

## Ograniczenia w użytkowaniu gruntów przyległych do wód, wynikające z ustawy Prawo wodne.

*Lucyna Osuch-Chacińska*

Prawo wodne gwarantuje każdemu prawo do powszechnego korzystania ze śródlądowych powierzchniowych wód publicznych. W ramach tego prawa można z tych wód pobierać wodę (bez stosowania urządzeń specjalnych, np. pompy) niezbędną do zaspokojenia potrzeb osobistych, gospodarstwa domowego lub rolnego, a także korzystać z nich do wypoczynku, uprawiania turystyki, sportów wodnych oraz amatorskiego połowu ryb. W celu umożliwienia tego korzystania, niezbędne jest zapewnienie dostępu do wód od strony lądu, jak również do lądu od strony wody.

Obowiązek umożliwienia takiego dostępu funkcjonował we wszystkich wcześniejszych ustawach, jednak nie przywiązywano do niego większej wagi ze względu na inne podejście do prawa własności. W obecnej sytuacji wymagało to precyzyjnych uregulowań.

W myśl przepisu art. 10 ust. 1a Prawa wodnego, śródlądowe wody powierzchniowe płynące stanowią własność Skarbu Państwa, a grunty pokryte tymi wodami również stanowią własność Skarbu Państwa. Grunty przyległe do wód mogą stanowić własność dowolnej jednostki, osoby fizycznej lub prawnej.

Linia rozgraniczającą grunty pokryte wodami powierzchniowymi od gruntów przybrzeżnych jest linia brzegu, którą określa się dla **cieków naturalnych, jezior oraz innych naturalnych zbiorników wodnych**. Linia brzegu odnosi się zatem do rzek, strumieni, potoków, które są ciekami naturalnymi, ale nie odnosi się do kanałów i rowów, które są ciekami sztucznymi. Odnosi się również do jezior, ale tylko tych, których zwierciadło wody nie jest spiętrzone budowłami piętrzącymi. Pojęcie linii brzegu nie dotyczy również granicy zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych. Pojęcia linii brzegu nie można utożsamiać z linią zasięgu wody, gdyż w określonych przypadkach, m.in. w przypadku rzeki uregulowanej - w granicach linii brzegu mogą się znajdować tereny nie zalane wodą (lądowe), a w sztucznych zbiornikach wodnych - linia brzegu może przebiegać pod zwierciadłem wody. W granicach sztucznych zbiorników wodnych, stopni wodnych i jezior podpiętrzonych, gruntem pokrytym wodami powierzchniowymi jest bowiem wyłącznie ten grunt, który

był pokryty wodami powierzchniowymi przed wykonaniem urządzeń wodnych.

Linie brzegu ustala właściwy organ w drodze decyzji, (wojewoda – w przypadku wód granicznych oraz śródlądowych dróg wodnych, a w pozostałych przypadkach - starosta) na wniosek osoby mającej interes prawny bądź faktyczny.

Pojęcie **gruntu pokrytego wodami powierzchniowymi** w rozumieniu Prawa wodnego nie jest tożsame z pojęciem **gruntu pod wodami**, stosowanym w ewidencji gruntów, na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. Oznaczenie w ewidencji gruntów użytku symbolem **W**; (Wm) grunty pod morskimi wodami wewnętrznymi, (Wp) grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi, (Ws) grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi, (Wsr) grunty pod stawami rybnymi oraz (W) grunty pod rowami, nie oznacza automatycznie, że do użytków tych stosuje się przepisy o gruntach pokrytych wodami powierzchniowymi, w rozumieniu Prawa wodnego .

Stosownie do przepisu art. 16 Prawa wodnego, właściciel wody nie nabywa praw do gruntów zalanych przez wodę podczas powodzi, a jednocześnie właścicielom gruntów zalanych podczas powodzi nie przysługuje z tego tytułu odszkodowanie. Odszkodowanie przysługuje tylko w przypadku, gdy grunty zostały zalane w czasie powodzi, w wyniku nieprzestrzegania przepisów ustawy przez właściciela wody lub przez właściciela urządzenia wodnego. Jeśli zatem wykonujący prawa właścicielskie zaniedbali obowiązki utrzymania w należyтым stanie koryt cieków naturalnych i swobodnego spływu wód powodziowych oraz lodów, i zaniedbania takie stały się przyczyną zalania gruntów, to właściciel tych gruntów może wnosić o przyznanie mu odszkodowania. Dotyczy to również przypadku gdy właściciel urządzenia wodnego, np. jazu nie uruchomił zamknięć i nie przepuścił wód powodziowych zgodnie z Instrukcją gospodarowania wodą. Naprawienie szkód powstałych w wyniku zalania gruntów w czasie powodzi, stosownie do przepisu art. 186 ust. 1 nie jest regulowane Prawem wodnym, w związku z czym poszkodowany musi dochodzić swych roszczeń bezpośrednio w postępowaniu sądowym.

