

## **Domy na wodzie**

Tomasz Tatomir, Szef Departamentu Ochrony Środowiska i Nieruchomości, Chałas i Wspólnicy Kancelaria Prawna, Wrocław  
ostatnia aktualizacja 2009-04-07

Od jakiegoś czasu na rynku nieruchomości panuje zastój, ponieważ ceny mieszkań są dla większości z nas wciąż zbyt wysokie. Coraz większą popularnością cieszą się więc wszelkie alternatywne pomysły na własne przysłowiowe cztery kąty. Taką ciekawą propozycją jest rozwijająca się od jakiegoś czasu na całym świecie idea zamieszkania nie nad wodą, ale bezpośrednio na niej.

### **Wprowadzenie**

Charakterystyczne dla trendu 'mieszkania nad wodą' jest to, że dotyczy on nie tylko tradycyjnych barek, ale także przemysłanych i specjalnie do tego przygotowanych konstrukcji, które w niczym nie różnią się od tradycyjnych mieszkań. Domy takie są szczególnie popularne w miastach posiadających rozbudowane sieci kanałów wodnych jak np. Amsterdam czy Kopenhaga. W Polsce największym problemem w tym zakresie jest brak jakichkolwiek przepisów prawnych przewidujących możliwość stałego zamieszkania na wodzie. Ze względu na niewystępowanie u nas tradycji w tym zakresie, nie można się również odwołać do jakiejś szczególnej wykładni prawa mogącej mieć tutaj zastosowanie, a z uwagi na tą niejasną sytuację, urzędy są bardzo ostrożne przy podejmowaniu jakichkolwiek decyzji. Tym samym rozwój tej formy zagospodarowania wód w dużej mierze uzależniony jest od wypracowania szczegółowych rozwiązań w tym zakresie, jak również przyjęcia odpowiedniej wykładni przepisów już istniejących.

### **Prawo wodne**

Rozważając postawienie domu na wodzie należy wziąć pod uwagę szereg aktów prawnych. Jednym z nich jest ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. Nr 115, poz. 1229). Reguluje ona sprawy własności wód oraz gruntów pokrytych wodami, a także zasady gospodarowania tymi składnikami w odniesieniu do majątku Skarbu Państwa. Z uwagi na to, że właściciel domu korzystać będzie zarówno z wody, gruntu pokrytego wodą i określonego odcinka brzegu, koniecznym jest uwzględnienie zawartych w niej postanowień.

### **Prawo własności wód**

Zgodnie z art. 10 ustawy, wody mogą być zarówno publiczne jak i prywatne. Wody morza terytorialnego, morskie wody wewnętrzne wraz z morskimi wodami wewnętrznymi Zatoki Gdańskiej, śródlądowe wody powierzchniowe płynące oraz wody podziemne stanowią własność Skarbu Państwa. Wody stojące oraz wody w rowach znajdujące się w granicach nieruchomości gruntowej stanowią natomiast własność właściciela tej nieruchomości. W korzystniejszej sytuacji są zatem osoby zamierzające wybudować dom na wodzie, w ramach swojej nieruchomości, ponieważ w przypadku wód publicznych będzie to o wiele bardziej skomplikowane.

## Prawo własności do gruntów

Obok kwestii prawa własności wód konieczne jest również ustalenie, kto jest właścicielem gruntów znajdujących się pod powierzchnią wody. Zgodnie z art. 14 Prawa wodnego, grunty pokryte wodami powierzchniowymi stanowią własność właściciela tych wód. Przez grunty pokryte śródlądowymi wodami powierzchniowymi oraz morskimi wodami wewnętrznymi rozumie się grunty tworzące dna i brzegi cieków naturalnych, jezior oraz innych naturalnych zbiorników wodnych, w granicach linii brzegu. Grunty te podobne jak wody nie podlegają obrotowi cywilnoprawnemu, z wyjątkiem przypadków określonych w ustawie. Tym samym, uzasadnionym wydaje się postulat, aby do obowiązującego systemu prawa wprowadzić możliwość uzyskania jakiegoś tytułu prawnego do gruntu znajdującego się pod powierzchnią wody, którym to prawem można byłoby w określonych granicach rozporządzać (np. przekazać w spadku). Rozwiązanie takie na pewno sprzyjałoby wzrostowi zainteresowania domami na wodzie.

