

Rewilding w Polsce

Odpowiedzialność wobec właścicieli sąsiednich gruntów

*Wiąż ze śladami działalności bobrów,
rezerwat przyrody Anklamer Stadtbruch.
Florian Möllers / Rewilding Europe*

Główne zagadnienia

- Odpowiedzialność za szkody wyrządzone sąsiadom w związku z działaniami wykonywanymi na terenie właściciela gruntu

Najważniejsze wnioski

- 1 Właściciele i zarządcy gruntów powinni powstrzymać się od działań, które mogą zakłócać korzystanie z sąsiednich nieruchomości.
- 2 Każda ingerencja w sąsiednie nieruchomości lub spowodowanie w nich szkód może skutkować obowiązkiem zapłaty odszkodowania.
- 3 Zaleca się przeprowadzenie oceny ryzyka w celu określenia, czy działania właściciela gruntu mogą spowodować szkody na sąsiednich nieruchomościach oraz jakie kroki można podjąć, aby to ryzyko zminimalizować.
- 4 Zaleca się posiadanie kompleksowego ubezpieczenia obejmującego zarówno grunt, jak i podejmowane na nim działania.
- 5 Niektóre działania są uznawane za niebezpieczne, co oznacza, że w przypadku wyrządzenia szkody na sąsiednich nieruchomościach domniemywa się odpowiedzialność sprawcy.

Spis treści

1. Odpowiedzialność wobec właścicieli i użytkowników sąsiednich gruntów.....	2
2. Odpowiedzialność za szkody spowodowane korzystaniem z wód i cieków wodnych	2
3. Odpowiedzialność za szkody spowodowane przez zwisające owoce, gałęzie lub korzenie	4
4. Odpowiedzialność w związku z robotami ziemnymi	5
5. Odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez ogień.....	6
6. Odpowiedzialność za szkody spowodowane immisjami	7

1. Odpowiedzialność wobec właścicieli i użytkowników sąsiednich gruntów

Właściciel lub zarządca gruntu w ramach wykonywania przysługujących mu praw powinien unikać działań, które mogą zakłócać korzystanie z sąsiednich nieruchomości. Do sąsiednich nieruchomości zaliczają się zarówno te, które bezpośrednio przylegają do danego gruntu, jak i te, które znajdują się na tyle blisko, że mogą wzajemnie na siebie oddziaływać. Kluczowym kryterium nie jest sama odległość, lecz skutki podejmowanych działań lub zdarzeń.

Jeśli działania podejmowane przez właściciela lub zarządcę terenu spowodują szkodę na sąsiednim

gruncie lub utrudnią jego właścicielowi korzystanie z nieruchomości, mogą oni zostać zobowiązani do zaprzestania takich działań oraz do naprawienia szkody, w tym wypłaty odszkodowania.

Niektóre działania charakterystyczne dla rewildingu mogą być postrzegane jako zakłócające korzystanie z sąsiedniej nieruchomości lub potencjalnie powodujące szkody na sąsiednim gruncie. Szczegółowe omówienie tych kwestii znajduje się poniżej.

2. Odpowiedzialność za szkody spowodowane korzystaniem z wód i cieków wodnych

Prawo wodne¹ zabrania (i) odprowadzania wód i wprowadzania ścieków na grunty sąsiednie oraz (ii) zmieniania lub kontrolowania odpływu wód opadowych, roztopowych i wód ze źródeł, jeśli mogłoby to spowodować szkodę na gruntach sąsiednich. Wynika to z faktu, że Prawo wodne kwalifikuje takie działania jako usługi wodne (odprowadzanie wody i wprowadzanie ścieków) lub szczególne korzystanie z wód (odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, które zostały przechwycone w celu osuszenia terenu), które jest dopuszczalne tylko po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego. Więcej informacji można znaleźć w publikacjach „Rewilding w Polsce: Zagospodarowanie terenu” i „Rewilding w Polsce: Usuwanie zapór wodnych”.

Oznacza to, że właściciel nieruchomości może bez pozwolenia zmienić kierunek i natężenie odpływu wód opadowych i roztopowych na swoim gruncie, o ile nie spowoduje to szkód na nieruchomościach innych osób, przez które przepływa woda.

Jeśli jednak w wyniku tych działań dojdzie do wyrządzenia szkody (niezależnie od tego, czy uzyskano pozwolenie), jej sprawcy zobowiązani są do zapłaty odszkodowania, nawet jeśli podjęto wszelkie uzasadnione kroki, by zapobiec jej powstaniu².

