

# **PRZYŁĄCZA WODOCIĄGOWE I KANALIZACYJNE**

**Problemy prawne**

Henryk Palarz

# PRZYŁĄCZA WODOCIĄGOWE I KANALIZACYJNE

Problemy prawne

Henryk Palarz

---

---

Zamów książkę w księgarni internetowej

**profinfo.pl**  
księgarnia internetowa

Stan prawny na 1 czerwca 2022 r.

Wydawca  
Izabella Matecka

Redaktor prowadzący  
Katarzyna Gierłowska

Opracowanie redakcyjne  
Agata Czuj

Projekt okładek serii  
Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

prawolubni

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujemy prawo i własność  
Więcej na [www.legalnakultura.pl](http://www.legalnakultura.pl)  
Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2022

ISBN 978-83-8286-327-7

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.  
Dział Praw Autorskich  
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33  
tel. 728 313 462  
e-mail: [PL-ksiazki@wolterskluger.com](mailto:PL-ksiazki@wolterskluger.com)

księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

# SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów .....	9
WSTĘP .....	13
<b>Rozdział I</b>	
<b>Zasady budowy przyłączy w przeszłości i aktualnie, skutki prawne</b> .....	15
1. Przed rokiem 2002 .....	15
2. Okresy 2002–2005 oraz 2006–2017 .....	19
3. Uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z 22.06.2017 r. ....	23
4. Przyłącze wodociągowe, wodomierz główny, studnia wodomierzowa, zawór antyskażeniowy .....	28
5. Przyłącze kanalizacyjne i urządzenie pomiarowe .....	33
<b>Rozdział II</b>	
<b>Procedura przyłączania od 2020 r.</b> .....	37
1. Wniosek o wydanie warunków przyłączenia .....	37
2. Plan sytuacyjny a inne dokumenty .....	44
3. Termin wydania warunków przyłączenia .....	47
4. Termin ważności .....	52
5. Charakter prawny warunków przyłączenia .....	55
6. Budowa przyłącza a prawo budowlane .....	57
7. Nieodpłatność warunków przyłączenia (zasuwa, wcinka, trójnik, nawiertka) .....	59

**Rozdział III**

<b>Postanowienia aktów prawa miejscowego .....</b>	<b>67</b>
1. Uwagi ogólne .....	67
2. Treść warunków przyłączenia .....	72
3. Warunki techniczne określające możliwości dostępu do usług wodociągowo-kanalizacyjnych.....	76
4. Sposób dokonywania przez przedsiębiorstwo odbioru wykonanego przyłącza .....	81
5. Długość przyłącza .....	84

**Rozdział IV**

<b>Zapewnienie niezawodnego działania przyłączy.....</b>	<b>87</b>
1. Posiadanie przyłącza .....	87
2. Warunki usuwania awarii w umowach o zaopatrzenie w wodę lub odprowadzanie ścieków.....	91
3. Ustawowe prawo wstępu przedstawicieli przedsiębiorstwa w celu naprawy przyłącza .....	96
4. Prawo wstępu przedsiębiorstwa do przyłącza na gruncie nienależącym do odbiorcy usług .....	99
5. Zajęcie nieruchomości w trybie nagłym .....	103
6. Sprawdzenie istnienia przyłącza na posesji nieodbiorcy....	107
7. Odpowiedzialność za wystąpienia awarii przyłącza .....	109

**Rozdział V**

<b>Odmowa przyłączenia do sieci .....</b>	<b>113</b>
1. Obowiązek przyłączenia nieruchomości do sieci .....	113
2. Odmowa wydania warunków przyłączenia .....	116
3. Odmowa odbioru przyłącza .....	121
4. Odmowa wydania warunków przyłączenia dla potencjalnych inwestorów sieci.....	125

**Rozdział VI**

<b>Odciecie przyłącza wodociągowego lub kanalizacyjnego .....</b>	<b>129</b>
1. Uwagi ogólne.....	129
2. Przyłącze wykonane niezgodnie z przepisami prawa.....	132
3. Nieuiszczenie należności przez odbiorcę usług .....	137

4. Niezgodna z przepisami jakość ścieków; celowe uszkodzenie albo pominięcie urządzenia pomiarowego .....	141
5. Nielegalny pobór wody lub nielegalne odprowadzanie ścieków .....	144
6. Zawiadomienia i udostępnienie zastępczego punktu poboru wody .....	149
7. Natychmiastowe odcięcie przyłączy; rozwiązanie umowy ....	152

