

ZARZĄD

PREZES

Andrzej Płonka
POWIAT BIELSKI (woj. śląskie)

WICEPREZESI

Jan Grabkowski
POWIAT POZNAŃSKI

Jerzy Kolarz
POWIAT BUSKI

Adam Krzysztoń
POWIAT ŁANCUCKI

Krzysztof Lis
POWIAT SZCZECINECKI

Andrzej Nowicki
POWIAT PISKI

Andrzej Potępa
POWIAT BRZESKI

Sławomir Snarski
POWIAT BIELSKI (woj. podlaskie)

Zbigniew Szumski
POWIAT ŚWIEBODZIŃSKI

CZŁONKOWIE

Artur Adamski
POWIAT PŁOŃSKI

Sebastian Burdzy
POWIAT ŚREDZKI

Robert Godek
POWIAT STRZYŻOWSKI

Mirosław Graczyk
POWIAT TORUŃSKI

Ewa Janczar
MIASTO NA PRAWACH POWIATU
m.st. WARSZAWA

Jan Kaluszkiewicz
POWIAT CIECHANOWSKI

Janusz Mielczarek
POWIAT ŁĘCZYCKI

Artur Pizoń
POWIAT JANOWSKI

Radosław Roszkowski
POWIAT PRUDNICKI

Piotr Rzeszotarski
POWIAT SIERPECKI

Marek Szczepański
POWIAT CHOJNICKI

Waldemar Trelka
POWIAT RADOMSKI

KOMISJA REWIZYJNA

PRZEWODNICZĄCY

Andrzej Szymanek
POWIAT WIERUSZOWSKI

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO

Artur Maruszczak
POWIAT KĘDZIERZYŃSKO-KOZIELSKI

Bogdan Zieliński
POWIAT WYSOKOMAZOWIECKI

CZŁONKOWIE

Piotr Babicki
POWIAT STARACHOWICKI

Leszek Bajon
POWIAT ŚLUBICKI

Artur Bieliński
POWIAT ZGORZELECKI

Zdzisław Gamański
POWIAT CHEŁMIŃSKI

Sebastian Szaleniec
POWIAT BĘDZIŃSKI

Dariusz Szustek
POWIAT ŁUKOWSKI

DYREKTOR BIURA

Rudolf Borusiewicz

Or.A.0713/1663/26

Warszawa, 27 lipca 2026 roku

Szanowny Pan

Przemysław Koperski

Podsekretarz Stanu Ministerstwo Infrastruktury

Współprzewodniczący

Zespołu ds. Infrastruktury, Urbanistyki i Transportu KWRiST

Szanowny Pan

Piotr Grzelak

Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska

Unia Metropolii Polskich

Współprzewodniczący

Zespołu ds. Infrastruktury, Urbanistyki i Transportu KWRiST

Szanowni Panowie Przewodniczący,

zwracam się z prośbą o uwzględnienie w porządku obrad najbliższego posiedzenia Zespołu ds. Infrastruktury, Urbanistyki i Transportu KWRiST w zakresie spraw różnych kwestii interpretacji art. 216 ust. 2 ustawy Prawo wodne (dalej jako „PrWod”).

Zgodnie z brzmieniem przywołanego przepisu grunty pokryte śródlądowymi wodami płynącymi, wodami morza terytorialnego oraz morskimi wodami wewnętrznymi, nie podlegają obrotowi cywilnoprawnemu, z wyjątkiem przypadków określonych w ustawie. Natomiast wody te, stosownie do art. 211 ust. 2 PrWod, stanowią własność Skarbu Państwa, co implikuje, że również grunty pod nimi są jego własnością (art. 216 ust. 1 PrWod). Literalnie rzecz odczytując, oznacza to więc, że co do zasady nie jest możliwy obrót cywilnoprawny (np. sprzedaż, dzierżawa, darowizna) gruntem, który znajduje się pod śródlądową wodą płynącą.

