

PRAWO SĄSIEDZKIE

Prawem sąsiedzkim określa się zespół norm, uprawnień i obowiązków właścicieli nieruchomości w stosunku do swoich sąsiadów. Są to więc swego rodzaju przepisy i zasady współżycia społecznego.

Współczesne polskie prawo cywilne nie przewiduje jednego działu poświęconego w całości temu zagadnieniu, jednak większość przepisów dotyczących tej tematyki znajdziemy w art. 143-154 kodeksu cywilnego. Wiele informacji dostępnych jest też w treści poszczególnych ustaw, w tym np. w ustawie o prawie wodnym, gdzie mowa jest m.in. o

naruszeniu stosunków wodnych przez sąsiada. Ogólną zasadą jest powstrzymywanie się przez właściciela nieruchomości od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych tzw. immisji (art. 144 k.c.)

Roboty ziemne

Warto wiedzieć, że właścicielowi danej nieruchomości nie wolno dokonywać robót ziemnych w sposób, który mógłby zagrozić domom i nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia. Nie powinien on też decydować się na kroki, które mogłyby zakłócać użytkowanie wszystkich sąsiednich obiektów (art. 144 oraz art. 147 k.c.)

Problem z dojrzdem

W przypadku, kiedy działka nie ma dostępu do drogi publicznej albo nie ma dostępu do należących do tej nieruchomości budynków gospodarczych, jako właściciele danego gruntu możemy żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia (za wynagrodzeniem) potrzebnej służebności drogowej. Kwestie związane ze służebnością drogi koniecznej znajdziemy w art. 145 k.c.

Ustalenie i utrzymywanie granic

Gdy podczas wznoszenia budynku lub innego urządzenia przekroczone granice sąsiedniej działki (nieumyślnie), sąsiad nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Inaczej sprawa się ma natomiast, gdy sąsiad bezzwłocznie sprzeciwi się przekroczeniu granicy lub w przypadku, gdy szkody spowodowane tą sytuacją są zbyt wysokie. Niemniej w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej sąsiad może żądać od nas stosownego wynagrodzenia albo wykupienia zajętej części gruntu lub tej, która na skutek budowy straciła dla naszego sąsiada jakiegokolwiek znaczenie gospodarcze (art. 151 k.c.)

Znaki graniczne oraz inne urządzenia i przedmioty znajdujące się na granicy

Sąsiedzi powinni ze sobą współpracować w zakresie rozgraniczenia działek oraz utrzymywania znaków granicznych, w tym również w zakresie ponoszonych kosztów. Drzewa, krzewy, miedze, płoty, mury oraz rowy i wszystkie urządzenia podobne, które znajdują się na granicy gruntów, przeznaczone są do wspólnego użytku sąsiadów. Sąsiedzi powinni więc ponosić wspólnie koszty związane z ich utrzymaniem.

Natomiast jeżeli granice posesji staną się przyczyną sporu, a nie ma możliwości stwierdzenia stanu prawnego, grunty rozdzielane są według ostatniego, spokojnego stanu posiadania. Innym rozwiązaniem jest ustalenie granic przez sąd z uwzględnieniem wszystkich okoliczności. W tym przypadku sąd może nałożyć stosowną opłatę pieniężną na jednego z sąsiadów. Postępowanie sądowe musi być poprzedzone rozgraniczeniem w trybie administracyjnym.

Drzewo na działce sąsiada

Właściciel drzewa powinien odpowiednio wcześniej zatroszczyć się o właściwą odległość między granicami działek. Jeśli tego nie zrobił, konieczna może być wycinka drzew. Nie można wyciąć drzewa z posesji sąsiada. On również nie może tego zrobić bez uzyskania zezwolenia, które koniec końców wydawane jest na wniosek właściciela posesji przez organ administracji.

Obowiązkiem posiadacza nieruchomości graniczącej z inną posiadłością jest zapobieganie rozrastaniu się roślinności poza jego działkę. Jeśli sąsiad nie poczuwa się do odpowiedzialności, można wnieść pozew do sądu.

Przesłanki do nakazania wycinki drzewa lub jego gałęzi:

1. zacinienie działki przez roślinność sąsiada
2. zagrożenie, że budynki znajdujące się na sąsiedniej posesji zostaną uszkodzone
3. wyjąłowanie ziemi nie pozwalające na uprawę

W przypadku gałęzi lub korzeni możemy sami dokonać przycinki po uprzednim bezskutecznym wezwaniu sąsiada do dokonania przycinki.



Opadłe owoce

Owoce spadłe z drzewa lub krzewu na grunt sąsiedni stanowią jego pożytki.

Przepisu tego nie stosuje się, gdy grunt sąsiedni jest przeznaczony na użytek publiczny.

