

MINISTERSTWO INFRASTRUKTURY I ROZWOJU

**INFORMACJA**

**NA TEMAT PROJEKTOWANYCH ROZWIĄZAŃ  
DOTYCZĄCYCH PROBLEMATYKI WODOCIĄGOWO-KANALIZACYJNEJ**

*(Informacja na wspólne posiedzenie Komisji Środowiska i Komisji Gospodarki Narodowej  
Senatu RP)*

**Warszawa, maj 2015 r.**

## I. Definicja przyłączy kanalizacyjnego i wodociągowego – wątpliwości interpretacyjne.

Definicje przyłączy kanalizacyjnego i wodociągowego określone w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2015 r. poz. 139) są ważnym rozstrzygnięciem przesądzającym o faktycznej treści obowiązków, w tym kosztów ponoszonych przez osobę ubiegającą się o przyłączenie nieruchomości do sieci. Ustawa przewiduje bowiem, że koszty wykonania przyłączy i ich utrzymania ponosi odbiorca usług.

Definicję przyłącza kanalizacyjnego określa art. 2 pkt 5 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków jako „odcinek przewodu łączącego wewnętrzną instalację kanalizacyjną w nieruchomości odbiorcy usług z siecią kanalizacyjną, za pierwszą studzienką, licząc od strony budynku, a w przypadku jej braku do granicy nieruchomości gruntowej”.

Z uwagi na programy inwestycji kanalizacyjnych realizowane ze środków UE, aktualną definicję przyłącza kanalizacyjnego wprowadzono w trakcie prac parlamentarnych w 2005 r. Ograniczając długość przyłącza do odcinka przewodu znajdującego się w granicach nieruchomości zmniejszono koszty budowy przyłącza przez podmiot przyłączany, zwiększając tym samym dostępność usług kanalizacyjnych. Wprowadzona wówczas definicja wywołuje poważne wątpliwości interpretacyjne, powodując tym samym konflikty pomiędzy mieszkańcami a władzami samorządowymi lub przedsiębiorstwami wodociągowo-kanalizacyjnymi.

Obowiązująca definicja przyłącza kanalizacyjnego nie wskazuje jednoznacznie, czy przyłączem jest przewód biegnący od pierwszej studzienki na nieruchomości odbiorcy usług do sieci głównej, czy też od pierwszej studzienki na nieruchomości odbiorcy usług do granicy nieruchomości gruntowej odbiorcy.

Wątpliwości te w pewnym stopniu wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 września 2007 r. (III CZP 79/07), w której wskazano, że odcinek przewodu kanalizacyjnego łączący wewnętrzną instalację kanalizacyjną w nieruchomości tego odbiorcy z istniejącą siecią kanalizacyjną stanowi w części leżącej poza granicą nieruchomości gruntowej urządzenie kanalizacyjne. W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy wyznaczył wyraźną granicę dla przyłączy wskazując, że jest nią granica nieruchomości gruntowej, poza którą odbiorca usług nie jest podmiotem zobowiązanym do ponoszenia kosztów budowy przewodu.

W praktyce jednak przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjne, z uwagi na niejasną definicję ustawową i fakt, że uchwała Sądu Najwyższego nie jest wiążąca, często obciążają kosztami budowy przewodu osobę przyłączającą się do sieci również poza granicami jej nieruchomości. W konsekwencji odbiorca usług musi ponieść koszty związane z budową przewodu również w tej części, która zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego należy już do sieci, a dopiero po tym fakcie dochodzić prawidłowego sposobu rozliczenia na drodze sądowej. Z kolei przedsiębiorstwom wodociągowo-kanalizacyjnym niejasna definicja utrudnia kwalifikowanie kosztów realizowanych inwestycji ze środków UE.

Podobne problemy z interpretacją występują w przypadku definicji przyłącza wodociągowego. Obecnie przyłącze wodociągowe w myśl art. 2 pkt 6 przedmiotowej ustawy to „odcinek przewodu łączącego sieć wodociągową z wewnętrzną instalacją wodociągową w nieruchomości odbiorcy usług wraz z zaworem za wodomierzem głównym”.

