



**Elżbieta Klat-Górska\***

Uniwersytet Wrocławski

## **ADMINISTRACYJNOPRAWNE ORAZ CYWILNOPRAWNE KONSEKWENCJE NIEDOZWOLONEJ ZMIANY STANU WÓD NA SĄSIEDNIEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ**

### **Streszczenie**

Woda jest istotnym elementem zasobów środowiska naturalnego, który podlega ochronie i reglamentacji zarówno administracyjnoprawnej, jak i cywilnoprawnej. Ponadto ustawodawca, wprowadzając instrumenty ochrony stanu wody na gruncie, uwypukla znaczenia gospodarczo-społeczne i ekonomiczne (w tym ze względu na wartość rynkową gruntu) stanu wody na gruncie. Z tych względów w opracowaniu przedstawiono analizę norm prawnych zawartych w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz w Kodeksie cywilnym, wprowadzających zakazy szkodliwego oddziaływania na grunty sąsiednie, i określono konsekwencje administracyjnoprawne i cywilnoprawne w wypadku naruszenia tych zakazów. Analiza regulacji ustawowej w podanym zakresie może posłużyć właściwemu wykonywaniu prawa własności oraz prawa użytkownika wieczystego. Przy tym stan wody na gruncie jest jednym z elementów stanu zagospodarowania nieruchomości i niejednokrotnie jest istotnym czynnikiem, który rzutuje na wartość nieruchomości gruntowej.

**Słowa kluczowe:** woda, grunt, właściciel, szkodliwe oddziaływanie, odszkodowanie

---

\* Adres e-mail: [elzbieta.klat-gorska@uwr.edu.pl](mailto:elzbieta.klat-gorska@uwr.edu.pl)

## Wprowadzenie

Właściciela gruntu (a także użytkownika wieczystego albo posiadacza samoistnego bez tytułu prawnego) obciążają obowiązki określone w normach prawnych obowiązujących ze względu na fakt, że woda jest elementem środowiska naturalnego, który podlega ochronie i reglamentacji zarówno administracyjnoprawnej, jak i cywilnoprawnej. W związku z tym ustawodawca wymaga od właściciela gruntu (a także użytkownika wieczystego albo posiadacza samoistnego bez tytułu prawnego) nie tylko wiedzy statycznej dotyczącej tego, jaki jest stan jego gruntu, ale również wiedzy dynamicznej dotyczącej tego, co nastąpi w wyniku zmian stanu wody na gruncie, kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej, kierunku odpływu wody ze źródeł oraz odprowadzania wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.

### 1. Administracyjnoprawne konsekwencje niedozwolonej zmiany stanu wód na sąsiedniej nieruchomości gruntowej

Ustawodawca wprowadził normy prawne zakazujące takiej zmiany stosunków wodnych, która szkodliwie oddziałuje na grunty sąsiednie. W przypadku szkodliwego oddziaływania na grunty sąsiednie został uregulowany administracyjny tryb postępowania dla rozstrzygnięcia sporu. Zasadnicze normy w tym zakresie zawiera art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne<sup>1</sup>, zgodnie z którym właściciel gruntu (a także użytkownik wieczysty i posiadacz samoistny bez żadnego tytułu prawnego<sup>2</sup>), o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:

- a) zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych (czyli wód będących skutkiem opadów atmosferycznych<sup>3</sup>) ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich<sup>4</sup>;

---

<sup>1</sup> T.j.: Dz.U. 2018, poz. 2268, z późn. zm. (dalej: u.p.w.). Na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich (art. 234 ust. 2 u.p.w.).

<sup>2</sup> Według art. 17 ust. 1 pkt 1) u.p.w. przepisy ustawy dotyczące właścicieli stosuje się odpowiednio do posiadaczy samoistnych oraz użytkowników wieczystych.

<sup>3</sup> Według art. 16 pkt 69 u.p.w. wody opadowe lub roztopowe to wody będące skutkiem opadów atmosferycznych.

<sup>4</sup> Przykładem tego rodzaju wywołania szkody na gruncie sąsiednim jest wykonaniem nasypu i w efekcie w wyniku podniesienia poziomu terenu działki gruntu wystąpienie szkody na sąsiednich

b) odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków<sup>5</sup> na grunty sąsiednie<sup>6</sup>.

Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na tym gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt (burmistrz lub prezydent miasta, czyli organ wykonawczy gminy),

- z urzędu lub
- na wniosek,

w drodze decyzji, nakazuje właścicielowi gruntu (albo użytkownikowi wieczystemu bądź posiadaczowi samoistnemu bez tytułu prawnego):

- a) przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom oraz
- b) ustala termin wykonania tych czynności (art. 234 ust. 3 u.p.w.).

Wójt (burmistrz lub prezydent miasta) nie wszczyna postępowania administracyjnego, jeżeli upłynęło 5 lat od dnia, w którym właściciel gruntu sąsiedniego (albo użytkownik wieczysty) dowiedział się o szkodliwym oddziaływaniu na jego grunt (zob. art. 234 ust. 5 u.p.w.).

Celem realizacji obowiązków wskazanych w decyzji organu gminy jest doprowadzenie do odtworzenia takiego stanu wody, jaki istniał przed zmianą, dzięki czemu ustanie dalsze szkodliwe oddziaływanie na położone obok grunty innych właścicieli (albo użytkowników wieczystych) (Janiszewska, 2009, s. 101–102). Powołany art. 234 u.p.w. dotyczy wszelkich zmian stanu wody, które są szkodliwe dla gruntów sąsiednich, i reguluje administracyjny tryb postępowania w przypadku szkodliwego oddziaływania na grunty sąsiednie spowodowanego zmianą stanu wody na gruncie sąsiednim. Zakaz obejmuje także odprowadzanie wód i ścieków na grunty sąsiednie bez względu na to, czy odprowadzanie to będzie stanowić źródło szkody (Szachulowicz, 2003, s. 94).

Zmiana stanu wody na gruncie, względnie zmiana kierunku odpływu jest dopuszczalna w dwóch przypadkach (Rakoczy, 2013): po pierwsze, gdy wprowadzona zmiana nie nastąpi ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a po drugie, gdy taką sytuację będzie dopuszczał przepis szczególny. Przykładem takiej regulacji szczególnej jest

---

działkach gruntu, ponieważ nastąpiło zwiększenie (zintensyfikowanie) spływu wód na te działki i dodatkowo spływająca woda (z powodu większej różnicy poziomów terenów po podniesieniu poziomu gruntu) nanosiła na działki sąsiednie glinę, piasek i inne fragmenty samego nasypu.

<sup>5</sup> Definicję określenia *ścieki* zawarł ustawodawca w art. 16 pkt 61 u.p.w.

<sup>6</sup> Gruntem *sąsiednim* w rozumieniu art. 234 u.p.w. – podobnie jak nieruchomością sąsiednią w rozumieniu art. 144 k.c. – jest nie tylko cudzy grunt przylegający i bezpośrednio graniczący z nieruchomością będącą źródłem szkodliwego oddziaływania, ale wszystkie nieruchomości, które znajdują się w zasięgu takiego oddziaływania.

art. 235 u.p.w., ale stosowny z wyłączeniem wprowadzania ścieków do *wód* lub do ziemi. Według art. 235 u.p.w. właściciele gruntów mogą, w drodze pisemnej ugody, ustalić zmiany stanu *wody* na gruntach, jeżeli zmiany te nie wpłyną szkodliwie na inne nieruchomości lub na gospodarkę wodną.

Spowodowanie przez właściciela gruntu (albo użytkownika wieczystego bądź posiadacza samoistnego bez tytułu prawnego) zmiany stanu wody na gruncie to takie działanie, które ingeruje w naturalny stan wody na danym terenie związany z jego ukształtowaniem, warunkami przyrodniczymi i hydrologicznymi<sup>7</sup>. W tym zakresie podstawowe znaczenie ma ustalenie stanu wody na gruncie w rozumieniu tego przepisu oraz tego, czy doszło do jego zmiany, kiedy, przez kogo, w jaki sposób oraz czy zmiana ta wpływa szkodliwie na grunty sąsiednie, a także czy pomiędzy zmianą stanu wody i szkodą istnieje związek przyczynowo-skutkowy<sup>8</sup>, a jeżeli tak, to czy możliwe jest przywrócenie poprzedniego stanu, względnie czy skutki tego naruszenia mogą być usunięte przez wykonanie odpowiednich urządzeń zapobiegającym szkodom. Zmiana stosunków wodnych wiąże się z konkretnym działaniem właściciela gruntów ingerującym w ukształtowany w terenie system zasobów wodnych. Nie można wykluczyć, że nawet prawidłowo wydane i wykonane pozwolenie (np. na modernizację drogi) może prowadzić do konsekwencji wskazanych w art. 234 u.p.w. Nie można również wykluczyć, że w wyniku nieprawidłowego wykonania na przykład robót budowlanych mogą wystąpić tego rodzaju konsekwencje<sup>9</sup>.

