

Wysokość iglaków na granicy nieruchomości



W naszych ogrodach można zaobserwować tendencję do obsadzania granic szpalerami z tui. Stało się to powszechną praktyką gdyż takie rozwiązanie przy stosunkowo niewielkich nakładach jest ładnym dopełnieniem ogrodu i zapewnia poczucie intymności, izoluje od hałasu i tworzy zieloną kompozycję przez cały rok, a nie tylko lecie jak w przypadku żywopłotów z innych roślin.

Szpalery z tui sadzone przy granicy działek mają jednak także swój aspekt prawny bo nie przycinane po paru latach potrafią skutecznie zacieniać sąsiednią działkę. Niedawno w wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie sygn.akt II Ca 396/12 doczekaliśmy się odpowiedzi do jakiej wysokości przy granicy takie tuje można hodować. Zgodnie bowiem z art. 144 kodeksu cywilnego 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.

W przedmiotowej sprawie właściciel wzdłuż granicy działki zasadził tuje. Drzewa urosły do wysokości 3,5 m i stale zacieniały ogródek sąsiadki. W związku z tym sąsiadka zażądała przycięcia drzew a w związku z brakiem reakcji sąsiadów wystąpiła na drogę sądową. Sądy I i II instancji uznały powództwo za zasadne i nakazały przycięcie tui do wysokości 2,50 m i zobowiązały właściciela do utrzymywania ich maksymalnie wysokości na tym poziomie. Sądy uznały, że tuje nie mogą rosnąć bez żadnych ograniczeń gdyż tak wysokie tuje jak w przedmiotowej sprawie powodują ograniczony dostęp do promieni słonecznych, co odbija się na wzroście roślin oraz możliwości wykorzystywania sąsiedniej nieruchomości. Takie zakłócenia przekracza przeciętną miarę, wyznaczoną zabudową szeregową nieruchomości i przeznaczeniem ogródków. Dla określenia maksymalnej wysokości tui posłużyły sądom przepisy prawa budowlanego, które określają, że budowa ogrodzenia powyżej 2,20 m wymaga zgłoszenia właściwemu organowi. Zdaniem sądu skoro taka wysokość uznana została za dopuszczalną w stosunkach sąsiedzkich do wzajemnego ogrodzenia działek, a tuje tworzą przecież formę ogrodzenia to należy się nimi posługiwać przy określeniu maksymalnej dopuszczalnej wysokości takiego zielonego ogrodzenia. Zatem wysokość tui powinna uwzględniać przepisy prawa budowlanego. W przedmiotowej sprawie wysokość ta została podniesiona z 2,2m do 2,5m gdyż zdaniem biegłego powołanego w sprawie tuje można przycinać maksymalnie o 30%.

Paweł Puch – prawnik