

Anna Klimach

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

ORCID: 0000-0001-7930-3888

Katarzyna Bagan-Kurluta

Uniwersytet w Białymstoku

ORCID: 0000-0001-8551-6214

Jeziro jako nieruchomości?

Wstęp

Powierzchnia ziemi została podzielona na potrzeby obrotu, ewidencji, pobierania podatków lub innych czynności prawnych i faktycznych. Mówiąc o podziale powierzchni ziemi można mówić o podziale geodezyjnym, w którym mamy do czynienia z geodezyjnie wydzielonymi działkami. Wraz z wydzieleniem działek określone są ich granice, powierzchnie, klasy bonitacyjne gruntów i tym podobne. Wydzielenie działek ewidencyjnych wiąże się z zaznaczeniem w terenie punktu geodezyjnego za pomocą odpowiednich znaków (czy to w sposób trwały, czy nietrwały) – jest to ujawnienie jak w terenie przebiegają granice działek. Można również mówić o podziale prawnym. Jest on *stricte* związany z podziałem geodezyjnym, ale nie zawsze podział geodezyjny będzie powodował podział prawny czy podział prawny nie zawsze będzie wymagał podziału geodezyjnego. Mówiąc o podziale prawnym mamy na myśli podział na nieruchomości. Podział na nieruchomości jest podziałem niezbędnym przy określaniu własności, uprawnień właścicielskich i innych prawnorzeczowych.

Powierzchnia ziemi jest bardzo zróżnicowana, znajdują się na niej różne elementy, które ją kształtują: góry, lasy, wody. Nie wszystkie elementy jej ukształtowania mają znaczenie dla pojęcia nieruchomości czy dla zakresu uprawnień właścicielskich. Przepisy określają, że przeważająca część nieruchomości może być własnością jakichkolwiek podmiotów prawa cywilnego, bez różnicowania ich i limitowania możliwości nabycia prawa własności. Niektóre nieruchomości z zasady stanowią własność Skarbu Państwa (ewentualnie gminy). To, czy nieruchomości może być własnością dowolnego podmiotu, może zależeć od jej rodzaju, położenia czy tego, co się na niej znajduje.

W poniższym artykule przedstawiono rozważania, czy jezioro może być traktowane jako nieruchomość w rozumieniu prawa cywilnego. Dodatkowo zbadano, czy dla jednego jeziora mogą być prowadzone dwie księgi wieczyste. Autorzy zaproponowali wprowadzenie pojęcia działki wodnej i nieruchomości wodnej.

Metodologia

W artykule przeanalizowano akty prawne, orzecznictwo oraz literaturę przedmiotu dotyczące pojęcia jeziora i pojęcia nieruchomości. Analizy te miały na celu odpowiedź na pytanie, czy jezioro jest nieruchomością. Badania przeprowadzono wieloetapowo. W pierwszym etapie wskazano, co jest nieruchomością gruntową w rozumieniu prawa cywilnego, jak również czy to, że w różnych aktach prawnych znajdują się różne podobne definicje nieruchomości wpływa na rozumienie tego pojęcia. Następnym etapem było określenie, czym jest działka gruntu, działka ewidencyjna oraz jaka jest relacja działki do nieruchomości. W trzecim etapie badań przeanalizowano zależności między jeziorem a nieruchomością gruntową. Sprawdzono też, czy jezioro może składać się z więcej niż jednej działki oraz jakie informacje o gruntach pokrytych wodami powierzchniowymi zawarte są w geoportalu. Jako ostatni etap badań zaproponowano wprowadzenie pojęcia działki wodnej, które będzie pomocne w czynnościach cywilnych, których przedmiotem będzie grunt pokryty wodami powierzchniowymi, jak również przy ewidencji gruntów.

W artykule analizowano zagadnienia dotyczące jezior będących wodami powierzchniowymi płynącymi, stanowiących własność Skarbu Państwa. Powierzchnia Polski wynosi 311 895 km² – jest to powierzchnia, do której nie wliczono morskich wód wewnętrznych i morza terytorialnego¹. Grunty pod wodami stanowią ok. 652 020 ha, jest to ok. 2% powierzchni Polski².

Nieruchomości

W art. 46 Kodeksu cywilnego³ wymienione zostały rodzaje nieruchomości – gruntowe, lokalowe i budynkowe. Ustawodawca stworzył ich zamknięty katalog, w sposób wyraźny limitując ich rodzaje, a co za tym idzie, w pewnym sensie – liczbę. Nieruchomość jest dobrem rzadkim i niepowtarzalnym, jest dobrem o dużej wartości, która pociąga za sobą dużą kapitałochłonność.

¹ Ochrona środowiska 2018, Główny Urząd Statystyczny, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/srodowisko-energia/srodowisko/ochrona-srodowiska-2018,1,19.html>, s. 13 (data dostępu: 12.05.2019).

² Ibidem, s. 35.

³ T.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1145 zwana dalej k.c.

Definicja nieruchomości gruntowej znajduje się w art. 46 § 1 k.c. oraz w art. 4 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.⁴ Nieruchomości według k.c. to: 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. Nieruchomość według UoGN to: grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Zastosowanie jednej lub drugiej definicji nie doprowadzi do wskazania innej rzeczy jako nieruchomości. S. Rudnicki zauważył, że to, iż istnieją dwie definicje nie daje podstawy, aby odmiennie rozumieć to pojęcie⁵. W wyroku z 2 czerwca 2017 r.⁶ Naczelny Sąd Administracyjny przyjął, że w przepisie art. 4 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomości umieszczono definicję pojęcia nieruchomości gruntowej, zgodnie z którą nieruchomością gruntową jest „grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności”. Definicja nieruchomości gruntowej zawarta w ustawie o gospodarce nieruchomościami służy jedynie odróżnieniu tej nieruchomości w ramach przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami od nieruchomości budynkowych i lokalowych, czyli wymienionych w tej definicji budynków i lokali stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności. Skoro ustawodawca posłużył się określeniem „nieruchomość”, to do nieruchomości gruntowej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami zastosowanie ma norma zawarta w przepisie art. 46 § 1 k.c., co oznacza, że pojęcie nieruchomości używane w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami należy rozumieć tak, jak to definiuje art. 46 § 1 k.c.. Przepis art. 46 § 1 k.c. przewiduje (podobnie jak art. 4 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomości), że niektóre części składowe, takie jak budynki lub ich części (lokale), mogą w pewnych sytuacjach stanowić odrębny od gruntu przedmiot własności – wtedy są odrębnymi nieruchomościami (budynkowymi lub lokalowymi). Zatem nieruchomość gruntowa w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami obejmuje, tak samo jak nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., grunt wraz z częściami składowymi, jednakże z wyjątkiem określonych przepisami przypadków, np. gdy budynki lub lokale stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Z kodeksowej definicji nieruchomości gruntowej wynika konieczność określenia jej granic, uwzględniając dwa ich rodzaje: przestrzenne i prawne. Te ostatnie są niejako „sztucznie” określone dla nieruchomości. WSA w Olsztynie w wyroku z 8 grudnia 2016 r.⁷ orzekł, że nieruchomością (gruntową)

⁴ T.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204, zwana dalej UoGN.

⁵ S. Rudnicki, *O pojęciu nieruchomości w prawie cywilnym*, „Przegląd Sądowy” 1999, nr 6, s. 69.

⁶ I OSK 2136/15, Legalis.

⁷ II SA/OI 1176/16, Legalis.

jest teren stanowiący własność jednego podmiotu otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów. W orzeczeniu Sądu Najwyższego z 26 lutego 2003 r. zawarto tezę, że dla dwóch sąsiadujących ze sobą działek gruntu, należących do tego samego właściciela prowadzona jest jedna księga wieczysta i stanowią one jedną nieruchomość gruntową w rozumieniu art. 46 § 1 k.c.⁸. Nieruchomość może składać się z kilku działek, które niekoniecznie będą ze sobą sąsiadowały, co nie zmienia faktu, że prawnie będą stanowiły jedną nieruchomość. W art. 21 ustawy o księgach wieczystych i hipotece⁹, regulującej zakładanie i prowadzenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości, dopuszczono możliwość połączenia w jednej księdze wieczystej nieruchomości należących do tego samego właściciela na jego wniosek, jeśli stanowią część gospodarczą, nawet jeśli ze sobą nie sąsiadują¹⁰. W świetle wyroku NSA z 6 grudnia 2012 r.¹¹, przepis art. 46 § 1 k.c. definiując nieruchomość, wskazuje kiedy grunt staje się nieruchomością mogącą być przedmiotem prawa. Aby nieruchomość gruntowa była przedmiotem obrotu prawnego musi być wyodrębniona fizycznie i prawnie. Wyodrębnienie nieruchomości w sensie prawnym wiąże się z regulacją zawartą w ustawie o księgach wieczystych i hipotece, stanowiącej w art. 24, że dla każdej nieruchomości prowadzi się oddzielną księgę wieczystą. Zasada: jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość, jest eksponowana w wielu orzeczeniach sądowych, tak w cytowanym już wyroku sądu administracyjnego, jak i w wyrokach wydziałów cywilnych sądów powszechnych, orzekających w oparciu o prawo cywilne. W związku z tym należy przyjąć, że nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej, dla której urządzono księgę wieczystą – obowiązuje więc zasada (konceptcja wieczystoksięgowa): jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość¹². O wyodrębnieniu nieruchomości decyduje objęcie działki gruntu księgą wieczystą, co wyraża się w formule „jedna księga – jedna nieruchomość”. W żadnym razie nie ma podstaw do przyjmowania, że samo geodezyjne wyodrębnienie działki i nadanie oddzielnego numeru zmienia jej status jako części składowej nieruchomości. W konsekwencji nieważna jest umowa zbycia udziału jedynie w niektórych działkach gruntu, stanowiących wraz z innymi działkami nieobjętymi umową, jedną nieruchomość gruntową¹³. Graniczące ze sobą działki gruntu, będące własnością tej samej osoby, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, stanowią dwie odrębne nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Odrębność tę tracą w razie połączenia w jednej księdze wieczystej¹⁴. Jeżeli jedna księga wieczysta urządzona jest dla kilku geodezyjnie tylko wyodręb-

