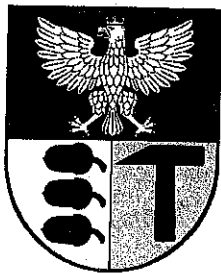
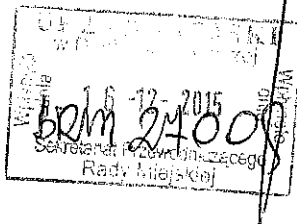


BRM.0003.726.1015



Dąbrowa Górnicza dnia 2015-09-07 r. 12-10 r.



WZROSTU ADMINISTRACYJNY  
Referat Organizacyjny

wpłynęło dnia 18.12.2015

*G. P. Heydel*

Imię Jerzy

Nazwisko Reszke

### INTERPELACJA

.....  
Dotyczy: wzrostu wartości nieruchomości

W związku z pobieraniem opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości mam następujące pytania:

1. Jakiego rodzaju infrastruktury są podstawą do stosowania wskaźnika wzrostu wartości nieruchomości?
2. Dlaczego podstawą naliczania opłaty jest budowa kanalizacji, jeżeli podłączenie do sieci i budowa przydomowej oczyszczalni są traktowane w przepisach alternatywnie, co wskazuje, że budowa sieci nie zmienia wartości nieruchomości. Interpretacja alternatywnego podejścia do budowy przyłącza i oczyszczalni jest zawarta w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego NSA II OSK 1520/13 z 2013-06-17.

*W ocenie NSA art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach nie może być rozumiany w ten sposób, że wyposażenie nieruchomości w przydomową oczyszczalnię ścieków jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy nie została jeszcze wybudowana sieć kanalizacyjna. Ze zdania drugiego powołanego przepisu wynika, że ustawodawca uznaje za jednakowo przydatne do utrzymania czystości i porządku przez właścicieli nieruchomości przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej oraz wyposażenie jej w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych. Zwalnia bowiem z obowiązku przyłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w taką przydomową oczyszczalnię ścieków. Faktem jest, że sformułowanie powołanego przepisu może sugerować, iż zwolnienie to obowiązuje jeżeli przydomowa oczyszczalnia ścieków już*

została wybudowana. Jednakże wykładnia przepisów uwzględniająca nie tylko reguły gramatyczne wykładni tezy takiej nie uzasadnia.

Przede wszystkim brak usprawiedliwionego celu dla normy przyznającej pierwszeństwo przyłączeniu nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, mimo równoważności, z punktu widzenia celów ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, przyłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej i wyposażenia nieruchomości w przydomową oczyszczalnię ścieków. Skoro ustawodawca uznaje, że wskazane sposoby utrzymania czystości i porządku są równoważne, to kolejność ich zastosowania powinna być obojętna. Nasuwającym się celem przyznania pierwszeństwa przyłączeniu nieruchomości do sieci kanalizacyjnej przed wyposażeniem jej w przydomową oczyszczalnię ścieków może być, co zostało przez skarżącego zasygnalizowane, ochrona interesów finansowych gminy lub przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego. Taki cel nie zasługuje jednakże na aprobatę.

Obowiązki nałożone na właścicieli nieruchomości w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach stanowią ograniczenia zarówno wolności, jak i prawa własności. Muszą być zatem zgodne z zasadą proporcjonalności wyrażoną w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Trybunał Konstytucyjny wypowiadając się o tej zasadzie, w szczególności o zawartej w niej przesłance niezbędności (wynikającej z tego, że w art. 31 ust. 3 Konstytucji stanowi się, iż "ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko (...), gdy są konieczne w demokratycznym państwie"), wielokrotnie stwierdzał, że "niezbędność to również skorzystanie ze środków jak najmniej uciążliwych dla podmiotów, których prawa lub wolności ulegną ograniczeniu". (Np. wyrok TK z dnia 22 września 2009 r., sygnatura akt P 46/07, opublikowany w zbiorze urzędowym OTK-A nr 8 z 2009 r., poz. 126). Zatem, skoro ustawodawca uznaje za jednakowo przydatne do utrzymania czystości i porządku przez właścicieli nieruchomości przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej oraz wyposażenie jej w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych należy, to przyznać właścicielowi nieruchomości wolny wybór pomiędzy tymi sposobami odprowadzania ścieków. Właściciel nieruchomości jest bowiem najbardziej odpowiednim podmiotem do oceny, który z równoważnych sposobów wykonania nałożonego na niego obowiązku zapewnienia odprowadzania ścieków z nieruchomości jest dla niego najmniej uciążliwy.

Nad prawem właściciela nieruchomości wyboru najmniej uciążliwego sposobu wykonania obowiązku zapewnienia odprowadzania ścieków z nieruchomości nie może przeważać potrzeba ewentualnej ochrony interesów finansowych gminy lub

przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego. Przede wszystkim prawo wyboru właściciela nieruchomości pomiędzy przyłączeniem nieruchomości do sieci kanalizacyjnej a wyposażeniem nieruchomości w przydomową oczyszczalnię ścieków może mieć korzystny wpływ na jakość i cenę świadczonych przez przedsiębiorstwo wodno-kanalizacyjne usług. Możliwość wyposażenia nieruchomości w przydomową oczyszczalnię ścieków nawet wtedy, gdy istnieje już sieć kanalizacyjna stwarza bowiem konkurencję dla takiego przedsiębiorstwa.

Także względy ochrony środowiska nie przesądzają o zasadności wykładni art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach przyjętej przez organy administracji oraz Sąd pierwszej instancji. Jak już powiedziano, ze zdania drugiego powołanego przepisu wynika, że ustawodawca uznaje za jednakowo przydatne do utrzymania czystości i porządku przez właścicieli nieruchomości przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej oraz wyposażenie jej w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych. Zatem, te dwa sposoby usuwania ścieków są równoważne także z punktu widzenia ochrony środowiska.

Z tych wszystkich względów art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach należy rozumieć w ten sposób, że właściciel nieruchomości może wyposażyć nieruchomość w przydomową oczyszczalnię ścieków nawet wtedy, gdy została już wybudowana sieć kanalizacyjna, do której ta nieruchomość mogłaby być przyłączona.

Istotny jest również aspekt finansowy. Użytkowanie przydomowej oczyszczalni jest w perspektywie kilku lat tańsze, niż opłaty za odprowadzanie ścieków, co wykazują analizy wykonywane przez portale przeznaczone dla inwestorów.

Art. 146. USTAWY z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami  
Ustalenie i wysokość opłaty adiacenckiej zależą od wzrostu wartości, nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej. Natomiast Art. 152. 1. mówi, że Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

Rozwój techniki i technologii przydomowych oczyszczalni oraz odniesienie do przepisów pozwala na równorzędne traktowanie różnych sposobów odprowadzania ścieków, co powoduje, że budowa kanalizacji nie jest czynnikiem decydującym o wartości nieruchomości.

Jerzy Reszke

