

## **Nowe Prawo wodne wejdzie w życie 1 stycznia 2018 roku. Skarb Państwa wykupi wody stojące?**

Od 1 stycznia 2018 r. do polskiego systemu prawnego wejdzie nowe ograniczenie dotyczące sprzedaży nieruchomości. Ustawodawca wprowadził bowiem do nowego Prawa wodnego pierwokup na rzecz Skarbu Państwa w przypadku sprzedaży gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi.

Ustawa Prawo wodne z 20 lipca 2017 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566) to regulacja, która zastępuje starą ustawę z 18 lipca 2001 r. Jednym z głównych powodów uchwalenia nowej ustawy był obowiązek wdrożenia przez Polskę postanowień Dyrektywy 2000/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z 23 października 2000 r., ustanawiającej ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej (tzw. Ramowa Dyrektywa Wodna).

Prawo wodne z 20 lipca 2017 r. stanowi zasadniczą zmianę polityki państwa dotyczącej gospodarowania wodami. Wprowadza ono m.in. nową instytucję w postaci oceny wodnoprawnej, która będzie wymagana przed realizacją przedsięwzięć mogących wpłynąć na osiągnięcie celów środowiskowych, np. w zakresie korzystania z usług wodnych, wykonywania urządzeń wodnych czy też robót i obiektów budowlanych mających wpływ na zmniejszenie naturalnej retencji. Nowa ustawa wprowadza także pierwokup na rzecz Skarbu Państwa w przypadku sprzedaży gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi.

### **Państwo pierwsze w kolejce**

Zgodnie z art. 217 ust. 13 nowego Prawa wodnego, od 1 stycznia 2018 r. Skarbowi Państwa przysługiwać będzie prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi. Prawo pierwokupu starosta będzie wykonywał w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw gospodarki wodnej (aktualnie ministrem środowiska). Sprzedaż takich gruntów może nastąpić, jeżeli starosta nie wykona prawa pierwokupu, które dotyczy całej nieruchomości. Prawo pierwokupu może być zrealizowane w ciągu miesiąca od dnia otrzymania przez starostę zawiadomienia o treści umowy sprzedaży, przy czym notariusz sporządzający umowę sprzedaży będzie zobowiązany do zawiadomienia starosty o treści tej umowy. Starosta będzie wykonywał prawo pierwokupu przez złożenie u notariusza (przed którym zawarta została umowa) oświadczenia w formie aktu notarialnego. Jeżeli złożenie oświadczenia u tego notariusza nie będzie możliwe lub też napotka poważne trudności, starosta będzie mógł złożyć oświadczenie u innego notariusza.

Z chwilą złożenia oświadczenia przez starostę grunt stanie się własnością Skarbu Państwa za cenę ustaloną w umowie sprzedaży. Istotne jest przy tym, że nowe Prawo wodne nie przewiduje procedury badania ceny ustalonej przez strony w umowie sprzedaży gruntu obciążonego pierwokupem, umożliwiając jej podważenie. Taką procedurę przewiduje np. ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego przy zbywaniu nieruchomości rolnych, w związku ze skorzystaniem przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (dawniej Agencja

Nieruchomości Rolnych) w imieniu Skarbu Państwa z prawa pierwokupu ziemi rolnej. W przypadku powzięcia wątpliwości co do ustalonej przez strony ceny sprzedawanej nieruchomości rolnej, jeżeli rażąco odbiega ona od wartości rynkowej, KOWR może, w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, wystąpić do sądu o ustalenie ceny tej nieruchomości (co następuje na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami).

### **Woda stojąca czy płynąca?**

Od 1 stycznia 2018 r. zasadnicze znaczenie będzie miało ustalenie, czy dany zbiornik wodny, który znajduje się na nieruchomości, można zaliczyć do kategorii śródlądowych wód stojących. Zgodnie z nowym Prawem wodnym takimi zbiornikami są wody śródlądowe w jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych niezwiązanych bezpośrednio i w sposób naturalny z powierzchniowymi śródlądowymi wodami płynącymi. Wskazać przy tym należy, że zgodnie z art. 20 nowego Prawa wodnego, śródlądowe wody stojące stanowią jedną z kategorii śródlądowych wód powierzchniowych. Z zagadnieniem pierwokupu nie będziemy mieli zatem do czynienia w przypadku, gdy na nieruchomości występują jedynie wody podziemne. Pomocna przy ustaleniu charakteru zbiornika wodnego będzie definicja wody płynącej.