Jeśli nie można jednoznacznie przewidzieć, czy planowane prace spowodują zmianę kierunku lub natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych, zaleca się zawarcie ugody oraz wcześniejsze

uzgodnienie zakresu odpowiedzialności z właścicielami nieruchomości, na których może dojść do zmiany stosunków wodnych. Powinno to nastąpić przed wprowadzeniem takich zmian lub rozpoczęciem innych prac na danym terenie. Należy jednak pamiętać, że ugoda nie może dotyczyć odprowadzania ścieków do cudzych wód ani wprowadzania ścieków do ziemi na gruntach sąsiednich. Takie działania są dopuszczalne wyłącznie na podstawie pozwolenia wodnoprawnego, nawet jeśli sąsiad wyrazi na to zgodę.

W przypadku zawarcia ugody z sąsiadem należy zwrócić się do wójta, burmistrza lub prezydenta miasta o jej zatwierdzenie³. Podmioty te oceniają, czy ugoda nie wpłynie szkodliwie na gospodarkę wodną, a po dokonaniu odpowiednich ustaleń organ wyda decyzję o jej zatwierdzeniu. Zgoda ta umożliwia wykonanie ugody w przypadku, jeśli jedna z umawiających stron nie wykona dobrowolnie uzgodnionych działań. Należy pamiętać, że kara grzywny może zostać nałożona również w przypadku niedopełnienia obowiązków wynikających z Prawa wodnego, np. za brak zatwierdzenia ugody lub świadczenie usług bez wymaganego pozwolenia wodnoprawnego. Natomiast w przypadku niezatwierdzenia ugody, jej postanowienia należy poddać stosownym zmianom, aż do ich zatwierdzenia przez właściwy podmiot.

Przykład 1

W ramach projektu rewildingowego podjęto decyzję o osuszeniu niewielkiego sztucznego jeziora, by przywrócić krajobraz bagienny. W tym celu powstaje kanał odwadniający. Z powodu błędu w projekcie woda omyłkowo spływa przez sąsiednie grunty rolne, zalewając glebę i niszcząc uprawy właściciela gruntu.

W takiej sytuacji konieczne byłoby uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego, jednak samo jego posiadanie nie chroniłoby organizatorów projektu rewildingowego przed odpowiedzialnością za wyrządzone szkody. Przed rozpoczęciem takich prac zaleca się konsultację z właścicielami sąsiednich gruntów, na które działania te mogą mieć wpływ, oraz dążenie do zawarcia z nimi ugody. W ramach takiej ugody strony mogłyby jasno określić zakres odpowiedzialności za realizację projektu. Należy to zrobić przed przystąpieniem do jakichkolwiek prac. Ugoda wymaga zatwierdzenia przez właściwy podmiot, zgodnie z zasadami określonymi poniżej.

Przykład 2

W ramach dużego projektu rewildingowego rzeka może odzyskać swój naturalny obszar zalewowy. W tym celu zrezygnowano z utrzymywania brzegów i umocnień rzeki. W efekcie, podczas obfitych opadów deszczu, tereny sąsiadujące z rzeką ulegają zalaniu, co powoduje szkody na przyległych nieruchomościach. Z biegiem czasu rzeka zaczyna też powodować erozję pobliskich obszarów nadrzecznych, co powoduje odrywanie się fragmentów ziemi, które wpadają do rzeki, czyniąc te tereny niebezpiecznymi dla wypasu zwierząt.

Podobnie jak w przykładzie 1, przed podjęciem takich działań w ramach projektu rewildingowego konieczne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego oraz zawarcie ugód z właścicielami sąsiednich nieruchomości. Aby ugody te były wykonalne, muszą zostać zatwierdzone przez sołtysa, burmistrza lub prezydenta miasta. Powinny one również jasno określać, która ze stron ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody wynikające z realizacji tych działań.

3. Odpowiedzialność za szkody spowodowane przez zwisające owoce, gałęzie lub korzenie

Jeśli owoce lub gałęzie drzew rosnących na danej nieruchomości spadną na grunt sąsiada lub zwisają nad nim, sąsiad ma prawo je usunąć i zatrzymać.

Jednak przed podjęciem takich działań powinien najpierw dać właścicielowi nieruchomości możliwość ich usunięcia, aby ten mógł je zachować.

