

BARTOSZ RAKOCZY*

PRAWO WŁASNOŚCI GRUNTÓW POD WODAMI

THE OWNERSHIP OF LAND UNDER THE WATERS

<http://dx.doi.org/10.12775/PPOS.2014.005>

STRESZCZENIE

Celem opracowania jest analiza koncepcji własności gruntów pod wodami w prawie polskim i wskazanie jej charakterystycznych cech. Własność gruntów pod wodami ujmowana jest w polskim prawie wodnym w sposób odrębny od własności wód. Poza tym, własność gruntów pod wodami winna być badana nie tylko w kontekście jej związku z wodami, lecz również w kontekście własności nieruchomości gruntowej. Przedstawiona w artykule analiza prowadzi do sformułowania wniosków *de lege ferenda* co do ujęcia badanej tematyki w projektowanych zmianach w systemie polskiego prawa wodnego

* Profesor dr hab. z zakresu prawa ochrony środowiska, Kierownik Katedry Prawa Ochrony Środowiska WPiA UMK w Toruniu, radca prawny.



Słowa kluczowe

Własność wód; własność gruntów pod wodami; wody.

ABSTRACT

The aim of this article is to analyze the concept of the ownership of land under the waters present in Polish law and to identify its characteristics. The ownership of land under the waters is differentiated in Polish water law from the ownership of waters. Furthermore, the concept of the ownership of land under the waters should be explored not only in the context of its connections with waters, but also in the context of the issue of the ownership of real property (the land). The analysis, presented in the article, enables to formulate postulates *de lege ferenda* indicating the proper way of regulating the discussed issue in the future reform of the Polish water law.

Keywords

Ownership of waters; ownership of land under the waters; waters.

Problematyka własności w prawie wodnym była i jest przedmiotem zainteresowania doktryny¹. Generalnie rzecz ujmując, można zauważyć, że ukształtował się słuszny pogląd, iż własność wód jest kategorią *sui iuris* i odbiega od cywilistycznego ujęcia koncepcji własności. Jednak problem szczególnej własności wód nie może być badany w oderwaniu od problemu własności gruntów pod wodami. Ustawodawca polski wyraźnie bowiem oddziela własność wód od własności gruntów pod wodami.

Wypracowanie koncepcji odrębnej własności wód nie budzi i nie może budzić zastrzeżeń. Natomiast oddzielenie własności wód od własności gruntów otwiera kolejne pole badawcze

¹ Por. chociażby S. M. Grzybowski (red.), *Zagadnienia cywilistyczne prawa wodnego*, Warszawa 1957; A. Agopszowicz, *Własność wód, jej istota i charakter prawny*, ZNUJ z 1974, z. 1, s. 20 i n.; S. Rudnicki, *O własności wód*, NP z 1982, z. 11–12, s. 78 i n.



i wymaga rozważenia, jak kształtuje się problem prawa własności gruntów pod wodami. O ile bowiem własność wód jest własnością szczególnego rodzaju, o tyle własność gruntów pod wodami musi być badana w kontekście jej związku z wodami, ale również w kontekście własności nieruchomości gruntowej.

Celem tego artykułu jest analiza koncepcji własności gruntów pod wodami w prawie polskim i wskazanie jej charakterystycznych cech. Zostaną również sformułowane postulaty *de lege ferenda* ujęcia tej problematyki w projektowanych zmianach w systemie polskiego prawa wodnego.

Jak już wyżej wskazano, własność gruntów pod wodami jest w prawie wodnym ujmowana odrębnie od własności wód. Nie oznacza to jednak, że własność wód pozostaje obojętna dla określania własności gruntu pod wodami. W piśmiennictwie przyjmuje się, że u podstaw koncepcji własności w prawie wodnym leży zasada „czyjego woda tego grunt”². Reguła ta ujmuje problem własności gruntu jako wtórny wobec własności wody. Własność wody występuje tutaj jako determinant własności gruntu. Ujęcie tej kwestii w taki sposób należy co do zasady uznać za trafny i zgodzić się, że własność gruntów pod wodami winna być pochodną własności wód. Za takim ujęciem własności wód przemawiają dwie okoliczności. Przede wszystkim trzeba zwrócić uwagę na aspekt pragmatyczny, wiążący się z tym, że oddzielenie własności gruntów pod wodami od własności wód wprowadzałoby bardzo duży chaos w wykonywaniu prawa własności wody, nie mówiąc już o obowiązkach z tego wynikających. Rodziłoby to różnego rodzaju roszczenia, a ponadto paraliżowałoby wykonanie własności wód, które pełni rolę nadrzędną. W dalszej kolejności wskazać należy na niemożność wykorzystywania gruntów pod wodami do innych celów, jak tylko do celów związanych z istnieniem wód.

