

РЕШЕНИЕ

№ 1386

гр. Варна, 09.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, II СЪСТАВ, в публично заседание на дванадесети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Ирена Н. Петкова

Членове: Наталия П. Неделчева
 мл.с. Симона Р. Донева

при участието на секретаря Г.а Г. Славова
като разгледа докладваното от Наталия П. Неделчева Въззивно гражданско дело № 20223100501726 по описа за 2022 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 258 сл. ГПК. Постъпила е въззивна жалба вх. №41548/21.06.2022г. от И. А. И. срещу Решение №1564/20.05.2022г., постановено по гр.д. № 20203110110029/2020 г. по описа на ВРС. Жалбоподателят счита, че решението е недопустимо в частта му, с която ответникът е „осъден да прекрати неоснователното си действие, чрез строеж на плътна ограда между имоти с идентификатор 10135.2575.1995 и 10135.2575.1010 по КККР 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". Твърди, че съдът не е бил сезиран с искане за прекратяване на неоснователно действие, чрез строеж на плътна ограда, като се извърши нейната реконструкция. Съобразно заявления и поддържан петитум в тази част, съдът е сезиран с искане за прекратяване на неоснователното действие, чрез премахване на плътната ограда, а не чрез реконструкцията и. Доколкото съдът е подменил търсената от ищеца защита

и се е произнесъл по искане, с което не е бил сезиран, то моли в тази част първоинстанционното решение да бъде обезсилено, а делото - върнато на първ. съд за ново разглеждане. В случай, че съдът приеме обжалваното решение за допустимо, жалбоподателят го оспорва изцяло като неправилно и незаконосъобразно, поради нарушение на процесуалните правила и на материалния закон. Жалбоподателят счита, че релевантните за спора обстоятелства не са били правилно установени от решаващия състав. Твърди, че неправилно досежно навлизането на плътната ограда в неговия имот, съдът е кредитирал заключението на тройната СТЕ, която не е имала задача относно изградената ограда. Счита, че кредитирането на заключението на тройната СТЕ по въпроси, касаещи оградата т.е. по непоставени на вещите лица въпроси, е неправилно и съставлява процесуално нарушение, изразяващо се в мотивиране на съдебния акт с несъбрани по установения процесуален ред доказателства. На следващо място твърди, че съдът погрешно е приел, че възражението от И. И. от 30.08.19 г. подадено в РДНСК Варна, съставлява признание за даване на съгласие за изграждане на ограда до височина от 2,20 м. Излага, че има разлика между едноетажно допълващо застрояване /за което е дадено съгласие/ и ограда. Поради това счита за напълно погрешни изводите на съда досежно изградената ограда. Твърди, че от доказателствата по делото се установява че оградата навлиза в неговия имот с повече от 4 см., което нарушава правни норми, защитаващите правото му на собственост. Излага, че са неправилни и изводите на първоинстанционният съд по отношение на постройката на допълващо застрояване. Не е обсъдено и съобразено обстоятелството, че с насипването на съседния терен с повече от 80 см, преди определянето на кота нула, по проекта за изграждането и, се нарушават както строителните правила и норми, така и се ограничава възможността за пълноценно ползване на имота. По изложените съображения моли да бъде отменено решението като недопустимо в частта му, с която ответникът е осъден да прекрати неоснователното си действие, чрез строеж на плътна ограда между имоти с идентификатор 10135.2575.1995 и 10135.2575.1010 по КККР 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". В случай, че съдът приеме решението

за допустимо, моли същото да бъде отменено като неправилно и незаконосъобразно, постановено при съществени процесуални нарушения. В о.с.з. жалбата се поддържа чрез пълномощник.

Чрез депозирания писмен отговор, въззиваемият М. Ат. П. изразява становище, че в частта, в която е осъден да извърши реконструкция, и в частта на разноските, обжалваното решение в недопустимо, неправилно и незаконосъобразно. По отношение на останалата обжалвана част - счита, че фактите по делото са правилно установени, а изводите на съда кореспондират на събраните по делото доказателства, поради което жалбата следва да се остави без уважение.

