

E-PORADNIK FUNDACJI INTER VIVOS: DRZEWOSTAN NA GRUNCIE SĄSIEDNIM

O FUNDACJI:

Fundacja Inter Vivos z siedzibą w Warszawie jest organizacją pozarządową ukierunkowaną na udzielanie darmowej pomocy prawnej i prowadzenie nieodpłatnej mediacji. Równocześnie prowadzimy punkty nieodpłatnej pomocy prawnej, nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego oraz nieodpłatnej mediacji działające w oparciu o ustawę z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nieodpłatnej pomocy prawnej, nieodpłatnym poradnictwie obywatelskim oraz edukacji prawnej (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 945). Informacja o lokalizacji prowadzonych przez nas punktów znajduje się pod adresem:

<https://www.fundacjaiv.pl/punkty-nieodplatnej-pomocy-prawnej>

KONTAKT Z NAMI:

Tel. 575-747-146

E-mail: biuro@fundacjaiv.pl

Listowny: ul. Ratuszowa 11

03-450 Warszawa

O PORADNIKU:

Poradnik dotyczy podstawowych dotyczących drzewostanu na gruncie sąsiednim i związanych z tym komplikacji postaci przechodzących gałęzi czy też zacienienia. Poradnik zawiera również praktyczny wzór pisma.

CZY MOGĘ OBCIAĆ GAŁĘZIE PRZECHODZĄCE Z DZIAŁKI SĄSIADA NA MOJĄ POSESJĘ?

Kwestia gałęzi sąsiada przewieszających się na działkę jest uregulowana prawnie, co daje możliwości działania, ale wymaga też świadomego podejścia. Zgodnie z art. 150 k.c. właściciel gruntu ma prawo do usunięcia gałęzi lub korzeni drzewa sąsiada, które wkraczają na działkę. Ważne jest, by postępować zgodnie z następującymi zasadami:

1. Upředzenie sąsiada: pierwszym krokiem powinno być poinformowanie sąsiada o problemie. Jest to wymóg prawny, który daje sąsiadowi możliwość samodzielnego rozwiązania problemu. Komunikat ten najlepiej przekazać w formie pisemnej, zachowując kopię dla siebie, co może być przydatne w przypadku dalszych działań prawnych.
2. Wyznaczenie odpowiedniego terminu: należy dać sąsiadowi rozsądny czas na usunięcie gałęzi. Termin ten powinien być dostosowany do okoliczności, na przykład pory roku, która jest najlepsza do przycinania drzew, lub innych możliwych ograniczeń.
3. Działanie w granicach prawa: jeśli sąsiad nie zareaguje w wyznaczonym terminie, można przyciąć gałęzie, ale tylko te, które faktycznie wkraczają na naszą działkę.
4. Ostrożność i dbałość o drzewo: przycinając gałęzie, ważne jest, aby robić to w sposób, który nie spowoduje uszkodzenia drzewa. Niewłaściwe przycięcie może doprowadzić do choroby lub obumarcia drzewa, co może prowadzić do dalszych komplikacji prawnych.
5. Postępowanie z odpadami: po przycięciu gałęzi, odpady należą do właściciela nieruchomości na którą przechodziły. Można je wykorzystać na kompost, do ogrzewania, lub w inny sposób, zgodnie z lokalnymi przepisami dotyczącymi utylizacji odpadów.

DO KOGO NALEŻĄ OWOCE OPADŁE Z DRZEWA NA GRUNT SĄSIEDNI?

Zgodnie z art. 148 Kodeksu cywilnego owoce opadłe z drzewa lub krzewu na grunt sąsiedni stanowią jego pożytki. Przepisu tego nie stosuje się, gdy grunt sąsiedni jest przeznaczony na użytek publiczny, czyli służy zaspokajaniu potrzeb zbiorowych (np. jest to nieruchomości wspólnot gruntowych lub park). Zatem co do zasady gdy na naszą działkę zaczynają spadać owoce z drzewa sąsiada, dopuszczalne jest ich zebranie.

W JAKIEJ ODLEGŁOŚCI OD GRANICY DZIAŁKI MOŻNA SADZIĆ DRZEWA OD GR?

