

Wojciech Gonet

Uniwersytet Przyrodniczo-Humanistyczny w Siedlcach

wojciech.gonet@uph.edu.pl

ORCID: 0000-0003-0066-706X

<https://doi.org/10.26881/gsp.2021.3.04>

Problematyka prawa pierwokupu gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi, przysługującego Skarbowi Państwa

Wprowadzenie

Zasoby wód w Polsce się zmniejszają, wobec czego ochrona istniejących zasobów jest wskazana. Od dnia 1 stycznia 2018 r. obowiązuje nowa ustawa – Prawo wodne¹. Artykułem 217 p.w. wprowadzono prawo pierwokupu nieruchomości gruntowych pod śródlądowymi wodami stojącymi na rzecz Skarbu Państwa (SP). Przepisy prawa wodnego nie stanowią wyczerpującej regulacji wskazującej jednoznacznie, jakie rodzaje zbiorników wodnych są decydujące dla kwalifikacji gruntu jako takiego, na którym znajdują się śródlądowe wody stojące. Skutkuje to wątpliwościami interpretacyjnymi co do określenia, czy na nieruchomości gruntowej znajdują się śródlądowe wody stojące, a wobec tego, czy Skarbowi Państwa przysługuje (lub nie) prawo pierwokupu. Celem opracowania jest m.in. analiza zakresu przedmiotowego prawa pierwokupu, tzn. ustalenie, jakie grunty pokryte śródlądowymi wodami stojącymi podlegają prawu pierwokupu, a w związku z tym – ustalenie, czym są śródlądowe wody stojące.

1. Pojęcie śródlądowych wód stojących

Przepis art. 23 ust. 1 p.w. stanowi, że śródlądowymi wodami stojącymi są wody śródlądowe w jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych niezwiązanych bezpośrednio, w sposób naturalny, z powierzchniowymi śródlądowymi wodami płynącymi. Jeziorem jest „naturalne zagłębienie lądu tworzące zbiornik wodny niemający połączenia z morzem”². Jeziora mogą być np. lodowcowe, polodowcowe³, reliktowe,

¹ Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r., poz. 310 ze zm.; dalej: p.w., prawo wodne).

² <https://sjp.pwn.pl/szukaj/jezioro.html> [dostęp: 28.03.2021].

³ Tzn. jezioro powstałe wskutek działalności lodowca, <https://sjp.pwn.pl/szukaj/jezioro.html> [dostęp: 28.03.2021].

szczątkowe⁴, rynnowe⁵, morenowe, wytopiskowe, sandrowe, przyozowe, drumlinowe, cyrkowe, rzeczne (starorzecza, deltowe), przybrzeżne, bagienne, osuwiskowe, krasowe⁶. W każdym przypadku, jeżeli do jeziora nie ma dopływu lub z jeziora nie ma wypływu, jest to śródlądowa woda stojąca, a grunt pod tym jeziorem przy jego sprzedaży podlega prawu pierwokupu.

W konkretnych przypadkach może być ciężko ustalić, czy do jeziora, którego linia brzegowa jest trudno dostępna, nie ma naturalnego dopływu lub wypływu wód powierzchniowych (np. strumyka). Jezioro o ciągłym albo okresowym naturalnym dopływie lub odpływie wód powierzchniowych, zgodnie z art. 22 pkt 2 p.w., jest śródlądową wodą płynącą. Grunty pokryte śródlądowymi wodami płynącymi stanowią własność właściciela tych wód, tj. Skarbu Państwa (art. 216 ust. 1 w zw. z art. 211 ust. 2 p.w.). Wody stanowiące własność SP lub jednostek samorządu terytorialnego (j.s.t.) są wodami publicznymi (art. 211 ust. 3 p.w.). Śródlądowe wody płynące będące wodami publicznymi nie podlegają obrotowi cywilnoprawnemu, z wyjątkiem przypadków określonych w ustawie (art. 211 ust. 4 p.w.), co wynika również z art. 216 ust. 2 p.w. stanowiącego, że grunty pokryte śródlądowymi wodami płynącymi, nie podlegają obrotowi cywilnoprawnemu (art. 216 ust. 2 p.w.). Ustalenie, czy jezioro ma stały lub okresowy naturalny dopływ lub wypływ, może być trudne w praktyce, a ma to istotny wpływ na możliwość sprzedaży nieruchomości, na której to jezioro się znajduje. W praktyce mogą się zdarzyć niezawinione przypadki obrotu wodami płynącymi, stanowiącymi własność SP lub j.s.t. Zbywca może być w mylnym przekonaniu, że rozporządza nieruchomością z zamkniętym jeziorem, podczas gdy do przedmiotowego jeziora jest stały lub okresowy dopływ lub wypływ, nieruchomość stanowi własność SP, wobec czego umowa zbycia lub obciążenia przedmiotowej nieruchomości jest nieważna, gdyż została dokonana przez osobę niebędącą właścicielem nieruchomości⁷.