Zgodnie z nowym Prawem wodnym za śródlądowe wody płynące uznać należy wody w:

- ciekach naturalnych oraz źródłach, z których te cieciki biorą początek;
- jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych o ciągłym albo okresowym naturalnym dopływie lub odpływie wód powierzchniowych;
- sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących;
- kanałach.

Ustalenie charakteru wody znajdującej się na nieruchomości zapewne wielokrotnie będzie narażać na problemy. Furtką dla właściciela nieruchomości jest w takim przypadku przewidziana w nowym Prawie wodnym procedura ustalenia charakteru wody. Właściciel będzie mógł złożyć w powyższym zakresie stosowny wniosek do ministra środowiska. Ustalenie charakteru wód będzie zatem odbywać się w odrębnym postępowaniu, kończącym się wydaniem decyzji administracyjnej. Od decyzji wydanej przez ministra przysługiwać będą przewidziane prawem środki zaskarżenia (wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy, skarga do sądu administracyjnego).

Do wniosku właściciel będzie obowiązany dołączyć dwa załączniki:

- opisowy – obejmujący opis elementów hydromorfologicznych wód: reżim hydrologiczny, ciągłość wód, warunki morfologiczne, analizę historyczną przynależności tych wód do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych;
- graficzny – obejmujący mapy sytuacyjno-wysokościowe obrazujące przebieg wód od ujścia do źródeł oraz inne dostępne dokumenty.

Sporządzenie wniosku będzie zatem zazwyczaj wymagało współpracy z profesjonalnym podmiotem, posiadającym kwalifikacje do ustalenia elementów opisowych i graficznych,

w stosunku do których potrzebna jest wiedza specjalna. Decyzja ustalająca charakter wód będzie stanowiła podstawę do dokonania zmian w ewidencji gruntów i budynków. Procedura powyższa, aczkolwiek może być kosztowna, zazwyczaj będzie niezbędna w przypadkach wątpliwych, w szczególności przy większych transakcjach.

### **Skutki naruszenia ustawy**

Obciążenie nieruchomości z wodą stojącą prawem pierwokupu oznacza, że do jej zbycia niezbędne będzie zawarcie dwóch umów – warunkowej oraz rozporządzającej (przenoszącej własność, jeśli starosta nie skorzysta z prawa pierwokupu). Nowe Prawo wodne nie określa przy tym skutków sprzedaży nieruchomości z pominięciem prawa pierwokupu przysługującego Skarbowi Państwa. W takim wypadku zastosowanie znajdą przepisy Kodeksu cywilnego regulujące pierwokup nieruchomości. Zgodnie z art. 599 § 2, jeżeli prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Skarbowi Państwa, sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna. Pominięcie prawa pierwokupu Skarbu Państwa spowoduje, że właściciel nie przeniesie prawa własności na nabywcę.

Przepisy dotyczące pierwokupu znajdą zastosowanie do umów zawieranych po wejściu w życie nowego Prawa wodnego. Powstaje jednak pytanie, czy będą dotyczyły także umów zawartych przed 1 stycznia 2018 r.? W nowym Prawie wodnym nie znajdziemy żadnych szczegółowych regulacji w tym zakresie. Wydaje się, że nie ma wątpliwości co do tego, że w przypadku umów przyrzeczonych (zawieranych w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej) nowe przepisy znajdą w pełni zastosowanie. W zakresie umów stanowiących wykonanie wcześniejszego zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości (w formie aktu notarialnego) sprawa nie jest już tak oczywista, jednak bezpieczniejszym rozwiązaniem byłoby przyjęcie, że przepisy nowego Prawa wodnego również w takich przypadkach zostaną zastosowane.

Autor: Piotr Pawłowski, radca prawny, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy