

## OGRODZENIE ZGODNE Z PRAWEM

Znakiem czasu dotyczącym właścicieli nowo podzielonych i zasiedlanych działek jest niewątpliwie problem osiągnięcia kompromisu między sąsiadami w tak podstawowej kwestii, jaką jest wygląd, zasięg, wysokość i koszt stawianego ogrodzenia.

Stosowana w niektórych rejonach tzw. reguła prawej strony (każdy buduje swoje ogrodzenie od ulicy i z prawej strony, patrząc od frontu) nie do końca zdaje egzamin chociażby dlatego, że nie znajdując oparcia w przepisach prawa jest trudno egzekwowlalna.

### Kto zapłaci za płot między działkami?

Przepisy prawa nie regulują kwestii związanych z finansowaniem budowy ogrodzenia.

Treść art. 154 §1 Kodeksu Cywilnego pozwala domniemywać, że mury, płoty, miedze i rowy oraz inne podobne urządzenia znajdujące się na granicy gruntów sąsiadujących **służą do wspólnego użytku sąsiadów.**

Z kolei art.154 §2 precyzuje, że korzystający z wymienionych obiektów **obowiązani są ponosić wspólnie koszty ich utrzymania.**

Obowiązek ten nie obejmuje jednak kosztów samego wybudowania ogrodzenia.

Oznacza to, że nie ma podstaw prawnych do obciążania sąsiada kosztami budowy, jeśli nie jest on zainteresowany jego powstaniem. Ogrodzenie ma za zadanie zapobiegać naruszaniu prywatnej własności, dlatego koszt jego wybudowania obciąża tego czyja własność ma być przez nie chroniona.

Dopiero po wybudowaniu ogrodzenia będzie można domagać się od sąsiada współfinansowania napraw i remontów.

### Jak postawić ogrodzenie?

#### A/ Od strony sąsiada

Najlepszym rozwiązaniem jest postawienie płotu dokładnie w osi granicy działek. Jeśli nie dojdziemy jednak do porozumienia z sąsiadem i nie będzie to inwestycja wspólna, to należy je usytuować w taki sposób, aby nie przekraczało granicy działki. Dzięki temu unikniemy konfliktów i oskarżeń o naruszenie granic działki.

#### B/ Od strony ulicy

Ogrodzenie nie może przekraczać granicy działki. W niektórych przypadkach istnieją opracowane w planach rezerwy komunikacyjne służące do poszerzenia w przyszłości drogi. W takich sytuacjach warto wcześniej sprawę rozeznaczyć i odpowiednio zaplanować trwałe zagospodarowanie terenu. Stawianie się do linii istniejącego ogrodzenia sąsiada nie stanowi bowiem wytłumaczenia ani gwarancji własności terenu, który ogrodziliśmy.

W przypadku działek położonych wzdłuż skrzyżowania dróg może się okazać, że ogrodzenie musi mieć ścięty narożnik. Fakt ten może być podyktowany względami bezpieczeństwa związanymi z ograniczeniem widoczności uczestników ruchu.

Z tego względu w dwóch przypadkach prawo nakłada na inwestora obowiązek zgłoszenia zamiaru budowy ogrodzenia:

- gdy jest usytuowane od strony dróg i ulic publicznych, placów lub torów kolejowych

- gdy jego wysokość przekracza 2,2 m – bez względu na to czy jest usytuowane od strony drogi czy działki sąsiada.

Uwaga!

W przypadku prowizorycznego ogrodzenia mającego na celu zabezpieczenie placu budowy na czas wykonywania prac, zgłoszenie nie jest wymagane.

#### Jakie wymogi techniczne musi spełnić?

1. Ogrodzenie nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt. Z tego względu zabronione jest umieszczanie na wys. mniejszej niż 1,8 m ostro zakończonych elementów, drutu kolczastego, tłuczonego szkła itp.
2. Bramy i furtki nie mogą otwierać się na zewnątrz działki
3. Szerokość bramy powinna wynosić w świetle przynajmniej 2,4 m. Furtka zaś nie może być węższa niż 0,9 m. Przy czym na drodze pożarowej szerokości te regulują odrębne przepisy, które odnoszą się do budynków wielorodzinnych lub użyteczności publicznej.

#### Kiedy można żądać od sąsiada, aby postawił płot?

Wtedy, gdy sąsiad nie chce uczestniczyć w kosztach budowy ogrodzenia, a sposób wykorzystywania nieruchomości (prowadzenie uciążliwego warsztatu, trzymanie niebezpiecznego psa lub hodowla zwierząt) stanowi realne zagrożenie dla innych osób z sąsiedztwa.

Fakt ten należy zgłosić na Policję lub do Straży Miejskiej, które zobowiążą właściciela do usunięcia zagrożenia.