Przepis art. 23 ust. 1 p.w. jako śródlądowe wody stojące wskazuje także wody w innych naturalnych zbiornikach wodnych niezwiązanych bezpośrednio, w sposób naturalny, z powierzchniami śródlądowymi wodami płynącymi. Innymi naturalnymi zbiornikami wodnymi są np. stawy, zalewy czy oczka wodne. Zalew jest synonimem jeziora; może być naturalny albo sztuczny. Jeżeli do zalewu nie ma dopływu i wypływu, to grunt pod nim podlega prawu pierwokupu. Oczkami wodnymi są naturalne śródpolne i śródleśne zbiorniki wodne o powierzchni do 1 ha, niepodlegające klasyfikacji gleboznawczej (art. 4 pkt 10 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych⁸). Nieruchomości, na których znajdują się przedmiotowe oczka wodne podlegają prawu pierwokupu na

⁴ Tzn. jezioro będące dawniej częścią morza lub większego jeziora, <https://sjp.pwn.pl/szukaj/jezioro.html>, [dostęp: 28.03.2021].

⁵ Tzn. wąskie, długie jezioro powstałe w rynnie pod lodowcem, <https://sjp.pwn.pl/szukaj/jezioro.html>, [dostęp: 28.03.2021].

⁶ K. Maj, *O ustawowym prawie pierwokupu nieruchomości w ustawie prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r.*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2017, nr 2, s. 57–58.

⁷ *Ibidem*, s. 58.

⁸ Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r., poz. 1161).

podstawie art. 217 ust. 13 p.w. Przepis art. 16 ust. 65 lit. c prawa wodnego wskazuje, że urządzeniami wodnymi są urządzenia lub budowle służące do kształtowania zasobów wodnych lub korzystania z tych zasobów, w tym stawy, w szczególności stawy rybne oraz stawy przeznaczone do oczyszczania ścieków albo rekreacji. Z art. 23 ust. 2 p.w. wynika, że przepisy o śródlądowych wodach stojących stosuje się odpowiednio do wód znajdujących się w zagłębieniach terenu, powstałych w wyniku działalności człowieka, niebędących stawami. Z łącznej analizy art. 23 ust. 2 i art. 217 ust. 13 p.w. wynika, że przepisów o prawie pierwokupu nie stosuje się do stawów sztucznych i naturalnych, będących stawami hodowlanymi, rybnymi, niezależnie czy są w nich ryby czy nie, lub czy przechowuje się w nich ryby. Staw z okresowym wypływem wody, służącym do spuszczenia wody przy odłowie ryb lub z dopływem wody zasilającym staw, nie jest śródlądową wodą stojącą. Nie jest także śródlądową wodą stojącą staw ze sztucznym okresowym lub stałym dopływem i odpływem wody. Zasilanie stawu w wodę oraz odprowadzenie z niego wody jest czymś normalnym, a przy hodowli ryb jest często niezbędne. W przeszłości zbiornik wodny mógł zostać utworzony na przepływającej rzece, strumyku, czy poprzez zamknięcie ujścia – i stan ten trwa obecnie. Potocznie może być ten zbiornik nazwany stawem, lecz bardziej prawidłowa będzie dla tego typu zbiornika nazwa „zalew z dopływem i odpływem wody”, tzn. jest to grunt pokryty śródlądowymi wodami płynącymi. Do gruntów pod stawami zalicza się grunty pod zbiornikami wodnymi (z wyjątkiem jezior i zbiorników zaporowych z urządzeniami do regulacji poziomu wód), wyposażonymi w urządzenia hydrotechniczne nadające się do chowu, hodowli i przetrzymywania ryb, obejmujące powierzchnię ogroblowaną wraz z systemem rowów oraz tereny przyległe do stawów i z nimi związane, a należące do obiektu stawowego (załącznik nr 6, pkt 7 r.e.g.b.⁹). Grunty pod stawami, w tym ze sztucznym dopływem i odpływem wody, oznaczone w ewidencji gruntów jako „Wsr”¹⁰ nie podlegają prawu pierwokupu wg przepisów prawa wodnego¹¹.