⁸ II CKN 1306/2000, LEX nr 83961.

⁹ T.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.

¹⁰ T.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.

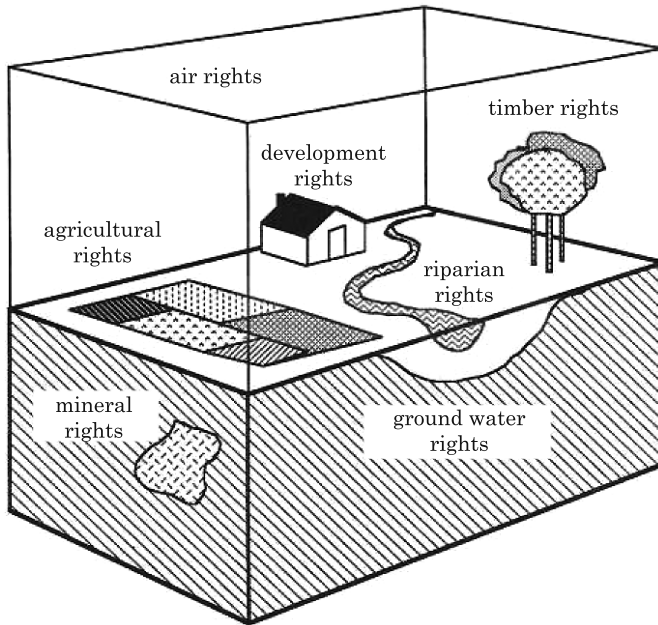
¹¹ I OSK 1309/11, Legalis.

¹² Wyrok WSA w Łodzi z 28 czerwca 2017 r., I SA/Łd 335/17, Legalis.

¹³ Postanowienie SN z 16 czerwca 2009 r., V CSK 479/08, Legalis.

¹⁴ Wyrok SN z 22 lutego 2012 r., IV CSK 278/11, Legalis.

nionych działek i niektóre z nich objęte są służebnością gruntową, to odłączenie z księgi wieczystej działki nieobjętej zakresem wykonywania służebności i założenie dla niej nowej księgi wieczystej nie powoduje wygaśnięcia obciążenia jej tą służebnością¹⁵. W końcu – założenie księgi wieczystej oznacza, że jest tyle nieruchomości, ile jest ksiąg wieczystych, ponieważ – w myśl art. 24 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, dla każdej nieruchomości prowadzi się oddzielną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej¹⁶.



Rys. 1. Ukazanie przestrzenności nieruchomości

Źródło: Ch. Lemmen, *A domain model for Land Administration*, PhD thesis, Sieca Repro BV, Delft, the Netherlands 2012.

Nieruchomość gruntowa nie jest „płaska”, jest to kategoria¹⁷ lub przestrzeń trójwymiarowa¹⁸, co przedstawiono na rys 1. Oczywiście konieczne z punktu widzenia kodeksowej definicji nieruchomości gruntowej określenie jej granic przestrzennych często jest trudne, z uwagi na konieczność ustalenia miejsca, do którego właściciel nieruchomości może robić użytek ze swojego prawa, co w szczególności odnosi się do czerpania kopalin, ewentualnie posadawiania instalacji nad powierzchnią ziemi. Próba wskazania granic znajduje się w art. 143 k.c. Z przepisu tego wynika, że górna i dolna granica

¹⁵ Uchwała SN z 17 kwietnia 2009 r., III CZP 9/09, Legalis.

¹⁶ Postanowienie SN z 30 maja 2007 r., IV CSK 56/07, Legalis.

¹⁷ Por. Wyrok SN z dnia 16 lipca 2004 r., I CK 26/04, Legalis.

¹⁸ J. Wasilkowski, *Prawo własności w PRL*, Warszawa 1969, s. 133.

nieruchomości są zależne od społeczno-gospodarczego jej przeznaczenia, przy czym nieco zamętu terminologicznego wprowadza sama doktryna prawa cywilnego wskazując, raz, że granice poziome utożsamiane są z granicami działek ewidencyjnych, drugi raz – z dolną i górną granicą trójwymiarowej rzeczy¹⁹. Przyjmując jednak, że to właśnie określenie granic „pionowych” nieruchomości jest możliwe przy użyciu klauzuli społeczno-gospodarczego przeznaczenia, wspomnieć należy, że stosowanie klauzuli w przejrzysty sposób przeanalizował Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 listopada 2003 r.²⁰ Nieruchomość gruntową, w świetle art. 143 i art. 46 k.c., można określić jako bryłę ograniczoną płaszczyznami pionowymi przebiegającymi wzdłuż jej granic na powierzchni ziemi, sięgającą do pewnej głębokości i do pewnej wysokości. Elastyczne kryterium, którym posługuje się art. 143 k.c. w postaci społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu, nie pozwala wyrazić go w sposób ściśle wymierny, np. w metrach. Ustalenie, czy zamierzone bądź podejmowane i dokonywane przez właściciela czynności mają miejsce w przestrzeni, do której jest on uprawniony, nie może pomijać ograniczeń odnoszących się do zagospodarowania tego terenu wynikających z ustaw (art. 64 ust. 3 Konstytucji). Przepis art. 143 stanowi, że w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu jego własność rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią. Czyli granice przestrzenne nieruchomości nie są nieograniczone, sięgają tylko do pewnej głębokości, której miara wynika ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu. Granice te – sprecyzowane przy pomocy powołanego kryterium – są ograniczone. Przepis ten wyznacza – przy pomocy obiektywnego kryterium społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu – dolną granicę nieruchomości, poniżej której na równi z właścicielem może działać także i niewłaściciel. Tak rozumiana „dolna” granica gruntu nie jest stała i może ulegać zmianie, stosownie do zmian społeczno-gospodarczego przeznaczenia tego gruntu. Kryterium określone w cytowanym wyroku jako elastyczne i obiektywne, zwane także w innych orzeczeniach funkcjonalnym, jest także wysoce nieprecyzyjne. W świetle wyroku NSA z dnia 14 lutego 2018 r.²¹, o przestrzennych granicach konkretnego gruntu przesądzają uzasadnione potrzeby jej właściciela, zależne od rodzaju i przeznaczenia jego nieruchomości. Jednak społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości nie wyznacza sposobu, w jaki z gruntu dotychczas korzystano, lecz wyznacza sposób, w jaki właściciel faktycznie i potencjalnie może zgodnie ze swoją wolą z gruntu korzystać²², wykluczając

¹⁹ Zob. R. Mikosz, Nb 65-66, 75, [w:] E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego*, t. 3, Warszawa 2013, s. 362–363, 366; R. Mikosz, op. cit., s. 362–363, 366, Nb 65–66, 75; W. Szydło, Art. 143, Nb 4, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2016, s. 312–313; G. Matusik, Art. 143, [w:] K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Poznań 2019.

²⁰ V CK 419/02, Legalis.

²¹ II OSK 213/17, Legalis.

²² Wyrok NSA z dnia 22 lutego 2017 r., II OSK 1454/15, Legalis.

uprawnienia właściciela (często nierealne) do korzystania z gruntu w nazbyt głębokiej i wysokiej przestrzeni, bez związku z właściwym przeznaczeniem gruntu. Właściciel gruntu zatem może dokonywać robót ziemnych i budowlanych, ale w dostępnym dla niego zakresie. Jego zamierzenia muszą być realne, a nie abstrakcyjne.

