

РЕШЕНИЕ

№ 6090

гр. София, 19.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 35 СЪСТАВ, в публично заседание на петнадесети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: РУМЯНА М. НАЙДЕНОВА

при участието на секретаря СОНЯ Д. КОНСТАНТИНОВА
като разглежда докладваното от РУМЯНА М. НАЙДЕНОВА Гражданско дело
№ 20221110114996 по описа за 2022 година

Производството е образувано по искова молба, подадена от В. Р. З. срещу Н. И. Н. и С. Л. – М. - Н..

Ищецът твърди, че е собственик на поземлен имот с идентификатор № (номер), находящ се в (град), (адрес). Съседният имот № (номер) е собственост на ответниците. Непосредствено на самата граница между двата имота ответниците засадили туи с височина около 3 м., а зад туите няколко дървета кедър с височина около 6 м. Поддържа, че така засадената растителност противоречи на разпоредбата на чл. 52 от ЗС, която предвижда забрана да се засажда дървета до имота на съседа на разстояние по – малко от 3 м. за високите дървета, 1.5 м. за средните и 1 м. за ниските. Моли съда да постанови решение, с което да осъди ответниците да преустановят действията си, с които му пречат на упражняване на правото на собственост, като премахнат засадените на границата растения.

Ответниците, в срока по чл. 131 ГПК, оспорват иска. Твърдят, че туите не представляват дървета, а храсти, както и че са спазени всички законови изисквания за отстояния от имота на съседа. Поддържат, че чл. 52 от ЗС е неприложим в настоящия случай. Твърди, че в чл. 63, ал. 2 от ЗУТ е предвиден специален ред за премахване на дървесни видове, тъй като туите се ползват със специална защита.

Софийски районен съд, като прецени доказателствата по делото и доводите на страните съгласно чл. 235, ал. 2 от ГПК, намира за установено от фактическа страна следното:

По делото е представен нотариален акт № (номер)/(година)г. на нотариус М. и нотариален акт № (номер)/(година)г., видно от които ищецът е собственик на поземлен имот

с идентификатор (номер), находящ се в (град), (адрес) .

С нотариален акт № (номер)/(година)г. на нотариус Г. ответникът Н. И. Н. е придобил собствеността върху поземлен имот с идентификатор № (номер).

Видно от удостоверение за граждански брак от 26.08.2022г. двамата ответници са сключили такъв на 21.09.2019г.

По делото е приета САЕ, изготвена от вещо лице Г. Л., видно от която кедърът е иглолистно дърво. На височина кедърът може да достигне до 20,25 м., а туята – до 8,10 м.

От приетата по делото СТЕ, изготвена от вещо лице Д. се установява, че отстоянието на туите до имотната граница е между 0.50 и 0.70 м., а отстоянията между оградата и кедровите дървета е 3.20 и 3.35 м. От допълнителната СТЕ се установява, че отстоянието на туите до имотната граница е между 0.50 и 0.74 м., а отстоянията между оградата и кедровите дървета е 3.20 и 3.35 м.

Видно от приетата по делото СТЕ, изготвена от вещо лице С. А., процесните растения са от колоновиден култивар на вида западна туя и са засадени като жива стена по протежение на вътрешната регулационна линия към съседния имот. височината им е по – голяма от 2.5 м., като са засадени на разстояние по – малко от 1 м. от оградата. От дадените от вещото лице в съдебно заседание разяснения става ясно, че засаденият в имота на ответниците култивар на височина достига 5 до 8 м. Процесните растения са култивар на дървесен вид. Вещото лице е категорично, че в случая става въпрос за колумна.

По делото е разпитан св. М. З., която твърди, че ответниците живеят в съседния на ищеца имот. В имота на ответниците има засадени дървета, които са задени непосредствено на самата граница между двата имота. Поради височината на някои от туите, същите са надвесени над имота на ищеца. Ответниците присъствали повечето случаи, когато са засаджани дърветата от фирма за озеленяване, като давали указания къде да се засадят. От време на време Н. и С. събират изсъхналите клони, но идва фирма за озеленяване, която поддържа дърветата и храстите. Засадените растения пречат на ползването на имота на ищеца, тъй като слънцето не може да го осветява, над имота на ищеца падат сухи клони. Свидетелката не живее в имота на ищеца, но е там почти всеки ден, тъй като го наглежда и стопанисва.