От своя страна, М. Ат. П. е депозирал въззивна жалба вх. №39987/14.06.2022г. срещу Решение №1564/20.05.2022г., постановено по гр.д. №10029/2020 г. по описа на ВРС, в ЧАСТТА, с която е осъден „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 И. А. И., ЕГН *****, както и в ЧАСТТА за разноските, като е осъден „да заплати на И. А. И., ЕГН *****, сумата от 627,50 лв., представляваща сбор от сторени разноси в настоящото производство, предвид частичната неоснователност на исковата претенция"....Счита, че решението в тези му части е недопустимо, неправилно, незаконосъобразно, произнесено извън рамките на компетентността на ВРС, поради което го обжалва. Твърди, че съдът не е съобразил всички, събрани по делото доказателства; пропуснал е да отчете в решението си, че по делото от ищеца са приложени и приети две декларации за съгласие в нотариална форма. На следващо място излага, че след като вече веднъж строежът е бил надлежно проверен относно точното изпълнение на дадено разрешение за строеж, и сезираните органи са се произнесли, че строежът е законово изграден и е в съответствие с техническите правила и норми, сега ищецът, останал недоволен от административния орган, подава иска в районният съд. Твърди, че от всички събрани в хода на делото доказателства, се установява, че няма навлизане в имота на ищеца нито на масивна ограда, нито на допълващо застрояване, а оградата е изцяло разположена в имота на ответника, макар че с оглед даденото двукратно нотариално заверено съгласие, както и нормата на закона

оградата би следвало да е разположена поравно в двата съседни имота. Излага също, че няма и твърдяното засенчване, защото допълващото застрояване е отдръпнато на 1,00 метър навътре в имота на ответника, а видно от снимковият материал е, и че дърветата на ищеца се издигат над 2 метра в имота на ответника. С оглед на което първ. Съд е следвало да отхвърли иска, тъй като безспорно се установява, че той е изцяло неоснователен. По изложените съображения моли да бъде отменено решението в осъдителната му част, като недопустимо и незаконосъобразно, като му бъдат присъдени всички съдебно деловодни разnosки, поради отхвърляне на предявеният по чл.109 ЗС иск изцяло. В частта, с която първ. Съд се произнесъл частично с осъдително решение в смисъл „да прекрати неоснователното си действие чрез строеж на плътна ограда... , както и да извърши за своя сметка реконструкция на изградената плътна ограда ...“ , моли решението да бъде обезсилено като недопустимо, тъй като съдът е излязъл извън рамките на своята компетентност, произнасяйки се по въпрос от компетенцията на районната администрация, за който още повече тя вече един път се е произнесла и за който компетентен е Административния съд.

Чрез депозирания писмен отговор, ответникът по тази жалба –И. И. излага, че правилно се твърди в жалбата, че решението е недопустимо в ЧАСТТА, с която е ответникът е осъден „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 И. А. И., ЕГН *****“. В останалата част –оспорва твърденията на ищеца, но излага становище, че първ. Решение е недопустимо, а ако бъде прието за допустимо – то е неправилно и незаконосъобразно.

Съдът, предвид събраните по делото доказателства и доводите на страните, по вътрешно убеждение и въз основа на закона, намира за установено от фактическа страна следното:

Производството е образувано иск на И. А. И. срещу М. А. П. за осъждане на ответникът да прекрати неоснователното си действие, извършено чрез строеж на допълващо застрояване, в имот с идентификатор 10135.2575.1995 по КК на гр. Варна и плътна ограда между имот с

идентификатор 1995 и 1010, 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 10135.2575.1010, с адрес в гр. Варна, кв. „Виница“, ул. „Св. Св. Константин и Елена“ 6. Ищецът излага, че е собственик на ½ ид.ч. от недвижим имот ПИ с идентификатор 10135.2575.1010, на адрес в гр. Варна, кв. „Виница“, ул. „Св. Св. Константин и Елена“ 6. Заедно с другия съсобственик на имота на 22.08.2018г. дали съгласие на съседа си Захари Захариев- собственик на съседния имот- да изгради едноетажно допълнително застрояване на границата на имотите, което да не надвишава 2,2 м. На 07.02.2019г. Захариев продал имота си на ответника, който в началото на м. юни 2019г. 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 такъв начин навлязъл с повече от 50 см. в имота на ищеца. На 13.08.2019г. ищецът подал жалба в кметството на район „Приморски“ и РДНСК – Варна, като на 27.08.2019г. получил уведомление, че на ответника било издадено разрешение за строеж. Границата на имота на ищеца била отместена с 10 кв.м. навътре. Ищецът твърди, че с изграждането на масивната ограда над 2,2 м. се препятства възможността му да ползва изцяло своя имот, а с постройката над уреденото в чл. 42, ал. 3 ЗУТ се препятствало слънчевото греене в имота. Въпреки отправеното към него искане, ответникът отказал да премести оградата си и да въведе в норма постройката.

