



Obowiązek właściciela nieruchomości w zakresie odśnieżenia chodnika

Zima co roku wiąże się nie tylko ze zmianą warunków atmosferycznych, ale również z nałożeniem na właścicieli nieruchomości konkretnych obowiązków wynikających z przepisów prawa. Właściciele budynków, zarządcy wspólnot, wspólnoty mieszkaniowe oraz przedsiębiorcy często nie wiedzą, jakie konkretnie są ich obowiązki, kto ponosi odpowiedzialność za ewentualne wypadki i w jakim zakresie mogą być obciążeni kosztami związanymi z usuwaniem skutków zimy. Obowiązek odśnieżania nie wynika wyłącznie z zasad ustalonych w sąsiedztwie, lecz ma swoje podstawy w obowiązujących przepisach prawa, a jego niewykonywanie może rodzić odpowiedzialność prawną.

Podstawowa regulacja dotycząca utrzymania czystości i porządku na chodnikach znajduje się w ustawie z 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Zgodnie ze znajdującym się w niej art. 5, ust. 1, pkt 4, właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez „uprzątnięcie błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z dróg dla pieszych położonych wzdłuż nieruchomości, przy czym za taką drogę uznaje się wydzieloną część drogi publicznej przeznaczoną do ruchu pieszych położoną bezpośrednio przy granicy nieruchomości; właściciel nieruchomości nie jest obowiązany do uprzątnięcia drogi dla pieszych, na której jest dopuszczony płatny postój lub parkowanie pojazdów samochodowych”.

W praktyce oznacza to, że właściciel (lub inna osoba, podmiot faktycznie władający nieruchomością, np. wspólnota mieszkaniowa lub spółdzielnia) powinien na bieżąco reagować na opady śniegu i powstawanie oblodzeń. Przyjmuje się, że obowiązek ten powinien być realizowany niezwłocznie, z uwzględnieniem realnych możliwości i warunków atmosferycznych. Zaniedbanie polegające na pozostawieniu śliskiego chodnika przez dłuższy czas może zostać uznane za naruszenie obowiązków ustawowych.

Przepisy prawne, w tym wyżej wspomniana ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, nie określają wprost, jak często właściciel nieruchomości powinien odśnieżać chodnik przylegający do jego posesji. Oznacza to, że częstotliwość odśnieżania zależy przede wszystkim od warunków pogodowych i stopnia zaśnieżenia nawierzchni.

Sąd Najwyższy w wyroku z 26 lipca 2017 roku, sygn. akt III CSK 356/16 wskazał, że „w warunkach odwilży w okresie zimy, w nocy, w czasie opadu atmosferycznego nie sposób oczekiwać od właściciela nieruchomości

przylegającej do chodnika, aby w sposób nieprzerwany, permanentny zapewniał uprzątnięcie błota, śniegu i lodu. Przepisy ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1399 ze zm.) nie określają częstotliwości wykonywania tych czynności. Właściciel nieruchomości dochowa więc należytej staranności w tym względzie, jeśli czynności te były przez niego rzeczywiście wykonywane w sposób periodyczny, choć efekt tych czynności nie był trwały.” Oznacza to, że mimo nałożonego obowiązku, jego realizacja zależy od realnych możliwości jego wykonania, co oznacza, że nie można wymagać odśnieżania chodnika w czasie silnej śnieżycy za każdym razem, gdy zostanie tylko częściowo zasypany. Konieczne będzie jednak wykazanie, że obowiązek ten nie był uprzednio zaniedbany, a czynności związane z odśnieżaniem były dokonywane regularnie.

Co grozi za nieodśnieżenie chodnika?

Właściciel nieruchomości obowiązany jest do działania z należytą starannością. W związku z tym, w przypadku, gdy odśnieżanie wykonywane jest sporadycznie, niedbale albo stosowane są nieskuteczne metody, może on ponosić odpowiedzialność za szkody, które powstały wskutek zaniedbań oraz za sam fakt niewywiązania się z ciążącego na nim obowiązku.

Według art. 117 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 1500 złotych albo karze nagany.”

Często jednak poważniejsze konsekwencje wiążą się z odpowiedzialnością za szkody wyrządzone osobom trzecim. Jeżeli przechodzień poślizgnie się na nieodśnieżonym lub oblodzonym chodniku i dozna urazu, może on dochodzić odszkodowania, pod warunkiem wykazania szkody pomiędzy zaniedbaniem właściciela a powstałą szkodą.