## **Rozdział VII**

<b>Problemy różne .....</b>	<b>157</b>
1. Odbudowa przyłącza .....	157
2. Odprowadzanie ścieków do niewłaściwego przyłącza .....	160
3. Czy to przyłączy, czy już sieć?.....	163
4. Nabycie przyłącza przez zasiedzenie .....	165
5. Granica przyłącza jako miejsce wydania wody – który jego koniec?.....	167
6. Przyłączy na cudzym gruncie.....	171
7. Rozstrzygnięcie sporów własnościowych dotyczących przyłączy .....	174
8. Odsprzedaż przez odbiorcę usług przyłącza przedsiębiorstwu .....	177
9. Likwidacja odbiorcy usług doprowadzającego wodę do odbiorcy z podlicznikiem .....	180
10. Przyłączenie przyłącza do innego przyłącza.....	182
11. Obowiązek budowy przyłącza na obszarze skanalizowanym.....	185
12. Ujednolicenie własności przyłączy we wzorcu umownym lub regulaminie .....	187
13. Zakaz nasadzeń na przyłączy .....	189
14. Inne zagadnienia .....	191

## **Rozdział VIII**

<b>Rozstrzygnięcie sporów pomiędzy przedsiębiorstwami wodociągowo-kanalizacyjnymi a odbiorcami usług dotyczących przyłączy w orzecznictwie Wód Polskich .....</b>	<b>195</b>
1. Uwagi ogólne .....	195
2. Charakterystyka postępowania .....	199

3. Odmowa przyłączenia do sieci .....	204
4. Odcinanie przyłączy.....	211
5. Postanowienie z art. 27e ust. 3 u.z.z.w. ....	215
6. Postępowanie odwoławcze .....	217
7. Nakładanie kar za niewydanie warunków przyłączenia w terminie.....	219
<b>Bibliografia .....</b>	<b>223</b>

## WSTĘP

W 2015 r. ukazała się moja książka *Przyłączenie do sieci wodociągowo-kanalizacyjnej. Problemy prawne. Czy po upływie siedmiu lat tematyka ta zasługuje na nową ocenę?* Zdecydowanie tak. W czasie minionych siedmiu lat nastąpiło kilka momentów zwrotnych:

- uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 2017 r. dotycząca przyłączy, wywracająca wszystko to, co działo się przez poprzednią dekadę;
- powołanie w 2018 r. organu regulacyjnego, któremu powierzono pewne kompetencje związane z procesem przyłączeniowym: wydawanie decyzji administracyjnych w sprawach odmowy przyłączenia do sieci i odcięcia przyłączy oraz opiniowanie regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków, w którym trzy z dziewięciu rozdziałów są związane z procesem przyłączenia do sieci;
- ukazanie się w Polsce w krótkim czasie dwu edycji regulaminów zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków między 2018 r. a 2021 r.;
- regulacja zawarta w art. 19a dodanym do ustawy zaopatrzeniowej w 2020 r. oraz pojawienie się kar pieniężnych za niewydanie warunków przyłączenia w ustawowym terminie.

O ile poprzednia monografia kładła nacisk na czynności związane z przyłączeniem do sieci, obecna przygląda się statusowi prawnemu przyłączy i różnorodnych problemów prawnych związanych z ich własnością, posadowieniem, odgałęzieniami. Omawia też pierwsze decyzje dyrektora RZGW dotyczące przyłączy i przyłączenia do sieci.



Mieszkaniec nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinnym, do którego prowadzi przyłącze, podchodzi do zagadnienia tak: „należy mi się woda i jeśli coś jest nie tak, winę ponosi dostawca”. Jednak kwestia przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego – jego budowa, posadowienie i obowiązki związane z eksploatacją i dostępem do niego, jest jednym z najczęściej powtarzających się wątków spornych w relacjach między dostawcą a odbiorcą wody dostarczanej przez sieć. Przyczyną takiego stanu rzeczy obarczyłbym organy państwa, głównie administracji rządowej, oraz organy wymiaru sprawiedliwości, które przez minione dwie dekady wykazały niezdecydowanie, chcąc pomagać zarówno mieszkańcom-inwestorom, jak i czasem przedsiębiorcom wodociągowo-kanalizacyjnym, a granica własności sieci i przyłącza (bez zmian w przepisach!) przesuwała się raz w stronę budynku, a innym razem w stronę ulicy. Książka ta, nie unikając zagadnień trudnych, stanowi przynajmniej w części próbę odpowiedzi na problemy nurtujące przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjne oraz inwestorów przyłączy.

