

Wrocław, dnia 18 czerwca 2013 r.

## Opinia Prawna

**Wykonana przez:** Kancelarię Wojtyżak - Michalska Adwokaci i Radcowie Prawni z siedzibą przy ul. Księcia Witolda 49/9, 50 - 202 Wrocław

### Przedmiot opinii

1. Regulacje ustawy prawo wodne w kontekście korzystania z uprawnień właścicielskich Gminy Wrocław w stosunku do terenu nieruchomości - Wyspy Słodowej.

### Treść opinii

Z przyjętego przez sporządzającego niniejsza opinię stanu faktycznego wynika, iż Gmina Wrocław jest właścicielem nieruchomości miejskiej położonej we Wrocławiu - Wyspy Słodowej.

Gmina jako właściciel nieruchomości gruntowej miejskiej postanowiła w ramach korzystania z prawa własności ograniczyć dostęp do nieruchomości od dnia 1 czerwca 2013 r., uniemożliwiając dostęp do traktu spacerowego w godzinach 0.00 - 6.00

Jednocześnie należy wskazać, iż wskazana powyżej nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do linii brzegowej rzeki Odry na całej swojej granicy terytorialnej.

Mając na uwadze powyższe należy wskazać, iż ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne stanowi w przepisie art. 27, iż *"Zabrania się groźenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar."*

Jednocześnie należy wskazać na regulację prawną zawartą w przepisie art. 28 ustawy Prawo Wodne gdzie stanowi się, że *"Właściciel nieruchomości przyległej do wód objętych powszechnym korzystaniem jest obowiązany zapewnić dostęp do wody w sposób umożliwiający to korzystanie; części nieruchomości umożliwiające dostęp do wody wyznacza wójt, burmistrz lub prezydent miasta w drodze decyzji."*

Na wstępie należy wskazać, iż art. 34 ust 1 ustawy Prawo Wodne stanowi, że *Każdemu przysługuje prawo do powszechnego korzystania ze śródlądowych powierzchniowych wód publicznych..., jeżeli przepisy nie stanowią inaczej.* Wskazany przepis przyznaje zatem każdemu zainteresowanemu prawo

do korzystania z powierzchniowych wód gruntowych - np. rzeki w sposób, jaki nie jest ograniczany przez inne przepisy prawa powszechnie obowiązującego.

Jednocześnie, analizując przedmiotową kwestię należy przyznać, iż właścicielowi nieruchomości przysługuje wywodzone z prawa własności uprawnienie do oznaczenia swojego przedmiotu własności oraz prawo korzystania z nieruchomości z wyłączeniem innych osób. Zgodnie więc z przepisem art. 140 k.c. właściciel może korzystać ze swojej rzeczy w granicach ustaw i zasad współzycia społecznego.

Należy wskazać więc, iż przepisy prawa powszechnie obowiązującego mogą ograniczać uprawnienia właścicielskie do dysponowania swobodnym przedmiotem własności.

W ocenie sporządzającego niniejszą opinię, taka sytuacja zachodzi w analizowanym przypadku. Art. 27. ust 1 ustawy Prawo Wodne wprowadza ograniczenie swobodnego korzystania w ramach uprawnień właścicielskich z rzeczy w zakresie zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, gdzie ustanowiono, iż *"Zabrania się groduzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar."*

Działania Gminy Wrocław w sposób bezdyskusyjny wyłączają możliwość swobodnego dostępu do rzeki Odry w godz. 0.00 - 6.00 - będącej powierzchniową wodą publiczną, co sprzeciwia się brzmieniu wskazanego powszechnie obowiązującego przepisu prawnego.

Jak wskazują przedstawiciele doktryny prawniczej, *"Przepis art. 27 ustawy Prawo Wodne spełnia funkcję zapewniającą powszechność korzystania z wód publicznych. Występuje tu silne zderzenie interesów indywidualnego właściciela z powszechnymi uprawnieniami społecznymi. W takim przypadku zawsze silnie chroniony jest interes publiczny. Gdyby właściciele zagradzali przedmiot swojej własności aż do linii brzegu wód publicznych, powszechne korzystanie z takich wód byłoby prawem pozornym."* (J. Szachulowicz, Prawo Wodne. Komentarz, Warszawa 2010.)

Należy także wskazać na regulację prawną zawartą w przepisie art. 28 ust. 2. , w którym to ustawodawca ponownie daje wyraz zasadzie, iż właściciel nieruchomości przyległej do wód powierzchniowych publicznych jest obowiązany zapewnić dostęp do wody w sposób umożliwiający to korzystanie. Przepis stanowi wprost, iż *"Właściciel nieruchomości przyległej do wód objętych powszechnym korzystaniem jest obowiązany zapewnić dostęp do wody w sposób umożliwiający to korzystanie; części nieruchomości umożliwiające dostęp do wody wyznacza wójt, burmistrz lub prezydent miasta w drodze decyzji."*

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, iż obszar nieruchomości pozwalający na swobodne korzystanie z wód publicznych powinien być odpowiedni, aby swobodny dostęp do wód publicznych mógł być realizowany

W przedmiotowej kwestii, na podstawie wskazywanego przepisu art. 28 ust. 2 ustawy Prawo Wodne należy także wskazać, iż części nieruchomości umożliwiające dostęp do wody wyznacza wójt, burmistrz lub prezydent miasta w drodze decyzji. Mając na uwadze brzmienie przepisu art. 28 ust. 2 prawa wodnego należy stwierdzić , iż w przypadku zaistnienia braku dostępu do wody w sposób umożliwiający korzystanie z niej, organ wykonawczy "wydaje"

decyzję, co stanowi o jego obowiązku, a nie o uprawnieniu opartym na swobodnym uznaniu zasadności danej sprawy.

## Wnioski opinii

Wobec powyższego, w ocenie sporządzającego niniejszą opinię, w przedmiotowej sprawie właściciel nieruchomości przylegającej do linii brzegowej dorzecza rzeki Odry - Gmina Wrocław łamie przepisy art. 34 ust. 1, art. 27 ust. 1 oraz art. 28 ust. 2 ustawy Prawo Wodne. Każdemu kogo interes tym działaniem zostaje naruszony, ma prawo na podstawie art. 28 ust. 2 wnieść do organu wykonawczego - Prezydenta miasta Wrocławia o wyznaczenie części nieruchomości umożliwiających swobodne i nieskrepowany dostęp do wody.

### Podstawa prawna:

1. ustawa z dnia 18 lipca 2011 r. Prawo Wodne,
2. ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny
3. J. Szachutowicz, Prawo Wodne. Komentarz, Warszawa 2010.

JACEK WOJTYŻAK  
/WROCLAW

