

# Przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej a budowa przydomowej oczyszczalni ścieków w świetle orzecznictwa sądowo-administracyjnego – wybrane zagadnienia

Zgodnie z *Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (Dz.U.2012.391 j.t., zwanej dalej „Ustawą”), właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku m.in. poprzez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie uzasadniona, wyposażeniem nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych (art. 5 ust. 1 pkt 2 Ustawy). Zgodnie z art. 5 ust. 7 Ustawy, w przypadku stwierdzenia niewykonania powyższych obowiązków, wójt (burmistrz, prezydent miasta) wydaje decyzję nakazującą ich zrealizowanie. Uchylenie się od wykonania zobowiązania zagrożone jest karą grzywny, a postępowanie w sprawie toczy się według przepisów kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia (art. 10 ust. 2 Ustawy).

Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny („WSA”) w Gliwicach, przesłankami, od których spełnienia ustawodawca uzależnił dopuszczalność i obowiązek wydania decyzji nakazującej przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej są: istnienie takiej sieci, możliwość przyłączenia do niej nieruchomości, brak wyposażenia nieruchomości w przydomową oczyszczalnię ścieków oraz niezrealizowanie przez właścicieli nieruchomości obowiązku przyłączenia. Przesłanki te muszą zaistnieć kumulatywnie, a organ administracji publicznej winien ich zaistnienie zbadać i wykazać w uzasadnieniu (wyrok WSA w Gliwicach z dnia 12 stycznia 2011 r., II SA/GI 906/10, LEX nr 752997).

Powyższe oznacza, iż obowiązki właścicieli nieruchomości zróżnicowane są ze względu

na stan infrastruktury w gminie. W przypadku gdy właściciel nieruchomości nie ma możliwości podłączenia się do istniejącej sieci kanalizacyjnej, musi odprowadzać nieczystości ciekłe albo do szczelnego zbiornika bezodpływowego (szamba), a następnie opróżniać go w sposób zgodny z prawem, albo do przydomowej oczyszczalni ścieków. Jeśli jednak istnieje możliwość przyłączenia się do istniejącej sieci kanalizacyjnej, obowiązkiem właściciela nieruchomości jest dokonanie takiego podłączenia. Jak podkreśla się w orzecznictwie, z obowiązku tego nie zwalnia posiadanie zbiornika bezodpływowego, nawet spełniającego wszelkie wymagania. Obowiązek ten wyłączony będzie jedynie w wypadku posiadania przydomowej oczyszczalni ścieków (por. wyrok WSA w Lublinie z dnia 25 października 2011 r., II SA/Lu 700/11, LEX nr 1132333; wyrok WSA w Warszawie z dnia 16 listopada 2009 r., IV SA/Wa 1071/09). Przydomowa oczyszczalnia ścieków musi zostać wybudowana zgodnie z obowiązującymi przepisami, do których zaliczymy: *Ustawę z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne* (Dz.U. 2012 poz. 145), *Ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane* (Dz.U. 2006 nr 156 poz. 1118, ze zm.), *Ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska* (Dz.U. 2008 nr 25 poz. 150, ze zm.)<sup>1</sup>.

Dopóki sieć kanalizacyjna w gminie nie powstanie, dopóty właścicielowi nieruchomości przysługuje prawo wyboru odnośnie sposobu odprowadzania nieczystości ciekłych. Jak wskazuje się w orzecznictwie, właścicielowi przysługuje prawo do budowy oczyszczalni ścieków zarówno w sytuacji, gdy budowa kanalizacji nie jest uzasadniona, jak i wówczas, gdy jest ona uzasadniona, ale sieć taka nie została jeszcze zrealizowana. Plany inwestycyjne gminy odnośnie wybudowania na danym terenie sieci kanalizacyjnej nie mogą wyłączyć uprawnień właściciela nieruchomości do budowy przydomowej oczyszczalni ścieków. Sam fakt planowania przez gminę budowy kanalizacji pozostaje bez wpływu na zakres uprawnień właściciela

w przedmiocie wyboru formy odprowadzania ścieków w postaci oczyszczalni. Dopiero realne istnienie kanalizacji może wyłączyć prawa właściciela w tym zakresie (wyrok WSA w Gdańsku z dnia 14 kwietnia 2010 r., II SA/Gd 49/10, LEX nr 619901).