Najlepiej sadzić drzewa czy krzewy w takiej odległości, aby rozrośnięte gałęzie nie wykrczały poza teren działki. Nie ma jednak powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w które sposób kategoriyczny regulowałby omawiane zagadnienie. Sądy orzekając czy rozmiary bądź posadzenie danego drzewa prowadzi lub może prowadzić do immisji posiadają się regulaminem Rodzinnych Ogródków Działkowych, który wprowadza następujące zasady:

- drzewa owocowe i karłowe – ogólna zasada nakazuje, aby sadzić je w odległości co najmniej 2 m od granicy;
- w przypadku moreli należy zachować odległość co najmniej 3 metrów;

- czereśnia i orzech włoski nie mogą być sadzone w odległości mniejszej niż 5 m od granicy działki, z wyjątkiem szczepionych na podkładach słabo rosnących, które można sadzić w odległości nie mniejszej niż 3 m;
- krzewy owocowe – wymagają sadzenia w odległości 1 m od granicy, a krzewy leszczyny 3 metrów;
- drzewa i krzewy ozdobne (w tym iglaki) – wymagają minimum 2 m od granic działki, w tej odległości także wysokość drzew i krzewów ozdobnych nie powinna osiągać więcej niż 3 m, z tym zastrzeżeniem, że: dopuszcza się sadzenie drzew ozdobnych w odległości 1 m od granicy działki, o ile ich wysokość nie przekroczy 2 m;
- krzewy ozdobne silnie rosnące należy sadzić w odległości co najmniej 2 m, a krzewy słabo rosnące i płózące formy iglaków co najmniej 1 m od granic działki;
- żywopłoty – na granicy działek, za pisemną zgodą użytkownika sąsiedniej działki, można zakładać żywopłoty, których wysokość ustalają sąsiadujący użytkownicy.

CO ZROBIĆ, GDY DRZEWO SĄSIADA ZACIENIA NIERUCHOMOŚĆ?

Zgodnie z art. 144 k.c. właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Sąd Najwyższy w wyroku o sygn. akt III CRN 126/72 stwierdził, że negatywnym oddziaływaniem może być również nadmierne zacinienie nieruchomości. Zatem jeśli działania sąsiada, również jego zaniechania, wpływają na prawa innych użytkowników gruntów można zareagować i złożyć pozew do sądu, który w konsekwencji np. poskutkowałby wycięciem drzewa.

W tym miejscu warto odnotować interesujący pogląd sądownictwa. Jeden z wyroków sądowych zapadłych na gruncie sprawy cywilnej pomiędzy sąsiadami prezentował takie oto stwierdzenie: *„Oczywiste jest bowiem prawo pozwanego do wykorzystywania swojej nieruchomości, na przykład, do dokonywania na niej nasadzeń, jednak charakter użytej do tego celu roślinności wymaga doboru nieograniczającego możliwości korzystania z nieruchomości powodów, zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, do celów mieszkalnych. Posadzenie tuż przed oknami mieszkania powodów stanowiącego ich centrum życiowe drzew osiagających tak znaczne rozmiary, jak to ustalono w toku postępowania, wykracza ponad przeciętną miarę sąsiedzkich zakłóceń korzystania z nieruchomości [...] Wystąpienie omawianego zakłócenia korzystania wynika bowiem już z faktu poczynienia przez pozwanego nasadzeń w tym miejscu, tzn. niemal na granicy działek i wzdłuż ściany budynku mieszkalnego od strony, po której usytuowane są okna mieszkania powodów i wyjście na przynależny do niego taras, a przede wszystkim przedmiot tych nasadzeń, którym są rośliny z natury swej wysokie i wymagające znacznej przestrzeni. Sama możliwość kontynuowania przez te rośliny ich dalszego wzrostu, który w myśl opinii biegłej postępuje szybko, tworzy stan zakłócenia korzystania z nieruchomości sąsiedniej już w chwili obecnej oraz daje powodowi prawo do żądania zaprzestania takiego zakłócania. Jak przy tym wynika z opinii biegłej, aktualnie drzewa te osiagają już wysokość prawie 2 m, a przy tym są zaniedbane, poniszczone, zainfekowane chorobami. Utrzymywanie ich dalszego wzrostu uzależniałoby ich usunięcie w przyszłości od konieczności uzyskania odpowiednich pozwoleń właściwych organów oraz prawdopodobnego ponoszenia wymaganych opłat administracyjnych, co znacznie utrudniłoby realizację roszczenia powodów.”* (wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 9 lutego 2016 rr., I ACa 875/15).