Stan prawny na 15 lutego 2022 r.

*Henryk Palarz*

## Rozdział I

# ZASADY BUDOWY PRZYŁĄCZY W PRZESZŁOŚCI I AKTUALNIE, SKUTKI PRAWNE

Co do granicy przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych, gdzie się one zaczynają, a gdzie kończą, w ciągu dwudziestu lat wylano morze słów. Niejednokrotnie w trakcie seminariów uczestnicy reprezentujący przedsiębiorstwa lub gminy podchodzili do tablicy, aby narysować pewien schemat, na którym oznaczono rzut budynku, wychodzący z niego przewód, granicę działki oraz sieć biegnącą w ulicy; czasem rysunki były bardziej skomplikowane, na przykład do jednego budynku prowadziło kilka przyłączy lub występowało więcej nieruchomości gruntowych, przez które przebiegały owe przewody: co jest przyłączem, a co siecią? Stąd też niniejszy rozdział. Biorąc pod uwagę rozmach wielości rozwiązań prawnych tylko w minionym dwuzestoleciu i ich projektów oraz sprzecznych wykładni różnych organów, podsumowanie tego okresu dałoby się rozwinąć do wielkości samodzielnej monografii. Któż jednak by ją czytał! Z tego powodu prezentuję główne kierunki rozwoju przepisów i ich urzędowego i sądowego rozumienia, aby w skrótowym ujęciu ukazać Czytelnikom ich ewolucję.

## 1. Przed rokiem 2002

Rozporządzenie Ministra Budownictwa oraz Gospodarki Komunalnej z 9.10.1956 r. w sprawie urządzeń instalacji wodociągowych i kana-

lizacyjnych (Dz.U. Nr 48, poz. 216) w § 15 stanowiło, że połączenie domowych urządzeń wodociągowych z wodociągiem publicznym na przestrzeni od zaworu głównego za wodomierzem lub miejscem przeznaczonym na jego umieszczenie do rurociągu ulicznego oraz przyłączenie domowych urządzeń kanalizacyjnych do kanału publicznego, przez wybudowanie przykanalika, od granic nieruchomości do kanału, wykonuje dostawca wody lub przedsiębiorstwa uprawnione do wykonywania takich robót budowlanych pod nadzorem dostawcy wody. Połączenia te stanowią własność dostawców wody, których zdefiniowano w wymienionym wyżej rozporządzeniu jako „właściwe organy terenowe zajmujące się gospodarką wodną, powołane do budowy, eksploatacji i konserwacji urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz urządzeń kanalizacyjnych i innych służących do oczyszczania i asenizacji”.

Dekadę później Sąd Najwyższy potwierdził, że przyłączy domowego urządzenia wodociągowego z wodociągiem publicznym na przestrzeni od zaworu głównego za wodomierzem do rurociągu ulicznego stanowi własność dostawcy wody<sup>1</sup>.

Rozporządzenie Rady Ministrów z 23.12.1986 r. w sprawie urządzeń zaopatrzenia w wodę i urządzeń kanalizacyjnych oraz opłat za wodę i wprowadzanie ścieków (Dz.U. Nr 47, poz. 234) potraktowało zasady budowy przyłączy podobnie jak akt z 1956 r.: według § 1 tego rozporządzenia obowiązek właściciela urządzeń zaopatrzenia w wodę i urządzeń kanalizacyjnych miast oraz urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorczych urządzeń kanalizacyjnych wsi, w zakresie utrzymania i eksploatacji tych urządzeń dotyczy urządzenia wodociągowego do zaworu głównego za wodomierzem lub miejscem przeznaczonym na jego umieszczenie, studni publicznych oraz urządzenia kanalizacyjnego do pierwszej studzienki na przykanaliku lub do miejsca przeznaczonego na jej wybudowanie. Wprowadzono jednak pewną nowość, tj. zasady partycypacji finansowej mieszkańców wsi: właściciel nieruchomości, do której doprowadzono na koszt państwa urządzenie zbiorowego zaopatrzenia w wodę wsi i założono punkt poboru wody lub do której doprowadzono zbiorcze urządzenie kanalizacyjne wsi, jest zobowią-

---

<sup>1</sup> Wyrok z 20.08.1965 r., III CR 161/65, OSPiKA 1967/1, poz. 4.

zany do zwrotu części kosztów tych urządzeń; należność tę ustalano według równowartości pieniężnej 1500–4500 kg żyta kontraktowego według wielkości podanej w tabeli (§ 4–5). Odpłatność nie wpływała za własność urządzeń (mieszkańcy nie stawali się współwłaścicielami). Zróźnicowanie statusu mieszkańców miast i wsi wynikało z ówczesnie obowiązującego art. 99 prawa wodnego z 1974 r.