Jednakże postanowieniem z dnia 3 kwietnia 2025 r., sygn. II CSKP 2113/22, Sąd Najwyższy dokonał interpretacji przepisu, zgodnie z którym art. 216 ust. 2 PrWod, wyłączający z obrotu cywilnoprawnego grunty zajęte przez wody płynące, nie ustanawia zakazu zbywania nieruchomości spoza zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, lecz czyni czynności prawne bezskutecznymi

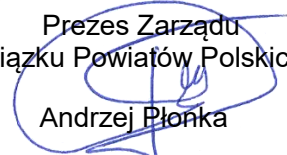
w zakresie objętym zasobem. Orzeczenie wydano na bazie odmów sądów powszechnych wpisania w księgę wieczystą przejścia własności nieruchomości pokrytej wodą płynącą w drodze darowizny między osobami fizycznymi. W ewidencji gruntów ujawniono bowiem, że nieruchomość jest pokryta wodami płynącymi, co stanowiło podstawę do odmowy wpisu w księdze. Sąd Najwyższy nie podzielił natomiast takiego podejścia.

Taka interpretacja powoduje, że dopiero deklaratoryjna decyzja starosty dotycząca przejścia gruntu w zasób Skarbu Państwa, przewidziana w art. 218 ust. 2 PrWod, może zablokować obrót gruntami. Jednakże, jak słusznie zauważył Sąd Najwyższy w swoim orzeczeniu, decyzja taka jest wydawana wyłącznie na wniosek zainteresowanych podmiotów – *de facto* są to w obecnym stanie prawnym Wody Polskie (art. 218 ust. 2 w zw. z art. 212 ust. 1 PrWod). Ponadto, jeżeli wydanie tej decyzji wymaga rozgraniczenia gruntu Skarbu Państwa z gruntem nienależącym do Skarbu Państwa, minister właściwy do spraw gospodarki wodnej ustala decyzją linię brzegu wód, stanowiącą granicę własności Skarbu Państwa (art. 220 ust. 5 pkt 2 PrWod). Sam charakter wód również ustala decyzją ten minister na wniosek zainteresowanego podmiotu mającego interes prawny (art. 219 ust. 1 i 2 PrWod). Stanowi to podstawę do odpowiednich wpisów w ewidencji gruntów (art. 219 ust. 4 PrWod). Natomiast żaden organ nie ma obowiązku, ani podstawy prawnej, by z urzędu wydawać ww. decyzje, co również podkreślił Sąd Najwyższy.

Wydaje się, że to rolą Wód Polskich powinno być dbanie, by wszystkie tego typu grunty, znalazły się w zasobie Skarbu Państwa, którym będą zarządzać (art. 216 ust. 3 PrWod). Starostowie są tu jedynie organem potwierdzającym stan prawny. Jednocześnie, brak odpowiednich decyzji organów może powodować niepewność wśród osób prywatnych ujawnionych w księgach wieczystych i ewidencji gruntów jako właściciele nieruchomości co do możliwości obrotu gruntami oraz rozbieżności w praktyce wpisów w księgach wieczystych i ewidencji jeżeli jest w niej ujawniony użytek Wp. Brak podstaw do odpowiednich wpisów lub zmian w ewidencji gruntów generuje także problem w postaci braku rzetelnej informacji o przebiegu rzek i ich umiejscowienia na właściwych mapach geodezyjnych, gdzie zamiast właściwego użytku Wp mogą znaleźć się oznaczenia oznaczające użytki rolne, leśne, rowy, zamiast wykazanej rzeki – wody powierzchniowej płynącej. Nie sprzyja to przygotowaniu ewentualnych prac hydrologicznych, w tym renaturyzacyjnych.

W związku z powyższym zasadnym wydaje się przedyskutowanie kwestii ewentualnych działań, które Wody Polskie lub Rząd podejmują lub zamierzają podjąć w związku z przytoczonym postanowieniem Sądu Najwyższego. Być może należy rozważyć zmianę legislacyjną art. 216 ust. 2, która jednoznacznie przesądzi o możliwości obrotu nieruchomościami spoza zasobu. Z tego względu wnosimy o udział w posiedzeniu Zespołu przedstawicieli Wód Polskich oraz odpowiednich komórek organizacyjnych Ministerstwa Infrastruktury sprawujących nadzór nad Wodami Polskimi.

Z poważaniem

Prezes Zarządu
Związku Powiatów Polskich

Andrzej Płonka