

Śrem,  września 2025 roku

PPSOŚ.6331.3.2023.BKA

Pan Tomasz Klaczyński
Przewodniczący Rady

Szanowny Panie,

odpowiadając na interpelację Radnej Pani Marii Sokołowskiej-Nowak, złożoną 01.09.2025 r., w sprawie zalewania posesji nr: 13c/1, 13c/2, 13d/3 i 13d/4 przy ulicy Orzechowej w miejscowości Psarskie przez sąsiednie grunty, wyjaśniam, co następuje:

Sprawa podniesiona w interpelacji była już poruszana przez sołtysa Psarskiego (poprzedniego – Pana Łukasza Brzezińskiego i obecnego – Pana Wojciecha Lisa) i w interpelacji Radnego Pana Łukasza Brzezińskiego z 2024 r.

Odpowiedź na interpelację wymaga przytoczenia obowiązujących przepisów prawa oraz przedstawienia podjętych działań.

W związku z uzasadnionym podejrzeniem zniszczenia lub uszkodzenia sieci drenarskich zewidencjonowanych na analizowanym terenie, Burmistrz Śremu zwrócił się do Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o przeprowadzenie kontroli gospodarowania wodami i podjęcia działań zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960), zwanej dalej u.p.w. Dyrektor uznał się za organ niewłaściwy w przedmiotowej sprawie i wskazał powiatowego inspektora nadzoru budowlanego jako organ właściwy w sprawie kontroli realizacji inwestycji budowlanych przy ulicach Wiązowej, Daglejzowej i Miłorzębowej w Psarskiem.

Burmistrz Śremu zwrócił się więc do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Śremie o zajęcie się sprawą. Inspektor również uznał się za organ niewłaściwy.

Burmistrz Śremu, jako organ, nie jest uprawniony do wykonywania obowiązków powierzonych innym organom administracji publicznej. Kontrola gospodarowania wodami przypisana jest ustawowo organom Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, a nadzór i kontrola przestrzegania przepisów związanych z prawem budowlanym – organom administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego.

Należy podkreślić, że organy administracji publicznej działają na podstawie i w granicach prawa, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 6 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 i z 2025 r. poz. 769). Oznacza to, że niedopuszczalnym działaniem organu administracji publicznej będzie działanie bez podstawy prawnej albo wykraczające poza te granice.

Kompetencje Burmistrza Śremu związane ze zmianą stanu wody na gruncie są ograniczone. Zakres możliwego działania wyznacza art. 234 ust. 3 u.p.w. w związku z art. 234 ust. 1 pkt 1, zgodnie z którymi, jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta, z urzędu lub na wniosek, w drodze decyzji, nakazuje właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom, ustalając termin wykonania tych czynności.

Zastosowanie przywołanego przepisu możliwe jest wyłącznie w sytuacji zaistnienia związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy zmianą stanu wody na gruncie, a szkodliwym wpływem na grunty sąsiednie.

Na marginesie wyjaśniam, że Burmistrz Śremu w takim postępowaniu nie ma podstaw do poszukiwania wszelkich przyczyn istnienia niezadawalającego stanu wód na gruncie i w sprawie stosunków wodnych nie działa jak organ nadzoru budowlanego.

12.02.2024 r. współwłaściciel jednego z lokali zlokalizowanych przy ulicy Jodłowej w Psarskiem zwrócił się do Burmistrza Śremu o zweryfikowanie przyczyn podtopień analizowanego terenu. Wnioskodawca został wezwany do usunięcia braków formalnych podania (braku wymaganych informacji), których nie usunął. Skutkowało to pozostawieniem wniosku bez rozpoznania, o czym pisemnie powiadomiono Wnioskodawcę.

Jednocześnie zaznaczam, że **zobowiązanymi do ewentualnego przywrócenia stanu poprzedniego lub wykonania urządzeń zapobiegających szkodom**, stosownie do art. 234 ust. 3 u.p.w., **będą aktualni właściciele / współwłaściele gruntu, a nie deweloper**. Takie stanowisko wynika wprost z przywołanego przepisu. Potwierdzają je również sądy administracyjne stwierdzając, że niedopuszczalnym prawnie jest nałożenie obowiązku na poprzedniego właściciela nieruchomości z uwagi na to, że nie dysponuje on obecnie działką. Taki nakaz byłby zatem z założenia niewykonalny.

To bowiem **na aktualnym właścicielu nieruchomości ciąży obowiązki wykonania określonych prac lub urządzeń**, które zapobiegałyby szkodliwej zmianie odpływu wód i to niezależnie od tego, czy taka zmiana wynika z działania obecnego właściciela, czy też poprzedniego właściciela bądź innego podmiotu. Adresatem obowiązków wywiedzionych na tej podstawie **nie może być zatem niebędący właścicielem rzeczywisty sprawca szkodliwej zmiany**, np. deweloper, projektant obiektów budowlanych¹.

Na mocy przepisów art. 234 ust. 1 i 2 u.p.w. właściciel gruntu, co do zasady nie może:

- 1) zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 2) odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie;
- 3) dokonywać zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.

Ponadto przepisy techniczno-budowlane, mające zastosowanie przy projektowaniu i budowie budynków oraz budowli:

- 1) ustanawiają zakaz dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;
- 2) wskazują, że działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku, gdy nie ma takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane normuje m.in. sprawy utrzymania obiektów budowlanych (w tym budynków i budowli). Warto zwrócić uwagę, że to **na właścicielu obiektu budowlanego ciąży obowiązek utrzymywania i użytkowania obiektu** zgodnie z określonymi zasadami, **w tym zapewnienia warunków użytkowych** zgodnych z przeznaczeniem obiektu, w szczególności **w zakresie usuwania (...) wody opadowej**.

¹ Wyroki Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 26 października 2016 r., sygn. II SA/GI 782/16 oraz Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 23 stycznia 2023 r., sygn. II SA/Kr 753/22.

Nadto zaniechanie bądź nienależyte wykonywanie przez właściciela budynku ww. obowiązków może być źródłem jego odpowiedzialności odszkodowawczej wobec osób trzecich na podstawie art. 415 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.

Z wyrazami szacunku

BURMISTRZ
Grzegorz Wiśniewski

Odpowiedzi udzieliła:
Katarzyna Bednarowicz
naczelnik
tel. 61 28 47 107

Otrzymują:

1. Adresat
2. Radna Pani Maria Sokołowska-Nowak