Stosowanie kryterium społeczno-gospodarczego przeznaczenia nie doprowadzi do jednoznacznego i uniwersalnego wskazania „pionowych” granic wszystkich nieruchomości, nawet tych położonych obok siebie. Wytyczanie granic nastąpi dla każdej nieruchomości oddzielnie, biorąc pod uwagę także przeznaczenie danej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w nim znajduje się m.in.: ustalenie przeznaczenia terenu, określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu (art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.²³). Społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu powinno być wyznaczone każdorazowo w odniesieniu do konkretnej nieruchomości, przy uwzględnieniu miejsca jej położenia, przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz sposobu, w jaki właściciel nieruchomości faktycznie i potencjalnie, zgodnie z przepisami prawa, może z gruntu korzystać²⁴. Nie jest możliwe wyznaczenie granic przestrzennych własności nieruchomości gruntowej w sposób abstrakcyjny, w oderwaniu od takich m.in. okoliczności jak przeznaczenie gruntu, miejsce jego położenia, sposób korzystania przez właściciela²⁵.

Określenie granic „poziomych” nieruchomości jest możliwe dzięki granicom naturalnym lub sztucznym. Prawo geodezyjne i kartograficzne z 17 maja 1989 r.²⁶, w art. 20 ust. 1 pkt 1 stanowi, że ewidencja gruntów i budynków zawiera informacje dotyczące m.in. granic. Określenie tych granic nie powinno zatem sprawiać problemu, gdyż dostęp do tych informacji, zgodnie z art. 24 PGiK, jest możliwy po wykazaniu interesu prawnego. W 2010 r. została uchwalona ustawa o infrastrukturze informacji przestrzennej²⁷, która dokonuje transpozycji dyrektywy ustanawiającej infrastrukturę informacji przestrzennej w Unii Europejskiej (Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 14 marca 2007 r., ustanawiająca infrastrukturę informacji przestrzennej we Wspólnocie Europejskiej – zwanej dalej Dyrektywą INSPIRE – *Infrastructure for Spatial Information in the European Community*)²⁸. Przyjęcie dyrektywy INSPIRE prowadzi do wspólnego kierunku działań w obszarze rozwoju systemów informacji o nieruchomościach, w tym wpro-

²³ T.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945.

²⁴ Wyrok SN z dnia 9 stycznia 2015 r., V CSK 200/14, Legalis.

²⁵ Wyrok SN z dnia 3 listopada 2004 r., III CK 52/04, Legalis.

²⁶ T.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 725, dalej zwane PGiK.

²⁷ T.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1472.

²⁸ Dz. U. UE. L 2007 108.1.

wadzenia jednolitej nomenklatury pojęciowej i technologii przez państwa członkowskie Unii Europejskiej. Prowadzi to także do harmonizacji zbiorów danych o nieruchomościach oraz ma ułatwić docieranie do danych o nieruchomościach, np. pozyskiwanie informacji o ich granicach, sieciach uzbrojenia terenu. Dzięki temu dane przestrzenne o nieruchomościach zostały zebrane i ujawnione w zintegrowanym systemie informacji o nieruchomościach.

Działka gruntu

Potoczne pojmowanie pojęcia nieruchomości sprowadza się do utożsamiania go z dwoma innymi terminami: działka i grunt. W doktrynie z kolei zwraca się uwagę na dwuznaczność terminu „grunt” – rozumianego jako nieruchomość gruntowa (konstrukcja prawna) i jako powierzchnia ziemi (grunt w znaczeniu potocznym)²⁹. W judykaturze wskazuje się, że definicja nieruchomości gruntowej w znaczeniu kodeksowym ma charakter uniwersalny, (uchwała SN z dnia 15 maja 2013 r., III CZP 24/2013, LexPolonica nr 5930670, wyrok SN z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/2000, LEX nr 83961, uchwała SN z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/2006, OSNC 2007/2 poz. 24). Definicja działki gruntu, zawarta w art. 4 pkt 3 UoGN (niepodzielona, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej) pozwala natomiast na ustalenie, że jedna nieruchomość gruntowa może składać się zarówno z jednej, jak i kilku działek³⁰. Podział kraju w celach ewidencyjnych przedstawia się w następujący sposób: jednostka ewidencyjna, obręb ewidencyjny, działka ewidencyjna. Jednostka ewidencyjna stanowi obszar gruntów położonych w granicach administracyjnych gminy, a w przypadku, gdy w skład gminy wchodzi miejscowość o statusie miasta – również w granicach administracyjnych miasta³¹. W ewidencji ujawniane są dane liczbowe i opisowe dotyczące gruntów. W rozporządzeniu w sprawie ewidencji gruntów i budynków z dnia 29 marca 2001 r.³² znajduje się definicja działki ewidencyjnej i jest to ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych. Ewidencja gruntów i budynków zawiera zarówno informacje dotyczące statusu prawnego działek/nieruchomości, jak i dane techniczne ich dotyczące. Wśród danych technicznych znajdują się: oznaczenia punktów granicznych, z wyróżnieniem punktów, których położenie określone zostało w odpowiednim trybie i z wymaganą dokładno-

²⁹ W. Szydło, Art. 143, Nb 4, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski, op. cit., s. 312–313; G. Matusiak, Art. 143, [w:] K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Poznań 2019.

³⁰ Wyrok SO w Poznaniu z dnia 23 stycznia 2015 r., II Ca 599/14, LEX nr 1837649.

³¹ § 6 ust 1 Rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

³² T.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 393.

ścią, a spośród nich – punktów trwale stabilizowanych w terenie; kontury użytków gruntowych i ich oznaczenia; kontury klas bonitacyjnych, ustalone w wyniku gleboznawczej klasyfikacji gruntów, zwane dalej „konturami klasyfikacyjnymi” i ich oznaczenia; numery działek ewidencyjnych; powierzchnie³³. W przepisach posłużono się dwoma pojęciami: „działki gruntu” i „działki ewidencyjnej”. W praktyce odnoszą się one do jednej „działki”. Oznacza to, że działka gruntu i działka ewidencyjna są najmniejszymi jednostkami podziału gruntu. Działka taka nie może być podzielona na części oddzielone drogą – w przypadku przeprowadzenia przez nią drogi, działka jest dzielona na kilka mniejszych działek.

Pomiędzy pojęciem działki gruntu i nieruchomości gruntowej nie można postawić znaku równości, gdyż działka to całość lub część nieruchomości gruntowej – definicja nieruchomości gruntowej z Kodeksu cywilnego nie określa, że działki składające się na nieruchomość muszą ze sobą sąsiadować. Paradoksalnie, to pojęcie działki ewidencyjnej jest w dwóch (jednorodność pod względem prawnym, wydzielenie z otoczenia za pomocą linii granicznych) z czterech elementów wskazanych w rozporządzeniu w sprawie ewidencji gruntów i budynków, bardziej niż pojęcie działki gruntu, zbliżone do kodeksowej definicji nieruchomości gruntowej. Dwa pozostałe elementy – ciągły obszar gruntu, położenie w granicach jednego obrębu – zdecydowanie nie przystają do koncepcji nieruchomości wynikającej z art. 46 § 1 k.c. i z orzecznictwa.

Wody powierzchniowe

Obecnie gospodarowanie wodami w Polsce regulują przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne³⁴. Wody śródlądowe w Polsce dzielą się na wody płynące i wody stojące. Śródlądowymi wodami płynącymi są wody w: ciekach naturalnych oraz źródłach, z których te cieki 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 (art. 22 PrW). Wodami stojącymi są wody w jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych niezwiązanych bezpośrednio, w sposób naturalny, z powierzchniowymi śródlądowymi wodami płynącymi. Prawo wodne zawiera definicję gruntów pokrytych wodami – rozumie się przez nie grunty tworzące dna i brzegi cieków naturalnych, jezior oraz innych naturalnych zbiorników wodnych w granicach linii brzegu, a także grunty wchodzące

³³ § 28 Rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

³⁴ T.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2268, dalej zwane PrW.

w skład sztucznych zbiorników wodnych, stopni wodnych oraz jezior podpiętrzonych, będące gruntami pokrytymi wodami powierzchniowymi przed wykonaniem urządzeń piętrzących³⁵.