## Oddanie do użytkowania

Przykładem takiej istniejącej już regulacji ustawowej jest art. 20 ust. 1 Prawa wodnego, zgodnie z którym ustawodawca przewiduje oddanie do użytkowania za pewną opłatą roczną gruntów pokrytych wodami i stanowiących własność Skarbu Państwa. Musi to być jednak niezbędne do prowadzenia przedsięwzięć związanych z energetyką wodną, transportem wodnym, wydobywaniem kamienia, żwiru, piasku oraz innych materiałów lub wycinaniem roślin z wody, wykonywaniem infrastruktury transportowej, przemysłowej, komunalnej lub rolnej, działalnością służącą do uprawiania rekreacji, turystyki, sportów wodnych oraz amatorskiego połowu ryb, działalnością usługową służącą do innych celów niż wyżej wymienione oraz wykonywaniem infrastruktury telekomunikacyjnej. Żadna z tych okoliczności nie odpowiada jednak potrzebie postawienia domu na własne potrzeby. Ewentualnie można rozważyć połączenie tej inwestycji z działalnością rekreacyjną i turystyczną i wynajmować jednocześnie część domu. W dłuższej perspektywie czasu rozwiązanie takie może być uciążliwe i niesatysfakcjonujące. Nadzieję w tym przypadku jest art. 20 ust. 6a, który stanowi, że grunty pokryte wodami, stanowiące własność Skarbu Państwa, niezbędne do prowadzenia przedsięwzięć innych niż określone w ust. 1, użyczają się na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny. Ponadto w sprawach nieuregulowanych dotyczących użytkowania, stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego. Trzeba jednak mieć na uwadze, że takie użytkowanie jest prawem niezwykłym i wygasa najpóźniej ze śmiercią osoby, której przysługuje. Nie odpowiada więc w pełni oczekiwaniom przyszłych właścicieli domów na wodzie.

## "Podatek denny"

Ostatnimi czasy przytoczony art. 20 Prawa wodnego wywołał wiele kontrowersji. Przywoływano go bowiem jako podstawę do nałożenia przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej na jednostki pływające tzw. podatku dennego tj. opłaty za używanie w trakcie postoju na wodzie gruntów znajdujących się pod wodami płynącymi. Informacja ta spotkała się z natychmiastową krytyką. Stanowisko w tej sprawie zajęło m.in. Ministerstwo Środowiska wyjaśniając, że "grunty pod urządzeniami wodnymi tj. tworzące czasę sztucznych zbiorników, stopni wodnych, porty, kanały itp. nie są gruntami pod wodami płynącymi w rozumieniu ustawy Prawo wodne". Oznacza to, że nie można w tym przypadku mówić o jakiegokolwiek opłacie za korzystanie z gruntu znajdującego się pod powierzchnią wody, ponieważ do tych gruntów w ogóle nie ma zastosowania wspomniany art. 20 ustawy. Jeżeli

grunty te stanowią własność Skarbu Państwa, to odpowiedni w tym zakresie jest art. 14 ust. 4 ustawy Prawo wodne . Przepis ten odnosi się do gospodarowania "innym mieniem związanym z gospodarką wodną, stanowiącym własność Skarbu Państwa". Tym samym reguły dotyczące gospodarowania nimi wynikają nie z ustawy Prawo wodne (jak to ma miejsce w przypadku gruntów, o których mowa w art. 20 ustawy), ale z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. To właśnie przepisy tej ustawy stanowiły podstawę do wydania ewentualnych zarządzeń, co do dodatkowych opłat związanych z postojem jednostek pływających. Na dzień dzisiejszy pobiera się bowiem jedynie opłatę za korzystanie z nabrzeża a nie dna. Oczywiście nie można wykluczyć, że gdyby zaczęto stawiać domy na wodzie, które trwale zajmowałyby określony teren, to jakaś forma opłaty za korzystanie z tak rozumianego gruntu zostałaby jednak wprowadzona.

