
Zakręćacie wodę w mieszkaniu?

Zarządzanie wspólnotą mieszkaniową wiąże się z koniecznością zrozumienia i zastosowania przepisów prawa w zakresie dostarczania mediów, takich jak woda czy ciepło. Istnieje szeroka paleta przypadków, w których zarządy wspólnot mieszkaniowych muszą radzić sobie z dłużnikami - osobami, które nie regulują swoich zobowiązań finansowych. Niniejszy artykuł skupia się na bardzo konkretnej problematyce: możliwościach i ograniczeniach zarządu wspólnoty mieszkaniowej w zakresie ograniczania dostaw mediów.



Woda zimna

Według polskiej ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2001 r. Nr 72, poz. 747 - art. 8), tylko przedsiębiorstwo wodno-kanalizacyjne ma prawo do ograniczenia dostaw wody zimnej (dotyczyć to będzie wtedy całej Wspólnoty Mieszkaniowej a nie indywidualnego lokalu). Wspólnota Mieszkaniowa nie jest tego typu przedsiębiorstwem i nie ma uprawnień do zakręcenia wody, nawet jeżeli uchwała w tej sprawie została podjęta przez ustawową większość współwłaścicieli.

Woda ciepła

Sytuacja jest inna w przypadku wody ciepłej. Wskazuje na to chociażby wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 5 czerwca 2020 r., sygn. akt V ACa 761/19. Jeżeli Wspólnota Mieszkaniowa jest ostatecznym wytwórcą wody ciepłej (a więc podgrzewa ją we własnym zakresie np. w węźle cieplnym), to ma pełne prawo do ograniczania dostarczenia. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ma możliwość zawieszenia dostaw ciepłej wody w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego (art. 488 kc, art. 490 kc) lub odstąpienia od umowy (art. 491 § 1 i 2 kc). W praktyce, przed zawieszeniem dostaw powinno się rozważyć głosowanie nad indywidualną uchwałą w tej sprawie, co może stanowić dodatkowy impuls dla dłużnika do uregulowania zobowiązań.

Centralne Ogrzewanie

W przypadku centralnego ogrzewania, Wspólnota Mieszkaniowa nie ma prawa do zakręcenia ogrzewania w indywidualnych lokalach. To przedsiębiorstwo ciepłownicze jest jedynym podmiotem uprawnionym do wstrzymania dostaw ciepła (dotyczyć to będzie wtedy całej Wspólnoty Mieszkaniowej a nie indywidualnego lokalu).

Uwagi dodatkowe

Wspólnota Mieszkaniowa nie jest tego typu przedsiębiorstwem i nie ma uprawnień do zakręcenia wody, nawet jeżeli uchwała w tej sprawie została podjęta przez ustawową większość współwłaścicieli. Powstaje pytanie czy zarząd ma podstawy prawne do zakręcenia wody ciepłej, jeżeli właściciel lokalu reguluje zaliczki na media? Niestety, ta kwestia nie była dotychczas przedmiotem orzeczeń sądowych.

Podsumowanie

Zarządzanie wspólnotą mieszkaniową w kontekście zaległości płatniczych to wyzwanie wymagające gruntownej znajomości przepisów prawnych i umiejętności ich zastosowania. W związku z tym zarządy wspólnot mieszkaniowych powinny ostrożnie podejść do kwestii zawieszania dostaw mediów i zawsze konsultować swoje działania z prawnikami specjalizującymi się w prawie nieruchomości.