Art. 211 ust 1 PrW stanowi, że wody stanowią własność Skarbu Państwa, innych osób prawnych albo osób fizycznych. Nie wspomniano w nim ani o gruntach w ujęciu art. 16 pkt 16 PrW, ani o nieruchomościach w ujęciu art. 46 § 1 k.c., a jedynie o wodach. Jednocześnie na gruncie tego ogólnego przepisu wprowadzono pewnego rodzaju dwoistość traktowania wód, ze względu na ich charakter. Oznacza to, że właściciel śródlądowych wód płynących jest jednocześnie właścicielem gruntów pokrytych takimi wodami (własność gruntu jest pochodną własności wody), natomiast właściciel nieruchomości gruntowej jest jednocześnie właścicielem śródlądowych wód stojących znajdujących się w granicach tej nieruchomości gruntowej (prawo własności wody jest pochodną prawa własności gruntu). Co ciekawe jednak przepisy dotyczące zbywania odnoszą się wciąż do gruntów, a nie do wód – to grunty pokryte śródlądowymi wodami płynącymi (ale nie wody) nie podlegają obrotowi cywilnoprawnemu (art. 216 PrW), a prawo do zbywania gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi stanowiącymi własność Skarbu Państwa przysługuje ministrowi właściwemu do spraw gospodarki wodnej (art. 217 ust. 1 PrW). Przedmiotem prawa własności są rzeczy. Rzecz to przedmiot materialny i wyodrębniony z przyrody. Należy więc przyjąć, że to, co nie jest materialne i wyodrębnione z przyrody, rzeczą nie jest³⁶. W związku z tym rzeczami nie są zwierzęta, kopaliny, energia, a także wody. Prawo polskie konstruuje w stosunku do nich odrębne normy, które mają za zadanie wskazanie dotyczących ich stosunków właścicielskich, ewentualnie ich odrębnego statusu prawnego, w końcu – nie konstruuje takich norm, umiejscawiając je w ramach istniejącej regulacji kodeksowej. Przyjmując to ostatecznie rozwiązanie, skoro przedmiotem prawa własności są rzeczy, a wody rzeczą nie są, w związku z tym nie mogą być przedmiotem własności. Z drugiej jednak strony, podążając za R. Paczuskim, można przyjąć, że mimo że w świetle k.c. wody nie można uznać za rzecz jako przedmiot niesamoistny, to k.c. w ogóle nie reguluje własności wód, w szczególności płynących³⁷. Zagadnieniem własności wód zajmowano się w doktrynie pod rządami uchylonej ustawy Prawo wodne³⁸, ale także w kontekście różnic w definicjach wód powierzchniowych płynących, przy czym duże wątpliwości budziło umieszczenie jezior w dwóch kategoriach – śródlądowych wód płynących i stojących, co również impliko-

³⁵ Art. 16 pkt 16.

³⁶ E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego*. T. 3, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2013, s. 29.

³⁷ R. Paczuski, *Potrzeby i problemy reformy polskiego prawa wodnego*, [w:] M. Bączyk (red.), *Księga pamiątkowa ku czci Profesora Leopolda Steckiego*, Toruń 1997, s. 653.

³⁸ Zob. A. Agopszowicz, *Własność wód, jej istota i charakter prawny*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego” 1974, z. 1, s. 25–39; 25; S. Rudnicki, *O własności wód*, „Nowe Prawo” 1982, nr 11–12, s. 78.

wało na kwestie właścicielskie³⁹. S. Brózda i M. Marszelewski wskazywali na to, że używane pojęcie „własności jeziora” jest pewnym uproszczeniem, albowiem zgodnie z art. 12 ust. 1 prawa wodnego przedmiotem własności jest grunt, na którym znajduje się jezioro, a nie samo jezioro. Granicę takiej nieruchomości stanowi brzeg (granica) jeziora. Zastosowanie znajduje zasada *superficies solo cedit* z art. 48 k.c.⁴⁰ Natomiast M. i W. Marszelewscy pisząc o przejmowanych przez Skarb Państwa jeziorach odnosili się do prawa własności wód oraz do wpisów jezior w księgach wieczystych: „W świetle obowiązującego Prawa wodnego nie można starać się o jakokolwiek rekompensatę za „przejecie” na rzecz Skarbu Państwa (jednostki samorządu terytorialnego) jeziora – „wody płynącej” – gdyż z istniejących przepisów wynika, że tylko jemu może przysługiwać taka własność. Osobie prywatnej (widniejąca w księdze wieczystej jako właściciel), która nabyła lub odziedziczyła jezioro zgodnie z prawem, gdy było ono uznane za „wodę stojącą”, po zmianie (często wątpliwej z hydrologicznego punktu widzenia) klasyfikacji na „wodę płynącą” nie przysługują jakiegokolwiek prawa (z wyjątkiem roszczenia wobec podmiotu, który sprzedał jezioro, co często z uwagi choćby na upływ wielu lat jest bardzo trudne, kłopotliwe i nie zawsze możliwe do wyegzekwowania), nawet jeżeli nabyła ona jezioro w dobrej wierze, w sposób zgodny z prawem oraz zachowała wymaganą, w takich sytuacjach, staranność, a w całej procedurze pośredniczył notariusz. Często zmiana klasyfikacji jeziora odbywa się wiele lat po zaistnieniu wskazanych okoliczności i poza widniejącym w księdze wieczystej właścicielem⁴¹.” Po zmianie ustawy wątpliwości budzi wykreowanie przez ustawodawcę dwoistego statusu wód, w zależności od tego czy są one płynące czy stojące. W opinii M. i W. Marszelewskich specyfika prawa wodnego powinna polegać na tym, że tworzyć powinno ono odrębną od k.c., *sui iuris* konstrukcję normatywną prawa własności wód⁴². Trudno zaprzeczyć, że koncepcja „własności wody” na gruncie PrW jest rewolucyjna względem regulacji kodeksowej. Nie można jednak nie uwzględnić niezbędności wskazania właściciela wód dla określenia praw i obowiązków podmiotów związanych z wodami⁴³, a także dla określenia jego obowiązków z zakresu

³⁹ Zob. K. Kowalski, *Grunty pokryte wodami płynącymi w ewidencji gruntów*, Wrocław 2011, https://biblioteka.womczest.edu.pl/new/wp-content/uploads/2013/09/webowa_biblioteka_przyroda_geografia_grunty_pokryte_wodami_plynacymi_w_ewidencji_gruntow.pdf (data dostępu: 13.11.2019); K. Turkowski, *Rybackie użytkowanie jezior – wybrane aspekty prawne, ekonomiczne i społeczne*, [w:] M. Mickiewicz, A. Wołos (red.), *Zasady i uwarunkowania korzystania z zasobów rybackich. Część II*, Olsztyn 2014, s. 17; M. Marszelewski, W. Marszelewski, *Problemy własności jezior w Polsce*, „Przegląd Prawa Ochrony Środowiska” 2013, [S. 1.], n. 3, s. 29–45, <http://apcz.umk.pl/czasopisma/index.php/PPOS/article/view/PPOS.2013.013> (data dostępu: 12.05.2019).

⁴⁰ S. Brózda, M. Marszelewski, *Ubezpieczenie tytułu prawnego do nieruchomości na przykładzie jezior występujących w obrocie cywilnoprawnym*, „Zeszyty Prawnicze” 2016, nr 16.3, s. 29–41.

⁴¹ M. Marszelewski, W. Marszelewski, op. cit., s. 29–45.

⁴² Ibidem; B. Wierzbowski, B. Rakoczy, *Prawo ochrony środowiska. Zagadnienia podstawowe*, Warszawa 2012, s. 194.

⁴³ J. Rotko, *Podstawy prawne gospodarki wodnej*, Wrocław 2006, s. 56.

ochrony wód i szerzej – ochrony środowiska. W literaturze wskazuje się, że prawo do gruntu jest połączone z prawem do wody. W przypadku wód płynących obowiązuje zasada „czyja woda tego grunt”⁴⁴. Jak zauważył B. Rakoczy: „Reguła ta ujmuje problem własności gruntu, jako wtórny wobec własności wody. Własność wody występuje tutaj, jako determinant własności gruntu”⁴⁵. Wynika z tego, że podstawowe znaczenie dla kwestii właścicielskich ma wskazanie właściciela wody, następnie – na tej podstawie, możliwe jest określenie właściciela gruntu znajdującego się pod wodą. Prawo wodne posługuje się pojęciem własność wód, choć zastosowanie tego pojęcia z punktu widzenia prawa cywilnego nie wydaje się poprawne. Z pewnością zostało ono użyte, aby wskazać silny związek wody i podmiotu, który ma do niej uprawnienie. Powstaje jednak pytanie, czy jest to podmiotowe prawo własności wody, czy jednak gruntu, na którym ta woda się znajduje. Odpowiedź utrudnia fakt, że wskazane już wcześniej instytucje i instrumenty wynikają z przyjęcia określonego katalogu nieruchomości oraz określonej funkcji ksiąg wieczystych. Według M. Kościelaka, woda jest specyficznym przedmiotem własności, ponieważ w niektórych przypadkach stanowi ona część składową nieruchomości, w innych zaś otrzymuje samodzielny przymiot (w kontekście wód płynących)⁴⁶. Ponadto na gruncie regulacji PrW rodzi się szereg kolejnych wątpliwości o znacznej doniosłości praktycznej, mianowicie: 1) czy można rozdzielić własność wód od własności gruntu pokrytego wodami? 2) czy możliwa jest sytuacja, w której inny podmiot jest właścicielem gruntu pokrytego wodami, a inny właścicielem wody? 3) czy grunt pokryty wodami jest nieruchomością w rozumieniu prawa cywilnego? 4) jeśli grunt pokryty wodami jest nieruchomością w rozumieniu prawa cywilnego, czy można dla jeziora, które jest położone w jego granicach założyć księgę wieczystą? 5) czy jezioro stanowi zawsze jedną działkę geodezyjną? Odpowiedzi na zadane pytania nie ułatwia orzecznictwo. Własność wody jest kategorią prawną prawa wodnego, odmienną od własności w rozumieniu art. 140 k.c. Cywilistyczne określenie prawa własności w pełni odnosi się do gruntów pokrytych wodami, nie obejmuje natomiast własności wody, jako niebędącej rzeczą w rozumieniu art. 45 k.c. W praktyce spory dotyczą nie tylko własności wody, lecz przede wszystkim własności gruntów pokrytych wodą, aczkolwiek ustalenie własności wody w wielu wypadkach przesądza o własności gruntu⁴⁷. Orzeczenie to rozróżnia własność wód oraz własność gruntów, które są pokryte wodami powierzchniowymi, i gruntów, pod którymi znajdują się wody podziemne.