Ostatnim aktem prawnym przed wejściem w życie ustawy zaopatrzeniowej, który traktował o własności przyłączy, było rozporządzenie Rady Ministrów z 18.12.1996 r. w sprawie urządzeń zaopatrzenia w wodę i urządzeń kanalizacyjnych oraz zasad ustalania opłat za wodę i wprowadzanie ścieków (Dz.U. Nr 151, poz. 716), z którego § 1 wynikało, że „utrzymywanie i eksploatacja studni publicznych i urządzeń wodociągowych, wraz z zaworem za wodomierzem głównym na przyłączy lub miejscem przeznaczonym na jego umieszczenie, określonym w warunkach technicznych przyłączenia obiektu do tych urządzeń, oraz urządzeń kanalizacyjnych do pierwszej studzienki na przykanaliku, licząc od strony budynku lub miejsca przeznaczonego na jej wybudowanie, należy do właścicieli tych urządzeń”. Podpisane przez premiera Włodzimierza Cimoszewicza rozporządzenie rezygnowało z partycypacji mieszkańców wsi w zwodociągowaniu i skanalizowaniu.

Z powyższego wynika, że do wejścia w życie ustawy zaopatrzeniowej w dniu 14.01.2002 r. powyższa linia obowiązków państwowych dostawców wody bądź „zakładów”, jak zaczęto je enigmatycznie określać, począwszy od tekstu powyższego rozporządzenia z 1996 r., była zbliżona – winni byli budować sieci oraz przyłącza dla mieszkańców. Rzeczowo obowiązek ten kończył się na zaworze za wodomierzem głównym i na pierwszej studzience przy budynku. Ówczesny „przykanalik” określano jako „przewód łączący instalację nieruchomości z kanałem publicznym i stanowiącym przedłużenie głównego przewodu odpływowego; bierze swój początek od pierwszej studni rewizyjnej na terenie nieruchomości bądź od głównej rewizji na budynku (gdzie usytuowany jest przy linii rozgraniczającej), następnie przecina linię rozgraniczającą i kończy się połączeniem z kanałem publicznym lub ze studzienką na kanale

publicznym<sup>2</sup>. Od 2002 r. pojęcie przykanalika zostało zastąpione przyłączem kanalizacyjnym.

Co działo się później? Państwowi właściciele sieci przestawali istnieć, zadania zaopatrzenia w wodę i odprowadzanie ścieków przejmowały gminy. Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z 10.05.1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191 ze zm.), z pewnymi wyjątkami, mienie ogólnonarodowe (państwowe) należące do rad narodowych i terenowych organów administracji państwowej stopnia podstawowego, przedsiębiorstw państwowych, dla których rady narodowe i terenowe organy administracji państwowej stopnia podstawowego pełniły funkcję organów założycielskich, zakładów lub innych jednostek organizacyjnych podporządkowanych powołanym wyżej organom, stawały się w dniu wejścia w życie tej ustawy z mocy prawa mieniem właściwych gmin.

Na tym etapie przekształcenia własnościowe mogły się zatrzymać, czyli mienie wodociągowo-kanalizacyjne mogło pozostać do dziś własnością gminy, która wówczas wykonuje swe zadania samodzielnie poprzez wydzielone referaty swych urzędów. Przyłącza pozostają wówczas własnością gminy. Podobny skutek następuje wtedy, kiedy wydzielono zakład budżetowy czy inną jednostkę nieposiadającą osobowości prawnej, której powierzono w administrowanie majątek wodociągowo-kanalizacyjny. I choć przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym są także gminne jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, prowadzące tego rodzaju działalność (art. 2 pkt 4 u.z.z.w.), to wciąż jest to jednostka należąca do gminy. Sporadycznie prowadzono spory sądowe o ważność decyzji komunalizacyjnych państwowych przedsiębiorstw wodociągów i kanalizacji z lat 90.<sup>3</sup>, jednak status prawny przyłączy określano jako mienie gminne.

Zazwyczaj jednak w gminach wydzielano spółki, którym powierzono majątek wodociągowo-kanalizacyjny wraz z przyłączami w formie pre-

<sup>2</sup> *Instalacje wodociągowe, kanalizacyjne i gazowe*, red. M. Chudzicki, Warszawa 1976.