Други доказателства от значение за предмета на спора в предвидените в процесуалния закон срокове не са ангажирани.

При така установените факти съдът приема от правна страна следното:

На първо място следва да се отбележи, че доколкото в настоящия случай са налице твърдения в исковата молба, че и двамата ответници следва да отговорят по предявения иск, тъй като от страна и на Н. и С. Н.а се твърди да са налице действия, смущаващи упражняването на правото на ползване, не следва да се прекратява производството поради липса на пасивна процесуална легитимация, а възраженията на ответниците следва да се обсъдят по същество на спора, като евентуално тяхната основателност би довела до

отхвърляне на иска срещу съответния ответник, но не и до прекратяване на делото срещу него.

Уважаването на иска по чл. 109 от ЗС предполага установяване от страна на ищеца на кумулативното наличие на следните предпоставки: че е собственик на имота на твърдяното придобивно основание; че с действията си ответникът осъществява неправомерни въздействия, като възпрепятства възможността му да ползва имота съобразно предназначението му, както и с какво точно поведението на ответника пречи на ищеца.

По делото е представен нотариален акт № (номер)/(година)г. на нотариус М. и нотариален акт № (номер)/(година)г., видно от които ищецът е собственик на поземлен имот с идентификатор (номер), находящ се в (град), (адрес). Тоест от събраните по делото доказателства се установява, че ищецът е собственик на описания в исковата молба имот на твърдяното от него придобивно основание.

От представения нотариален акт № (номер)/(година)г. на нотариус Г. е видно, че ответникът Н. И. Н. е придобил собствеността върху поземлен имот с идентификатор № (номер). Установява се от приложеното удостоверение за граждански брак от 26.08.2022г., че двамата ответници са сключили такъв на 21.09.2019г., тоест имотът, в който са засадени растенията, не е собственост на ответника С. Н.а.

Съдебната практика приема, че надлежни ответници в производството по предявен негативен иск, с който се претендира премахване на трайно прикрепени към земята растения, сгради и други постройки и изобщо всичко, което по естествен начин или от действието на човека е трайно прикрепено към земята или постройката (чл.110, ал.1 ЗС), са всички лица, които притежават вещни права върху земята, собственикът и носителите на ограничени вещни права. Това е така, тъй като уважаването на иска по чл. 109 ЗС чрез премахване на извършеното строителство, респ. трайно прикрепена вещ, неизбежно ще засегне правната сфера на всички лица, притежаващи вещни права върху съответния имот, както собственикът, така и носителите на ограничени вещни права, доколкото има за резултат промяна в обекта на вещното право предвид презумпцията на чл. 92 ЗС, според която приращенията принадлежат на собственика независимо от кого са извършени. В този смисъл решение № 14 от 4/22.02.2016 г. по гр.д. № 4205 от 2015 г. ВКС, II г.о. Поради това задължителни другари ответници са съсобствениците в поземления имот, в който се намира процесното дърво, представляващо недвижимост по смисъла на чл. 110, ал. 1 ЗС. В случая се установява от приложения нотариален акт, че единствен собственик на имота е ответникът Н. Н..

Пасивно легитимиран да отговаря по предявения негативен иск обаче е не само съсобственикът на поземления имот, в който е разположена недвижимостта, чието премахване се претендира, но и всяко трето лице, което е създадо противоправно състояние в имота, препятстващо спокойното упражняване на правото на ползване, както и лицето, което поддържа това състояние. От събраните по делото гласни доказателства се установява, че ответницата С. живее там, по нейни указания растенията са засадени там, събира изсърнали клонки.

С оглед на изложеното, пасивно легитимирани да отговарят по предявения иск с правно основание чл.109 ЗС са и лицата, чиито действия противоправно накърняват правата на ищите или чиито бездействия поддържат противоправното състояние, накърняващо правата на ищите (в този смисъл решение № 27/26.02.2015 г. по гр.д. № 5427/2014 г. на ВКС). С оглед на изложеното, съдът приема, че и двамата ответниците са пасивно легитимирани да отговорят по предявения иск.

Съгласно т.3 от ТР № 4/2015 г. на ОСГК на ВКС за уважаването на предявения иск във всички случаи е необходимо ищецът да докаже не само, че е собственик на имота и че спрямо този имот ответникът е осъществил неоснователно въздействие (действие или бездействие), но и че това действие или бездействие на ответника създава за ищеца пречки за ползването на собствения му имот по-големи от обикновените (чл.50 ЗС). В някои случаи извършеното от ответника нарушение е такова, че е ясно, че с него се пречи на собственика да упражнява правото си в пълен обем.