Przepisy o śródlądowych wodach stojących stosuje się odpowiednio do wód znajdujących się w zagłębieniach terenu, powstałych w wyniku działalności człowieka, niebędących stawami (art. 23 ust. 2 p.w.). Zagłębienia terenu powstałe w wyniku działalności człowieka to: rowy, sztuczne zbiorniki wodne, studnie. Rowami są sztuczne koryta prowadzące wodę w sposób ciągły lub okresowy, o szerokości dna mniejszej niż 1,5 m przy ujściu (art. 16 pkt 47 p.w.). Zgodnie z § 68 ust. 1 pkt 1 lit. g r.e.g.b., grunty pod rowami oznaczone są symbolem W. W załączniku nr 6 do tego rozporządzenia w pkt 8 wskazano, że do gruntów pod rowami zalicza się grunty zajęte pod otwarte rowy pełniące funkcje urządzeń melioracji wodnych szczegółowych dla gruntów wykorzystywanych do produkcji rolniczej. Ponadto, przepis art. 214 p.w. stanowi, że śródlądowe wody stojące, woda w rowie oraz woda w stawie, który nie jest napełniany w ramach usług wodnych, ale wyłącznie wodami opadowymi lub roztopowymi lub

⁹ Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r., poz. 393).

¹⁰ Zob. § 68 ust. 1 pkt 1 lit. g r.e.g.b.

¹¹ K. Maj, *O ustawowym...*, s. 62.

wodami gruntowymi, znajdujące się w granicach nieruchomości gruntowej, stanowią własność właściciela tej nieruchomości. Grunty pod rowami nie są śródlądowymi wodami stojącymi i nie podlegają prawu pierwokupu.

Sztuczne zbiorniki wodne mogły powstać w wyniku wydobywania: piasku, żwiru, kamienia, wapienia, gipsu, gliny, torfu, borowiny. Dawna żwirownia zapełniona wodą, może zmienić przeznaczenie na użytek rekreacyjno-wypoczynkowy, turystyczny, wędkarski (łowisko ryb). Grunt pod żwirownią podlega prawu pierwokupu, gdyby jednak w tej żwirowni utworzono staw hodowlany (rybny) to nie podlegałaby ona prawu pierwokupu¹². Prawu pierwokupu podlegają również grunty pod innymi sztucznymi zbiornikami powstałymi w wyniku wydobywania piasku, kamienia, wapienia, gipsu, gliny, torfu czy borowiny. Gdy nie zna się historii powstania zbiornika wodnego, to nie wiadomo, czy jest to dzieło natury czy człowieka. Gdy nie można ustalić, czy dany zbiornik wodny powstał w sposób naturalny lub sztuczny, trudno jest stwierdzić, czy przy sprzedaży nieruchomości pod tym zbiornikiem wodnym przysługuje czy też nie przysługuje prawo pierwokupu na rzecz SP.

Studnia to „otwór wykopany lub wywiercony w ziemi, obudowany i wyposażony w urządzenie do wydobywania wody”¹³. Studnie mogą być:

- abisyńskie „studnia w postaci rury stalowej białej w grunt, zaopatrzona w ręczną pompę”;
- artezyjskie „studnia wykonana przez wywiercenie otworu do głęboko położonych pokładów wody, samorzutnie wypełniająca się wodą dzięki panującemu w głębi skał ciśnieniu hydrostatycznemu”.

Woda w studni nie jest wodą powierzchniową, a wodą podziemną¹⁴, wobec czego grunt, na którym znajduje się studnia, nie podlega prawu pierwokupu.

Do gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi zalicza się grunty pokryte wodami powierzchniowymi stojącymi oraz grunty trwale pokryte wodami znajdującymi się w zagłębieniach terenu powstałych w wyniku działalności człowieka, niebędące stawami oraz niezaliczone do nieużytków¹⁵, którymi są grunty rolne nienadające się bez znacznych nakładów do działalności wytwórczej w rolnictwie, w szczególności¹⁶:

- 1) bagna (błota, topieliska, trzęsawiska¹⁷, moczary, rojsty¹⁸);
- 2) grunty pokryte wodami, które nie nadają się do produkcji rybnej (sadzawki¹⁹, wodopoje, doły potorfowe).

¹² K. Maj, *O ustawowym...*, s. 64.

¹³ <https://sjp.pwn.pl/szukaj/studnia.html> [dostęp: 30.03.2021].

¹⁴ S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2011, s. 55.

¹⁵ Zał. nr 6 pkt 25 r.e.g.b.

¹⁶ Zał. nr 6 pkt 9 r.e.g.b.