Liście z drzew sąsiada

W przypadku spadających liści z drzewa rosnącego na sąsiedniej działce nie ma przepisów, które by rozstrzygały, kto ma je sprzątać. Zajmuje się tym właściciel działki, na której znajdują się liście. Mogą one pochodzić z drzewa rosnącego u sąsiada, ale w wielu przypadkach jest to trudne do ustalenia, bo równie dobrze liście mogą być nawiane przez wiatr z innych miejsc. Jeśli jednak jesteśmy pewni, że liście pochodzą z drzewa, które ma wiele gałęzi rosnących nad naszą posesją, możemy po prostu poprosić sąsiada o przycinkę. Wówczas gdy liście są dla nas wyjątkowo uciążliwe w sprzątaniu, to po obcięciu gałęzi wiele z nich już nie będzie spadać bezpośrednio do naszego ogrodu.

Odległość drzew od granicy

Ta kwestia nie jest regulowana w przepisach rangi ustawowej. Wskazówkę w tym zakresie dają postanowienia Regulaminu Rodzinnego Ogrodu Działkowego Polskiego Związku Działkowców opracowanego przez Polski Związek Działkowców. Regulamin odnosi się do odległości, w jakich powinny rosnąć m.in. drzewa i krzewy ozdobne, drzewa owocowe i iglaki. Co do zasady odległość ta powinna wynosić co najmniej 2 metry, przy czym regulacja, o której mowa, nie odnosi się do okazałych, dużych drzew, które powinny być sadzone w większej odległości, np. 5 metrów.



Drzewa rosnące na granicy działek

Drzewa i krzewy rosnące w granicy działek stanowią współwłasność właścicieli tychże działek. Zgodnie z art. 154 k.c. domniemywa się, że mury, płoty, miedze, rowy i inne urządzenia podobne, znajdujące się na granicy gruntów sąsiadujących, służą do wspólnego użytku sąsiadów. To samo dotyczy drzew i krzewów na granicy. Korzystający z wymienionych urządzeń obowiązani są ponosić wspólnie koszty ich utrzymania.

Inne oddziaływania

W pojęciu immisji mieszczą się także np. hałas, zacienianie, kurz, kierowanie wód opadowych, wibracje, zapach (odór), promieniowanie, kierowanie kamer na sąsiednią nieruchomość oraz wszystkie inne oddziaływania na grunt sąsiedni, które mogą zakłócić sąsiadowi korzystanie z niej.

Sąsiad dopuszczający się sytuacji narażających właściciela sąsiedniej posesji na szkodę musi liczyć się z konsekwencjami. Właścicielowi posesji, który w pewien sposób cierpi przez decyzje sąsiada, przysługuje tzw. roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Jest ono regulowane przez art. 222 §2 k.c.

ZAPRASZAMY

DO SKORZYSTANIA Z PUNKTU NIEODPŁATNEJ POMOCY PRAWNEJ, NIEODPŁATNEJ POMOCY OBYWATELSKIEJ ORAZ MEDIACJI, W KTÓRYM ADWOKACI, RADCOWIE PRAWNI ORAZ DORADCY OBYWATELSCY NIEODPŁATNIE UDZIELĄ POMOCY.

PONIEDZIAŁEK	09:00 – 13:00	MARKUSZÓW UL. M. SOBIESKIEGO 1	poniedziałek – piątek, Puławy, al. Królewska 3, godz. 08:00 – 12:00 punkt prowadzony przez adwokatów wskazanych przez ORA w Lublinie poniedziałek – piątek, Puławy, al. Królewska 3, godz. 12:00 – 16:00 punkt prowadzony przez radców prawnych wskazanych przez OIRP w Lublinie	PONIEDZIAŁEK	08:00 – 12:00	BARANÓW UL. RYNEK 14
WTOREK	08:00 – 12:00	KAZIMIERZ DOLNY UL. SZKOLNA 1		WTOREK	08:00 – 12:00	NAŁĘCZÓW UL. GŁĘBOCZNICA 23A
ŚRODA	08:00 – 12:00	PULAWY UL. DĘBLIŃSKA 4		ŚRODA	08:00 – 12:00	JANOWIEC UL. RADOMSKA 2
CZWARTEK	08:00 – 12:00	PULAWY UL. DĘBLIŃSKA 4		CZWARTEK	08:00 – 12:00	KURÓW UL. I ARMII WOJSKA POLSKIEGO 1
PIĄTEK	08:00 – 12:00	ŻYRZYN UL. TYSIĄCLECIA 28		PIĄTEK	08:00 – 12:00	KOŃSKOWOLA UL. LUBELSKA 93

Nieodpłatna pomoc prawna i obywatelska udzielana jest każdemu, kto jej potrzebuje i złoży oświadczenie, że nie jest w stanie ponieść kosztów odpłatnej pomocy prawnej.



ZAPISY NA PORADY POD NUMEREM TELEFONU: 609 009 469