Установява се от събраните по делото доказателства, че в имота на ответниците, до границата с имота на ищеца, са засадени туи и кедрови дървета.

От изготвената от делото СТЕ от вещо лице С. А., която съдът изцяло кредитира като обективно и компетентно изготвена, се установява, че процесните растения са от колоновиден култивар на вида западна. От дадените от вещото лице в съдебно заседание разяснения става ясно, че засаденият в имота на ответниците култивар на височина достига 5 до 8 м. Процесните растения са култивар на дървесен вид. Вещото лице е категорично, че в случая става въпрос за колумна. Ето защо, се установява по категоричен начин, че и кедрите и туите са дървета.

Съгласно чл. 52 от ЗС не се позволява да се посадят дървета до имота на съседа на по-малко разстояние от 3 метра за високите дървета, 1,5 метра за средните и 1 метър за ниските. Изхождайки от съдържанието на разпоредбата на чл. 52 ЗС, следва извод, че от значение е видът на дърветата към момента на засаждането им, т.е. дали посадените дървета имат характеристика на високи, средни или ниски. Без значение е какво е състоянието на дърветата и до каква височина са достигнали към момента на приключване събирането на доказателствата, както и дали същите под грижите на собственика се поддържат на определена височина, а релевантна за спора е височината, която по принцип достига съответният дървесен вид. В този смисъл решение № 61/16.10.2020 г. на ВКС по гр. д. № 2827/2019 г., решение № 60/ 29.05.2014 г. на ВКС по гр. д. № 7375/2013 г. Следователно подлежи на установяване какви са дърветата, засадени в имота на ответниците – високи, средни или ниски.

По отношение на това кои дървета са високи, средни и ниски, правната регламентация се съдържа в чл.94, ал.2 от Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, като високи дървета са тези с височина над 5 метра, средни – с височина до 5 метра, а ниски – с височина до 2,50 м.

Както беше посочено туите от засадения вид достигат височина от 5 до 8 метра

/дадените от вещото лице А. в съдебно заседание разяснения, а и САЕ на вещо лице Л., който посочва, че туята може да достигне до височина 8, 10 метра/, а кедровите дървета на височина 20, 25 метра /САЕ на вещо лице Л. в неоспорената част относно кедровите дървета/. Следователно, дори да се приеме минималната височина, посочена от вещо лице А. от 5 м., то се касае за високи дървета по смисъла на чл.94, ал.2 от Наредба № 7 от 22.12.2003 г.

По делото се установи, че отстоянието на туите до имотната граница е между 0.50 и 0.70 м., а отстоянията между оградата и кедровите дървета е 3.20 и 3.35 м. От допълнителната СТЕ се установява, че отстоянието на туите до имотната граница е между 0.50 и 0.74 м., а отстоянията между оградата и кедровите дървета е 3.20 и 3.35 м.

Както беше посочено по – горе, съгласно чл. 52 от ЗС не се позволява да се посадят дървета до имота на съседа на по-малко разстояние от 3 метра за високите дървета.

Ето защо, съдът намира, че отстоянието за кедровите дървета е спазено, но не и това за туите.

С оглед на изложеното, съдът намира, че по делото се установи поддържането на неправомерно състояние, за което ответниците нямат основание и е в нарушение на законовата норма на чл. 52 ЗС.

Налице е изискуемото от закона смущаване на правото на собственост на ищеца, посредством създаването на пречки, по-големи от обикновените. Фактът на установеното по делото засаждане на дърветата в нарушение на отстоянията, регламентирани в чл. 52 ЗС е достатъчен, за да се направи извод, че на ищеца се пречи да упражнява правото си на собственост в пълен обем. Самото пряко въздействие върху имота на ищеца, без негово съгласие и от лице, нямащо право да осъществява такова въздействие, представлява пречка за собственика да упражнява правото си в пълен обем. В същия смисъл е и приетото в т. 3 от ТР 4/2015г. на ОСГК на ВКС.

Въпреки това от събраните гласни доказателства се установяват и конкретните действия, респективно бездействия, с които се смущава правото на собственост на ищеца, а именно: засадените туи засенчват имота на ищеца и непрекъснато падат изсъхнали клони в имота на ищеца.