Należy zauważyć, że gmina prowadzi nadzór nad prawidłowym wykonywaniem tego obowiązku. Sąd Najwyższy w uchwale z 24 listopada 2017 roku, sygn. akt III CZP 38/17 wskazał, że „Gmina ponosi odpowiedzialność za szkodę wynikającą z nieuprzątnięcia błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż nieruchomości w razie nienależytego sprawowania nadzoru nad wykonaniem przez właściciela obowiązku wynikającego z art. 5 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach”. Oznacza to, że

- w pierwszej kolejności na właścicielu nieruchomości spoczywa obowiązek usuwania śniegu, błota czy innych nieczystości z chodnika przylegającego do jego posesji.
- jeśli jednak nie wywiązuje się on ze swojego obowiązku, odpowiedzialność za szkodę powstałą w wyniku tego zaniedbania może ponieść gmina.

W przypadku naprawienia przez gminę szkody, przysługuje jej od właściciela nieruchomości, który nie wywiązał się ze swoich obowiązków, roszczenie regresowe o zwrot równowartości wypłaconego przez nią odszkodowania. W razie

poważniejszego zdarzenia wysokość należnego odszkodowania może być znaczne, w związku z tym warto zadbać o należyte wykonywanie tego obowiązku.

Kiedy właściciel nieruchomości nie ma tego obowiązku?

W ustawie znajdują się także wyłączenia, w których właściciel nieruchomości nie ma obowiązku odśnieżania chodnika przylegającego do jego nieruchomości. I tak, w art. 5, ust. 1, pkt 4 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach wskazano, że „właściciel nieruchomości nie jest obowiązany do uprzątnięcia drogi dla pieszych, na której jest dopuszczony płatny postój lub parkowanie pojazdów samochodowych”. W takim przypadku to gmina jest odpowiedzialna za utrzymanie tego terenu.

W przypadku, gdy chodnik nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie z nieruchomością, np. dzieli je pas zieleni, rów melioracyjny, trawnik i są one własnością innego podmiotu, wówczas obowiązek usunięcia śniegu z tego terenu spoczywa na tym podmiocie. Najczęściej będzie to gmina lub Skarb Państwa.

Podsumowując

Obowiązek odśnieżania chodnika spoczywa na właścicielu nieruchomości przede wszystkim z mocy przepisów prawa. W praktyce jego realizacja wynika również z zasady należytej ostrożności i troski o bezpieczeństwo innych. Nie jest on jedynie formalnością – jego zaniedbanie może prowadzić do poważnych konsekwencji, w tym odpowiedzialności finansowej. Regularne oczyszczanie chodników, stosowanie środków antypoślizgowych oraz odpowiedzialne reagowanie na warunki zimowe powinno stać się standardem każdego właściciela nieruchomości, zwłaszcza w sezonie zimowym, gdy ryzyko wypadków znacząco wzrasta. Wbrew pozorom, nawet proste czynności takie jak systematyczne odśnieżanie stanowią istotny element bezpieczeństwa publicznego i wzajemnego szacunku w przestrzeni wspólnej.

! Warto Wiedzieć Więcej !

Masz dodatkowe pytania? Borykasz się z innymi problemami natury prawnej, a nie jesteś w stanie ponieść kosztów odpłatnej pomocy?

Możesz skorzystać z darmowej porady w punktach nieodpłatnych pomocy prawnej i świadczenia poradnictwa obywatelskiego w powiecie żarskim: BRODACH, JASIENIU, LUBSKU I ŻARACH.

Obowiązują wcześniejsze zapisy na poradę

- ✓ pod nr tel.: 536 885 770 lub
- ✓ rejestracja on-line <https://np.ms.gov.pl>

Artykuł został sfinansowany ze środków przekazanych przez Powiat Żarski w ramach realizowanego przez Stowarzyszenie CIVIS SUM zadania publicznego pt.: „Prowadzenie punktu nieodpłatnej pomocy prawnej i punktu nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego oraz realizacja zadań z zakresu edukacji prawnej na terenie Powiatu Żarskiego w 2025 r.”