Powstanie wspomnianych immisji (zakłóceń) w korzystaniu z naszej nieruchomości pozwala na podjęcie kroków prawnych na podstawie prawa cywilnego. Zgodnie z wspomnianym art. 144 Kodeksu cywilnego w związku z art. 222 § 2 Kodeksu cywilnego przysługuje roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Przywrócenie stanu zgodnego z prawem może obejmować żądanie całkowitego wycięcia drzewa albo jedynie jego przycięcia (do rozmiarów niezakłócających korzystania z naszej posesji). Z kolei w przypadku roszczenia o zaniechanie naruszeń możemy przede wszystkim działań prewencyjnych – nakazania takich działań, aby do nadmiernego korzystania z naszej nieruchomości nie nastąpiło (np. wcześniejszą wycinkę drzewa, gdy jest wiadomym, że ze względu na gatunek drzewo to wkrótce rozrośnie się i wówczas nastąpi obciążenie naszej posesji). Możliwość ubiegania się o taką prewencyjną ochronę potwierdził już dawno temu Sąd Najwyższy: *„prawidłowa wykładnia art. 222 § 2 w związku z art. 144 k.c. prowadzi do wniosku, że właściciel nieruchomości sąsiedniej może żądać na podstawie tych przepisów nie tylko zakazania immisji, które już zakłócają ponad przeciętną miarę korzystanie z jego nieruchomości, ale także zaniechania przygotowań, które dopiero po zrealizowaniu odpowiednich robót pozwoliłyby na takie immisje”* (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 1983 r., III CRN 100/83).

CO ROBIĆ GDY DRZEWO SĄSIADA USZKODZIŁO NASZ DOM/AUTO?

Przepisy prawa nie normują uszkodzenia cudzej rzeczy przez roślinność znajdującą się na gruncie sąsiednim. Odpowiedzialność właściciela posesji, na której rosło drzewo, opiera się zatem na art. 415 k.c., który stanowi: kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Jest to odpowiedzialność majątkowa na zasadzie winy. A więc aby obarczyć sąsiada za szkodę wyrządzoną przez drzewo rosnące na jego posesji niezbędne jest wykazanie, że zachowanie sąsiada jest zawinione. Podkreślić trzeba, że zawinionym jest także zdarzenie wywołane przez niedbalstwo, a więc np. przez takie zdarzenie, w którym szkodę powoduje drzewo obumarłe, a sąsiad nie czyni odpowiednich działań aby zapobiec potencjalnemu wypadkowi, np. nie obcina suchych gałęzi. W przypadku uszkodzenia

domu lub auta przez drzewo znajdujące się na gruncie sąsiednim należy wezwać właściciela posesji do zapłaty stosownego odszkodowania, a w przypadku jego odmowy koniecznym jest skorzystanie z drogi sądowej.

***** WEZWANIE DO OBCIĘCIA GAŁĘZI *****

....., dnia roku

Sz. P. Piotr Nowak

ul.

.....

WEZWANIE

do usunięcia przechodzących gałęzi

Jako właściciel nieruchomości położonej w miejscowości..... przy ul..... stanowiącej działkę ewidencyjną nr położoną w obrębie..... wzywam Pana do usunięcia gałęzi przechodzących z Pana nieruchomości położonej w miejscowości przy ul..... sąsiadujących z moją działką.

Wyznaczam Panu termin wykonanie ww. Działań. Jednocześnie wskazuję, w przypadku braku wykonania zobowiązania w określonym terminie dokonam samodzielnej obcinki przechodzących gałęzi.

Jan Kowalski