Przedstawiając definicję przyłącza wodociągowego należy zwrócić uwagę na regulacje z zakresu prawa cywilnego - art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego (dalej: k.c.) stanowi, że urządzenia służące do doprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych gruntu lub budynku, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa lub zakładu. Przepis art. 49 k.c. - jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do uchwały z dnia 8 marca 2006 r. (sygn. III CZP 105/2005) - stwarza jedynie wyjątek od przewidzianej w art. 48 i 191 k.c. zasady *superficies solo cedit* i nie dotyczy kwestii przejścia własności wymienionych w nim urządzeń na rzecz przedsiębiorstwa. Zatem stosownie do art. 48 k.c. właściciel nieruchomości może być właścicielem przewodów, które są trwale złączone z nieruchomością, jedynie w takiej części, w jakiej rzecz ta usytuowana została w granicach jego nieruchomości. Przewody wybudowane na sąsiedniej nieruchomości stają się w konsekwencji własnością sąsiada.

Odmienne jest w przypadku, gdy budowa realizowana jest przez przedsiębiorstwo. Wówczas zastosowanie ma art. 49 § 1 k.c. - urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa. Jeśli zaś chodzi o wykorzystywanie cudzego gruntu do przeprowadzenia sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej, to zgodnie z art. 305<sup>1</sup> k.c. nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia do przesyłu wody, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu). W zamian za ustanowienie służebności przesyłu właściciel nieruchomości ma prawo żądać odpowiedniego wynagrodzenia. Służebność może powstać w drodze zawartej umowy lub orzeczenia sądowego. Zabezpieczenie pod względem prawnym przebiegu sieci wodociągowo-kanalizacyjnych przez tereny różnych właścicieli należy do obowiązków przedsiębiorstwa, w skład którego weszły te sieci.

W świetle powyższego słusznym wydaje się pogląd, że właściciel nieruchomości może wybudować przyłącze wodociągowe jedynie do granicy nieruchomości, natomiast przewody poza granicą nieruchomości należą do sieci.

Problemy interpretacyjne związane z definicją przyłączy kanalizacyjnego i wodociągowego potwierdza również analiza orzecznictwa.

Przykładowo Sąd Okręgowy w Warszawie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 11 sierpnia 2014 r. sygn. akt XVII AmA 91/13 - określa przyłącze wodociągowe jako odcinek od sieci wodociągowej do wewnętrznej instalacji wodociągowej, niezależnie od położenia, tj. czy znajduje się ona w granicach nieruchomości gruntowej odbiorcy czy nie. Sąd uznał, że w definicji przyłącza wodociągowego nie występuje powiązanie z granicami nieruchomości gruntowej.

Natomiast Sąd Okręgowy w Opolu II Wydział Cywilny Odwoławczy w wyroku z dnia 21 października 2014 r. sygn. akt II Ca 699/14 – określa przyłącze kanalizacyjne z zastosowaniem § 122 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), w myśl którego „instalację kanalizacyjną stanowi układ połączonych przewodów wraz z urządzeniami, przyborami i wpustami odprowadzającymi ścieki oraz wody opadowe do pierwszej studzienki od strony budynku.” Sąd Okręgowy w Opolu uznał, że instalacja kanalizacyjna wewnętrzna jest to instalacja do pierwszej studzienki od strony budynku, co oznacza, że instalacja znajdująca się za tą studzienką stanowi już przyłącze.

Jak z powyższego wynika istnieje potrzeba zmiany definicji przyłączy kanalizacyjnego i wodociągowego w taki sposób, aby nie powodowały rozbieżności w interpretacji.

## **II. Projektowane rozwiązania**

W projekcie ustawy - Przepisy wprowadzające ustawę Kodeks budowlany zaproponowano zmianę w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2015 r. poz. 139) polegającą na wprowadzeniu nowego brzmienia w art. 2 pkt 5 i 6 definiujących przyłącze kanalizacyjne oraz przyłącze wodociągowe.

