапки през 2,40 м. разстояние, като измерената височина в отделните точки е между 2,02 м. и 2,40 м. По проекта оградата е с предвидена височина до 2 метра. **Навлизането в имота на ответника е с около 0,04 м.** Допълващото застрояване представлява едноетажна постройка с едноскатен покрив и предназначение – помещение за инвентар по инвестиционния проект с височина при гаражната врата от около 2,80 метра, разположена на 1 метър разстояние от масивната ограда. Заложените коти в проекта са спазени с не големи отклонения (в рамките на допустимото), но има отклонение в разполагането на допълващото застрояване, което реално е отдръпнато от общата граница на около 1 метър, а по проект е трябвало да стига до нея, както и по – голяма от допустимата и заложена височина на оградата в не голям участък в средната част от общата граница между двата имота. Следователно може да се направи извод, че кота нула за постройката на допълващото застрояване е правилно определена. Малкото отклонение от 2 см. е в рамките на допустимото. В имота на ответника е имало известно насипване на терена преди извършеното застрояване. Насипването е малко, около 20 см. Определянето на кота нула предхожда насипването на терена.

**От така приетата фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:**

За да бъде уважен иск по реда на чл. 109 ЗС следва да се установят две неща: 1) че ищецът е собственик на имота, на който се пречи; 2) че ответникът е извършил неоснователно нарушение, с което пречи на ищеца да осъществява правото си на собственост в пълен обем.

От събраните по делото писмени доказателства безспорно се установи, че ищецът

И.И. е собственик на ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* и с оглед на това има правен интерес да води настоящото производство, доколкото твърденията в исковата молба са, че ответникът М.П. е изградил масивна ограда с височина над 2,20 м., навлизаща в имота на ищеца, поради което последният не може да ползва правото си на собственост в пълен обем, а освен това е построил и постройка – допълващо застрояване над допустимата височина, съгласно чл. 42, ал. 3 ЗУТ, която пречи на слънчевото греење в имота на ищеца и респективно в оглеждането на овощните дръвчета, намиращи се в близост до границата между двата имота.

Спорният по делото въпрос е дали ответникът е извършил посочените от ищеца нарушения при изграждането на масивната ограда и постройката – допълващо застрояване.

Чл. 48, ал. 3 ЗУТ урежда, че оградите към съседните урегулирани поземлени имоти се разполагат с равни части в двата имота. Когато оградата е плътна с височина над 0,6 м, **тя се допуска въз основа на изрично писмено съгласие на собствениците на засегнатите имоти** и ако разстоянието от оградата до жилище в първия етаж на сграда в съседния урегулиран поземлен имот е по-голямо или равно на височината на плътната част на оградата. В ал. 5 е посочено, че е допустимо оградите да бъдат с височина до 2,20 метра над прилежащия терен, като при денivelация на терена между съседни урегулирани поземлени имоти височината на плътната част на оградата се отчита спрямо котата на по-ниския прилежащ терен. Изключение от това изискване е уредено ал. 9 на чл. 48, в който е посочено, че строителството на огради в отклонение от изискванията по ал. 5 и 7 се разрешава от главния архитект на общината въз основа на индивидуален архитектурен проект съобразно предназначението на урегулирания поземлен имот и с оглед осигуряването на архитектурно единство.

По делото бяха извършени три СТЕ - две единични и една тройна. С оглед на това съдът намира, че най – голяма вяра и кредитация следва да даде на заключението от тройната СТЕ, а двете единични заключения да служат за допълване на възникналите въпроси.