Analiza powołanej wyżej regulacji ustawowej prowadzi do wniosku, że nie zawsze dopiero zmiana kierunku spływu wód powoduje konieczność zastosowania art. 234 u.p.w. i nałożenia w drodze decyzji administracyjnej odpowiednich obowiązków. Powołany artykuł Prawa wodnego znajduje zastosowanie także wówczas, gdy na danym terenie nie dokonano wprawdzie zmiany kierunku spływu wód, ale przy zachowaniu samego kierunku z wielokrotnością masy wody spływającej na

<sup>7</sup> Zob. wyrok NSA z 30.01.2018. II OSK 410/16, CBOSA. Zob. też: wyrok NSA z 25.07.2012. II OSK 799/11; wyrok WSA w Gliwicach z 27.08. 2012. II SA/GI 556/12; wyrok WSA w Rzeszowie z 12.03.2014. II SA/Rz 1396/13; CBOSA. Przykładami takich działań mogą być: zmiana naturalnego ukształtowania terenu (np. nawieżenie ziemi w celu podwyższenia terenu, usunięcie ziemi w celu obniżenia terenu, wykopanie rowu), wykonanie robót budowlanych (wybetonowanie działki, wzniesienie murowanego ogrodzenia), a także wykonanie innego rodzaju prac powodujących określone zmiany na gruncie właściciela nieruchomości (zob. np. wyrok WSA w Lublinie z 19.02.2008. II SA/Lu 880/07, CBOSA) czy wykonanie przeszkody w odpływie wody opadowej z terenów sąsiednich zgodnie z naturalnym kierunkiem odpływu (zob. wyrok WSA w Bydgoszczy z 14.01.2010. II SA/Bd 995/09, CBOSA).

<sup>8</sup> Zob. np. wyrok NSA z 6.06.2017. II OSK 2492/15, LEX nr 2387440.

<sup>9</sup> Zob. wyrok NSA z 18.08.2016. II OSK 2918/14, CBOSA.

grunty sąsiednie lub też spowodowano, że tak spływająca woda dodatkowo niesie ze sobą materiał w postaci na przykład piasku, gliny, gruzu itp., co skutkuje szkodą na gruncie sąsiednim<sup>10</sup>. To również może powodować, że oddziaływanie na grunty sąsiednie jest zwielokrotnione w stosunku do oddziaływania przed dokonaną zmianą i to zwielokrotnienie oddziaływania stanowi przejaw zmiany stosunków wodnych podlegający rozpoznaniu na podstawie art. 234 u.p.w.

Wydanie decyzji o nałożeniu albo o odmowie nałożenia obowiązku wskazanego w art. 234 ust. 3 u.p.w. wymaga, stosownie do przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego<sup>11</sup>, przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, którego celem jest ustalenie, czy właściciel nieruchomości w istocie dokonał zmiany stosunków wodnych na swoim gruncie i czy zmiany te spowodowały szkodę dla sąsiadujących gruntów. Ważną kwestią w postępowaniu administracyjnym jest więc prawidłowe ustalenie stanu faktycznego. Stan faktyczny w takim wypadku to przede wszystkim ustalenie faktu powstania szkody na gruncie spowodowanej zmianą stanu wody na gruncie sąsiednim oraz ustalenie, że właściciel lub właściciele innych nieruchomości (bądź użytkownicy wieczystości albo posiadacze samoistni bez tytułu prawnego) swoim działaniem lub zaniechaniem obowiązkowego działania spowodowali zmianę stosunków wodnych<sup>12</sup>.