⁴⁴ J. Szachułowicz, *Prawo wodne. Komentarz*, wyd. IV, Warszawa 2010, s. 71.

⁴⁵ B. Rakoczy, *Prawo własności gruntów pod wodami*. „Przegląd Prawa Ochrony Środowiska” 2014, [S.l.], nr 1, s. 121–135, <http://apcz.umk.pl/czasopisma/index.php/PPOS/article/view/PPOS.2014.005>, (data dostępu: 16.05.2019).

⁴⁶ M. Kościelak, *Art. 211*, [w:] *Prawo wodne. Komentarz*, Poznań 2019.

⁴⁷ Uchwała SN z dnia 8 listopada 1971 r., III CZP 28/71, OSNCP z 1972 r., Nr 3, poz. 43, Legalis.

Własność wód odnosi się zarówno do wód powierzchniowych jak i podziemnych. Przy wodach powierzchniowych można założyć, że „połączenie” woda-grunt faktycznie istnieje. Grunty pokryte wodami stojącymi podlegają obrotowi, grunty pokryte wodami płynącymi można obciążyć ograniczonymi prawami rzeczowymi czy prawami wynikającymi ze stosunków zobowiązaniowych. W przypadku wód podziemnych „połączenie” woda-grunt nie istnieje – grunt, w którym znajduje się woda jest własnością określonego podmiotu, natomiast woda podziemna jest zawsze własnością Skarbu Państwa. Właściciel gruntu może jedynie korzystać z wody, która znajduje się w gruncie. Własność wód przekłada się na własność gruntów pokrytych wodami powierzchniowymi, przez które rozumie się grunty tworzące dna i brzegi cieków naturalnych (rzek), jezior oraz innych naturalnych zbiorników wodnych, w granicach linii brzegu, a także grunty wchodzące w skład sztucznych zbiorników wodnych, stopni wodnych oraz jezior podpiętrzonych, będące gruntami pokrytymi wodami powierzchniowymi przed wykonaniem urządzeń piętrzących⁴⁸. Woda płynąca jest wodą publiczną i własność wody przekłada się na własność gruntu pod wodą w granicach określonych liniami brzegów, co wynika z brzmienia art. 14, art. 18 i art. 18 PrW, jednak własność wody nie przekłada się automatycznie na własność urządzeń wodnych, bowiem przepisy PrW nie stoją na przeszkodzie, aby kto inny był właścicielem wody, a kto inny właścicielem urządzeń wodnych. W przypadku własności wód przepisy Prawa wodnego mają charakter *lex specialis* i wątpliwe jest, czy wszystkie zasady wynikające z prawa cywilnego można wprost przenosić na płaszczyznę regulacji PrW (tak NSA w wyroku z 16.1.2009 r., II OSK 1874/07, Legalis)⁴⁹. Własność wód w PrW nie pokrywa się z własnością w rozumieniu prawa cywilnego (art. 140 KC), bowiem woda nie jest rzeczą w rozumieniu art. 45 k.c. (S. Dmowski, S. Rudnicki, *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga pierwsza*, wyd. 6, s. 179; uchwała SN z 8.11.1971 r., II CZP 28/71, OSNC 1972, Nr 3, poz. 43). „[...] W orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego i w doktrynie przyjmuje się jednolicie, że wody stojące, znajdujące się w granicach nieruchomości gruntowej, stanowią własność właściciela tej nieruchomości według zasady: czyją własność stanowią grunty, tego własnością jest woda. W takim przypadku własność gruntu przesądza o własności wody⁵⁰.” Wody stojące oraz wody w rowach, znajdujące się w granicach nieruchomości gruntowej, stanowią własność właściciela tej nieruchomości według zasady: czyją własność stanowią grunty, tego własnością jest woda. W takim przypadku własność gruntu przesądza o własności wody. Przepisy PrW przewidują jednak wyjątek od zasady *superficies solo cedit* wyrażonej w art. 48 k.c.⁵¹

⁴⁸ Wyrok NSA z dnia 1 kwietnia 2016 r., II OSK 1846/14, Legalis.

⁴⁹ Wyrok NSA z dnia 17 lutego 2017 r., II OSK 452/16, Legalis.

⁵⁰ Wyrok NSA z dnia 22 lutego 2017 r., II OSK 144/17, Legalis.

⁵¹ Wyrok SA w Szczecinie z dnia 10 grudnia 2014 r., I ACa 310/14, Legalis.

Wojewoda Lubuski w rozstrzygnięciu nadzorczym z dnia 16 lipca 2015 r. przyjął, że dla oceny możliwości podjęcia uchwały bez znaczenia jest fakt, że w księdze wieczystej Gmina L. figuruje jako właściciel działki gruntu pod jeziorem L. Należy rozdzielić własność wód płynących od własności znajdujących się pod takimi wodami gruntów, a także wpisów w księdze wieczystej dotyczącej właściciela działki gruntu pod takim zbiornikiem wodnym⁵².

Jezioro o ciągłym albo okresowym naturalnym dopływie lub odpływie wód powierzchniowych jest własnością Skarbu Państwa.⁵³ Jeżeli nie podlega ono obrotowi⁵⁴, to można je obciążyć prawami innych osób, a prawa te ujawnić w księdze wieczystej. Mogą one dotyczyć całego jeziora, a także jego części. Zakładając, że podmiot stara się o uzyskanie prawa do korzystania z jeziora w jakimś zakresie i w jakiś określony sposób, przykładowo w celu prowadzenia działalności gospodarczej, konieczne jest wskazanie, w jakim zakresie i w jakiej części jeziora może to czynić, a więc np. korzystać z pomostów, placów zabaw na wodzie, budować panele słoneczne. Prawa właścicielskie do wód publicznych stanowiących własność Skarbu Państwa w stosunku do śródlądowych wód płynących oraz wód podziemnych, z wyłączeniem śródlądowych dróg wodnych o szczególnym znaczeniu transportowym wykonują Wody Polskie. Na mocy art. 212 ust 2 PrW wykonują one prawa właścicielskie w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, znajdujących się w obrębie działki ewidencyjnej, która obejmuje także śródlądowe wody płynące, będące własnością Skarbu Państwa.

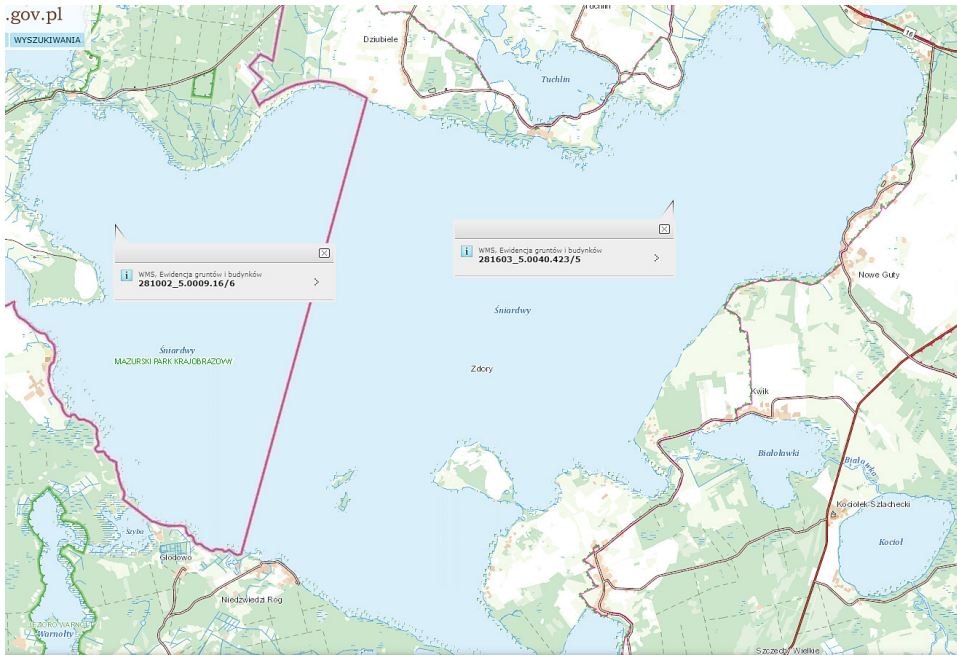
Nic, oprócz przepisów ochronnych oraz powszechnej możliwości niekomercyjnego korzystania z wód, nie stoi na przeszkodzie, aby właściciel określił zakres, w jakim zezwala na korzystanie z jeziora przez inne podmioty. Nie jest jednak jasne, czy określenie to odnosić się ma do gruntu pod wodą, czy może do bryły od gruntu pod wodą do lustra wody, czy też do samej wody na określonym odcinku. Oczywiście rozważania odnośnie do tej ostatniej kwestii są *stricto* teoretyczne z racji na przemieszczanie się wody. Jednak mogą mieć znaczenie w przypadku obowiązku naprawienia szkody wynikłej z zanieczyszczenia czy likwidacji tego zanieczyszczenia. Równie nieoczywiste jest, czy grunt pod wodą może być podzielony na kilka działek geodezyjnych, co może mieć znaczenie w przypadku wskazywania zakresu prawa do korzystania z gruntu, np. budowania pomostów, urządzeń infrastruktury technicznej.