Przepis art. 17 przewiduje, że własnością właściciela wody (Skarbu Państwa) staje się nie należący do niego grunt, przyległy do wody, jeśli został on zajęty przez wody trwale i w sposób naturalny. Za zajęty grunt, jego właścicielowi przysługuje odszkodowanie. Aby uzyskać takie odszkodowanie dotychczasowy właściciel gruntu musi zlecić opracowanie projektu rozgraniczenia gruntów pokrytych wodami od

gruntów przyległych i wystąpić do właściwego organu (starosty lub wojewody), z wnioskiem o ustalenie nowej linii brzegu. W wyniku ustalenia nowej linii brzegu możliwe będzie określenie jaki obszar gruntu został zajęty przez wodę, i za jaką powierzchnię przysługuje odszkodowanie. Stosownie do przepisu art. 188 ust. 1 Prawa wodnego, o odszkodowanie należy ubiegać się bezpośrednio w postępowaniu sądowym. Wraz z odszkodowaniem za grunt, poszkodowany otrzyma również zwrot kosztów opracowania projektu rozgraniczenia gruntów, o którym mowa w art. 15 ust. 3 Prawa wodnego.

Wyspy i przymuliska powstałe w sposób naturalny na wodach powierzchniowych pozostają własnością Skarbu Państwa. Ewentualny wykup od Skarbu Państwa przymuliska, może być rozpatrywany dopiero po ustaleniu nowej linii brzegu i przejściu terenu przymuliska z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa obejmującego grunty pokryte wodami powierzchniowymi płynącymi, do którego nie stosuje się przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, do którego te przepisy mają zastosowanie.

W myśl przepisu art. 14 ust. 2, grunty pokryte wodami powierzchniowymi płynącymi nie podlegają obrotowi cywilnoprawnemu, z wyjątkiem przypadków określonych w ustawie. Mowa o nich w art. 20, który przewiduje możliwość oddania w użytkowanie gruntów pokrytych wodami, niezbędnych do prowadzenia przedsięwzięć określonych w tym przepisie. Dotyczy to takich przypadków jak budowa w korycie rzeki jazu, elektrowni wodnej, filara mostu, ujęcia wody, zrzutu ścieków, nabrzeża, pomostu, poboru kruszywa i tp. Oddanie w użytkowaniu gruntu pokrytego wodami odbywa się za opłatą roczną.

Obecna ustawa, w art. 27 pkt 1, wprowadziła zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych, w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, co ma umożliwić dostęp do tych wód niezbędny do korzystania z prawa powszechnego korzystania z wód. Każdy korzystający z wód ma zatem prawo, w każdym miejscu dobić do brzegu i przycumować łódkę, wyjść na brzeg i przejść wzdłuż linii brzegu. Wędkarz ma prawo korzystać z dostępu do brzegu, ale wyznaczony pas szerokości 1,5 m nie pozwala mu na dojechanie do brzegu samochodem. Prawo do korzystania z pasa dostępu nie rozciąga się na przystanie czy pomosty, gdyż są to urządzenia, z których można korzystać wyłącznie za zgodą właściciela. Pasa dostępu nie tylko nie wolno grodzić, ale również nie można

uniemożliwić przechodzenia przez ten obszar, w związku z czym nie można np. obsadzić go krzewami uniemożliwiającymi przejście. Pas dostępu do wód pozostaje własnością właściciela nieruchomości, a za ograniczenie praw jego użytkownika właściciel nie otrzymuje odszkodowania. W przypadku nieprzestrzegania tego obowiązku właściciel nieruchomości podlega karze grzywny, stosownie do przepisu art. 194 Prawa wodnego.

Należy jednak zwrócić uwagę, że zakaz grodzenia nieruchomości, o którym mowa w art. 27, dotyczy powierzchniowych wód publicznych i określa odległość mierzoną od linii brzegu. Jak wspomniano wyżej, linia brzegu ustalana jest dla cieków naturalnych, jezior oraz innych naturalnych zbiorników wodnych. Zakaz grodzenia nie dotyczy zatem nieruchomości przyległych do sztucznych zbiorników wodnych, jezior podpiętrzonych, stawów, kanałów czy rowów, w których linia zasięgu wody nie stanowi linii brzegu. Nieruchomości przyległe do wód w tych urządzeniach wodnych, mogą być grodzone zgodnie z granicą własności nieruchomości, a korzystający z wód nie mają możliwości korzystania z brzegu tych wód tak, jak to ma miejsce w przypadku cieków naturalnych.