Ответникът чрез депозирания писмен отговор излага становище за неоснователност на иска. Твърди, че е станал собственик на имот с идентификатор 1995 на 07.02.2019г., като за него има влязла в сила КК и изработен ПУП – ПРЗ. С разрешение за строеж №100/23.05.2019г. на Община Варна, район „Приморски“ му било разрешено 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 „Приморски“ е удостоверил, че строежът е изпълнен в съответствие одобрените проекти, разрешение за строеж и протокол за открИ.е на строителна площадка. Строежът бил заснет и нанесен в КК с идентификатори на обектите 1995.4 и 1995.5. Твърди, че строежът на ограда с височина до 2,2 м. се осъществило след изрично

писмено нотариално заверено съгласие на ищеца. По изложените съображения моли предявеният иск да бъде отхвърлен кат неоснователен като му бъдат заплатени направените по делото съдебно-деловодни разноски.

Като обсъди събраните в хода на съдебното дирене писмени и гласни доказателства, обсъждайки го в тяхната съвкупност, настоящият състав на ВОС приема за установено следното от фактическа страна:

С договор за продажба на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка, обективиран в НА №183, том 5 на 11.03.1991г. П.Анд.Ст. и Анд. П. В. продават на И. А. И. следния свой недвижим имот, находящ се в гр. Варна, кв. „Виница“, ул. „Дружба“ 6, представляващ ½ ид.ч. от парцел 4-764 по плана на кв. „Виница“, целият с площ от 1145 кв.м., заедно с втория жилищен етаж от построената в същия жилищна сграда.

От приетата по делото декларация, подписана на 22.08.2018г.от И. И. и Анд. П., като собственици на ПИ с номер 10135.2675.1010, находящ се в гр. Варна, кв. „Виница“, е видно, че те дават безусловното си съгласие на съседа З.А.З.- като собственик на ПИ с номер 10135.2575.1995, 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.

С договор за покупко – продажба на недвижим имот от 07.02.2019г., обективиран в НА 123, том 1, рег. №1208, З.А.З. продава на М. А. П. собствения си недвижим имот, а именно ПИ с номер 10135.2575.1995 по КККР, одобрени със Заповед РД – 18-92/14.10.2008г. на ИД на АГКК.

С разрешение за строеж №100/23.05.2019г., издадено от район „Приморски“ – Община Варна, на ответника М. П. е разрешено да извърши строеж, представляващ еднофамилна жилищна сграда, допълващо застрояване и масивна ограда, находящи се в УПИ 21-760 (ПИ с номер 10135.2575.1995), кв. 45 по плана на кв. Виница, гр. Варна, на осн. чл. 142, ал. 1, ал. 6, т. 2, чл. 148, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 ЗУТ.

От приложеното съобщение от 27.08.2019г., издадено от район „Приморски“ на община Варна, ищецът е уведомен, че строежът на ответника се извършва законно, съгласно влязло в сила Разрешение за строеж №100 от 23.05.2019г. за жилищна сграда, допълващо застрояване и масивна ограда.

Одобрени били инвестиционните проекти от Главния архитект на район „Приморски“.

Видно от приложеното Удостоверение за въвеждане в експлоатация №15/06.02.2020г., в експлоатация е въведен строеж на М. А. П., представляващ еднофамилна жилищна сграда, допълващо застрояване и масивна ограда, находящи се в УПИ 21-760 (ПИ с номер 10135.2575.1995), кв. 45 по плана на кв. Винаца, гр. Варна. Посочено е, че строежът е изпълнен в съответствие с одобрените проекти, разрешението за строеж, протокол за открИ.е на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа с резултатите от проверките на контролни нива и изискванията към строежите.