¹⁷ „Podmokły, grząski teren, zarośnięty szuwarami, trzciną, mchem itp.”, <https://sjp.pwn.pl/szukaj/studnia.html> [dostęp: 30.03.2021].

¹⁸ „Miejsce bagniste, porośnięte mchem i krzakami”, <https://sjp.pwn.pl/szukaj/studnia.html> [dostęp: 30.03.2021].

¹⁹ „Niewielki zbiornik wodny w naturalnym lub wykopanym zagłębieniu ziemi”, <https://sjp.pwn.pl/szukaj/studnia.html> [dostęp: 30.03.2021].

Nieruchomości, na których znajdują się bagna, błota, topieliska, trzęsawiska, moczary, rojsty, sadzawki, wodopoje czy doły potorfowe nie są śródlądowymi wodami stojącymi i nie podlegają prawu pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa na podstawie art. 217 ust. 13 p.w., co wynika z definicji gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi, zawartej w załączniku nr 6 pkt 25 r.e.g.b., w związku z definicją nieużytków rolnych zawartą w załączniku nr 6 pkt 9 r.e.g.b.

Nie podlegają prawu pierwokupu grunty, na których znajdują się baseny czy ogrodowe oczka wodne, gdyż zgromadzona w nich woda nie jest pochodzenia naturalnego²⁰. Grunty, na których znajdują się otwarte zbiorniki napełniane wodą, np. aquaparki, baseny termalne, baseny solankowe – również nie podlegają prawu pierwokupu.

2. Stwierdzenie znajdowania się śródlądowych wód stojących na gruncie

Oznaczenie nieruchomości na wypisie z rejestru gruntów symbolami:

- Lz (m.in. grunty porośnięte wikliną w stanie naturalnym oraz krzewiastymi formami wierzb w dolinach rzek i obniżeniach terenu; przylegające do wód powierzchniowych grunty porośnięte drzewami lub krzewami, stanowiące biologiczną strefę ochronną cieków i zbiorników wodnych²¹);
 - Ti (m.in. wały ochronne wód przystosowane do ruchu kołowego²²);
 - Ws (grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi);
 - K (m.in. wyrobiska po wydobywaniu kopalin; zapadliska i tereny po działalności górniczej²³);
 - Tr (w szczególności grunty zajęte pod budowle ziemne, takie jak: wały przeciwpodziowe niezaliczone do terenów komunikacyjnych, kopce oraz groble niewchodzące w skład stawów);
 - E-Ws – użytki ekologiczne na gruntach pod wodami powierzchniowymi stojącymi
- może wskazywać, że określona nieruchomość podlega prawu pierwokupu na podstawie art. 217 ust. 13 p.w. Oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomości jako śródlądowych wód stojących, również wskazuje, że są to grunty podlegające prawu pierwokupu wynikającemu z prawa wodnego. Ewidencja gruntów może być nieaktualna. Może się zdarzyć, że grunt jest oznaczony symbolem K – a nie znajduje się na nim żadne wyrobisko wypełnione wodą, czy też symbolem Ws – a na tej nieruchomości nie będzie żadnych wód. Mogą wystąpić sytuacje odwrotne, tzn. na nieruchomości znajduje się np. zalew, a ewidencja gruntów, nie będzie wskazywać, że są to grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi, tzn. nie będzie symbolu Ws na dokumencie. Podobnie może być w przypadku różnic

²⁰ M. Kozłowski, *Zbywanie gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi Skarbu Państwa w praktyce notarialnej*, komentarz praktyczny do art. 217 Prawa wodnego, LEX/el. 2018.

²¹ Zał. nr 6 pkt 11 r.e.g.b.

²² Zał. nr 6 pkt 20 r.e.g.b.

²³ Załącznik nr 6 pkt 17 r.e.g.b.

między stanem faktycznym a miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, tzn. w rzeczywistości na gruncie będzie zagłębienie wypełnione wodą po wydobyciu żwiru, a w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będą to tereny przemysłowe. W takich przypadkach w ustaleniu, czy SP przysługuje prawo pierwokupu, decydujący jest stan faktyczny. Nie można, przyjąć fikcji, że dokumenty z ewidencji gruntów czy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą mieć prymat na stanem faktycznym. W sytuacji rozbieżności pomiędzy wypisem z rejestru gruntów a wyrysem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tzn. gdy tylko z jednego z tych dokumentów wynika, że na nieruchomości znajdują się śródlądowe wody stojące, Skarbowi Państwa przysługuje prawo pierwokupu, o ile jest to zgodne ze stanem faktycznym. Prawo pierwokupu SP przysługuje w przypadkach, gdy np. okresowo na skutek suszy w wyrobiskach po wydobyciu kopalin nie znajduje się woda. Chwilowy brak wody w wyrobisku nie oznacza utraty charakteru nieruchomości jako takiej, na której znajduje się śródlądowa woda stojąca.