Właściciele nieruchomości, posiadający możliwość wyboru pomiędzy budową przydomowej oczyszczalni ścieków a podłączeniem się do powstającej sieci kanalizacyjnej, najczęściej kierują się kosztami związanym z każdą z tych opcji. Posiadanie oczyszczalni wiąże się z pewnymi nakładami finansowymi – na serwis, energię, biopreparaty, naprawę nieoczekiwanych awarii itp. Na koszt utrzymania oczyszczalni wpływa także rodzaj zastosowanych rozwiązań w zakresie metody oczyszczania ścieków. Należy również liczyć się z koniecznością dokonywania okresowych remontów lub przebudowy. Warto zaznaczyć, iż w niektórych gminach można ubiegać się o dofinansowanie budowy przydomowej oczyszczalni ścieków z Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

Z kolei posiadanie przyłącza do sieci kanalizacyjnej wiąże się z koniecznością uiszczania opłat adiacenckich (obowiązują lokalne stawki), które obecnie nie należą do niskich. Z pewnością to rozwiązanie jest jednak wygodniejsze w użytkowaniu, gdyż utrzymaniem i konserwacją sieci zajmuje się przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne.

Podkreślić należy także, iż gmina nie ma kompetencji nakładania na właścicieli nieruchomości jakichkolwiek opłat z tytułu przyłączenia do sieci kanalizacyjnej. Jak wskazał WSA w Krakowie, ustawodawca określił zasady finansowego uczestnictwa właścicieli nieruchomości w budowie urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zakładania instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych poprzez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich. Jest to jedyna prawna możliwość obciążenia właściciela nieruchomości z tytułu wybudowania urządzenia infrastruktury technicznej, jeżeli wskutek budowy wzrosła wartość nieruchomości. Tryb obciążania i ustalania opłat adiacenckich regulują przepisy *Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. z 2004 r. nr 261 poz. 2603, z późn. zm.) (wyrok WSA w Krakowie z dnia 21 lutego 2012 r., II SA/Kr 1453/10).

Karolina Figura,  
Radca Prawny,  
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych  
Miller Canfield, W.Babicki, A.Chelchowski  
i Wspólnicy sp. k.

<sup>1</sup> J. Jerzy, *Usuwanie nieczystości ciekłych – obowiązki właścicieli nieruchomości*, ABC 2012

# Connecting property to the public sewage system and construction of an on-site household wastewater treatment system in light of judicial decisions of administrative courts – selected issues

Under the Act on Maintenance of Communes and Municipalities in Clean and Orderly Condition (the Act of 13 September 1996, Dz.U.2012.391, consolidated text), hereinafter referred to as the Act, property owners must ensure that their premises are kept clean and in order, including by having their properties connected to the existing public sewage system or, where the construction of a sewage system is not technically or economically viable, by having a non-discharging liquid waste storage tank or on-site household wastewater treatment system installed. The tank or the treatment system, as the case may be, must meet the requirements stipulated by separate laws and regulations; a connection to the public sewage system is not mandatory if a property has an on-site household wastewater treatment system installed that meets the requirements stipulated by separate laws and regulations (Art. 5.1.2 of the Act). Under Art. 5.7 of the Act, if a property owner fails to comply with said obligation, the commune head, town mayor, or city mayor issues a decision ordering the owner to comply with the obligation. Failure to comply with the obligation is punishable by a fine, and the relevant proceedings are conducted in accordance with the provisions of the code of procedure concerning minor offences (Art. 10.2 of the Act).

As stated by the Regional Administrative Court (WSA) of Gliwice, the legislator has defined the following conditions which need to be satisfied before a decision ordering a property owner to connect the property to the public sewage system may and must be issued: a public sewage system is installed in the area, it is technically possible to connect the property to the system, the property has no on-site household wastewater treatment system installed, and the property owner has failed to comply with the connection obligation. All these conditions must be satisfied cumulatively, and the competent public administration body must establish their being satisfied and provide relevant evidence in a statement of reasons (decision of the WSA of Gliwice dated 12.01.2011, II SA/GI 906/10, LEX No. 752997).