<sup>3</sup> Zob. wyrok NSA z 24.10.2013 r., I OSK 2556/12, LEX nr 1612088.

noszącej własność (aport) bądź nieprzenoszącej własności (np. dzierżawa, od której spółka płaci gminie czynsz). Zróżnicowanie to nie ma znaczenia dla statusu przedsiębiorstw w ustawie o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę. Dokumenty o przekazaniu tego mienia należy czytać literalnie, zgodnie z nazewnictwem używanym w aktach prawnych w dacie ich powstania. Jeżeli więc w dokumencie z 2005 r. przekazującym w dzierżawę „urządzenia wodociągowe i urządzenia kanalizacyjne” nie wspomina się dodatkowo o jakichkolwiek przyłączach, to znaczy, że gmina ich nie wydzierżawiła przedsiębiorstwu i nie może żądać od niego jakichś czynności, na przykład związanych z naprawą. „Gminne” przyłącza, czyli te budowane do 2002 r. (a czasami także po tej dacie, w ramach większych dofinansowanych projektów), będą musiały zostać z czasem poddane druzgoczącej ocenie technicznej, a przy okazji ocenie prawnej: kto ma je odbudować? O tym będzie stanowił fragment przedostatniego rozdziału.

## 2. Okresy 2002–2005 oraz 2006–2017

**Lata 2002–2005.** Dnia 14.01.2002 r. weszła w życie ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, wprowadzając nowe definicje:

- 1) przyłączem wodociągowym stał się odcinek przewodu łączącego sieć wodociągową z wewnętrzną instalacją wodociągową w nieruchomości odbiorcy usług wraz z zaworem za wodomierzem głównym (art. 2 pkt 6 u.z.z.w.); definicja ta nie zmieniła się aż do dziś;
- 2) przyłącze kanalizacyjne stanowił 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 – od granicy nieruchomości (art. 2 pkt 5 u.z.z.w.); w tej wersji definicja przetrwała do maja 2005 r.; kluczowe okazało się użycie słowa „od”, przyimka wprowadzającego określenie granicy czegoś; jeżeli na nieruchomości odbiorcy usług była (miała być posadowiona) studzienka, przyłączem nazywano odcinek biegnący od tej studzienki do sieci; w razie braku studzienki, przyłącze zaczynało się na granicy

W publikacji wyjaśniono wątpliwości związane ze statusem prawnym przyłączy i problemy prawne związane z ich własnością, posadowieniem oraz zapewnieniem niezawodnego funkcjonowania.

W opracowaniu można znaleźć odpowiedzi na takie pytania, jak:

- dlaczego występują trudności z ustaleniem właściciela przyłączy budowanych w przeszłości, co powoduje trudności z ich utrzymaniem;
- jak ustalać stany faktyczne, gdy przyłącza budowano z naruszeniem przepisów obowiązujących wcześniej;
- czy regulator przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych – Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej – pomaga osobom pragnącym przyłączyć się do sieci, a napotykałym różne trudności prawne;
- kiedy uzasadnione jest odcięcie przyłączy wbrew woli zainteresowanego.

Publikacja jest przeznaczona dla członków zarządów i pracowników przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, pracowników administracji samorządowej (w szczególności gmin), a także inwestorów budujących przyłącza wodno-kanalizacyjne. Zainteresuje sędziów rozpatrujących spory cywilne między przedsiębiorstwami a odbiorcami tych usług oraz radców prawnych obsługujących przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjne.

**Henryk Palarz** – doktor nauk prawnych; od dwudziestu lat specjalizuje się w prawie wodociągowym i kanalizacyjnym; przeprowadził około tysiąca szkoleń z zakresu ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, których uczestnikami byli pracownicy przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych i samorządów terytorialnych; opiniował spory powstające między dostawcami wody a odbiorcami usług; uczestniczył w opracowywaniu taryf dla wody i ścieków bądź był ich weryfikatorem; autor kilkudziesięciu aktów prawa miejscowego – regulaminów zaopatrzenia w wodę, monografii oraz kilku edycji komentarza do ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.



Kup e-book i czytaj  
w aplikacji Smarteca



**ZAMÓWIENIA:**

INFOLINIA: 801 04 45 45

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUPER.PL

WWW.PROFINFO.PL



CENA 99 ZŁ (W TYM 5% VAT)