По този начин и доколкото туите се намират в непосредствена близост до имота на ищеца – на разстояние по-малко от 3 метра, то съдът приема, че предявеният иск е доказан по своето основание и следва да се уважи.

Неоснователни са възраженията на ответника, че съществува специален административен ред, който следва да предхожда завеждането на иск по чл. 109 ЗС. Предвидената в закона възможност да се изиска разрешение от кмета на общината, не лишава собственика от исковия път за защита на правото си на собственост посредством предявяване на негаторен иск по реда на чл.109 ЗС. Административният и исковият път за защита са дадени на страната, която счита за засегнати своите права, като същата може алтернативно или кумулативно да предприеме всеки един от тях.

Ето защо, ответниците следва да бъдат осъдени да премахнат процесните туи. Искът по отношение на кедровите дървета е неоснователен, доколкото се установява, че за същите е спазено законовото отстояние за засаждането им между границите на имотите.

За пълнота на изложението следва да се отбележи следното. При замерване на отстоянието вещото лице по СТЕ е взело предвид документите за собственост, скиците и е извършил замерване на място. Вещото лице е посочило, че за точното определяне на местоположението на имотната граница е използван цифров модел на кадастралната карта и координатно привързан цифров модел на действащата регулация, изработен от Г. (град). Установява се, че спорната граница между двата имота в западната ѝ част съвпада с границата по регулация. В източната ѝ част, към ул. „улица“ двете линии не съвпадат и регулационната граница завършва на 0.27 м. южно от имотната граница по кадастрална карта. Въпреки това, отстоянието между оградата и кедровите дървета е между 3.20 и 3.35, тоест при всички случаи е спазено изискуемото от закона отстояние. Направените от ответниците оспорвания във връзка със замерването, са във връзка с изготвени други експертизи по друго дело, което е за нарушение на правото на собственост, но не и с иск с предмет чл. 108 ЗС.

По разноските:

С оглед изхода на спора, разноски се дължат на двете страни.

Неоснователно е възражението на ответниците за прекомерност на адвокатския хонорар на процесуалния представител на ищеца. С оглед фактическата и правна сложност на делото и извършените процесуални действия, както и като взе предвид разпоредбата на чл. 7, ал. 9 от Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения и че възнаграждението е уговорено за защита и съдействие срещу всеки от ответниците, съдът намира, че платеното такова в общ размер на 2200 лв. /или по 1100 лв. за представителство срещу всеки от ответниците/, не е прекомерно.

С оглед изхода на правния спор и на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК ответниците следва да бъдат осъдени да заплатят разноски в размер на 1492.50 лв., съразмерно на уважената част на исквете.

На основание чл. 78, ал. 3 ГПК на ответниците се дължат разноски в размер общо на 300 лв., съразмерно на отхвърлената част на исквете.

По изложените съображения Софийски районен съд

РЕШИ:

ОСЪЖДА Н. И. Н., ЕГН ***** и С. Л. М. - Н., ЕГН *****, и двамата с адрес (град), (адрес) на основание чл. 109 ЗС, да преустановят неоснователните си действия, с които пречат на ищеца В. Р. З., ЕГН *****, с адрес (град), (адрес) да упражнява

правото си на собственост върху недвижим имот, находящ се в (град), (адрес), като премахнат намиращите се в имот с идентификатор № (номер), находящ се в (град), (адрес) туи, засадени при неспазване на предвидените в чл. 52 ЗС отстояния между описаните недвижими имоти, като ОТХВЪРЛЯ предявения иск с правно основание чл. 109 ЗС за премахване на кедровите дървета, като неоснователен и недоказан.

ОСЪЖДА Н. И. Н., ЕГН *****, и С. Л. М. - Н., ЕГН *****, и двамата с адрес (град), (адрес) да заплатят на В. Р. З., ЕГН *****, с адрес (град), (адрес), на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК сумата от общо 1492.50 лв., представляваща направените по настоящето дело разноси, съразмерно на уважената част на исковете.

ОСЪЖДА В. Р. З., ЕГН *****, с адрес (град), (адрес) да заплати на Н. И. Н., ЕГН *****, и С. Л. М. - Н., ЕГН *****, и двамата с адрес (град), (адрес), на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК сумата от общо 300 лв., представляваща направените по настоящето дело разноси, съразмерно на отхвърлената част на исковете.

РЕШЕНИЕТО може да бъде обжалвано с въззивна жалба пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис от него на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____