⁵² Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Lubuskiego z dnia 16 lipca 2015 r., NK I.4131.107.2015. AHor, Dz.Urz. Woj. Lubus. 2015, poz. 1387, NZS 2015 nr 5, poz. 95, str. 138, NZS 2016 nr 1, str. 121, Legalis.

⁵³ W dalszej części artykułu autorzy używają pojęcia „jezioro” w odniesieniu do jezior płynących, czyli tych, które są własnością Skarbu Państwa i są wodami publicznymi.

⁵⁴ Jeżeli jezioro ma charakter przepływowy, to od 11 grudnia 1962 r., ewentualnie od 1 stycznia 1975 r. nie występuje w obrocie cywilnoprawnym. Por. S. Brózda, M. Marszelewski, *Ubezpieczenie tytułu prawnego do nieruchomości na przykładzie jezior występujących w obrocie cywilnoprawnym*, „Zeszyty Prawnicze” 2016, nr 16.3, s. 29–41.

Potwierdzenie dopuszczalności podziału jeziora na więcej niż jedną działkę geodezyjną znajduje się w danych zawartych w geoportalu, a odnoszących się do jeziora Śniardwy (rys. 2).



Rys. 2. Jezioro Śniardwy

Źródło: opracowanie własne na podstawie geoportal.gov.pl.

Jak ukazuje to rysunek, jezioro Śniardwy składa się z dwóch działek: 16/6 i 423/5. Poniższa tabela zawiera dostępne w geoportalu dane o tych działkach.

Tabela 1

Dane o działkach 16/6 i 423/5

	16/6	423/5
Województwo	warmińsko-mazurskie	warmińsko-mazurskie
Powiat	mragowski	piski
Gmina	Mikołajki – obszar wiejski	Pisz – obszar wiejski
Obręb	Łukajno	Zdory
Księga wieczysta	OL1M/00034512/0 (OL1M/00040252/4)	

Źródło: opracowanie własne na podstawie geoportal.gov.pl

Na przykładzie jeziora Śniardwy należy stwierdzić, że jezioro można podzielić na dwie działki geodezyjne, co więcej, działki te mogą być położone w różnych powiatach. Po przeanalizowaniu ujawnionej w geoportalu księgi wieczystej należy natomiast stwierdzić, że:

- podany w geoportalu numer księgi wieczystej dotyczy działki geodezyjnej nr 16/4. W wyniku analizy tej księgi znaleziono księgę wieczystą dla działki 16/6. Jest to księga o numerze OL1M/00040252/4 – w dalszej analizie analizowano już księgę dla działki nr 16/6;

- księga jest prowadzona przez sąd rejonowy w Mragowie;
- jest to księga prowadzona dla nieruchomości gruntowej;
- sposób korzystania z działki nr 16/6 to WP – grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi;

- obszar: 3358,02ha;
- właścicielem jest Skarb Państwa, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie;

- w dziele III ujawniono ograniczone prawo rzeczowe: odpłatną (za jednorazowym wynagrodzeniem) służebność drogi koniecznej na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 16/6, obręb Łukajno, przebiegającej zgodnie z projektem służebności drogi koniecznej z dnia 17 listopada 2016 roku, na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonej w Tałtach.

Ponadto na przykładzie jeziora Śniardwy można stwierdzić, że przy obecnym stanie prawnym, może wystąpić sytuacja, w której jezioro będzie podzielone na kilka działek geodezyjnych, jak również, w której dla jeziora będzie prowadzona więcej niż jedna księga wieczysta. Również, co wynika z analizy księgi wieczystej, jezioro może być obciążone ograniczonym prawem rzeczowym. Nie zmienia to faktu, że księga jest prowadzona dla nieruchomości gruntowej, a nie dla wody (jeziora). W załączniku 6. do rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków wskazano, że oznaczenie Wp odnosi się do gruntów pod wodami powierzchniowymi płynącymi. Gruntami pod wodami powierzchniowymi płynącymi w rozumieniu załącznika są grunty pokryte wodami powierzchniowymi płynącymi, o których mowa w nieobowiązującym już art. 5 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne – śródlądowe wody powierzchniowe płynące, w tym wody: a) w ciekach naturalnych, kanałach oraz w źródłach, z których cieki biorą początek, b) znajdujące się w jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych o ciągłym bądź okresowym naturalnym dopływie lub odpływie wód powierzchniowych, c) znajdujące się w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących – co odpowiada brzmieniu obecnie obowiązującego art. 22 PrW. Kontur gruntów pod wodami powierzchniowymi płynącymi wyznaczają linie brzegów cieków naturalnych, jezior oraz innych naturalnych zbiorników wodnych, a w przypadku kanałów lub sztucznych

zbiorników wodnych usytuowanych na wodach płynących – zewnętrzne krańdzie tych kanałów lub zbiorników. Jeżeli ciek naturalny, jezioro, inny naturalny lub sztuczny zbiornik wodny lub kanał przecina granicę obrębu ewidencyjnego, to granica obrębu ogranicza kontur gruntów pod wodami powierzchniowymi płynącymi.

Terminologia: działka wodna, nieruchomości wodna, działka

Wydaje się, że dobrym rozwiązaniem jest wprowadzenie do prawa polskiego pojęcia działki wodnej lub nieruchomości wodnej. „Płaskie” podejście do powierzchni ziemi jest przestarzałe. W chwili obecnej dąży się do budowania systemu, dzięki któremu jesteśmy w stanie pokazać przestrzeń trójwymiarową. Koncepcja Cadastre 3D jest szeroko omawiana w literaturze⁵⁵. Jeśli wprowadzony zostanie kataster 3D, konieczne będzie także opracowanie pojęcia działki 3D. Na chwilę obecną przydatność rejestrów publicznych w zdobywaniu informacji o wodach jest znikoma. Prace nad Katastem 3D