W sprawie określenia charakteru wód znajdujących się na nieruchomości, można zwrócić się do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Podmiot ten udziela informacji na podstawie zasobów systemu informacyjnego gospodarowania wodami właściwego dla regionalnego zarządu. Można uzyskać informację, czy np. fragment starorzeczka rzeki znajdujący się na działce, jest śródlądową wodą stojącą.

Wiążące ustalenie charakteru dla wód znajdujących się na nieruchomości może nastąpić na podstawie decyzji wydanej przez ministra właściwego do spraw gospodarki wodnej (art. 219 p.w.). Przedmiotową decyzję wydaje się na wniosek Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, właściciela nieruchomości przyległej do wód lub właściciela nieruchomości znajdującej się pod wodą, której dotyczy wniosek o ustalenie charakteru wód (art. 219 ust. 2 p.w.). Do wniosku załącza się (art. 219 ust. 3 p.w.): opis elementów hydromorfologicznych wód, w tym reżimu hydrologicznego, ciągłości wód, warunków morfologicznych; analizę historyczną przynależności tych wód do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych, imię i nazwisko oraz adres albo nazwę, siedzibę wnioskodawcy, a w przypadku gdy wnioskodawcą jest właściciel gruntu przyległego do wód – dokumenty potwierdzające tytuł prawny wnioskodawcy do nieruchomości przyległych do wód objętych wnioskiem, wykaz właścicieli nieruchomości przyległych do wód, których dotyczy wnioski o ustalenie charakteru wód, ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków; mapę sytuacyjno-wysokościową pobraną z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego lub inną mapę uwierzytelnioną przez organ prowadzący ten zasób, obrazującą przebieg wód od źródeł do ujścia, w skali 1:500, 1:1000 lub 1:2000 oraz uwzględniającą wyniki pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych. Decyzja wydana przez ministra właściwego do spraw gospodarki wodnej, ustalająca charakter wód znajdujących się na nieruchomości, stanowi podstawę do dokonania zmian w ewidencji gruntów i budynków (art. 219 ust. 4 p.w.). Otrzymanie ww. decyzji pozwala rozstrzygnąć, czy na nieruchomości znajdują się śródlądowe wody powierzchniowe. Gdy z decyzji wynika, że na nieruchomości znajdują się śródlądowe wody powierzchniowe, SP przysługuje prawo pierwokupu.

Prawo pierwokupu określone w art. 217 ust. 13 p.w. nie dotyczy prawa użytkownika wieczystego gruntów, na których znajdują się śródlądowe wody stojące, co wynika z nakazu konieczności ścisłej interpretacji przepisów wprowadzających ograniczenia, a takim jest prawo pierwokupu. Prawo pierwokupu przysługuje SP, gdy sprzedawany jest udział w nieruchomości pokrytej śródlądowymi wodami stojącymi.

3. Brak tożsamości przedmiotu prawa pierwokupu ze sprzedawaną nieruchomością

Zdarza się, że przedmiotem umowy sprzedaży są dwie działki, a tylko na jednej znajdują się śródlądowe wody stojące, lub zbywana jest działka gruntu, na której znajduje się tylko fragment wyrobiska wypełnionego wodą lub część jeziora, oczka wodnego, tj. naturalnego śródpolnego i śródleśnego zbiornika wodnego o powierzchni do 1 ha, niepodlegającego klasyfikacji gleboznawczej. Gdy tylko część (fragment) działki pokryty jest śródlądowymi wodami stojącymi, SP przysługuje prawo pierwokupu do całej sprzedawanej działki, analogicznie jak ma to miejsce w przypadku sprzedaży gruntów rolnych i leśnych. W sytuacji sprzedaży kilku działek lub kilku nieruchomości, z których tylko jedna jest pokryta śródlądowymi wodami stojącymi, Skarbowi Państwa przysługuje prawo pierwokupu tej konkretnej działki. Notariusz może sporządzić umowę zobowiązującą sprzedaży w zakresie działki, na której znajdują się śródlądowe wody stojące, a w zakresie pozostałych działek – umowę przedwstępną sprzedaży lub zobowiązującą sprzedaży pod warunkiem zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości pokrytej śródlądowymi wodami stojącymi, gdy SP nie wykona prawa pierwokupu.