Przykład 3

W ramach projektu rewildingowego usunięto nierodzące drzewa, co doprowadziło do uszkodzenia muru na sąsiednim gruncie. Nie tylko doszło do zawalenia muru, ale także niektóre gałęzie spadły na drzewa owocowe sąsiada, niszcząc owoce przeznaczone na sprzedaż na lokalnym targu.

Zarządca gruntu ma obowiązek dbać o stan drzew na swojej nieruchomości. W przypadku planowanej wycinki jest zobowiązany zapewnić, że prace zostaną przeprowadzone w sposób bezpieczny dla osób i mienia. W tym przypadku wykonawca projektu rewildingowego prawdopodobnie będzie zobowiązany do zrekompensowania sąsiadowi szkód wyrządzonych w jego murze oraz strat związanych ze zniszczonymi zbiorami.

Jeśli drzewo jest chore lub stanowi zagrożenie dla bezpieczeństwa, zarządca terenu musi zadbać o jego stabilność, poddać je leczeniu lub je usunąć. Zaniedbanie tego obowiązku stanowi działanie zawinione, co oznacza, że zarządca ponosi odpowiedzialność za wszelkie konsekwencje, w tym uszkodzenie muru i utratę zysku z powodu zniszczonego towaru.

Przed wycinką zdrowych drzew należy sprawdzić ich stan, ponieważ istnieje wykaz gatunków objętych ochroną, których ścinanie jest zabronione⁴. Jeśli zdrowe drzewo zawaliło się w wyniku wichury, nie ma mowy o winie ani odpowiedzialności. Jednak jeśli przewróciło się podczas burzy z powodu osłabienia chorobą, jego właściciel może ponieść odpowiedzialność za wszelkie wyrządzone szkody.

Przykład 4

Korzenie drzewa należące do Właściciela A niszczą system odwadniający na sąsiednim gruncie.

Sąsiad Właściciela A ma prawo odciąć i zatrzymać korzenie, które przerastają na jego nieruchomość. Uprawnienie to przysługuje wyłącznie właścicielom nieruchomości, na które przedostały się niepożądane korzenie, jak ma to miejsce w tym przypadku. Przed podjęciem takich działań sąsiad Właściciela A powinien jednak wyznaczyć Właścicielowi A rozsądny termin na rozwiązanie problemu. Jeśli w wyniku interwencji powstanie szkoda, Właściciel A ponosi za nią odpowiedzialność i jest zobowiązany do jej naprawienia.

4. Odpowiedzialność w związku z robotami ziemnymi

Polskie przepisy dotyczące sąsiedztwa zawierają m.in. zakaz naruszania sąsiednich gruntów w wyniku robót ziemnych⁵. Przepis ten skutecznie uniemożliwia prowadzenie robót ziemnych, które mogłyby spowodować nieodwracalne szkody w sąsiednich nieruchomościach, takie jak utrata oparcia budynku znajdującego się na sąsiednim gruncie, np. poprzez osunięcie się ziemi.

Jeśli roboty ziemne spowodują szkodę, może to stanowić podstawę do roszczenia odszkodowawczego z tytułu odpowiedzialności deliktowej opartej na zasadzie winy. Zakaz ten obejmuje również roboty, które jedynie hipotetycznie mogłyby stwarzać ryzyko wyrządzenia nieodwracalnej szkody⁶. Dotyczy to wszelkich robót związanych z wykopami, podkopami, przekopami itp. Mogą to być zatem wykopy pod fundamenty, wykopy w ziemi pod piwnicę lub szambo, a także kopanie rowów melioracyjnych na własny użytek.

Aby zakaz ten miał zastosowanie, nie jest wymagane pełne przekonanie, że roboty ziemne doprowadzą do utraty stabilności sąsiednich nieruchomości. Wystarczy, że „w konkretnych okolicznościach można spodziewać się, że dokonywane roboty spowodują utratę oparcia przez sąsiedni grunt”⁷. W związku z tym zakaz ten może mieć zastosowanie nawet wtedy, gdy zagrożenie nie jest bezpośrednie, lecz występuje w bliskiej perspektywie przestrzennej i czasowej.

Podsumowując, przepis ten zabrania wykonywania robót ziemnych, które mogą prowadzić do utraty stabilności sąsiednich nieruchomości, nawet w odległej przyszłości, o ile można wykazać związek przyczynowy między planowanymi pracami a potencjalnym zagrożeniem.

Przykład 5

Właściciel B decyduje się na wykopanie ziemi w celu stworzenia dużego zbiornika wodnego dla ptaków wędrownych, podejmując wszelkie niezbędne i rozsądne środki ostrożności, aby zapobiec osunięciu się gruntu. Mimo to dochodzi do osunięcia, które powoduje zniszczenie części upraw na sąsiedniej nieruchomości.

W takiej sytuacji Właściciel B może ponieść odpowiedzialność, nawet jeśli dołożył wszelkich starań, aby uniknąć szkody, w tym uzyskał wymagane pozwolenie na budowę. Należy jednak zauważyć, że w przypadku robót ziemnych samo pozwolenie na budowę nie ma wpływu na ocenę odpowiedzialności za potencjalne szkody. Wynika to z faktu, że pozwolenie na budowę nie przyznaje żadnych szczególnych uprawnień do prowadzenia prac, które mogą zagrażać stabilności gruntu na sąsiednich nieruchomościach.



Orzeł bielik (*Haliaeetus albicilla*), Zalew Szczeciński.
Staffan Widstrand / Rewilding Europe

5. Odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez ogień

W przypadku konieczności przeprowadzania prac z użyciem ognia należy zwrócić szczególną uwagę na warunki jego stosowania oraz podjąć wszelkie niezbędne środki w celu zminimalizowania i ograniczenia ryzyka.

Prace związane z użyciem ognia są uznawane za niebezpieczne, co oznacza, że osoby je wykonujące mogą ponosić odpowiedzialność za wszelkie wyniki z tego tytułu szkody, nawet jeśli doszło do nich w wyniku niedbalstwa. Jeśli jednak właściciel budynku lub konstrukcji wykaże, że podjęto wszystkie niezbędne i uzasadnione środki zapobiegawcze, możliwe jest zwolnienie z odpowiedzialności lub ograniczenie wysokości ewentualnego odszkodowania.

Przykład 6

Teren zalesiony ma zostać poddany procesowi rewildingu, w związku z czym Właściciel C zaprzestaje jego pielęgnacji i oczyszczania. W efekcie teren zaczyna pokrywać się suchymi zaroślami. Podczas wyjątkowo suchego lata wybuchu pożar, który rozprzestrzenił się na sąsiednie tereny, niszcząc uprawy i powodując obrażenia. Zdaniem sąsiada na terenie regularnie przebywają obozowicze, którzy rozpalają ogniska, a Właściciel C toleruje takie zachowania, nie podejmując działań mających na celu ich ograniczenie.

Decyzja o zezwoleniu obozowiczom na rozpalamie ognisk w środowisku o wysokim ryzyku pożarowym może zostać uznana za zaniechanie ze strony Właściciela C. Aby ograniczyć swoją odpowiedzialność, powinien on wprowadzić i egzekwować ścisłe zasady dotyczące używania otwartego ognia na terenie swojej nieruchomości.

Orzecznictwo w zakresie odpowiedzialności Właściciela C w takiej sytuacji nie jest jednoznaczne, dlatego każda sprawa byłaby oceniana indywidualnie, z uwzględnieniem okoliczności konkretnego przypadku.

Przykład 7

Wiosną, po kilkudniowych opadach deszczu, Właściciel D postanowił usunąć krzewy z niewielkiego obszaru, używając podkaszarki do żywopłotu, aby umożliwić kielkowanie trawy i polnych kwiatów. W trakcie pracy ostrze podkaszarki otarło się o ukryty za wysokim krzewem kamień, co wywołało iskrę. Iskra spadła na pobliską belę siana, która zajęła się ogniem. Właściciel D nie zauważył pożaru od razu, co doprowadziło do jego niekontrolowanego rozprzestrzenienia się na sąsiedni teren, gdzie ogień strawił uprawy oraz inne znajdujące się tam przedmioty. Mimo że miał w pobliżu kilka wiader z wodą i gaśnicę, zanim Właściciel D zdał sobie sprawę z zagrożenia, pożar wymknął się spod kontroli.

Właściciel D ponosi odpowiedzialność, chyba że wykaże, iż używając podkaszarki do żywopłotu podjął wszelkie możliwe środki ostrożności, aby zapobiec wystąpieniu jakichkolwiek szkód, co mogłoby ograniczyć jego odpowiedzialność. Oprócz posiadania sprzętu gaśniczego, Właściciel D może również zobowiązany do udowodnienia, że wiedział, jak prawidłowo korzystać z tego sprzętu (a w niektórych przypadkach może być konieczne przedstawienie dokumentów potwierdzających takie umiejętności). Dodatkowym czynnikiem łagodzącym może być wykazanie przez Właściciela D, że opóźnienie w wykryciu pożaru nie było znaczące lub nie miało wpływu na zakres wyrządzonych szkód.