От изслушаното в о.с.з., проведено на 15.07.2021г. заключение по назначената СТЕ, се установява, че изградената между имот с идентификатор 10135.2575.1995 и с идентификатор 10135.2575.1010 по КК на гр. Варна плътна ограда навлиза в имота на ищеца идентификатор 10135.2575.1010. Оградата не е изпълнена по регулационната линия. Площта, която застъпва в имота на ищеца е 2,34 кв.м., а навлизането 2 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 излага, че в проектната документация е отразена кота 183,40, но реалната кота е 147,23. И двата терена в момента са 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.

От показанията на св. Ж.Сл.П.в, който живее в съседния имот, се установява, че процесната плътна нова ограда между имотите на ищеца и ответника навлиза навътре в сравнение със стара телена ограда.

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 стоманобетонната 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.

От заключението на тройна СТЕ, изслушана в о.с.з, проведено на 10.03.2022г. се установява, 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 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, като 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. В заключение вещите лица излагат, че повечето от заложените в проекта коти са спазени с несъществени

отклонения. По-съществено отклонение от разрешеното с одобрения проект е разполагането на допълващото застрояване, което реално е отдръпнато от общата граница с около 1 м, а по проект е трябвало да стига до нея. Другото отклонение е относително малък участък от оградата по общата граница между двата имота, където има височина на оградата по-голяма от допустимата и заложена по проект, а именно 2.40 м. вместо 2.00 по проект и 2.20 –по закон.

За да се произнесе, настоящият състав съобрази следното:

Предявеният иск е с правно основание чл. 109 ЗС, според който собственикът може да иска прекратяване на всяко неоснователно действие, което му пречи да упражнява своето право. С този иск се търси защита на правото на собственост от всяко пряко или косвено неоснователно въздействие, вредно отражение или създадено състояние, което пречи на собственика да упражнява правото на собственост в пълен обем.

За да бъде основателен иска по чл. 109 ЗС, на първо място ищецът следва да установи правото си на собственост на твърдяното от него придобивно основание. В тази връзка съдът съобрази, че ищецът И. И. се легитимира като собственик на ПИ с идентификатор 10135.2575.1010, като между страните е безспорно, че ответникът М. П., в качеството си на собственик на имот ПИ 10135.2575.1995 е изградил на границата на същия масивна ограда и допълващо застрояване.

Следователно, ищецът в качеството си на собственик е активно легитимиран да търси защита на притежаваното от него право върху така описания имот срещу всяко неоснователно действие, което пречатства или смущава упражняването на това право в неговия пълен обем.

Според разясненията, съдържащи се в Тълкувателно решение № 31/84 г. от 6.ІІ.1985 г. по гр. д. № 10/84 г., ОСГК, искът, основан на чл. 109, ал.1 ЗС предоставя правна защита на правото на собственост срещу всяко пряко и/или косвено неоснователно въздействие, посегателство или вредно отражение над обекта на правото на собственост, което може и да не накърнява владението, но ограничава, смущава и пречи на допустимото пълноценно ползване на вещта (имота) според нейното предназначение, отдадено от собственика ѝ. Основание за защита чрез иска се поражда само при състояния, от които възникват заплашване и опасност от вредно и

смушаващо въздействие, което произтича от упражняване на правомощия, но които субективно пречат и/или ограничават тези на потърсилия правната защита. Функцията на иска е да отрече във всичките тези и други аналогични случаи правомерността и да предотврати неоснователните действия, поведение и състояния, както и премахване на последиците от тях. Искът може да се упражни срещу всяко лице, което проявява неоснователните ограничаващи правото на собственост въздействия. Това лице може да е странично, например собственик на съседен имот, ако при упражняването на своите права създава ограничения, смущения или заплашване на правото на съсобственика си.

От изложеното следва, че обхватът на иска и ефектът от него, когато е основателен, са твърде широки. При упражняването му ищецът постига не само отричане на основанията за въздействие над неговия имот. Той може да постигне и премахване на източника на въздействието чрез съдебна принуда, за да възстанови състоянието на имота такова, каквото то е било преди нарушението. Затова, ако източникът на неоснователното въздействие е строеж в съседен имот, извършен от собственика му или от трето лице, заинтересованият може да иска и премахването на строежа, за да бъде прекратено неоснователно създаденото състояние. Прекратяването на това състояние чрез премахването на строежа, който смуцава и/или ограничава правото на собственост (съсобственост), е предпоставено обаче от недопустимост и нетърпимост на същия изобщо или в състоянието, в което е извършен.

