



Kąty Wrocławskie, dnia 16 września 2020 r.

OSIR.7021.60.2020/1

Biuro Rady Miejskiej
w Kątach Wrocławskich

16 -09- 2020

Sz. P.

Tomasz Giniewski
Radny Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

Szanowny Panie Radny,

W odpowiedzi na Pana interpelację z dnia 2 września 2020 r. w przedmiocie wykoszenia nieruchomości położonej w Kątach Wrocławskich, obejmującej działki o numerach 47/22, 47/23 i 47/3 informuję, iż Gmina Kąty Wrocławskie nie posiada prawnych możliwości wykoszenia przedmiotowych działek bez zgody ich właściciela. Jak wskazał Pan w swoim piśmie – działki te są przedmiotem własności osoby trzeciej i nie mieszczą się tym samym w zasobie Gminy Kąty Wrocławskie. Nadto ich właściciel nie wykazuje żadnej woli współpracy z Gminą Kąty Wrocławskie, nie odpowiada na kierowaną korespondencję i nie jest zainteresowany wykoszeniem działek.

Wskazuję, że zgodnie z przepisem art. 140 Kodeksu cywilnego w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Właściciel nieruchomości może czynić więc ze swoją nieruchomością wszystko, czego ustawy i zasady współżycia społecznego mu nie zakazują, oraz co jest zgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa.

Mając na uwadze powyższe, należy wskazać, iż w obowiązującym prawie brak jest przepisów umożliwiających przymuszenie właściciela nieruchomości do zadbania o nią poprzez skoszenie roślinności. Nie ma także możliwości ukarania go za brak dbałości o estetykę swojej działki.

Jedynymi rozwiązaniami prawnymi, które mogą być pośrednio brane pod uwagę w sytuacji braku dbałości o stan nieruchomości sąsiedniej przez jej właściciela są immisje z art. 144 Kodeksu cywilnego oraz art. 117 § 1 Kodeksu wykroczeń. Zgodnie 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 tym wypadku właściciel sąsiedniej nieruchomości na którą to stan, w jakim znajduje się nieruchomość sąsiada ujemnie oddziałuje (w przedmiotowej sprawie mogłoby to być np. ze względu na gryzienie zamieszkałe na sąsiadującej działce, czy rozsiewanie się chwastów), ma uprawnienie do wystąpienia do właściciela omawianej nieruchomości o zaprzestanie naruszeń, ewentualnie wytoczenie przeciwko właścicielowi owych działek powództwa cywilnego.

W myśl natomiast przepisu art. 117 § 1 Kodeksu wykroczeń kto, mając obowiązek utrzymania czystości i porządku w obrębie nieruchomości, nie wykonuje swoich obowiązków lub nie stosuje się do wskazań i nakazów wydanych przez właściwe organy w celu zabezpieczenia należytego stanu sanitarnego i zwalczania chorób zakaźnych, podlega karze grzywny do 1.500 złotych albo karze nagany. Przyjęcie sprawstwa opisanego wyżej czynu uzależnione jest zatem od ustalenia negatywnych następstw braku



koszenia traw w postaci np. pojawienia się gryzoni przenoszących choroby zakaźne, co jednak jest wnioskiem zbyt daleko idącym.

Zgodnie zaś z art. 10 ust. 2 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach „Kto nie wykonuje obowiązków wymienionych w art. 5 ust. 1 podlega karze grzywny”. Wskazać jednak należy, że również na gruncie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach brak jest obowiązku właściciela koszenia traw na swojej nieruchomości. W myśl art. 5 ust. 1 pkt 4 obowiązkiem właściciela nieruchomości jest uprzątnięcie błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż nieruchomości, przy czym za taki chodnik uznaje się wydzieloną część drogi publicznej służącą dla ruchu pieszego położoną bezpośrednio przy granicy nieruchomości. W regulaminie utrzymania czystości i porządku zaś Gmina określa - zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1 lit. c - wymagania w zakresie uprzątnięcia błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z części nieruchomości służących do użytku publicznego.

Obowiązki związane stricte z utrzymaniem porządku na nieruchomości, niezwiązane z usuwaniem odpadów, są zatem dwa – jeden z nich wynika bezpośrednio z ustawy, drugi zaś określony ma zostać w regulaminie. Nie dotyczy jednak koszenia, ale uprzątnięcia zanieczyszczeń takich jak lód, śnieg, błoto. Trudno zatem przyjąć by osoba, która nie kosi swojej trawy, nie wykonuje obowiązku utrzymania czystości i porządku na terenie swojej nieruchomości.

Jeżeli Gmina lub inne osoby niż właściciel postanowią samodzielnie wykonać koszenie przedmiotowej działki, muszą posiadać na to zgodę właściciela nieruchomości. W przeciwnym razie narażają się na zarzut naruszenia prawa własności. W myśl bowiem art. 222 § 2 Kodeksu cywilnego przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń.

Jednocześnie pragnę wskazać, iż zaproponowane przez Pana rozwiązanie wykoszenia działek na koszt Gminy, a następnie obciążenie właściciela kosztami nie znajduje podstaw prawnych. Działanie to stoi w sprzeczności z obowiązującym prawem.

Wskazuję jednak, że mając na uwadze wskazane przez Pana w interpelacji zagrożenia, a nadto powstanie „dzikiego wysypiska śmieci” na przedmiotowym terenie, Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie podejmie kroki w celu zawiadomienia odpowiednich organów ścigania o zagrożeniu bezpieczeństwa w ruchu lądowym poprzez ograniczoną widoczność na sąsiadującym odcinku drogi oraz ignorowaniu obowiązku utrzymywania czystości i porządku w obrębie nieruchomości poprzez tolerowanie „dzikich wysypisk śmieci”.

WYKONANIE BURMISTRZA
mgr Katarzyna Łopieńska-Szymańska
Zastępcza burmistrza

Sprawę prowadzi:

Magdalena Matysek, tel. 71 390 71 51

Email: osir@katywwroclawskie.pl