

Prawo pierwokupu domu z basenem lub oczkiem wodnym dla... starosty!

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 29, grudzień 2017 14:01

Alicja Cisowska

Odsłony: 36832

Od 1 stycznia 2018 r. wchodzi w życie nowe przepisy Prawa wodnego, które dają starostom prawo pierwokupu działek z basenami, oczkami wodnymi i zbiornikami retencyjnymi.

Według notariuszy i prawników są to absurdalne uregulowania, które utrudnią obrót wieloma nieruchomościami.

Zgodnie z art. 217 ust. 13 nowej ustawy Prawo wodne - to Skarb Państwa, reprezentowany przez starostę, ma prawo wykupu gruntów pod stojącymi wodami śródlądowymi.

Według przepisów w art. 23 za takie uznawane są nie tylko jeziora czy naturalne zbiorniki, ale też wody znajdujące się w zagłębieniach terenu stworzonych przez człowieka, a do takich zaliczyć można baseny, sadzawki, oczka wodne, czy zbiorniki retencyjne. Natomiast nie wiadomo do końca, czy prawo to obejmuje również rowy. Według prawników nie powinno, ponieważ rów przebiega z reguły przez wiele nieruchomości, więc nabycie tylko jednego odcinka nie miałoby sensu.

Właściciele posesji z basenami lub innymi zbiornikami wodnymi w pierwszej kolejności będą musieli więc staroście przedstawić ofertę sprzedaży. Z orzecznictwa sądowego wynika, że jeżeli prawem pierwokupu jest objęty choćby mały fragment, to dotyczy ono całej działki, a więc prawo pierwokupu obejmuje całą nieruchomość na której znajduje się taki zbiornik wodny, a nie tylko sam grunt pod oczkiem czy basenem.

W praktyce oznaczać to będzie, że sprzedający działkę zmuszony będzie zawrzeć najpierw warunkową umowę sprzedaży, a następnie notariusz zwróci się do starosty z zapytaniem, czy chce skorzystać z prawa pierwokupu. Dopiero po uzyskaniu negatywnej odpowiedzi, będzie można zawrzeć umowę przenoszącą własność. Według prawników starostowie nie będą korzystać z tego prawa, zwiększy się tylko biurokracja.

W takiej sytuacji właściciele mogą zwrócić się z pytaniem do Ministra Środowiska, czy ich oczko wodne, basen czy zbiornik, uznać można za stojące wody śródlądowe, czy też nie. A odpowiedź na takie pytanie udzielana będzie w formie decyzji administracyjnej.

Źródło: rp.pl; portalkomunalny.pl