Odrębną sprawą pozostaje wydobycie piasku, żwiru i innych kopalin, ale kwestia ta będzie omawiana niżej.

Choć ustawodawca oddziela własność gruntów pod wodami od własności wód, to jednak między tymi dwoma elementa-

² Tak chociażby J. Szachułowicz, *Prawo wodne. Komentarz*, wyd. IV, Warszawa 2010, s. 71.



mi istnieje ścisły związek. U podstaw tego związku może leżeć założenie – kto jest właścicielem wody, jest właścicielem gruntu, albo też założenie – kto jest właścicielem gruntu, ten jest właścicielem wody, na co zwracano uwagę już wyżej. J. Szachułowicz dostrzegając ów dualizm zwrócił uwagę, że jego przyczyną jest odmienne traktowanie wód płynących, a odmienne wód stojących. Trafnie wyszedł on z założenia, że skoro własność gruntu pod wodami wiąże się ściśle z własnością wód, to odmienne podejście prawodawcy do własności wód musi rzutować na odmienne podejście do własności gruntów pokrytych wodami. W konsekwencji obowiązują więc dwie reguły.

Co istotne i jednocześnie interesujące, w obu tych konstrukcjach występuje element zależności, przy czym zawsze jeden przedmiot własności ma charakter wiodący i pierwotny, a drugi przedmiot własności ma charakter wtórny i pochodny. Zatem ustawodawca eksponuje w obu tych przypadkach jeden przedmiot własności, a kwestia własności drugiego przedmiotu jest już tylko pochodną uregulowania kwestii własności owego podstawowego przedmiotu. Jest to też widoczne w samej terminologii, jaką się prawodawca posługuje, używając określenia dla gruntów pod wodami płynącymi sformułowania „grunt pokryty wodami”. Natomiast w stosunku do gruntów pod wodami stojącymi nie używa żadnego szczególnego określenia. Stąd rozważania w tym artykule koncentrują się na pojęciu grunt pod wodami, na oznaczenie i gruntu pokrytego wodami i gruntu pod wodami stojącymi.

Związek pomiędzy wodami stojącymi, a gruntami pod tymi wodami reguluje art. 12 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne. Przepis ten stanowi, iż:

- „1. Wody stojące oraz wody w rowach znajdujące się w granicach nieruchomości gruntowej stanowią własność właściciela tej nieruchomości.
2. Uprawnienia właścicielskie Skarbu Państwa w stosunku do wód stojących oraz wody w rowach, znajdujących się na terenie nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, wykonują podmioty reprezentujące Skarb Państwa w stosunku do tych nieruchomości, na podstawie odrębnych przepisów”.



Z przepisu tego jednoznacznie wynika, że w przypadku wód stojących a także wód w rowach, obowiązuje zasada, kto jest właścicielem gruntu, jest właścicielem wód. Nie jest więc prawdą, iż w prawie wodnym zawsze własność gruntu jest pochodną własności wód.

Jak trafnie podkreśla M. Kałużny, iż „Przepis ten określa więc zależność pomiędzy własnością gruntu a własnością wody stojącej. Ustawodawca zastosował w tym przepisie zasadę określoną w art. 48 k.c. – ten czyją własność stanowi grunt, jest właścicielem wody – a która wywodzi się z prawa rzymskiego”³.

Artykuł 12 Prawa wodnego jest dobitnym przykładem, iż własność wód może być pochodną własności gruntów pod wodami. Jednak w przypadku art. 12 Prawa wodnego, wód stojących nie można traktować jak części składowej nieruchomości gruntowej. Zgodnie z art. 47§1 Kodeksu cywilnego, wprowadzicie wody stojące spełniają ten postulat, gdyż nie mogą być odrębnym od własności gruntu przedmiotem własności, niemniej jednak są przedmiotem odrębnego prawa własności. Nie ma tutaj znaczenia, że osoba właściciela wód i gruntów pod wodami jest ta sama, gdyż znaczenie ma to, że własność wód jest odrębna, choć powiązana z własnością gruntów prawem. Widać tutaj jednak dążenie ustawodawcy polskiego do zastosowania mechanizmów znanych w prawie cywilnym, które są zakorzenione w zasadzie *superficies solo cedit*, a która to reguła na plan pierwszy stawia własność gruntu i w tym wypadku wskazywanie na tą zasadę przez M. Kałużnego jest w pełni uzasadnione. Natomiast własność budynków albo urządzeń, posadowionych na tym gruncie jest pochodną własności gruntów. Artykuł 12 Prawa wodnego przyjmuje konsekwentnie rozciąganie się własności gruntu na własność wód.

