

## **Opinia w sprawie prawa pierwokupu przypadku sprzedaży gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi**

W związku z licznymi wątpliwościami dotyczącymi interpretacji przepisów nowej ustawy Prawo wodne związanych z prawem pierwokupu w przypadku sprzedaży gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi przedstawiam następujące stanowisko w sprawie.

Zgodnie z art. 217 ust. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r., poz. 1566), zwanej dalej „ustawą”, Skarbowi Państwa przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi. Prawo pierwokupu wykonuje starosta w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw gospodarki wodnej.

Przedmiotem prawa pierwokupu jest grunt pokryty śródlądowymi wodami stojącymi oznaczony w ewidencji gruntów symbolem Ws.

Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo Geodezyjne i Kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2101) podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków. A zatem, definiując pojęcie śródlądowych wód stojących należy brać pod uwagę oznaczenia w ewidencji gruntów. W § 68 ust. 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków z dnia 29 marca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1034) grunty pod wodami dzielą się na:

- 1) grunty pod morskimi wodami wewnętrznymi, oznaczone symbolem - Wm;
- 2) grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi, oznaczone symbolem - Wp;
- 3) grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi, oznaczone symbolem – Ws.

Zgodnie z art. 23 ustawy śródlądowymi wodami stojącymi są wody śródlądowe w jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych niezwiązanych bezpośrednio, w sposób naturalny, z powierzchniowymi śródlądowymi wodami płynącymi. Przepisy o śródlądowych wodach stojących stosuje się odpowiednio do wód znajdujących się w zagłębieniach terenu powstałych w wyniku działalności człowieka, niebędących stawami (np. jeziora bezodpływowe, naturalne oczka wodne, naturalne stawy nie służące celom hodowlanym, rekreacyjnym, tereny gdzie w sposób naturalny zgromadziła się woda na skutek działalności człowieka np. na terenach po żwirowiskach, wyrobiskach).

Zagłębienia terenu, o których mowa w art. 23 ust. 2 nie mogą być utożsamiane z:

- 1) rowami, które zgodnie z definicją zawartą w słowniczku ustawowym stanowią urządzenia melioracji wodnych, podobnie jak sztuczne stawy (art. 16 pkt 47 ustawy, art. 16 pkt 65 lit. a) i lit. c) ustawy oraz art. 197 ust. 1 pkt 1 ustawy),
- 2) basenami oraz ogrodowymi oczkami wodnymi, albowiem zgromadzona w nich woda nie jest pochodzenia naturalnego, stąd nie podlega ochronie zgodnie z ustawą Prawo wodne.

Zgodnie z art. 219 ustawy Minister właściwy do spraw gospodarki wodnej, w drodze decyzji, ustala charakter wód a decyzja stanowi podstawę do dokonania zmian w ewidencji gruntów i budynków.

Z uwagi na usytuowanie prawa pierwokupu w ust. 13 art. 217, który dotyczy zbywania gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz zgodnie z zasadami wyrażonymi w §55 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 283), należy stwierdzić, iż prawo pierwokupu znajduje zastosowanie jedynie przy sprzedaży gruntów pokrytych śródlądowymi wodami stojącymi nabytych od Skarbu Państwa po dniu wejścia w życie ustawy, w trybie wskazanym w art. 217. Prawa pierwokupu nie stosuje się w przypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntów pokrytych śródlądowymi wodami stojącymi.

DYREKTOR  
Departamentu Gospodarki Wodnej  
i Żeglugi Śródlądowej

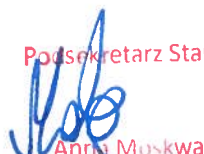
  
Monika Niemiec-Butryn

DYREKTOR  
DEPARTAMENTU PRAWNEGO



dr Bartosz Szczurowski

Podsekretarz Stanu

  
Anna Moskwa