Przy czym ocena zmiany stosunków wodnych na gruncie wymaga wiadomości specjalnych i odpowiedniej wiedzy z zakresu choćby hydrologii, gospodarki wodnej, melioracji wodnych i postępowań wodnoprawnych oraz ewentualnie przeprowadzenia odpowiednich analiz, badań, pomiarów lub obliczeń. Nie jest w zasadzie możliwe dokonanie takiej oceny wyłącznie na podstawie wrażeń wzrokowych. W sprawach o przywrócenie stosunków wodnych na gruncie i wydania decyzji opinia biegłego (biegłych) jest w zasadzie niezbędna. Celowe i konieczne jest zatem w tej kategorii spraw dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, w której treść merytoryczną co prawda organ wkraczać nie może, ponieważ nie dysponuje wiedzą specjalistyczną, jaką posiada biegły, ma jednak obowiązek ocenić jej wartość dowodową, wiarygod-

<sup>10</sup> Zob. wyrok WSA w Krakowie z 12.12.2014. II SA/Kr 1181/14, ZNSA 2017, nr 6, s. 92–93.

<sup>11</sup> T.j.: Dz.U. 2018, poz. 2096, z późn. zm.

<sup>12</sup> Trafnie w orzecznictwie przyjęto, że postępowanie związane ze zmianą stanu wody na gruncie jest odmiennym postępowaniem od postępowania dotyczącego legalności gromadzenia na tym gruncie odpadów i nie stanowi warunku prawidłowego rozstrzygnięcia administracyjnego w sprawie zmiany stanu wody uprzednie rozstrzygnięcie co do legalności gromadzenia odpadów. Także i rozstrzygnięcie w sprawie gromadzenia odpadów nie zależy od rozstrzygnięcia w sprawie o naruszenie stosunków wodnych. Są to dwie niezależne od siebie sprawy. Tak: WSA w Krakowie w wyroku z 12.12.2014. II SA/Kr 1181/14, ZNSA 2017, nr 6, s. 92–93.

ność i przydatność dla rozstrzygnięcia sprawy<sup>13</sup>. W takiej opinii biegły winien ustalić aktualny stan stosunków wodnych, zmianę tego stanu i przyczyny takiej zmiany, a także ewentualne szkody, jakie spowodowała zmiana stosunków wodnych<sup>14</sup>.

Powołana regulacja prawna określa w zależności od uznania organu administracyjnego alternatywny sposób załatwienia sprawy przez organ wykonawczy gminy, czyli nakazanie przywrócenia stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom. Ustawa nie zawiera żadnego dodatkowego unormowania, z którego wynikałoby, że jako podstawowe preferowane jest któreś wskazane w przepisie rozwiązanie, czyli w celu usunięcia szkodliwego wpływu zmiany stanu wody na nieruchomości sąsiedniej to organ winien nakazać w decyzji taki sposób zapobieżenia szkodom, jaki w okolicznościach danej sprawy będzie najskuteczniejszy i najprostszy do wykonania, przy czym musi dokonać wyboru, czy jest to przywrócenie do stanu poprzedniego, czy też wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom<sup>15</sup>. Organ ten powinien – uwzględniając okoliczności faktyczne danej sprawy – rozważyć starannie skuteczność i celowość wykorzystania każdej z dwóch przewidzianych w tym przepisie możliwości, a uznając za zasadne nałożenie konkretnego obowiązku w ramach jednego ze środków ustawowo określonych, organ powinien szczegółowo wyjaśnić swój wybór<sup>16</sup>.

Nałożony decyzją obowiązek przywrócenia stanu poprzedniego lub wykonania urządzenia zapobiegającego szkodom powinien być określony precyzyjnie i wskazywać sposoby jego wykonania, umiejscowienia, na przykład określenia jego wymiarów. Ponadto organ w drodze decyzji nie tylko rozstrzyga o obowiązku likwidacji szkodliwych zmian stanu wody na gruncie, ale powinien również ustalić termin wykonania wskazanych czynności.

Trzeba podkreślić, że organ nadzoru budowlanego jest właściwy do podejmowania czynności w ramach zmiany stosunków wodnych występujących na danej nieruchomości tylko w zakresie dotyczącym realizacji obiektów budowlanych oraz związanej z tym zmiany stosunków wodnych powstałej na skutek wykonywania robót budowlanych<sup>17</sup> w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane<sup>18</sup>.

<sup>13</sup> Zob. np. wyrok NSA z 29.10.2013. II OSK 1252/12, CBOSA, a także wyroki: WSA w Białymstoku z 5.06.2014. II SA/Bk 138/14 oraz WSA w Kielcach z 18.06.2014. II SA/Ke 373/14, CBOSA.

<sup>14</sup> Tak: WSA w Krakowie w wyroku z 12.12.2014. II SA/Kr 1181/14, ZNSA 2017, nr 6, s. 92–93.