Całkowicie inny mechanizm ustawodawca przyjął w art. 14 Prawa wodnego, który stanowi, iż:

- „ 1. Grunty pokryte wodami powierzchniowymi stanowią własność właściciela tych wód.
- 1a. Przez grunty pokryte śródlądowymi wodami powierzchniowymi oraz morskimi wodami wewnętrznymi-

³ M. Kałużny, *Prawo wodne. Komentarz*, Warszawa 2012, s. 80.



- mi rozumie się grunty tworzące dna i brzegi cieków naturalnych, jezior oraz innych naturalnych zbiorników wodnych, w granicach linii brzegu.
2. Grunty pokryte płynącymi wodami powierzchniowymi nie podlegają obrotowi cywilnoprawnemu, z wyjątkiem przypadków określonych w ustawie.
 3. Gospodarowanie gruntami, o których mowa w ust. 2, wykonują odpowiednio organy oraz jednostki, o których mowa w art. 11 ust. 1.
 4. Gospodarowanie innym mieniem związanym z gospodarką wodną, stanowiącym własność Skarbu Państwa, wykonują: właściwy miejscowo starosta, realizujący zadanie z zakresu administracji rządowej, lub odpowiednio organy oraz jednostki, o których mowa w art. 11 ust. 1, lub jednostki, którym to mienie zostało powierzone.
 5. Prawo do zbywania gruntów pod śródlądowymi wodami powierzchniowymi stojącymi, stanowiącymi własność Skarbu Państwa, przysługuje ministrowi właściwemu do spraw Skarbu Państwa, po uzyskaniu zgody ministra właściwego do spraw gospodarki wodnej na zbycie gruntu pod wodą stojącą”.

Przepis ten również uwzględnia regułę oddzielenia własności gruntów od własności wód. Ustęp 1 dotyczy wód powierzchniowych. W stosunku do wód powierzchniowych ustawodawca jednak przyjął zasadę, iż kto jest właścicielem wód, ten jest właścicielem gruntów. W. Radecki analizując ten przepis, wskazał na zasadę „czyjego woda, tego grunt”, jednocześnie wiążąc tą regułę z charakterem wód publicznych i niepublicznych⁴.

Biorąc pod uwagę podział wód, należy wskazać, że wody powierzchniowe dzielą się na wody stojące i na wody płynące. Uwzględniając dyrektywę interpretacyjną *lege non distinguente*, należałoby przyjąć *prima facie*, że art. 14 ust. 1 Prawa wodnego dotyczy zarówno wód stojących, jak i wód płynących. Tymcza-

⁴ W. Radecki, [w:] J. Rotko (red.), *Prawo wodne. Komentarz*, Wrocław 2002, s. 69–70.



sem cytowany wyżej art. 12 ust 1. Prawa wodnego, w stosunku do wód stojących przyjmuje odmienną zasadę określając, że kto jest właścicielem gruntu, ten jest właścicielem wody. Biorąc pod uwagę ten przepis, należałoby konsekwentnie wskazać, że art. 14 ust. 1 Prawa wodnego może odnosić się jedynie do powierzchniowych wód płynących. Wprawdzie w art. 14 ust. 1 jest mowa o wodach powierzchniowych, co sugeruje zarówno wody stojące jak i wody płynące, a w konsekwencji także i grunty pod tymi wodami, niemniej jednak art. 12 ust. 1 Prawa wodnego wyłącza spod dyspozycji art. 14 ust. 1 teże ustawy właśnie powierzchniowe wody stojące.