В хода на настоящото производство са изслушани три експертизи. Настоящият състав кредитира като мотивирано, обосновано и компетентно изготвено заключението на тричленната СТЕ, изслушано и прието в о.с.з., проведено на 10.03.2020г.

От така кредитираното заключение се установява, че оградата навлиза в имота на ищеца само 0.04м., което е минимално и в рамките на допустимото отклонение.

Във връзка с изложеното във въззивната жалба на Ив. И. следва да се отбележи, че въпреки, че на вещите лица не е бил поставена изрична задача да дадат заключение дали има навлизане на оградата в имота, то те са отговорили на този въпрос, след като са извършили замервания със

специализирана техника и софтуер, а именно геодезически GPS приемник СНС в RTK режим. Вещите лица изразяват единодушно заключение по този въпрос, и никое от тях не е изразило особено мнение.

Действително, от показанията на свидетеля Ж.Ж.П. става ясно, че новопостроената ограда навлиза по-навътре в имота на ищеца в сравнение със старата, но от експертизата се установява, че всъщност мястото на новата ограда е правилно определено съобразно геодезическите измервания, а старата ограда не се е намирала на точната кадастрална граница между имотите, което е често срещана житейска ситуация след въвеждане на съвременните технологии и уреди за по-точно GPS измерване.

По отношение на допълващото застрояване, съдът съобрази следното:

Съгласно чл. 41 ЗУТ, допълващото застрояване в урегулирани поземлени имоти се състои от спомагателни, обслужващи, стопански и второстепенни постройки към сградите на основното застрояване и се разрешава в съответствие с предвижданията на подробния устройствен план.

По делото е безспорно, че ищецът, чрез декларация от 22.08.2018г. е дал съгласие на бившия собственик на съседния имот съгласие да изгради едноетажно допълващо застрояване, което може да бъде на границата между имотите, свободно или допряно до основното застрояване.

От заключението на тройната СТЕ, което настоящият състав кредитира, се установява, че по отношение на допълващото застрояване – постройката е изпълнена съобразно заложеното в проекта, малкото отклонение от 2 см е в рамките на допустимото, като има отклонение изразяващо се в отдръпване на построеното от общата граница на около 1 м. докато по проект е трябвало да стига да нея.

Предвид така установеното от експертизата, съдът намира, че по отношение на допълващото застрояване не са налице отклонения. Същото е изградено съобразно разрешението за строеж и даденото предварително съгласие на ищеца.

По отношение на плътната ограда:

Както беше посочено по-горе, с оглед събраните по делото доказателства, настоящият състав счита, че същата е изградена на точната граница между двата имота, но нейната височина е на места е около 2.40 м.,

което надвишава заложената по проекта от 2.00 м. и по закона – 2.20 м.

Съгласно разпоредбата на чл. 48, ал.2 ЗУТ, 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. Съгласно ал.4, при липса на съгласие на собственик на засегнат имот, строителството на плътна ограда между съседни имоти с височина на плътната част над 0,6 м се допуска, 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, като оградата се разполага изцяло в имота на възложителя.

Предвид цитираната нормативна уредба и събраните по делото доказателства, съдът намира, че дори да се приеме, че ищецът не е дал съгласие за построяването на плътна ограда между двата имота, то липсват пречки такава да бъде построена и без негово съгласие, ако са налице предпоставките по чл. 48, ал.4 ЗУТ.

Следва да се има предвид, че във връзка с подаден сигнал на ищеца до район Приморски, е извършена проверка, в резултат на която е установено, че строежът е извършен съгласно издаденото разрешение за строеж №100/23.05.2019г. и одобрени инвестиционни проекти.

Ищецът не твърди, нито по делото се установява оградата да е разположена или да засенчва жилищната сграда. Напротив- от приложените скици се установява, че сградите на ищеца са разположени в срещу положената част на имота, и по никакъв начин ограда на нарушава допустимите отстояния или пълноценното ползване на постройките.

