

.....
.....
.....

C. Szkody powstałe w wyniku zmiany stanu wody na gruncie

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

D. Dołączone materiały dowodowe w sprawie (wstawić krzyżyk we właściwym polu)

- zdjęcia
- rysunki, szkice
- oświadczenia świadków zdarzenia
- ekspertyzy i opinie biegłych (rzecoznawców) itp.
- dokument stwierdzający tytuł prawny do nieruchomości

.....
czytelny podpis wnioskodawcy

* wnioskodawcą może być osoba prawnie władająca nieruchomością (lub jej pełnomocnik), na której doszło do powstania szkody w wyniku zmiany spływu wód na gruntach sąsiednich.

Uwagi i wyjaśnienia dla składających wnioski

I. Regulacje prawne w zakresie zmiany spływu wód ze szkodą dla gruntów sąsiednich zawarte są w ustawie prawo wodne z dnia 18.07.2001 r. (Dz.U.2005.239.2019 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami):

Art. 29.

1. Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
 - 1) zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - 2) odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.
2. Na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie wskutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
3. Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta może, w drodze decyzji, nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom.

Art. 30.

1. 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; ugoda nie może dotyczyć wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi.

2. Realizacja postanowień ugody jest możliwa po zatwierdzeniu, w drodze decyzji, odpowiednio przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta; z wnioskiem o zatwierdzenie ugody występują umawiający się właściciele gruntów.

II. Opinie, tezy, orzeczenia itp.

- Zmiany dokonane przez właściciela na jego gruncie mogą być różnego rodzaju. Może to być zmiana naturalnego ukształtowania terenu (przykładowo: nawiezenie 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. Sam fakt dokonania określonej zmiany nie jest wystarczający do zastosowania art. 29 ust. 3 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (tekst jedn.: Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 ze zm.). Konieczne jest ustalenie, że dokonana przez właściciela nieruchomości zmiana spowodowała zmianę stanu wód na gruncie.

- Potencjalne powstanie szkody nie może być przesłanką do orzekania o nałożeniu obowiązku określonego w ust. 3 art. 29 p.w. Szkada w rozumieniu tego przepisu musi być realna, objawiać się negatywnym uszczerbkiem majątkowym w aktywach strony, albo powodować sytuację, w której niemożliwym byłoby użytkowanie nieruchomości w sposób dotychczasowy.

- Kwestia odprowadzenia wód opadowych z działki budowlanej uregulowana jest w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r. Nr 75 poz. 690), dalej zwane „warunkami technicznymi”. Regulacji w/w rozporządzeniem dokonuje się na podstawie delegacji wynikającej z art. 7 ust. 2 pkt 1 Prawa budowlanego.

Zakres regulacji warunków technicznych:

Zgodnie z § 28 warunków technicznych, działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub do sieci kanalizacji ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

Konsekwencją tego zapisu jest zakaz zawarty w § 29 warunków technicznych, który wyraźnie wskazuje, że dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.

- Zdarzają się sytuacje gdy teren nieruchomości zabudowanej jest obniżony w stosunku do terenu posesji sąsiada i w czasie licznych i częstych opadów, wody opadowe i deszczowe zalewają działkę właściciela, spływając z terenu działki sąsiada, który podniósł rzedną terenu podczas budowy np. budynku mieszkalnego. Istotne tutaj jest ustalenie czy usypanie przez inwestora przyzmy ziemi i gruzu w wysokości dość znacznej -

w celu podwyższenia terenu działki budowlanej – jest budowlą ziemną. Jeżeli nasyp taki stanowi budowlę ziemną, a został wykonany bez pozwolenia, to skutkować to powinno nakazem rozbioru. Decyzję nakazu rozbioru w takich przypadkach wydaje powiatowy organ nadzoru budowlanego. Woda opadowa z utwardzonego placu działki powinna być odprowadzana w granicach tej działki, a kierowanie jej na teren działki sąsiada jest zabronione.

- Regułą jest, iż w sprawach o przywrócenie stosunków wodnych na gruncie powinien być przeprowadzony dowód z opinii biegłego, m. innymi na okoliczność, czy na działce sąsiedniej powstała szkoda oraz czy istnieje związek przyczynowy pomiędzy zmianą stanu wód na gruncie, a szkodą.

- Zmiana stosunków wodnych wiąże się z konkretnym działaniem właściciela gruntów ingerującym w ukształtowany w terenie system zasobów wodnych. Szkodliwe zaś oddziaływanie zmiany stosunków wodnych na grunty sąsiednie to proces długotrwały, wymagający obserwacji, niejednokrotnie nie dający się stwierdzić w czasie jednorazowych, sporadycznych oględzin. Między zmianą stosunków wodnych na gruncie a szkodliwym jej wpływem na grunty sąsiednie winien zachodzić adekwatny (typowy, przeciętny) związek przyczynowy.