W związku z tym, że grunty pod wodami można, a wręcz należy traktować odrębnie, możliwe jest również przyjęcie, że grunty pod wodami są odrębnym przedmiotem własności. Cytowane wyżej art. 12 i 14 Prawa wodnego nie powalają na przyjęcie poglądu bądź to, że wody są częścią składową gruntu, bądź to, że grunt jest częścią składową wód. Mamy więc do czynienia z dwoma odrębnymi przedmiotami własności i w konsekwencji z dwoma odrębnymi prawami własności. Między własnością wód a własnością gruntów istnieje jednak swoistego rodzaju więź normatywna, określona właśnie w tych dwóch przepisach prawa wodnego.

Grunt pod wodami jest więc odrębnym przedmiotem odrębnego prawa własności i jako taki winien być traktowany. Prawo własności gruntów pod wodami charakteryzuje się jednak szczególnymi cechami, które są właśnie konsekwencją owej szczególnej więzi prawa własności gruntów pod wodami i prawa własności wód. Trzeba jednak zauważyć, że w pozostałym zakresie, który nie jest w sposób szczególny i specyficzny regulowany w ustawie Prawo wodne, do prawa własności gruntu pod wodami stosuje się przepisy ogólne Kodeksu cywilnego. Grunt pod wodami odpowiada bowiem w zasadzie modelowi nieruchomości określonego w art. 46 KC. Przepis ten stanowi, iż „§ 1. Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.



§ 2. Prowadzenie ksiąg wieczystych regulują odrębne przepisy”.

Trafnie podniesiono w orzecznictwie, iż cywilistyczne określenie prawa własności w pełni odnosi się do gruntów pokrytych wodami, nie obejmuje jednak własności wód⁵.

Z art. 46 §1 KC wynika, że nieruchomościami są części powierzchni ziemnej. Ustawodawca nie wskazuje, czy są to części powierzchni ziemskiej pokryte wodami, czy nie, wobec powyższego zgodnie z zasadą wykładni *lege non distinguente*, nie można spod pojęcia nieruchomości wyłączać tych gruntów, tylko dlatego, że są to grunty pod wodami. Nie ulega żadnej wątpliwości, że status prawny tych gruntów jest szczególnie i specyficzny, niemniej jednak rolę ustawodawcy w ustawie Prawo wodne jest przyjęcie takich szczególnych rozwiązań, które będą niezbędne ze względu na specyfikę prawa wodnego. W literaturze powszechnie przyjmuje się, iż „wyodrębnienie gruntu w nieruchomość, jako przedmiot prawa, wymaga zatem określenia jego powierzchni granicami zewnętrznymi (wyodrębnienie fizyczne) i określenia przedmiotu własności (wyodrębnienie prawne)”⁶.

Skoro traktować grunt pod wodami, jako odrębny przedmiot własności, z całą pewnością należy określić granice przestrzenne tego gruntu, na co zresztą wskazywano w wyżej już cytowanym poglądzie. Zarówno w orzecznictwie jak i w doktrynie jednolicie przyjmuje się, że granice przestrzenne nieruchomości mają wymiar wertykalny, jak i mają wymiar horyzontalny⁷. W zasadzie problem horyzontalności gruntu pod wodami nie budzi zatem wątpliwości, gdyż jest on wyznaczany przede wszystkim poprzez określenie linii brzegowej. W nielicznych i wyjątkowych przypadkach wymiar horyzontalny gruntu pod wodami może ulec zmianie, w związku z tym, że woda w okre-

⁵ Uchwała SN z dnia 8 listopada 1971 r. III CZP 28/71, OSP z 1973, z. 1, poz. 1.

⁶ S. Rudnicki, [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, wyd. 7, Warszawa 2013, s. 211.

⁷ Zob. m.in. S. Rudnicki, *Własność nieruchomości*, wyd. 3, Warszawa 2012.



ślonych okolicznościach wystąpiła z brzegów i pokryła grunty dotąd niepokryte wodami., o czym jeszcze będzie mowa niżej.

Natomiast ustawodawca w prawie wodnym nie określa w jakikolwiek sposób granic wertykalnych gruntów pod wodami. Biorąc pod uwagę treść art. 143 KC, który stanowi, iż „W granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią. Przepis ten nie uchybia przepisom regulującym prawa do wód”, należy przyjąć, że wertykalną granicę gruntu pod wodami wyznacza społeczno-gospodarcze przeznaczenie tego prawa. Społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu pod wodami winno być oceniane z uwzględnieniem specyficznej więzi prawa własności tego gruntu z prawem własności wód. Zatem prawo własności gruntu i jego społeczno-gospodarcze przeznaczenie pełni służebną rolę wobec własności wód, choć trzeba przypomnieć, iż w prawie polskim nie funkcjonuje bezwzględna zasada, iż właściciel wód jest zawsze właścicielem gruntu pod wodami.

Można więc przyjąć, że społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa własności gruntu pod wodami ma służyć wykonywaniu własności wód i uniknięciu rozbieżności pomiędzy własnością wód, a własnością gruntu pod wodami. W tym też aspekcie przejawia się gwarancyjny charakter prawa własności gruntu pod wodami z punktu widzenia pewności obrotu prawnego.

Biorąc pod uwagę powyżej wskazane okoliczności należałoby przyjąć, że społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa własności gruntu pod wodami kończy się tam, gdzie kończy się granica prawa własności wód. Jednak M. Kałużny zauważył, iż „granica ta nie przebiega na styku wody z gruntem, lecz jest ustalona na podstawie decyzji administracyjnej. Oznacza to, że granice własności gruntu pod wodą nie pokrywają się z lustrem wody”⁸.

Pogląd ten nie jest jednak precyzyjny, choć niektórym jego elementom trudno odmówić racji. Sposób ustalania granicy nie ma nic wspólnego z jej przebiegiem. Stąd niewłaściwie M. Kałużny zestawia te dwa elementy ze sobą. Trafne jest jego zało-

⁸ M. Kałużny, *Komentarz*, s. 88.



zenie, iż granice własności gruntu pod wodami nie pokrywają się z lustrem wody. Tak jest w rzeczywistości i słusznie twierdzi M. Kałużny, że granice własności gruntu nie porywają się też z lustrem wody.

Oceniając tą granicę, należy mieć na względzie, że woda wykorzystywana jest w różnorodnych celach określonych przede wszystkim w art. 1 ustawy Prawo wodne, a także w przepisach ustawy z dnia 21 grudnia 2000 o żegludze śródlądowej⁹. Ten jednak punkt widzenia wymaga pewnej zmiany koncepcyjnej, gdyż w praktyce coraz częściej dochodzi do sporów związanych z przebiegiem tzw. urządzeń przesyłowych nad wodami. Tamten problem wymaga odrębnej analizy badawczej, niemniej jednak w tej chwili można zauważyć, że wiąże się on z rozważaniem, czy dopuszczalne jest ustanawianie służebności przesyłu w związku z przebiegiem urządzeń przesyłowych nad wodami, względnie pod dnem wody. W mojej opinii nie ma ku temu przeszkód prawnych, ale winno to zmienić ocenę nie tylko granic przestrzennych gruntu pod wodami, ale również granic przestrzennych samych wód¹⁰. Poprzednio obowiązująca ustawa z dnia 24 października 1974 r. Prawo wodne kwestie te regulowała wprost w art. 13, który stanowił, iż

- „1. Ograniczenie prawa własności nieruchomości lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości, zwane dalej ograniczeniem prawa, następuje za odszkodowaniem.
2. Jeżeli na skutek ograniczenia prawa nieruchomości lub jej część nie nadaje się do użytkowania na dotychczasowe cele, podlega na wniosek właściciela wykupowi.
3. O ograniczeniu prawa lub wykupie nieruchomości oraz o odszkodowaniu lub należności z tytułu wykupu orzeka organ właściwy do wydania pozwolenia wodnoprawnego”.

W piśmiennictwie podniesiono, iż w tym przepisie chodzi także o ograniczone prawa rzeczowe¹¹.

⁹ Dz.U. z 2013, poz. 1458 ze zm.

¹⁰ O ile w ogóle można mówić o granicach przestrzennych wód.

¹¹ S. Surowiec, [w:] S. Surowiec, W. Tarasiewicz, T. Zwięglińska, *Prawo wodne. Komentarz. Przepisy wykonawcze*, Warszawa 1981, s. 37.



Analiza problematyki prawa własności gruntu pod wodami wymaga także rozważenia kwestii wykonywania tego prawa w kontekście art. 140 KC. Zgodnie z tym przepisem: „W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą”.