<sup>15</sup> Zob. m.in. wyrok WSA w Gliwicach z 21.12.2012. II SA/GI 842/12, CBOSA.

<sup>16</sup> Zob. wyrok WSA we Wrocławiu z 30.06.2015. II SA/Wr 232/15, CBOSA.

<sup>17</sup> Zob. wyrok NSA z 16.12.2014. II OSK 1337/13, CBOSA.

<sup>18</sup> T.j.: Dz.U. 2018, poz. 1202, z późn. zm.

W art. 5 ust. 1 pkt 1–9 ustawy – Prawo budowlane została sformułowana zasada ogólna określająca, jakie wymagania powinien spełniać obiekt budowlany, jak również jego budowa, a następnie użytkowanie. Nadanie przepisowi rangi zasady ogólnej oznacza, że jego postanowienia wymagają uwzględnienia przy interpretowaniu innych postanowień tej ustawy oraz przepisów wykonawczych<sup>19</sup>. Przepis art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy – Prawo budowlane znajdzie bez wątpienia także zastosowanie w sytuacji, gdy właściciel nieruchomości sąsiedniej domaga się utrzymania dotychczasowego kierunku spływu wód opadowych z terenu nieruchomości, który to spływ został zmieniony na skutek podjęcia robót przygotowawczych związanych z projektowaną budową. Z § 11 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie<sup>20</sup>, wynika między innymi, że budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych. W § 11 ust. 2 tego rozporządzenia wymienione zostały uciążliwości, ale nie jest to katalog wyczerpujący. Poza tym § 29 rozporządzenia wprowadza ograniczenia zagospodarowania terenu, stanowiąc, że dokonywanie *zmiany* naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione. Oznacza to, że uciążliwością, która może uniemożliwiać realizację budynku (np. mieszkalnego) na nieruchomości, może być woda spływająca na tę nieruchomość z sąsiedniego gruntu. Spływająca z sąsiedniej nieruchomości woda może prowadzić do zmiany warunków geotechnicznych chociażby na części sąsiedniej nieruchomości w taki sposób, że posadowienie budynku nie będzie możliwe ze względu na bezpieczeństwo konstrukcji<sup>21</sup>. Wobec tego w sytuacji, gdy właściciel sąsiedniej nieruchomości, graniczącej z nieruchomością inwestora, kwestionuje wykonanie robót budowlanych przez inwestora z tego powodu, że oddziałują one na sposób zagospodarowania i korzystania z jego nieruchomości, na przykład możliwość zalewania wodami opadowymi, nie można przyjąć, że nie jest on stroną w takiej sprawie, ponieważ nie dotyczy to jego interesu prawnego.

<sup>19</sup> Zob. wyrok WSA z 24.04.2013. II SA/Bk 947/12, CBOSA.

<sup>20</sup> T.j.: Dz.U. 2015, poz. 1422, z późn. zm.

<sup>21</sup> Zob. np. wyrok NSA z 2.02.2016. II OSK 1379/14, LEX nr 2066654.

## 2. Cywilnoprawne konsekwencje niedozwolonej zmiany stanu wód na sąsiedniej nieruchomości gruntowej

Sprawy o ochronę własności są sprawami cywilnymi (art. 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego<sup>22</sup>). W sprawach cywilnych zasadą jest dopuszczalność drogi sądowej (art. 2 § 1 k.p.c.). Ustawodawca dopuszcza jednak wyjątki, stanowiąc w art. 2 § 3 k.p.c., że nie są rozpoznawane w postępowaniu sądowym sprawy cywilne, jeżeli przepisy szczególne przekazują je do właściwości innych organów. Takim przepisem szczególnym jest art. 234 ust. 3 u.p.w. Sąd należy akceptować stanowisko, że w razie szkodliwego wpływu zmiany stanu wody w wyniku bezprawnego działania właściciela gruntu sąsiedniego przywrócenie stanu zgodnego z prawem może polegać na przywróceniu stanu poprzedniego lub wykonaniu urządzeń zapobiegających szkodom w trybie postępowania administracyjnego. W przypadku takich żądań droga sądowa jest niedopuszczalna<sup>23</sup>.