Art. 28 ust. 1 Prawa wodnego zobowiązuje właścicieli nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych, aby umożliwili dostęp do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód oraz dla ustawiania znaków żeglugowych lub hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych. Pod pojęciem dostępu do wody na potrzeby wykonywania w/wym. robót należy rozumieć zarówno dostęp ludzi wykonujących np. pomiary geodezyjne, jak i czasowe udostępnienie części nieruchomości na potrzeby niezbędnego zaplecza, w tym składowiska materiałów budowlanych, w przypadku wykonywania czy remontowania budowli regulacyjnych. Za umożliwienie dostępu do wody i udostępnienie części nieruchomości, jej właścicielowi przysługuje odszkodowanie, odpowiednio od właściciela wody lub właściciela hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych. Stosownie do przepisu art. 186 ust. 3 Prawa wodnego, wysokość odszkodowania ustala w drodze decyzji właściwy wojewoda, na wniosek poszkodowanego. Wydana decyzja jest niezaskarżalna, a stronie niezadowolonej z ustalonego odszkodowania przysługuje droga sądowa. Droga sądowa przysługuje również w przypadku, gdy organ nie wyda decyzji ustalającej odszkodowanie, w ciągu trzech miesięcy od złożenia wniosku przez poszkodowanego. Prawo ubiegania

się o odszkodowanie na podstawie przepisów Prawa wodnego, nie wyklucza możliwości uregulowania sprawy w drodze cywilnoprawnej.

Art. 28 ust. 2 nakłada na właścicieli nieruchomości przyległych do wód objętych powszechnym korzystaniem, obowiązek umożliwienia dostępu do wody w sposób umożliwiający to korzystanie. Mówiąc o wodach objętych powszechnym korzystaniem należy rozumieć nie tylko powierzchniowe wody publiczne, lecz również inne wody (np. wody stojące będące własnością osób fizycznych lub prawnych), przeznaczone do powszechnego korzystania uchwałą rady powiatu, stosownie do przepisu art. 35 Prawa wodnego. Części nieruchomości niezbędne w celu umożliwienia powszechnego korzystania z wód, wyznacza wójt, burmistrz lub prezydent miasta w drodze decyzji. Odszkodowanie w tym przypadku przysługuje z budżetu gminy, a wysokość odszkodowania ustala, na wniosek poszkodowanego, właściwy wojewoda w drodze decyzji, również na podstawie przepisu art. 186 ust. 3 Prawa wodnego.

Należy zwrócić uwagę, że przepisy art. 28 określają obowiązek właściciela nieruchomości przyległej do wód co oznacza, że nie może on zgłaszać sprzeciwu w zakresie dostępu do wód. W drodze sądowej może jedynie kwestionować wysokość przyznanego mu odszkodowania.

Przepisy art. 29 Prawa wodnego, określają obowiązki wszystkich właścicieli gruntów, zarówno osób fizycznych jak i prawnych. Ujęte tym przepisem zakazy dotyczą wody znajdującej się **na gruncie**. Właściciel gruntu nie może zmienić stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej i odpływu ze źródeł - jeśli zmiana taka mogłaby być szkodliwa dla gruntów sąsiednich. Zakaz obowiązuje właściciela gruntu wprost z ustawy, dotyczy wszelkich zmian, m.in. spowodowanych nadsypaniem terenu, wzniesieniem zabudowań czy ogrodzeń. Bezwzględny zakaz dotyczy odprowadzania wód i ścieków na grunty sąsiednie (nawet jeśli nie oddziałuje to szkodliwie na te grunty).

Przepisy art. 29 ust. 2, nakładają na właściciela gruntu dodatkowo obowiązek usuwania przeszkód oraz zmian w odpływie wody, jakie powstaną na jego terenie, wskutek przypadku lub działania osób trzecich. Jeśli zmiany stanu lub odpływu wody szkodliwie oddziałują na grunty sąsiednie, przepis art. 29 ust. 3 utrzymuje administracyjny tryb postępowania dla rozstrzygnięcia sporu. Organem właściwym do wydania orzeczenia w takich sprawach jest właściwy miejscowo wójt, burmistrz lub

prezydent miasta, a organem odwoławczym - samorządowe kolegium odwoławcze. Do uznania organu pozostawiono możliwość nałożenia na sprawcę obowiązku przywrócenia do stanu poprzedniego lub wykonania urządzeń zapobiegającym szkodom. Przepis ten nie przewiduje natomiast wypłaty odszkodowania.

*Lucyna Osuch-Chacińska*

grudzień 2007 r.