

Pytanie klienta: Wylot rynny na budynku sąsiada jest skierowany na moją nieruchomość. Podczas deszczu cała woda spływa na moją nieruchomość. Co mogę zrobić?

Jeśli rozmowy z sąsiadem oraz próba ugodowego załatwienia sprawy nie przynoszą skutku, należy skierować sprawę na drogę postępowania sądowego. Ważne jest, aby wystrzegać się samowolnej ingerencji na nieruchomości sąsiada.

Woda opadowa przedostająca się na nieruchomość sąsiednią na skutek ukierunkowania wylotu rynny na nieruchomość sąsiednią jest immisją tj. negatywnym oddziaływaniem jednej nieruchomości na drugą. Powyższe przybiera postać immisji bezpośredniej. Pojęcie to nie występuje w przepisach, jednak funkcjonuje w literaturze prawniczej jak i w orzecznictwie sądów i oznacza tyle co celowe, świadome oraz bezpośrednie oddziaływanie na nieruchomość sąsiednią. Wskazane stanowisko podzielają m.in. Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, który w Wyroku z dnia 12 lutego 2014 r. sygn. akt: III Ca 942/13, który stwierdził, że „Immisje dzieli się na bezpośrednie i pośrednie. Pierwsze z nich stanowią bezpośrednią ingerencję w sferę cudzej własności np. sztuczne skierowanie na nieruchomość sąsiednią wód opadowych.” oraz Sąd Okręgowy w Poznaniu, który w Wyroku z dnia 28 kwietnia 2017 r., sygn. akt: I C 1021/14 wskazał, że „Oddziaływanie na nieruchomości sąsiednie może przybrać formę immisji bezpośrednich, czyli celowego bezpośredniego kierowania na inną nieruchomość substancji za pomocą odpowiednich urządzeń.”.

W orzecznictwie sądów powszechnych jak i w doktrynie, panuje zgodny pogląd, że immisje bezpośrednio należy traktować na równi z ingerencją w prawo własności. Stąd też bezpośrednio naruszają uprawnienia właściciela zawarte w art. 140 Kodeksu cywilnego. Tak Sąd Okręgowy w Nowym Sączu w Wyroku z dnia 12 lutego 2014 r. sygn. akt: III Ca 942/13, „**Immisje bezpośrednio podobnie jak fizyczne wtargnięcie na cudzą nieruchomość są zakazane wprost przez art. 140 kc, który uprawnia właściciela do korzystania z rzeczy z wyłączeniem innych osób.**”.

W celu przeciwdziałania dalszym immisjom należy skorzystać z instytucji ochrony prawa własności uregulowanej w art. 222 § 2 K.c. tj. **powództwa negatoryjnego**. Powództwo negatoryjne ma na celu przywrócenie stanu zgodnego z prawem i nakazanie sąsiadowi zaprzestania dalszych naruszeń.

Pozew należy wnieść do właściwego miejscowo sądu rejonowego. Z racji tego, że powództwo negatoryjne zaliczane jest do spraw o własność i innych praw na nieruchomości, właściwość miejscową sądu należy ustalić na podstawie art. 38 § 1 K.p.c., zgodnie z którym właściwym jest wyłącznie sąd miejsca jej położenia.

Od pozwu należy również uiścić określoną **opłatę**. W tym miejscu z pomocą przychodzi art. 13 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, zgodnie z którym, w sprawach o prawa majątkowe pobiera się opłatę stosunkową, która wynosi 5% wartości przedmiotu sporu lub przedmiotu zaskarżenia, jednak nie mniej niż 30 złotych i nie więcej niż 100 000 złotych.

Natomiast **wartość przedmiotu sporu** należy ustalić w oparciu o art. 23² K.p.c. zgodnie z którym wartość przedmiotu sporu stanowi **suma odpowiadająca trzymiesięcznemu czynszowi najmu lub dzierżawy należnemu od danego rodzaju nieruchomości**. W treści ww. przepisu jest mowa jedynie o wydaniu nieruchomości, jednakże sądy stoją na stanowisku, że przepis ten należy odpowiednio stosować również przy ustalaniu wartości przedmiotu sporu roszczenia negatoryjnego. I tak Sąd Apelacyjny w Gdańsku w postanowieniu z dnia 10 sierpnia 2010 r., sygn. akt: I ACz 1079/10 zważył, że „(...) przyjęcie, że w sprawach o roszczenia negatoryjne dotyczące nieruchomości wartość przedmiotu sporu określa art. 23² KPC sprawiłoby, że jej obliczanie byłoby stosunkowo proste i jednolite, a także podobne we wszystkich sprawach o ochronę własności. Takie rozwiązanie byłoby również zgodne z ratio legis wprowadzenia art. 23² KPC do kodeksu postępowania cywilnego (...). Jednym z celów nowej ustawy o kosztach sądowych była chęć obniżenia ich wysokości, albowiem przyjęto, że nadmierny fiskalizm nie służy sprawności wymiaru sprawiedliwości, a wysokie koszty stanowią istotną barierę dostępu do sądu (...). Jeśli przyjąć, że również art. 23² KPC wyraża tę ideę, to stosowanie go również w sprawach o roszczenia negatoryjne pozwoliłoby na efektywniejszą ochronę konstytucyjnego prawa własności.”.

Podsumowując, opisane działanie sąsiada wypełnia definicję immisji bezpośrednich i stanowi naruszenie prawa własności. Instytucją, z której należy skorzystać jest powództwo negatoryjne, którego celem jest przywrócenie stanu zgodnego z prawem i nakazanie zaprzestania dalszych naruszeń. Ponadto należy mieć na uwadze, że **samowolne** działanie na nieruchomości sąsiada mające na celu usunięcie immisji, może doprowadzić do wystąpienia z takim powództwem przez sąsiada.