Oznacza to, że jeżeli roszczenie negatywne o przywrócenie stanu zgodnego z prawem przybiera inną postać niż żądanie przywrócenia stanu poprzedniego lub wykonania urządzeń zapobiegających szkodom, to takie roszczenie powinno być dochodzone w postępowaniu sądowym<sup>24</sup>. Zakres odpowiedzialności właściciela gruntu (albo użytkownika wieczystego) wskazany w art. 234 u.p.w. jest ograniczony wyłącznie do obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom. Wystarczającymi przesłankami tej odpowiedzialności jest wystąpienie zmiany w stosunkach wodnych na danym gruncie, powstanie szkody na gruncie sąsiednim i wystąpienie związku przyczynowego pomiędzy tymi dwoma faktami. Odpowiedzialność ta nie dotyczy obowiązku wypłacenia odszkodowania za szkody powstałe na gruncie sąsiednim na skutek przeszkód lub zmian w odpływie wody spowodowanych przez przypadek lub działania osób trzecich. Aby właściciela gruntu obciążał obowiązek naprawienia takiej szkody na podstawie art. 415 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny<sup>25</sup>, powinna wystąpić, oprócz trzech wcześniej wymienionych, dodatkowo czwarta przesłanka, czyli wina właściciela<sup>26</sup> (albo użytkownika wieczystego bądź posiadacza samoistnego bez tytułu prawnego). Nie jest wykluczona również odpowiedzialność prowadzącego na własny rachunek

<sup>22</sup> T.j.: Dz.U. 2018, poz. 1360, z późn. zm. (dalej: k.p.c.).

<sup>23</sup> Zob. uchwała SN z 27.06.2007. III CZP 39/07, OSNC 2008, nr 7–8, poz. 85.

<sup>24</sup> Tamże.

<sup>25</sup> T.j.: Dz.U. 2018, poz. 1025, z późn. zm. (dalej: k.c.).

<sup>26</sup> Zob. wyrok SN z 9.02.2017. IV CSK 237/16, LEX nr 2261013.



przedsiębiorstwo lub zakład wprawiany w ruch za pomocą sił przyrody za szkody wywołane zmianą stanu wody na gruncie na podstawie art. 435 k.c.

Przepis art. 144 k.c. stanowi podstawę prawną ograniczenia uprawnień właściciela nieruchomości (a także użytkownika wieczystego) w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości przez nakazanie mu powstrzymania się od takich działań lub zaniechań na niej, które zakłócają korzystanie z nieruchomości sąsiednich w stopniu przekraczającym pewną granicę w postaci przeciętnej miary wynikającej ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Wyznacza zatem treść i granice prawa własności (oraz prawa użytkowania wieczystego), określając dopuszczalny stopień *immisji* oraz wskazując, że ustalenie naruszenia przez *immisję* prawa innej osoby powinno być ocenione według obiektywnych kryteriów. W procesie oceny, czy doszło do naruszenia prawa osoby trzeciej, uwzględnieniu podlega to, że okoliczności, które decydują o przeciętnej mierze zakłóceń, mają charakter zmienny, zależny od wielu czynników, w tym w znacznym stopniu układu stosunków miejscowych. Nie są objęte zakazem zakłócenia, z którym każdy właściciel powinien liczyć się w konkretnych warunkach. Przeciętna miara *immisji* wyznaczana jest przez częstotliwość występowania zakłóceń, porę, w której są one wywoływane, intensywność oddziaływań, zakres niedogodności i ograniczeń, jakich doznają właściciele nieruchomości sąsiednich (Moskała, 2009, s. 360), skutki *immisji* dotyczące zdrowia i życia ludzi, rodzaj źródła *immisji*, motywację działań ludzkich, pozytywną, społeczną wartość działalności wytwarzającej *immisje* (Rudnicki, 1998, s. 24). Stan zgodny z prawem może oznaczać jedynie zminimalizowanie *immisji* do takiego poziomu zakłóceń, który nie będzie przekraczał przeciętnej miary.

Regulacja zawarta w art. 234 u.p.w., podobnie jak poprzednio obowiązujący art. 29 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne<sup>27</sup>, nie określa przesłanek odszkodowania ani za szkody spowodowane zmianą przez właściciela gruntu (albo użytkownika wieczystego) stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich, ani za szkody wywołane odprowadzaniem wód oraz ścieków na grunty sąsiednie. Można wobec tego stwierdzić, że Prawo wodne nie reguluje naprawienia szkód spowodowanych działaniami określonymi w tym przepisie, a w konsekwencji że art. 468 i art. 469 u.p.w. nie stanowią podstawy prawnej do dochodzenia naprawienia szkody wywołanej co najmniej jedną ze zmian stanu wody na gruncie wymienioną w art. 234 ust. 1 u.p.w. lub szkody wywołanej odprowadzaniem wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.