⁵⁵ Zob: J. Stoter, H. Ploeger, R. Roes, E. van der Riet, F. Biljecki, H. Ledoux, *First 3D Cadastral Registration of Multi-level Ownerships Rights in the Netherlands*, 5th International FIG 3D Cadastre Workshop 18–20 October, Athens, Greece, 2016, https://research.vu.nl/ws/portalfiles/portal/16878869/Paper_27.pdf (data dostępu: 13.11.2019); M. Kalantari, A. Rajabifard, J. Wallace, I. Williamson, *Spatially referenced legal property objects*. “Journal of Land Use Policy” 2008, issue 25(2), s. 173–181; D. Kitsakis, E. Dimopoulou, *3D Cadastres: Legal Approaches and Necessary Reforms*, “Survey Review” 2014, vol. 46, no. 338, s. 322–332; D. Kitsakis, J. Paasch, J. Paulsson, G. Navratil, N. Vučić, M. Karabin, A. F. T. Carneiro, M. El-Mekawy, *3D Real Property Legal Concepts and Cadastre – A Comparative Study of Selected Countries to Propose a Way Forward*, 5th International FIG 3D Cadastre Workshop 18–20 October 2016, Greece, Athens 2016, http://www.gdmc.nl/3dcadastres/literature/3Dcad_2016_11.pdf (data dostępu: 23.04.2018); M. Karabin, *Registration of the Premises in 2D Cadastral System in Poland*, [w:] FIG Working Week 2011 “Bridging the Gap between Cultures”, Marrakech, Morocco, 18–22.05.2011, 2011, article no 4818, <https://www.oicrf.org/documents/40950/43224/Registration+of+the+premises+in+2D+cadastral+system+in+Poland.pdf/a47f5a57-477d-bbad-fb14-06b6689a488b> (data dostępu: 13.11.2019); M. Karabin, *A concept of a model approach to the 3D cadastre in Poland*, D.Sc. Thesis, Warsaw University of Technology – Scientific Work – Geodesy Series, Number of Book 51, Warszawa 2013; M. Karabin, *A concept of a model approach to the 3D cadastre in Poland – technical and legal aspects*, [w:] P. van Oosterom, E. Fendel (red.), *Proceedings 4th International FIG 3D Cadastre Workshop*, 9–11 November 2014, United Arab Emirates, Dubai 2014, s. 281–298; J. Bydłosz, S. Czaja, A. Dawidowicz, M. Gajos, J. Jasiołek, K. Jasiołek, M. Jokić, K. Križanović, A. Kwartnik-Pruc, R. Łuczyński, A. Mašek Tonković, O. Rahmonov, K. Sobolewska-Mikulska, G. Szpor, R. Urbańska, J. Wach, J. Wójcik, R. Żróbek, *Transition of 2D Cadastral Objects into 3D Ones – Preliminary Proposal*, [w:] R. Żróbek (red.), *Management of Real Estate Resources*, Croatia, Zagreb 2013, s. 85–92; J. Bydłosz, *Developing the Polish Cadastral Model towards a 3D Cadastre*, 5th International FIG 3D Cadastre Workshop 18–20 October 2016, Athens, Greece, 2016, s. 505–518, http://www.gdmc.nl/3dcadastres/literature/3Dcad_2016_38.pdf (data dostępu: 13.11.2019); M. Siejka, M. Ślusarski, M. Zygmunt, *3D + time Cadastre, possibility of implementation in Poland*, “Survey Review” 2014, vol. 46, no. 335, s. 79–89.

powinny ułatwić ujawnianie praw i ograniczeń w rejestrach państwowych, nie tylko w księgach wieczystych, ale w innych zintegrowanych systemach informacyjnych, a co za tym idzie i w katastrze. *International Federation of Surveyors*, (FIG) jest podmiotem dążącym do stworzenia Cadastre 3D. Wskazuje się, że nowoczesny Cadastre powinien spełniać szersze funkcje niż tylko podatkowe czy prawne⁵⁶. Obecnie oddzielamy grunt od wody, która się na nim znajduje i nie jest to dobre rozwiązanie, gdyż może ono doprowadzić do sytuacji, w której nie będziemy w stanie jednoznacznie wskazać uprawnień podmiotu do danego gruntu/wody. W księdze wieczystej nie ujawniono, jak służebność drogi koniecznej jest wykonywana – czy drogą lądową, czy została przyznana jako droga konieczna, ale służyć ma przepływowi łodzi. Jeśli w rzeczywistości dotyczy ona przepływu, to prawo jest wykonywane nad gruntem, na wodzie i nie dotyczy gruntu.

Działka wodna jako przestrzeń trójwymiarowa mogłaby być elementem nieruchomości wodnej, bryłą – także trójwymiarową. W takim przypadku określanie sposobu, granic wykonywania prawa własności lub innych praw powinno być, i w wielu przypadkach mogłoby być, precyzyjne dzięki wskazywaniu granic przestrzennych. Obecne możliwości techniczne dają gwarancję wskazania precyzyjnych granic technicznych oraz prawnych. W USA, Szwecji, Norwegii, Holandii, Australii i Kanadzie wprowadzono pojęcie wirtualnej działki przestrzennej⁵⁷. D. Felcenloben przedstawił pojęcie działki powietrznej/przestrzennej w celu ujawniania w katastrze przestrzennych praw do nieruchomości⁵⁸.

Opierając się na definicji nieruchomości gruntowej, nieruchomość wodną mogą stanowić części powierzchni ziemskiej, będące odrębnym przedmiotem własności (grunty), pokryte wodami powierzchniowymi. Przy tak sformułowanej definicji bez znaczenia jest, czy na wody powierzchniowe rozciąga się zasada *superficies solo cedit*. Taka nieruchomość może być przedmiotem obrotu, obciążenia, zakłada się dla niej księgę wieczystą. Woda znajdująca się na nieruchomości wodnej jest jej nierozdzielalną częścią i właściciel nieruchomości powinien za nią odpowiadać. Odpowiada za szkody wyrządzone przez zalanie nieruchomości sąsiednich, powinien utrzymywać nieruchomość w stanie niezagrażającym innym nieruchomościom. Właściciel nieruchomości

⁵⁶ S. Enemark, *Land administration infrastructures for sustainable development*, "Property Management" 2001, vol. 19, issue 5, s. 366–383.

⁵⁷ J. E. Sooner, P. Oosterom, H. D. Ploger, H. A. Aalders, *Conceptual 3D Cadastral Model Applied in Several Countries*, [w:] Proceedings of the FIG working week 2004: The Olympic spirit in surveying, May 22–27, International Federation of Surveyors (FIG), Greece, Athens 2004, s. 27, https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/athens/papers/ts25/TS25_1_Stoter_et_al.pdf (data dostępu: 13.11.2019).

⁵⁸ D. Felcenloben, *Pojęcie działki powietrznej jako obiektu przestrzennego umożliwiającego rejestrację trójwymiarowych praw do nieruchomości – kataster 3D*, „Świat Nieruchomości” 2013, t. 84, s. 4–13.

ści wodnej mógłby dokonywać podziału swojej nieruchomości. Przykładowe rozwiązanie dopuszczające istnienie odmiennych uprawnień do dna, brzegu i wody stosowane jest we Francji. Francuskie rzeki dzielone są na dwie kategorie: rzeki państwowe (*rivières domaniales*), których dno i brzegi są publiczne, oraz rzeki niepubliczne (*rivières non domaniales*), których brzegi należą do właścicieli nadbrzeżnych gruntów. Państwowe rzeki są głównie drogami wodnymi, małe rzeki mogą także należeć do państwa, gdy były kiedyś przedmiotem zainteresowania państwa w zakresie żeglugi. Woda cieków wodnych jest zawsze publicznym dobrem wspólnym, nie ma znaczenia czy ciek wodny jest własnością prywatną, czy też nie⁵⁹. Każdy jest uprawniony do poruszania się na wodzie, w przypadku rzeki prywatnej nie jest uprawniony do korzystania z brzegu i dna, zbycia części jeziora innym podmiotom. Rozdział między gruntem a wodą wydaje się uzasadniony. W Polsce wody płynące są własnością Skarbu Państwa i mamy do nich swobodny dostęp. Możemy korzystać z wody, dna i brzegu. Własnością osób prywatnych mogą być tylko wody stojące. Prawo nie zapewnia nam swobodnego korzystania z takich wód. W związku z tym rozdział między gruntem a wodą nie jest uzasadniony.

Podsumowanie i wnioski

W obecnym stanie prawnym brakuje pojęcia nieruchomości wodnej, jako nieruchomości przestrzennej. Należy zgodzić się z tym, że każda nieruchomość gruntowa jest przestrzenna, ale raczej mówimy o pionowych granicach wykonywania prawa, a nie o pionowych granicach nieruchomości. Obecnie można sobie pozwolić na określenie nieruchomości wodnej jako bryły i jednoznaczne określenie, że zajmuje ona powierzchnię od gruntu do lustra wody.

Prawo musi nadążać za możliwościami technicznymi i potrzebami społeczeństwa, a także wprowadzić pojęcie, które będzie miało zastosowanie nie tylko na gruncie prawa, ale też przy ewidencji gruntów i budynków. Jezioro/ grunt pokryty wodami jest elementem w przestrzeni, które jak to już wcześniej wykazano, może być obciążone różnymi prawami. Dlatego nie można „zamykać” się w płaskim rozumieniu nieruchomości. Wody powierzchniowe płynące są ważnym elementem środowiska, w związku z takim podejściem do wód powierzchniowych płynących występuje wiele naukowych opracowań⁶⁰. Należy zastanowić się, czy w związku z szerokim zastosowaniem jezior

⁵⁹ S. Richard, G. Bouleau, S. Barone, *Water governance in France. Institutional framework, stakeholders, arrangements and process*, [w:] P. Jacobi, P. Sinisgali (red.), *Water governance and public policies in Latin America and Europe*, 2010, s. 137–178.

⁶⁰ E. Zębek, A. Napiórkowska-Krzebietke, *Rozwój przepisów prawnych w zakresie bioindykacji środowiskowej a stan jakości wód jeziorowych*, „*Studia Prawnoustrojowe*” 2019, nr 43, s. 375–393; E. Zębek, N. Kulbacka-Burakiewicz, *Prawnokarna ochrona wód w świetle prawa polskiego i czeskiego*, „*Studia Prawnoustrojowe*” 2017, nr 38, s. 71–85.

nie wydzielić ich jako odrębne nieruchomości w rozumieniu prawa cywilnego (czwarty rodzaj nieruchomości). Ułatwiłoby to w przyszłości korzystanie z nich w szerokim zakresie, bez obciążania innych gruntów właściciela jeziora.