### Pozwolenie wodnoprawne

W zależności od okoliczności samo zezwolenie na korzystanie z gruntu znajdującego się pod powierzchnią wody może nie być wystarczające. Oprócz gruntu, którego inwestor nie jest właścicielem, pozostaje bowiem kwestia korzystania z wody, która również należy do Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Zastosowanie w tym zakresie znajdzie art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy , który mówi, że jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, pozwolenie wodnoprawne jest wymagane na szczególne korzystanie z wód. Oprócz wspomnianego pkt. 1, prawo wodne wymienia w tym miejscu szereg okoliczności, kiedy takie pozwolenie będzie wymagane - żadna z nich nie odpowiada jednak idei domu na wodzie. Dlatego też do czasu ewentualnej nowelizacji ustawy w tym zakresie, przytoczony punkt pierwszy najlepiej odpowiada potrzebom korzystania z wody przez właścicieli takich domów.

### Dom czy statek

Bardzo istotną kwestią jest to, w czym tak naprawdę zamieszkamy. Dom na wodzie nie musi się przecież ograniczać jedynie do specjalnie zaprojektowanej konstrukcji, znajdującej się na powierzchni wody, w sposób uniemożliwiający jej swobodne przemieszczanie się. Równie dobrze można zamieszkać na przystosowanym do tego statku, dzięki czemu jednego dnia można dowolnie zmieniać widok za oknem i w pełni korzystać ze swobody, jaką daje mieszkanie na statku. Niestety w tym przypadku właściciel takiego domku obowiązany byłby dodatkowo przestrzegać przepisów ustawy z dnia 21 grudnia 2000 r. o żegludze śródlądowej. Przewiduje ona bowiem możliwość zamieszkania na statku, o czym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. h., który stanowi, że przez statek należy rozumieć urządzenie pływające o napędzie mechanicznym lub bez takiego napędu, w tym również prom, wodolot i poduszkowiec, przeznaczone lub używane na śródlądowych drogach wodnych m.in. do celów mieszkalnych, biurowych, gastronomicznych, hotelowych lub warsztatowych. Wiązą się z tym jednak spore utrudnienia, ponieważ w takim wypadku należy spełniać wszystkie wymogi, dotyczące statków, jak np. uzyskanie odpowiedniego pozwolenia, obowiązek wpisu do rejestru administracyjnego polskich statków żeglugi śródlądowej czy poddanie się kontroli inspektora. Ponadto taki pływający dom może być używany w żegludze śródlądowej, tylko jeżeli odpowiada wymaganiom bezpieczeństwa w zakresie budowy, jego stałych urządzeń i wyposażenia, właściwości manewrowych, ochrony wód, powietrza lub ochrony przed hałasem. Musi także spełniać warunki sanitarne oraz bezpieczeństwa i higieny pracy czy składu i kwalifikacji załogi. Ewentualne niezastosowanie się do przepisów ustanowionych w ustawie o żegludze śródlądowej zagrożone jest sankcją karną.

## Wnioski

Na zakończenie należy podkreślić, że w niniejszym artykule opisane zostały tylko niektóre akty prawne, które miałyby zastosowanie przy stawianiu domów na wodzie. Z uwagi na wspomniany brak regulacji prawnych w tym zakresie, zmiany w prawie musiałyby mieć charakter kompleksowy i dotyczyć różnych dziedzin życia. Nie wszystko bowiem dałoby się rozwiązać poprzez przyjęcie odpowiedniej wykładni przepisów już istniejących.

Autorem artykułu jest:

Tomasz Tatomir

Szef Departamentu Ochrony Środowiska i Nieruchomości,

Chąlas i Wspólnicy Kancelaria Prawna Wrocław

Źródło: Chąlas i wspólnicy