<sup>27</sup> T.j.: Dz.U. 2017, poz. 1121.

Przepisy art. 468 i art. 469 u.p.w. oraz ograniczenia w nich wskazane – między innymi administracyjny tryb dochodzenia roszczeń odszkodowawczych i czasowa niedopuszczalność drogi sądowej – nie mają zatem zastosowania do odszkodowania za szkody wyrządzone czynem niedozwolonym polegającym na bezprawnym i zawinionym dokonaniu zmiany stanu wody na gruncie lub szkody wywołanej odprowadzaniem wód oraz ścieków na grunty sąsiednie. W konsekwencji należy przyjąć, że dopuszczalna jest droga sądowa w sprawie o roszczenie odszkodowawcze za szkodę wyrządzoną czynem niedozwolonym (art. 415 k.c.) polegającym na dokonaniu zmiany stanu wody na gruncie<sup>28</sup> lub odprowadzaniem wód oraz ścieków na grunty sąsiednie. Jest to sprawa cywilna w rozumieniu art. 2 § 1 k.p.c.

Według art. 343 § 2 k.c. posiadacz nieruchomości może niezwłocznie<sup>29</sup> po samowolnym naruszeniu posiadania przywrócić własnym działaniem stan poprzedni; nie wolno mu jednak stosować przy tym przemocy względem osób. Przepis art. 343 § 2 k.c., regulujący instytucję tak zwanej dozwolonej samopomocy, musi być interpretowany z uwzględnieniem art. 342 k.c., który wprowadza generalny zakaz samowolnego naruszania posiadania, stanowiąc: „Nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze”. Przepis art. 343 § 2 k.c. wprowadza wyjątek od zasady z art. 342 k.c. i już tego powodu nie może być on interpretowany rozszerzająco (*exceptiones non sunt extendendae*). W doktrynie wyjaśniono, że po pojęciu samopomocy w odniesieniu do nieruchomości można rozumieć wszelkie postaci naruszenia, czyli pozbawienie, jak również zakłócenie posiadania (Gołaczyński, 2013, s. 122). W orzecznictwie wskazuje się, że skierowanie na skutek działalności człowieka wody deszczowej z jednej nieruchomości na drugą stanowi bezpośrednią ingerencję w sferę cudzej nieruchomości, podobną do wkroczenia na tę nieruchomość<sup>30</sup>. Zatem tego rodzaju ingerencja może być traktowana jako rodzaj naruszenie posiadania nieruchomości w rozumieniu art. 343 § 2 k.c. W konsekwencji nie można *a priori* odmawiać posiadaczowi nieruchomości możliwości niezwłocznego przeciwstawienia się naruszeniu jego posiadania wywołanego zmianą stanu wód na gruncie w rozumieniu art. 234 u.p.w., polegającą na skierowaniu wody opadowej z nieruchomości sąsiedniej na jego nieruchomość, o ile zmiana ta ma charakter samowolny w ramach dozwolonej samopomocy unormowanej w art. 343 § 2 k.c.

<sup>28</sup> Por. postanowienie SN z 27.06.2014. I CSK 501/13, LEX nr 1523293.

<sup>29</sup> Szerzej – wyjaśnienie określenia dotyczącego niezwłocznego przywrócenia stanu poprzedniego własnego działania – zob. np. Gniewek (2001), s. 801.

<sup>30</sup> Zob. wyrok SN z 15.03.1968. III CRN 41/68, LEX nr 6298.

Należy jednak podkreślić, że działanie w ramach wyżej wymienionej dozwolonej samopomocy, jak każde działanie wykorzystujące instrumenty tak zwanej ochrony posesoryjnej, jest nakierowane wyłącznie na doraźną, tymczasową ochronę istniejących stosunków faktycznych i żadną miarą nie może prowadzić do zmiany (w dodatku trwałej) stosunków prawnych. Nawet bowiem stwierdzenie w trybie posesoryjnym, że strona zasadnie korzystała ze swych atrybutów posiadacza, jest tylko stwierdzeniem stanu faktycznego, a nie prawa<sup>31</sup>. Natomiast ostatecznemu rozstrzygnięciu o prawie służy – w odniesieniu do zmiany stanu wód na gruncie – właśnie tryb z art. 234 u.p.w.<sup>32</sup> Dlatego nawet ewentualne podjęcie działań pierwotnie w ramach tak zwanej dozwolonej samopomocy nie zwalnia z konieczności poddania się następczej weryfikacji legalności tych działań w wyżej wymienionym trybie.