Единственото нарушение, което настоящият състав констатира е свързано с височината на построената ограда. Както става ясно от заключението, на места оградата достига височина до 2.40м., което обаче не е основание за нейното премахване, тъй като по делото се установи, че тя е изградена съобразно издадените строителни книжа и въведена в експлоатация по надлежния ред.

Според чл. 48, ал.5 ЗУТ, допустимо е оградите да бъдат с височина до

2,2 м над прилежащия терен. При денивелация на терена между съседни урегулирани поземлени имоти височината на плътната част на оградата се отчита спрямо котата на по-ниския прилежащ терен.

Следователно, доколкото се установява, че нивото на терена в имота на ищеца е по-ниско от колкото в имота на ответника, съдът счита, замерването следва да се извърши именно от този терен.

Съдът счита, че като е изградил оградата без изричното съгласие на ищеца в качеството му на собственик на съседния имот, и над нормативно установената, ответникът следва да бъде осъден да преустанови нарушението като намали същата до разрешената в ЗУТ височина от 2.20 м.

Във връзка с изложеното във въззивната жалба на М. П. следва да се отбележи, че декларация за съгласие от 07.08.2018г. с рег. № 7564 на нотариус Светлана Д. /относно ограда/ не е била представена, съответно не е била приета към доказателствата по делото, нито от първ. Съд, нито от въззивния, поради което не следва да бъде коментирана и съобразяване по делото- тъй като не е част от приетите по делото доказателства. Следва да се отбележи също, че такава декларация не е била представена и пред административния орган. Видно от приетото по делото разрешение за строеж №100/23.05.2019г., в същото е посочена само декларацията с рег. №8118/22.08.2018г. /относно допълващото застрояване/.

Следва да се отбележи също, че никъде в разрешението за строеж на М. П. не е посочено, че същото се издава на осн. чл. 48, ал.9 ЗУТ /каквито твърдения са изложени в жалбата/, като не се установява и наличието на основания за отклонение от изискванията по ал. 5 и 7, а именно предназначението на урегулирания поземлен имот или осигуряването на архитектурно единство да налагат изграждането на по-високо ограда.

Доколкото изградената плътна ограда е с височина по-голяма от нормативно определената, и с оглед изложените от ищеца твърдения, съдът намира, че изграждайки същата, ответникът е смутил пълноценното ползване от ищеца на тази част от неговия имот, поради което ответникът следва да бъде осъден да преустанови тези негови действия.

Тъй като в някои участъци оградата надвишава с 0,20м. установената в чл. 48, ал.5 ЗУТ максимална височина, то ответникът следва да бъде осъден само да намали височината до нормативно установения размер от 2.20 м., а не

и да премахва изцяло същата, тъй като тя е законна и изградена съобразно издаденото строително разрешение.

По изложените съображения първоинстанционното решение следва да бъде частично потвърдено, съответно –отменено в частта, с която ответникът е осъден да извърши за своя сметка реконструкция на изградената плътна ограда между двата имота.

При този изход на спора, и неоснователността и на двете въззивни жалби, съдът намира, че разноските за въззивното производство следва да останат в тежест на страните така, както са направени.

По изложените съображения, ВОС,

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение №1564/20.05.2022г., постановено по гр. дело №29/2020г., по описа на ВРС, 10-ти състав в ЧАСТТА, с която М. А. П., ЕГН ***** Е ОСЪДЕН 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 И. А. И., ЕГН *****, като ВМЕСТО ТОВА ПОСТАНОВЯВА:

ОСЪЖДА М. А. П., ЕГН *****, с адрес в ***** ДА ПРЕМАХНЕ оградата, изграден на границата между имоти с идентификатор 10135.2575.1010 и 10135.2575.1995 В ЧАСТИТЕ, в които оградата надвишава височина 2.20 м. /два метра и двадесет сантиметра/, отчетено спрямо котата на по-ниския прилежащ терен –ПИ с идентификатор 10135.2575.1010, собственост на И. А. И., ЕГН *****.

ПОТВЪРЖДАВА решение №1564/20.05.2022г., постановено по гр. дело №29/2020г., по описа на ВРС, 10-ти състав в ОСТАНАЛАТА му ЧАСТ.

Решението подлежи на обжалване в едномесечен срок от връчването му на страните пред ВКС при условията на чл. 280 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____