Praktycznie jednolicie przyjmuje się, zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie, że zakres wykonywania prawa własności jest ograniczony przepisami prawa, zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Nie inaczej kształtują się granice wykonywania prawa własności gruntu pokrytego wodami, choć można zauważyć odmiennie rozkładające się proporcje. Przede wszystkim można zauważyć, że wykonywanie tego prawa jest w znacznym stopniu zdeterminowane normami prawnymi i to bezwzględnie obowiązującymi. Są to przede wszystkim przepisy prawa wodnego. W przyjętych rozwiązaniach prawnych, regulujących wykonywanie własności wód, widać wyraźnie oddziaływanie elementów publicznoprawnych. Już sama tylko konstrukcja prawa własności gruntów pokrytych wodami ma sens jedynie z punktu widzenia prawa publicznego. Wszak prawodawca wyłącza ową własność z obrotu cywilnoprawnego, przynajmniej jeśli chodzi o grunty pokryte powierzchniowymi wodami płynącymi.

Prawo własności gruntu pokrytego wodami jest ściśle połączone z własnością wody. Ustawodawca reguluje w prawie wodnym nie tylko wyłączenie gruntów pokrytych wodami z obrotu cywilnoprawnego, ale także reguluje sposób wykonywania własności. Co również interesujące, prawo wodne nie tylko reguluje uprawnienia właściciela gruntu pokrytego wodami, ale również jego obowiązki. Szczególnego znaczenia w kontekście prawa własności gruntów pokrytych wodami nabiera klauzula generalna społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa. Owa klauzula generalna służy ocenie wykonywania przez właściciela prawa własności z uwzględ-



nieniem przeznaczenia jego prawa. W piśmiennictwie zgłasza się wątpliwości, czy taka klauzula w ogóle powinna funkcjonować jako element ograniczający prawo własności. Nie rozważając tej kwestii bliżej, należałoby jednak stwierdzić, że akurat w przypadku podmiotów publicznych taka klauzula jest w pełni uzasadniona. Pozwala ona bowiem ocenić, czy określony podmiot publiczny wykonuje prawo własności z uwzględnieniem zadań publicznych.

Owo społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa własności jest szczególnie widoczne właśnie przy własności wód i gruntów pokrytych wodami. Jak już kilkakrotnie wskazywano w tym artykule, konstruowanie takiego prawa ma sens jedynie w kontekście regulowania problematyki wód, ochrony wód i gospodarowania wodami. Zatem społeczno-gospodarczym przeznaczeniem własności gruntów pokrytych wodami jest regulowanie wód i ich ochrony i właściwego gospodarowania wodami.

Marginalne znaczenie będzie miała klauzula zasad współżycia społecznego, a to z tego względu, że w zasadzie względy etyczno-moralne przy wykonywaniu własności gruntów pokrytych wodami nie odgrywają roli, a samo wykonywanie tej własności chociażby w kontekście sąsiedztwa, regulowane jest bezwzględnie obowiązującymi normami prawnymi.

Rozważenia wymaga wreszcie kwestia nabycia i utraty własności gruntów pokrytych wodami. W tym obszarze regulacji prawodawca wprowadza daleko idące modyfikacje w stosunku do rozwiązań przyjętych w prawie cywilnym. Obowiązującą w prawie wodnym regułą jest to, że grunty pokryte wodami wyłączone są, co do zasady, z obrotu cywilnoprawnego. Obrót cywilnoprawny tymi gruntami możliwy jest jedynie wtedy, gdy tak wyraźnie stanowi ustawa. Przyjęto więc tutaj całkowicie odmienną koncepcję niż w prawie cywilnym, gdzie zdecydowanie dominuje reguła, że nieruchomości podlegają obrotowi cywilnoprawnemu, chyba że co innego wynika z normy prawnej. Wyłączenie gruntów pokrytych wodami z obrotu cywilnoprawnego ma swoje uzasadnione i racjonalne podstawy. Chodzi tutaj o ochronę interesu publicznego i ścisły związek pomiędzy prawem własności gruntu pokrytego woda-



mi i własnością wód. Nie bez znaczenia jest również służebny charakter własności gruntów pokrytych wodami wobec własności powierzchniowych wód płynących.

Wyłączenie gruntu pokrytego wodami z obrotu cywilnoprawnego ogranicza w istocie, a niekiedy nawet pozbawia właściciela jednego z jego podstawowych uprawnień właścicielskich – prawa dysponowania rzeczą (*ius disponendi*). Nie może on swobodnie wyzbywać się tego prawa w związku z jego ścisłym powiązaniem z własnością wód. Natomiast Prawo wodne na takie sposoby nabycia własności gruntów pokrytych wodami, które nie są znane prawu cywilnemu. Chodzi tutaj o konsekwencje prawne wystąpienia wód z brzegów i zalanie terenów dotychczas wolnych od wody.