6. Odpowiedzialność za szkody spowodowane immisjami

Immisje to wszelkie fizyczne zakłócenia w użytkowaniu lub korzystaniu z nieruchomości, spowodowane działaniami prowadzonymi na sąsiednich gruntach. Mogą obejmować hałas, wibracje, zapachy, kurz i wszelkie formy wprowadzania substancji fizycznych lub energii do powietrza, wody, gleby lub ziemi.

Co do zasady, jeśli immisje prowadzą do powstania szkody, podlega ona naprawieniu, niezależnie od winy sprawcy oraz jego dobrej lub złej woli. Dla stwierdzenia immisji kluczowe jest samo wystąpienie zakłócenia, a nie intencje osoby, która je spowodowała.

Warto pamiętać, że sąsiad właściciela nieruchomości ma prawo żądać zaprzestania immisji, które zakłócają mu korzystanie z jego własności. Może również domagać się wstrzymania wszelkich działań przygotowawczych, które w przyszłości mogą prowadzić do powstania szkodliwych immisji.

Przykład 8

Właściciel E postanowił posadzić szpaler wysokich drzew, które prawdopodobnie ograniczyłyby dostęp do naturalnego światła dla właścicieli sąsiednich nieruchomości.

W takim przypadku Właściciel E może zostać zobowiązany do powstrzymania się od nasadzeń, jeśli w przyszłości drzewa te naruszą prawo sąsiadów do dostępu do światła dziennego. Może to mieć miejsce nawet wtedy, gdy obecnie działania Właściciela E nie powodują jeszcze szkody⁸.



*Mokradła w małym lesie torfowiskowym, Rewilding Oder Delta.
Florian Möllers / Rewilding Europe*

Przypisy

- 1 Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne.
- 2 Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 5.06.2019 r., II SA/Rz 387/19.
- 3 Prawo wodne, art. 235.
- 4 Ustawa o ochronie przyrody, art. 83f.
- 5 Kodeks cywilny, art. 147.
- 6 Zgodnie z art. 147 kodeksu cywilnego nie jest konieczne uzyskanie pewności co do utraty oparcia w wyniku robót ziemnych prowadzonych na sąsiednim gruncie. Potwierdza to orzecznictwo: *„Wystarczy, że w konkretnych okolicznościach można spodziewać się, że dokonywane roboty spowodują utratę oparcia przez sąsiedni grunt, przy czym niebezpieczeństwo to nie bezpośrednie, bliskie”* (Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 kwietnia 2007 r., III CSK 431/06).
- 7 Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 kwietnia 2007 r., III CSK 431/06.
- 8 Wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 9.02.2016 r., I ACa 875/15. Polskie sądy orzekły, że *„o ile zatem obecne korzystanie przez pozwanego z jego nieruchomości nie niesie ze sobą poważnego zagrożenia dla powodów z uwagi na niewielkie jeszcze rozmiary zasadzonych drzew, to jednak w przyszłości działanie pozwanego znacznie przekroczy przeciętną miarę i zintensyfikuje negatywny wpływ na nieruchomość powodów i ich dobrostan”*.

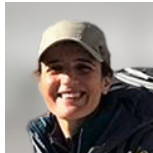
Skontaktuj się z nami

Więcej informacji na temat renaturyzacji i zagadnień poruszanych w niniejszej notce informacyjnej można znaleźć na stronach internetowych [The Lifescape Project](#) i [Rewilding Europe](#).

Jeśli masz jakiegokolwiek pytania, skontaktuj się z nami:



Elsie Blackshaw-Crosby
E: elsie.blackshaw@lifescapeproject.org



Catarina Prata
E: catarina.prata@lifescapeproject.org

Podziękowania

Dziękujemy Rewilding Oder Delta za podzielenie się praktycznymi doświadczeniami rewildingu w Polsce. Dziękujemy również Clifford Chance LLP za wsparcie prawne w przygotowaniu tej notatki informacyjnej.

Niniejsze opracowanie nie stanowi wyczerpującego omówienia wszystkich istotnych kwestii ani nie obejmuje wszystkich aspektów poruszanych w nim tematów. Nie stanowi również porady prawnej ani nie zawiera żadnych innych wskazówek. Podane w nim przykłady nie mają zastosowania do wszystkich sytuacji – w celu uzyskania konkretnej porady prawnej należy skonsultować się z doradcą prawnym.