The foregoing means that obligations of property owners vary depending on the state of public infrastructure. If a property owner is unable to have the property connected to an existing sewage system, he must collect liquid waste either in a watertight non-discharging storage tank (cesspool) and have it disposed off-site in accordance with the law, or treat it in an on-site household wastewater treatment system. If, however, connecting a property to the existing public sewage system is technically possible, it is the owner's obligation to connect the property to the system. It is emphasised in case law that having a non-discharging storage tank, albeit compliant with all and any legal requirements, does not relieve the property owner from the connection obligation. The obligation is extinguished only if an on-site household wastewater treatment system is in place (cf. decision of the WSA of Lublin dated 25.10.2011, II SA/Lu 700/11, LEX No. 1132333, decision of the WSA of Warsaw dated 16.11.2009, IV SA/Wa 1071/09). The on-site household wastewater treatment system must be installed in compliance with applicable laws and regulations including the Water Law of 18 July 2001 (Dz.U. 2012, item 145), the Construction Law of 7 July 1994 (Dz.U. 2006 No. 156, item 1118, as amended), the Environmental Protection Law of 27 April 2001 (Dz. U. 2008 nr 25, item 150, as amended).<sup>1</sup>

A property owner may choose between liquid waste discharge methods until a public sewage system is built in the area. Case law provides that a property owner is allowed to build an on-site treatment system either if the construction of a public sewage system is economically unviable or if the construction is economically viable but the system has not yet been installed. Investment plans of a municipality or commune which envisage the construction of a public sewage system in the area may not undermine the owner's right to build an on-site treatment system. The plans alone do not prejudice the rights of property owners with regard to their choice of an on-site treatment system as the wastewater discharge method. It is a fully op-

erational public sewage system in place that may extinguish the property owner's rights in this respect (decision of the WSA of Gdansk dated 14.04.2010, II SA/Gd 49/10, LEX No. 619901).

In most cases, the decision of a property owner who has a choice between an on-site treatment system and connection to the public sewage system being built is driven by the cost of either option. An on-site wastewater treatment system involves certain expenses, including maintenance, energy used, biological additives, repair of failures, etc. The cost of maintaining an on-site wastewater treatment system also depends on wastewater treatment solutions used. What should be taken into account is also the requirement to carry out routine repairs or upgrade the system. It should be noted that in some communes and municipalities investors may apply for co-funding for the construction of an on-site wastewater treatment system from the Communal/Municipal Fund for Environmental Protection and Water Management (GFOSiGW).

On the other hand, having the property connected to the public sewage system requires the owner to pay betterment levies (at local rates), which are currently anything but low. Still, this is a more convenient solution as the local water supply and sewage disposal company has responsibility for servicing and maintaining the system.

It should be also emphasised that communes/municipalities are not entitled to impose on property owners any charges for connecting their properties to the public sewage system. As the WSA of Krakow found in its decision, the legislator defined the rules for financial participation of property owners in the development of technical infrastructure, including water supply and wastewater disposal systems, by way of betterment levies paid to the commune/municipality. It is the only legal way to charge property owners for technical infrastructure communes/municipalities they develop if, as a result of that, the value of their properties has increased. How the levies are to be imposed and determined is set forth in the Real Estate Management Act of 21 August 1997 (Dz.U. of 2004 nr 261, item 2603, as amended) (decision of the WSA of Krakow date 21.02.2012, II SA/Kr 1453/10).

*Karolina Figura,  
Counselor at Law,  
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych  
Miller Canfield, W.Babicki, A.Chełchowski  
i Wspólnicy sp. k.*

<sup>1</sup> J. Jerzy, *Usuwanie nieczystości ciekłych – obowiązki właścicieli nieruchomości (Removal of liquid waste – obligations of property owners)*, ABC 2012