Zgodnie z projektowanymi zmianami przyłącze kanalizacyjne stanowić miałby odcinek przewodu leżący w granicach nieruchomości odbiorcy usług, łączący wewnętrzną instalację kanalizacyjną z siecią kanalizacyjną.

Takie zdefiniowanie przyłącza oznacza, że w celu przyłączenia, np. budowanego domu do sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, przyszły odbiorca usług zobowiązany byłby do sfinansowania tylko takiego zakresu prac, które zlokalizowane są na obszarze jego nieruchomości. Wszelkie inne roboty budowlane, takie jak: wykonanie wpięcia do głównego kolektora ściekowego po przeciwnej stronie ulicy, wykonanie wykopów celem ułożenia rury kanalizacyjnej przez drogę oraz opłacenie nadzoru branżowego realizowanego przez przedsiębiorstwo i wykonanie projektów powykonawczych, należą do zakresu przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego. Koszty związane z wykonaniem tych prac

przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne zaliczane są do kosztów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków, stanowiących podstawę do określenia taryf.

Poprzez analogię do definicji przyłącza kanalizacyjnego proponuje się określenie przyłącza wodociągowego jako znajdujący się w granicach nieruchomości odbiorcy usług odcinek przewodu łączący sieć wodociągową z wewnętrzną instalacją wodociągową wraz z zaworem za wodomierzem głównym.

Nie ma bowiem podstaw, aby różnicować definicje przyłącza kanalizacyjnego i wodociągowego – powinny one opierać się na tożsamyh rozstrzygnięciach.

Ponadto odnosząc się do zagadnień związanych z problematyką wodociągowo-kanalizacyjną należy także wskazać, że zgodnie z regulacjami zawartymi w projekcie Kodeksu budowlanego, budowa przyłączy elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych oraz budowa instalacji elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, wentylacyjnych i telekomunikacyjnych, wewnątrz budynku, nie będzie wymagać zgody budowlanej. Przy czym budowa sieci wodociągowych i kanalizacyjnych wymagać będzie zgłoszenia budowy z dołączonym projektem urbanistyczno-architektonicznym.

W odniesieniu zaś do robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie sieci elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych i ciepłych należy wskazać, że nie będą wymagały one zgody budowlanej, jednakże wymagać będą ustanowienia kierownika robót oraz prowadzenia dziennika budowy.

### **III. Stan prac nad Kodeksem budowlanym.**

W wyniku prac Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Budowlanego powstał projekt Kodeksu budowlanego, który ma na celu skodyfikowanie prawa z zakresu obszaru regulacji budowlanych, nie tylko regulujących proces realizacji zamierzenia budowlanego, ale również wszystkie okolicznościowe zagadnienia, które wymagały uporządkowania czy ujednoczenia. Komisja Kodyfikacyjna Prawa Budowlanego przyjęła projekt Kodeksu budowlanego w dniu 25 lutego 2015 r., który następnie Przewodniczący Komisji przekazał Ministrowi Infrastruktury i Rozwoju.

Projektowany Kodeks budowlany odpowiada swoim zakresem dwóm ustawom: ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2014 r. poz. 883). Jednak nie jest powtórzeniem obowiązujących obecnie rozwiązań, wprowadza nowe pojęcia, nowe instytucje prawne, nowe zasady postępowania. Z tego też względu należy wprowadzić zmiany do obowiązujących ustaw, w zakresie w jakim wynika to z projektu Kodeksu budowlanego. Zaproponowane zmiany będą miały charakter dostosowujący, choć zakres dostosowania będzie różny w zależności od specyfiki zmienianych przepisów.

W Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju aktualnie prowadzone są prace legislacyjne nad projektem ustawy Kodeks budowlany oraz ustawy – Przepisy wprowadzające ustawę Kodeks budowlany. Zakończony został proces uzgodnień wewnątrzresortowych i w najbliższym czasie projekty skierowane zostaną do konsultacji publicznych oraz uzgodnień międzyresortowych.