От заключенията на вещите лица по тройната СТЕ се установи, че изградената между двата имота ограда е масивна, от бетонови блокчета и стоманобетонни колони с шапки през 2,40 м. разстояние, **като измерената височина в отделните точки е между 2,02 м. и 2,40 м.** По проекта, одобрен от Главния архитект на район „\*\*\*“, оградата е с предвидена височина до 2 метра. **Навлизането в имота на ответника е с около 0,04 м.** Допълващото застрояване представлява едноетажна постройка с едноскатен покрив и предназначение – помещение за инвентар по инвестиционния проект с височина **при гаражната врата от около 2,80 метра, разположена на 1 метър разстояние от масивната ограда. Заложените коти в проекта са спазени с не големи отклонения (в рамките на допустимото),** но има отклонение в разполагането на допълващото застрояване, което реално е отдръпнато от общата граница на около 1 метър, а по проект е трябвало да стига до нея, както и по – голяма от допустимата и заложена височина на оградата в не голям участък в средната част от общата граница между двата имота. **Следователно може да се направи извод, че кота нула за постройката на допълващото застрояване е правилно определена.**

В двете единични заключения също е посочено, че по проект оградата между двата имота е следвало да бъде с височина два метра. Следователно при построяването на оградата в участъците с височина над 2 метра, ответникът се е отклонил от одобрения проект и е извършил нарушение. Нещо повече. В приложената по делото (л. 8) декларация разрешението от ищеца е дадено единствено за изграждане на едноетажно допълващо застрояване, което може да бъде на границата между имотите, като максималната височина на застрояването следва да бъде до 2,2 метра. Както и вещото лице Н. заяви в открито съдебно заседание това разрешение е дадено именно за изграждането на постройката – допълващо застрояване, **а не и за оградата.** Във възражение от И.И. от 30.08.2019г., подадено до РДНСК – Варна ищецът признава, че е дал съгласие за изграждане на ограда до височина от 2,20 метра, но по делото липсва изрично представен писмен документ в този

смисъл. Въпреки това и с оглед признанието за дадено съгласие настоящият съдебен състав намира, че в действителност и съобразно ал. 3 на чл. 48 ЗУТ, ответникът е имал разрешение да строи ограда, но същата следва да е съобразена с одобрения план от Главния архитект на район „\*\*\*\*“, в който определената височина за плътна ограда е 2 метра.

Следователно ответникът следва да бъде осъден да въведе построената ограда в рамките на одобрения проект, а именно да извърши съответната реконструкция, която да ограничи височината на построената ограда до 2 метра.

Установи се от заключението на вещите лица, че оградата навлиза в имота а ищеца с **4 см., която навлизане според настоящия съдебен състав е дотолкова минимално, че може да се приеме за незначително, особено при положение, че оградата е масивна.** Следователно нейното преместване с 4 см. обратно към имота на ответника би било необосновано. В тази част искането е неоснователно.

#### **По въпроса за постройката – допълнително застрояване:**

В раздел VII ЗУТ, озаглавен „допълващо застрояване, огради“ липсва правна норма, която да задължава строителят да изисква разрешение от своя съсед за започване на строежа, както е налице такова изискване за построяване на огради. Именно поради това и чл. 41, ал. 2 ЗУТ урежда, че когато допълващо застрояване не е предвидено с действащия подробен устройствен план, **то се допуска от главния архитект на общината с виза за проучване и проектиране по чл. 140 ЗУТ**, ако постройките се застрояват свободно или допрени до сгради на основното застрояване в урегулирания поземлен имот или свързано с постройките на допълващо застрояване само между два урегулирани поземлени имота. Допуснатото застрояване се отразява служебно в действащия подробен устройствен план. Установи се от разрешение за строеж с номер 100 от 23.05.2019г., издадено от район „\*\*\*\*“ – Община Варна, че на ответника М.П. е разрешено да извърши строеж, представляващ еднофамилна жилищна сграда и допълващо застрояване, като към документите е приложена съответно и виза за проектиране по чл. 140, ал. 5 ЗУТ. Освен това се установи, че е издадено удостоверение за въвеждане в експлоатация с номер 15 от 06.02.2020г., по силата на което е въведен в експлоатация строеж на М. АТ. П., представляващ еднофамилна жилищна сграда, допълващо застрояване и масивна ограда, находящи се в УПИ \*\*\* (ПИ с номер \*\*\*), кв. \*\*\* по плана на кв. \*\*\*, гр. Варна. **Посочено е, че строежът е изпълнен в съответствие с одобрените проекти, разрешението за строеж, протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа с резултатите от проверките на контролни нива и изискванията към строежите.**