Nieruchomości pokryte śródlądowymi wodami stojącymi mogą wchodzić w skład przedsiębiorstwa, gospodarstwa rolnego lub spadku. Czynność prawna mająca za przedmiot przedsiębiorstwo obejmuje wszystko, co wchodzi w skład przedsiębiorstwa, chyba że co innego wynika z treści czynności prawnej albo z przepisów szczególnych (art. 55² k.c.²⁴). Przepis art. 55² k.c. ma charakter dyspozytywny i strony mogą wyłączyć niektóre składniki przedsiębiorstwa z zakresu czynności rozporządzającej jego dotyczącej²⁵. Nabycie przedsiębiorstwa może nastąpić w wyniku kilku umów²⁶. Strony umowy mającej za przedmiot przedsiębiorstwo same mogą zdecydować, które składniki wyłączą z zakresu przedmiotowego umowy jego zbycia. Nie mają jednak w tym zakresie pełnej swobody. Zakres wyłączeń nie może przekreślić istoty przedsiębiorstwa w znaczeniu art. 55¹ k.c., wobec czego zbycie przedsiębiorstwa powinno obejmować co najmniej te składniki, które determinują funkcje spełniane przez przedsiębiorstwo²⁷. Zbycie przedsiębiorstwa następuje w sytuacji przeniesienia składników

²⁴ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r., poz. 1740; dalej: k.c.).

²⁵ M. Kępiński [w:] *Kodeks cywilny*, red. M. Gutowski, t. I, Warszawa 2018, s. 477.

²⁶ Wyrok SN z dnia 6 lipca 2005 r., III CK 705/04, LEX nr 150645.

²⁷ Wyrok SN z dnia 17 października 2000 r., I CKN 850/98, LEX nr 50895.

niezbędnych do realizacji jego zadań gospodarczych²⁸. Zbycie przedsiębiorstwa obejmującego prawo własności nieruchomości i prawo wieczystego użytkowania stanowi czynność prawną zbycia nieruchomości²⁹.

Gdy w skład przedsiębiorstwa wchodzi nieruchomości pokryte śródlądowymi wodami powierzchniowymi, należy sporządzić:

- umowę zobowiązującą sprzedaż nieruchomości pokrytych śródlądowymi wodami powierzchniowymi, pod warunkiem że starosta działający na rzecz Skarbu Państwa nie wykona prawa pierwokupu;
- umowę zobowiązującą sprzedaż pozostałych składników przedsiębiorstwa, pod warunkiem zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości pokrytych śródlądowymi wodami powierzchniowymi w przypadku niewykonania przez starostę z prawa pierwokupu nieruchomości pokrytych śródlądowymi wodami stojącymi.

Umowy te mogą być objęte jednym aktem notarialnym, a zamiast drugiej umowy zobowiązującej sprzedaży może być zawarta umowa przedwstępna sprzedaży pozostałych składników przedsiębiorstwa.

Analogicznie należy postępować przy sprzedaży gospodarstwa rolnego, gdy w jego skład wchodzi nieruchomość lub nieruchomości pokryte śródlądowymi wodami stojącymi.

4. Wykonanie prawa pierwokupu

Prawo pierwokupu gruntów pokrytych śródlądowymi gruntami stojącymi wykonuje starosta przez złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego u notariusza, który sporządził umowę zobowiązującą sprzedaży nieruchomości, na której znajdują się śródlądowe wody stojące. Gdy złożenie oświadczenia u tego notariusza jest niemożliwe lub napotyka poważne trudności, oświadczenie może być złożone u innego notariusza (art. 217 ust. 16 p.w.). Prawo pierwokupu może być wykonane w terminie miesiąca od dnia otrzymania przez starostę zawiadomienia o treści umowy sprzedaży (art. 217 ust. 14 p.w.). O zawarciu umowy zobowiązującej sprzedaży notariusz zawiadamia starostę właściwego ze względu na położenie nieruchomości pokrytej śródlądowymi wodami stojącymi, wysyłając wypis aktu notarialnego obejmującego umowę zobowiązującą sprzedaży (art. 217 ust. 15 p.w.). Starosta wykonuje prawo pierwokupu w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw gospodarki wodnej (art. 217 ust. 13 zdanie drugie p.w.). W przepisach prawa wodnego nie wskazuje się, co powinno zawierać porozumienie i w jakiej formie powinno zostać udzielone. Z treści przedmiotowego porozumienia powinno wynikać, że minister właściwy do spraw gospodarki wodnej

²⁸ Wyrok SN z dnia 10 stycznia 1972 r., I CR 359/71, LEX nr 1385; wyrok SN z dnia 30 stycznia 1997 r., III CKN 28/96, LEX nr 29109; wyrok NSA (do 31.12.2003) w Gdańsku z dnia 6 października 1995 r., SA/Gd 1959/94, LEX nr 24237.