## Podsumowanie

Stosunki wodne ze swej natury nie poddają się ustabilizowaniu wyłącznie w granicach jednej działki gruntu czy nawet jednej nieruchomości gruntowej i tworzą pewien układ. Stan wody na gruncie oznacza zarówno układ jej dopływu na ten grunt, jak i odpływu, w tym absorpcji wody przez grunt. Ze względu na ochronę środowiska, jak i znaczenie gospodarczo-społeczne i ekonomiczne (w tym ze względu na wartość rynkową gruntu) stan wody na gruncie podlega ochronie określonej przez ustawodawcę. Ten stan wody to nie tylko stan naturalny, ale także ustabilizowany stan wywołany określonym zagospodarowaniem terenu. Poszczególne etapy legalnego zagospodarowywania terenu prowadzą do określonych układów stosunków wodnych, i to właśnie stan ten podlega ochronie. Wprowadzanie kolejnych etapów zagospodarowania terenu powinno się odbywać więc w sposób niepowodujący negatywnego oddziaływania na grunty sąsiednie i z zastosowaniem rozwiązań, które takie oddziaływanie wyeliminują<sup>33</sup>. Jeżeli ta zasada nie będzie realizowana, to każda kolejna zmiana w zagospodarowaniu terenu, która modyfikuje stan istniejący, może być oceniana ze względu na przesłanki wskazane w art. 234 ust. 1 u.p.w. bądź w przepisach Prawa budowlanego albo art. 415 k.c. czy art. 435 k.c. w zw. z art. 144 k.c.

<sup>31</sup> Zob. orzeczenie SN z 16.12.1971. III CRN 282/71, LEX nr 1671650.

<sup>32</sup> Zob. wyrok NSA z 6.06. 2017. II OSK 2492/15, LEX nr 2387440.

<sup>33</sup> Zob. wyrok WSA w Szczecinie z 4.04.2012. II SA/Sz 1381/11, LEX nr 1138839.

## Literatura

- Gniewek, E. (2001). *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*. Kraków: Zakamycze.
- Gołaczyński, J. (2013). W: E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego*. T. 3. *Prawo rzeczowe*. Warszawa: C.H. Beck, Instytut Nauk Prawnych PAN.
- Janiszewska, B. (2009). Dochodzenie naprawienia szkody wyrządzonej zmianą stanu wody. *Przegląd Sądowy*, 11–12, 101–111.
- Moskała, J. (2009). Immisja jako dopuszczalna forma ingerencji w cudze prawo własności w prawie polskim w świetle orzecznictwa. *Wrocławskie Studia Erazmiańskie*, 3, 355–366.
- Rakoczy, B. (2013). *Komentarz do art. 29 U.p.w.* W: B. Rakoczy (red.), *Prawo wodne. Komentarz* (s. 158–167). Warszawa: LEX/el.
- Rudnicki, S. (1998). *Sąsiedztwo nieruchomości*. Kraków: Zakamycze.
- Szachułowicz, J. (2003). *Nowe prawo wodne. Komentarz*. Warszawa: LexisNexis.

## ADMINISTRATIVE AND CIVIL LAW CONSEQUENCES OF UNLAWFUL CHANGE IN WATER QUANTITY OF NEIGHBORING LAND PROPERTY

### Abstract

Water is crucial element of environmental assets which is protected and regulated by both administrative and civil law. Furthermore, the legislator magnifies the social and economic importance of water quantity of land property by creating legal instruments for protection of water quantity of land property. For these reasons, the article analyses legal provisions of the Act of 2017 Water Law, Construction Law, and The Civil Code that ban harmful interference with neighboring land and constitute a specific kind of administrative and civil law consequences that occur in case of an infringement of the prohibitions. The analysis of statutory regulations governing this specific area of law can serve the proper exercise of ownership right and perpetual usufruct.

*Translated by Elżbieta Klat-Górska*

**Keywords:** water, ground, owner, harmful impact, compensation

**JEL Code:** K11