Dla ustawodawcy kwestia ta nie pozostaje obojętna i przyjmuje rozwiązanie, według którego wystąpienie powierzchniowej wody płynącej z brzegów przynosi taki skutek, że grunt pokryty wodą, która wystąpiła z brzegów, staje się przedmiotem własności tego, kto jest właścicielem tej wody, czyli będzie to Skarb Państwa. Dochodzi tutaj do nietypowej sytuacji nabycia własności gruntu już pokrytego wodami, przy czym do nabycia tego gruntu dochodzi z mocy ustawy.

Zdarzeniem powodującym zmianę statusu prawnego tych gruntów jest wystąpienie wody z brzegów. Co istotne, skutek ten powiązано wyłącznie z naturalnym wystąpieniem wody z brzegów, a więc z sytuacją wywołaną siłami natury. System prawa polskiego zna możliwość pierwotnego nabycia własności gruntów z mocy samej ustawy i to nieodpłatnie, gdyż taki charakter ma instytucja zasiedzenia, niemniej jednak zasiedzenie jest konsekwencją zaniedbań właściciela. Poza tym skutek w postaci nabycia własności wystąpi dopiero po upływie określonego okresu, zależnego od dobrej lub złej wiary posiadacza.

Tymczasem w przypadku gruntów pokrytych wodami skutek następuje niezależnie od okresu, w jakim wody znajdowały się na określonym gruncie. Nie ma również jakiegokolwiek znaczenia dobra lub zła wiara, jak również zaniedbania ze strony właściciela gruntu. W przyjęciu takiego rozwiązania przejawia się publicznoprawny charakter regulacji prawa wodnego. Celem nadrzędnym nabycia w ten sposób własności



gruntów jest bowiem zachowanie związku własności gruntów z własnością wód i monopólu Skarbu Państwa w odniesieniu do własności wód. Przyjęcie innego rozwiązania spowodowałoby naruszenie zasady: czyjego własność wód, tego własność gruntu.

Podsumowując, należy wskazać, że prawo własności gruntu jest specyficznym prawem, charakteryzującym się określonymi cechami, tylko jemu właściwymi. Nie oznacza to oczywiście, że nie można stosować przepisów dotyczących własności nieruchomości.

Specyficzne rozwiązania przyjęte w prawie wodnym są konsekwencją ścisłego związania własności gruntu pokrytego wodami z własnością wód. Nie można jednak przyjąć, że w prawie polskim bez zastrzeżeń obowiązuje zasada, czyjego woda, tego grunt pokryty tą wodą. Zasada ta odnosi się wyłącznie do śródlądowych powierzchniowych wód płynących, natomiast nie ma zastosowania do śródlądowych powierzchniowych wód stojących. W tym drugim przypadku obowiązuje zasada, czyjego grunt, tego woda.

Własność gruntu pokrytego wodami wykonywana być powinna z uwzględnieniem norm prawnych, które w dosyć istotny sposób wykonywanie tej własności determinują. Wykonywanie tej własności determinowane jest również zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Charakterystyczną cechą własności gruntów pokrytych wodami jest również to, że nabycie tejże własności może nastąpić poprzez wystąpienie wody z brzegów. Jest to szczególnie sposób nabycia własności gruntów, nieznanym prawu cywilnemu.

BIBLIOGRAFIA

- Agopszowicz A., *Własność wód, jej istota i charakter prawny*, ZNUJ z 1974, z. 1.
- Bieniek G., Rudnicki S., *Nieruchomości. Problematyka prawna*, wyd. 7, Warszawa 2013.
- Kałużny M., *Prawo wodne. Komentarz*, Warszawa 2012.
- Prawo wodne. Komentarz*, J. Rotko (red.), Wrocław 2002.



Rudnicki S., *O własności wód*, NP z 1982, z. 11–12.

Rudnicki S., *Własność nieruchomości*, wyd. 3, Warszawa 2012.

Surowiec S., Tarasiewicz W., Zwięglińska T., *Prawo wodne. Komentarz. Przepisy wykonawcze*, Warszawa 1981.

Szachułowicz J., *Prawo wodne. Komentarz*, wyd. IV, Warszawa 2010.

Zagadnienia cywilistyczne prawa wodnego, S. M. Grzybowski (red.), Warszawa 1957.

Kontakt e-mail:

kpos@umk.pl