²⁹ Wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2012 r., II CSK 484/11, LEX nr 1254655.

dysponuje środkami finansowymi na zakup nieruchomości po cenie ustalonej między stronami w umowie zobowiązującej sprzedaży (art. 217 ust. 18 p.w.). Porozumienie może być zawarte lub udzielone przez ministra właściwego do spraw gospodarki wodnej w dowolnej formie, tj. pisemnej, dokumentowej, elektronicznej z kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Przedmiotowe porozumienie starosta winien okazać notariuszowi przy składaniu oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. Zapewnia to bezpieczeństwo sprzedawcy, gdyż ma on pewność, że w budżecie państwa są zabezpieczone środki finansowe na zapłatę za sprzedawaną nieruchomość objętą prawem pierwokupu. Porozumienie nie jest zgodą na nabycie, o której mowa w art. 63 k.c., gdyż minister właściwy do spraw gospodarki wodnej nie jest osobą, o której mowa w art. 63 k.c., lecz organem. Porozumienie może być udzielone przez ministra właściwego do spraw gospodarki wodnej po wykonaniu prawa pierwokupu przez starostę. Taka sytuacja jest jednak ryzykowna dla sprzedawcy nieruchomości. Notariusz może odmówić przyjęcia od starosty oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, gdy nie zostanie przesłane choćby w formie elektronicznej porozumienie dotyczące gruntu pokrytego śródlądowymi wodami stojącymi, wydane przez ministra właściwego do spraw gospodarki wodnej. Z chwilą złożenia oświadczenia przez starostę, nieruchomość staje się własnością Skarbu Państwa. Starosta wysyła sprzedającemu oświadczenie w formie aktu notarialnego o wykonaniu prawa pierwokupu, przesyłką poleconą nadaną za potwierdzeniem odbioru w placówce pocztowej operatora pocztowego w rozumieniu ustawy – Prawo pocztowe³⁰, a następnie publikuje na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej starostwa powiatowego. Przyjmuje się, że sprzedający zapoznał się z treścią oświadczenia starosty o wykonaniu prawa pierwokupu z chwilą jego publikacji na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej starostwa powiatowego (art. 217 ust. 17 p.w.).

Oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu może złożyć:

- osoba, która pełni funkcję organów powiatu, wyznaczona przez Prezesa Rady Ministrów, na wniosek ministra właściwego do spraw administracji publicznej, w sytuacji rozwiązania rady powiatu (art. 29 ust. 1 w zw. z ust. 3a u.s.p.³¹);
- komisarz rządowy ustanowiony przez Prezesa Rady Ministrów na wniosek ministra właściwego do spraw administracji publicznej (art. 29 ust. 5 u.s.p.);
- osoba wyznaczona przez Prezesa Rady Ministrów w przypadku rozwiązania zarządu powiatu (art. 83 ust. 2 u.s.p.);
- komisarz rządowy powołany przez Prezesa Rady Ministrów na wniosek wojewody zgłoszony za pośrednictwem ministra właściwego do spraw administracji publicznej, w sytuacji zawieszenia organów powiatu (art. 84 ust. 1 i 3 u.s.p.);
- prezydent miasta w miastach na prawach powiatu (art. 92 ust. 1 pkt 2 u.s.p.).

Każda z ww. osób może udzielić pełnomocnictwa komukolwiek do złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. Pełnomocnictwo może być szczególnie lub rodzajowe i musi być udzielone w formie aktu notarialnego. Członkowie zarządu

³⁰ Ustawa z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r., poz. 1041).

³¹ Ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r., poz. 910).

powiatu lub zastępcy prezydenta mogą wykonać prawo pierwokupu przysługujące SP tylko wtedy, gdy zostało im udzielone pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego.

Bezwarunkowa sprzedaż nieruchomości pokrytej śródlądowymi wodami stojącymi jest bezwzględnie nieważna (art. 599 § 2 k.c.).