Finansowanie

Publikacja została napisana w wyniku odbywania przez autorkę stażu na Wydziale Prawa Uniwersytetu w Białymstoku, współfinansowanego przez Unię Europejską w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego (Programu Operacyjnego „Wiedza Edukacja Rozwój”), zrealizowanego w projekcie Program Rozwojowy Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie (POWR.03.05.00-00-Z310/17).

Wykaz literatury

- Agopszowicz A., *Własność wód, jej istota i charakter prawny*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego” 1974, z. 1.
- Brózda S., Marszelewski M., *Ubezpieczenie tytułu prawnego do nieruchomości na przykładzie jezior występujących w obrocie cywilnoprawnym*, „Zeszyty Prawnicze” 2016, nr 16.3.
- Bydłosz J., Czaja S., Dawidowicz A., Gajos M., Jasiołek J., Jasiołek K., Jokić M., Križanović K., Kwartnik-Pruc A., Łuczyński R., Mašek Tonković A., Rahmonov O., Sobolewska-Mikulska K., Szpor G., Urbańska R., Wach J., Wójcik J., Żróbek R., *Transition of 2D Cadastral Objects into 3D Ones – Preliminary Proposal*, [w:] R. Żróbek (red.), *Management of Real Estate Resources*, Croatia, Zagreb 2013.
- Bydłosz J., *Developing the Polish Cadastral Model towards a 3D Cadastre*, 5th International FIG 3D Cadastre Workshop 18–20 October 2016, Greece, Athens 2016, http://www.gdmc.nl/3dcadastres/literature/3Dcad_2016_38.pdf.
- Enemark S., *Land administration infrastructures for sustainable development*, “Property Management” 2001, vol. 19, issue 5.
- Felcenloben D., *Pojęcie działki powietrznej jako obiektu przestrzennego umożliwiającego rejestrację trójwymiarowych praw do nieruchomości – kataster 3D*, „Świat Nieruchomości” 2013, t. 84.
- Gniewek E. (red.), *System prawa prywatnego. T. 3, Prawo rzeczowe*, Warszawa 2013.
- Kalantari M., Rajabifard A., Wallace J., Williamson I., *Spatially referenced legal property objects*. “Journal of Land Use Policy” 2008, issue 25 (2).
- Karabin M., *Registration of the Premises in 2D Cadastral System in Poland*, [w:] FIG Working Week 2011 “Bridging the Gap between Cultures”, Marrakech, Morocco, 18–22.05.2011, 2011, article no 4818, <https://www.oicrf.org/documents/40950/43224/Registration+of+the+premises+in+2D+cadastral+system+in+Poland.pdf/a47f5a57-477d-bbad-fb14-06b6689a488b>.
- Karabin M., *A concept of a model approach to the 3D cadastre in Poland*, D.Sc. Thesis, Warsaw University of Technology – Scientific Work – Geodesy Series, Number of Book 51, Warszawa 2013.

- Karabin M., *A concept of a model approach to the 3D cadastre in Poland – technical and legal aspects*, [w:] P. van Oosterom, E. Fendel (red.), *Proceedings 4th International FIG 3D Cadastre Workshop*, 9–11 November 2014, United Arab Emirates, Dubai 2014.
- Kitsakis D., Dimopoulou E., *3D Cadastres: Legal Approaches and Necessary Reforms*, “Survey Review” 2014, vol. 46, no. 338.
- Kitsakis D., Paasch J., Paulsson J., Navratil G., Vučić N., Karabin M., Carneiro A.F.T., El-Mekawy M., *3D Real Property Legal Concepts and Cadastre – A Comparative Study of Selected Countries to Propose a Way Forward*, 5th International FIG 3D Cadastre Workshop 18–20 October 2016, Greece, Athens 2016, http://www.gdmc.nl/3dcadastres/literature/3Dcad_2016_11.pdf.
- Kościelak M., *Art. 211*, [w:] *Prawo wodne. Komentarz*, Poznań 2019.
- Kowalski K., *Grunty pokryte wodami płynącymi w ewidencji gruntów*, Wrocław 2011, https://biblioteka.womczest.edu.pl/new/wp-content/uploads/2013/09/webowa_biblioteka_przyroda_geografia_grunty_pokryte_wodami_plynacymi_w_ewidencji_gruntow.pdf.
- Lemmen C., *A domain model for Land Administration*, PhD thesis, Sieca Repro BV, Delft, the Netherlands 2012.
- Marszelewski M., Marszelewski W., *Problemy własności jezior w Polsce*, „Przegląd Prawa Ochrony Środowiska” 2013, [S. 1.], nr 3, <http://apcz.umk.pl/czasopisma/index.php/PPOS/article/view/PPOS.2013.013>.
- Matusik G., *Art. 143*, [w:] K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Poznań 2019.
- Mikosz R., *Nb 65-66, 75*, [w:] E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego, t. 3*, Warszawa 2013.
- Ochrona środowiska, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2018, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/srodowisko-energia/srodowisko/ochrona-srodowiska-2018,1,19.html>.
- Paczuski R., *Potrzeby i problemy reformy polskiego prawa wodnego*, [w:] M. Bączyk (red.), *Księga pamiątkowa ku czci Profesora Leopolda Steckiego*, Toruń 1997.
- Rakoczy B., *Prawo własności gruntów pod wodami*, „Przegląd Prawa Ochrony Środowiska”, 2014, [S.1.], nr 1, <http://apcz.umk.pl/czasopisma/index.php/PPOS/article/view/PPOS.2014.005>.
- Richard S., Bouleau G., Barone S., *Water governance in France. Institutional framework, stakeholders, arrangements and process*, [w:] P. Jacobi, P. Sinisgali (red.), *Water governance and public policies in Latin America and Europe*, 2010.
- Rudnicki S., *O własności wód*, „Nowe Prawo” 1982, nr 11–12.
- Rudnicki S., *O pojęciu nieruchomości w prawie cywilnym*, „Przegląd Sądowy” 1999, nr 6.
- Rotko J., *Podstawy prawne gospodarki wodnej*, Wrocław 2006.
- Siejka M., Ślusarski M., Zygmunt M., *3D + time Cadastre, possibility of implementation in Poland*, “Survey Review” 2014, vol. 46, no. 335.
- Sooner J.E., Oosterom P., Ploger H.D., Aalders H.A., *Conceptual 3D Cadastral Model Applied in Several Countries*, [w:] Proceedings of the FIG working week 2004: The Olympic spirit in surveying, May 22–27, International Federation of Surveyors (FIG), Greece, Athens 2004, https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/athens/papers/ts25/Ts25_1_Stoter_et_al.pdf.
- Stoter J., Ploeger H., Roes R., van der Riet E., Biljecki F., Ledoux H., *First 3D Cadastral Registration of Multi-level Ownerships Rights in the Netherlands*, 5th International FIG 3D Cadastre Workshop 18–20 October, Greece, Athens 2016, https://research.vu.nl/ws/portalfiles/portal/16878869/Paper_27.pdf.

- Szachulowicz J., *Prawo wodne. Komentarz*, wyd. IV, Warszawa 2010.
- Szydło W., *Art. 143, Nb 4*, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2016.
- Turkowski K., *Rybackie użytkowanie jezior – wybrane aspekty prawne, ekonomiczne i społeczne*, [w:] M. Mickiewicz, A. Wołos (red.), *Zasady i uwarunkowania korzystania z zasobów rybackich. Część II*, Olsztyn 2014.
- Wasilkowski J., *Prawo własności w PRL*, Warszawa 1969.
- Wierzbowski B., Rakoczy B., *Prawo ochrony środowiska. Zagadnienia podstawowe*, Warszawa 2012.
- Zębek E., Kulbacka-Burakiewicz N., *Prawnokarna ochrona wód w świetle prawa polskiego i czeskiego*, „*Studia Prawnoustrojowe*” 2017, nr 38.
- Zębek E., Napiórkowska-Krzebietke A., *Rozwój przepisów prawnych w zakresie bioindykacji środowiskowej a stan jakości wód jeziorowych*, „*Studia Prawnoustrojowe*” 2019, nr 43.

Summary

Lake as real estate?

Key words: lake, real estate, water property, 3D plot.

The surface of the earth is very diverse, there are various elements on it that shape it: mountains, forests, and water. Not all elements of its shape are relevant to the concept of real estate or the scope of ownership rights. The regulations state that the majority of real estate may be owned by any civil law entities, without differentiating them and limiting the possibility of acquiring ownership rights. Some properties are in principle owned by the State Treasury (or municipalities, as a rule). Whether a property may be owned by any entity may depend on its type, location or what is on it.

The following article discusses whether a lake can be treated as a property within the meaning of civil law. In addition, it was examined whether two land and mortgage registers could be kept for one lake.