В тази връзка е и заключението на вещото лице Н., което заяви, че са спазени всички изискуеми височини на постройката – допълващо застрояване, съгласно одобрения проект. В подкрепа на този извод са и останалите две заключения по СТЕ. Следователно искането на ищеца в тази връзка е неоснователно и следва да бъде оставено без уважение.

Като извод следва да се посочи, че даденото разрешение за построяване на постройка – допълващо застрояване не е законова предпоставка да се извърши строежа, поради което се изследва дали строежът отговаря на одобрените проекти от Главния архитект. Разрешението е законова предпоставка да се изгради масивна ограда между два имота, но същата не може да надвишава височината по одобрения проект. Именно в тази връзка съдът приема, че е налице разрешение за построяване на масивна ограда, предвид признанието на този факт от ищеца, но нейните размери не отговарят на размерите, уредени в съответните проекти.

#### **По разноските:**

Предвид изхода на спора и частичната основателност на исковата претенция ответникът следва да бъде осъден да заплати в полза на ищеца сумата от **627,50 лв.**, представляваща сбор от сторени разноски в настоящото производство. Ищецът, от своя страна, следва да бъде осъден да заплати в полза на ответника сторените от последния разноски в размер на общо **1125,00 лв.**, с оглед частичната основателност на исковата

претенция.

Воден от горното, съдът

## **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА** М. АТ. П., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес в гр. Варна, ул. „\*\*\*\*“ \*\*\*, да **прекрати** неоснователното си действие, чрез строеж на плътна ограда между имоти с идентификатор номер \*\*\* и с номер \*\*\*\*\* по КKKP на гр. Варна, както и да извърши за своя сметка реконструкция на изградената плътна ограда между двата имота, като след реконструкцията сградата да отговаря на одобрения проект за нейния строеж, а именно да бъде с височина до 2 (два) метра, измерена от кота нула от по – ниския терен, в случая този на ищеца ИВ. АТ. ИВ., ЕГН \*\*\*\*\*.

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от ИВ. АТ. ИВ., ЕГН \*\*\*\*\*, иск срещу М. АТ. П., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес в гр. Варна, ул. „\*\*\*\*“ \*\*\*, ответникът М. АТ. П., ЕГН \*\*\*\*\*, да бъде осъден да прекрати неоснователното си действие, извършено чрез строеж на допълващо застрояване – помещение за инвентар, което се ползва като гараж, в имот с идентификатор \*\*\* по КKKP на гр. Варна, както и да премахне за своя сметка допълващото застрояване – помещение за инвентар, което се ползва като гараж и за което е издадено разрешение за строеж с номер 100 от 23.05.2019г. от район „\*\*\*\*“ – Община Варна.

**ОСЪЖДА** М. АТ. П., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес в гр. Варна, ул. „\*\*\*\*“ \*\*\*, да заплати на ИВ. АТ. ИВ., ЕГН \*\*\*\*\*, сумата от **627,50 лв.**, представляваща сбор от сторени разноси в настоящото производство, предвид частичната неоснователност на исковата претенция.

**ОСЪЖДА** ИВ. АТ. ИВ., ЕГН \*\*\*\*\*, да заплати на М. АТ. П., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес в гр. Варна, ул. „\*\*\*\*“ \*\*\*, сумата от **1125,00 лв.**, представляваща сбор от сторени разноси в настоящото производство, предвид частичната основателност на исковата претенция.

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба, подадена в **двуседмичен срок**, който започва да тече за страните от получаването му, пред Окръжен съд – Варна.

**Съдия при Районен съд – Варна:** \_\_\_\_\_