5. Zakończenie

Prawo pierwokupu uregulowane w prawie wodnym jest trudne do stosowania w praktyce ze względu na nieprecyzyjną definicję gruntów pokrytych śródlądowymi wodami stojącymi. Pomocne w ustaleniu, czy nieruchomość pokryta jest śródlądowymi wodami stojącymi, są przepisy r.e.g.b. Najważniejszy jest jednak stan faktyczny, tzn. czy na gruncie znajdują się śródlądowe wody stojące czy też ich nie ma. Ustawodawca winien dać temu wyraz w przepisie art. 217 p.w., stanowiąc, że w przypadku trudności w ustaleniu na podstawie dokumentów, czy na działce znajdują się śródlądowe wody stojące, oświadczenie stron umowy sprzedaży lub choćby sprzedającego złożone pod groźbą odpowiedzialności karnej, powinno rozstrzygać o istnieniu lub nieistnieniu prawa pierwokupu. Ustawodawca powinien również doprecyzować skutki złożenia oświadczenia przez starostę o wykonaniu prawa pierwokupu bez uprzednio zawartego porozumienia z ministrem właściwym do spraw gospodarki wodnej, tzn. że oświadczenie złożone przez starostę może być potwierdzone przez ministra właściwego do spraw gospodarki wodnej.

Trudno ocenić, na ile prawo pierwokupu przyczynia się do zwiększenia zasobów wodnych, gdyż jego wykonanie zależy od dysponowania odpowiednimi środkami finansowymi na zapłatę ceny sprzedaży. Gdy nieruchomości pokryte śródlądowymi wodami stojącymi nie są sprzedawane, Skarb Państwa nie ma możliwości ich nabycia. Prawo pierwokupu nieruchomości pokrytych śródlądowymi wodami stojącymi przysługuje SP w przypadku sprzedaży każdej nieruchomości pokrytej tymi wodami, bez względu na powierzchnię gruntu i wód.

Literatura

- Kępiński M. [w:] *Kodeks cywilny*, t. I, red. M. Gutowski, Warszawa 2018.
- Kozłowski M., *Zbywanie gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi Skarbu Państwa w praktyce notarialnej*, LEX/el.
- Maj K., *O ustawowym prawie pierwokupu nieruchomości w ustawie prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r.*, „*Krakowski Przegląd Notarialny*” 2017, nr 2.
- Rudnicki S., Rudnicki G., *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2011.

Streszczenie

Wojciech Gonet

Problematyka prawa pierwokupu gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi, przysługującego Skarbowi Państwa

Tekst dotyczy problematyki prawa pierwokupu nieruchomości pokrytych śródlądowymi wodami stojącymi. Celem artykułu jest m.in. wyjaśnienie, co to są śródlądowe wody stojące i kiedy Skarbowi Państwa przysługuje prawo pierwokupu. Badanie zostało przeprowadzone z wykorzystaniem metody dogmatycznej analizy przepisów aktów prawnych oraz ich wykładni językowej. W pierwszej części dokonano wykładni pojęcia śródlądowych wód stojących, posługując się literalną wykładnią przepisów prawa. Stwierdzono, że dla ustalenia, czy na nieruchomości znajduje się woda śródlądowa, najważniejszy jest stan faktyczny. W dalszych częściach wyjaśniono, w jakich przypadkach przysługuje prawo pierwokupu Skarbowi Państwa. W wyniku przeprowadzonych badań stwierdzono, że prawo pierwokupu nieruchomości, na których znajdują się śródlądowe wody stojące, jest bardzo szerokie, gdyż Skarb Państwa może je wykonać niezależnie od wielkości sprzedawanej nieruchomości oraz niezależnie od wielkości powierzchni śródlądowej wody stojącej. Prawo pierwokupu nieruchomości, na których znajdują się śródlądowe wody stojące, może przyczynić się do zwiększenia zasobów wodnych, o ile Skarb Państwa dysponuje środkami finansowymi na wykonanie tego prawa.

Słowa kluczowe: woda; nieruchomości; prawo pierwokupu; Skarb Państwa.

Summary

Wojciech Gonet

Pre-emption Right to Land Under Inland Stagnant Waters Vested in the State Treasury

The article deals with the issue of the pre-emption right for lands under inland stagnant waters. Its aim was, inter alia, to explain what inland standing waters are and when the State Treasury has the right of pre-emption. The study was conducted using the method of dogmatic analysis of legal acts and their linguistic interpretation. In the first part, the concept of inland standing waters is interpreted, using a literal interpretation of the law. It was found that the facts are the most important in determining whether there is inland water on the property. The following sections explain in which cases the State Treasury has a pre-emption right. The Author has concluded that the pre-emption right for real estate with inland standing waters is very wide as the State Treasury can execute it regardless of the size of the real estate and regardless of the size of the inland standing water area. The pre-emption right for real estate with inland standing waters may contribute to an increase in water resources as long as the State Treasury has financial resources to exercise this right.

Keywords: water; real estate; pre-emption right; the State Treasury.