**Odcięcie wody za długi: czy może zrobić to wspólnota?**

**Coraz więcej osób popada w mieszkaniowe długi związane z mediami. Wyjaśniamy, czy odcięcie wody za długi przez wspólnotę mieszkaniową będzie możliwe.**

**Dane GUS wskazują, że w minionym roku użytkowanie mieszkania średnio podrożało o 23%. To najwyższy wynik od lat 90. Roczne wzrosty opłat za wodę (+2,8%) były dość niskie względem podwyżek dotyczących np. ogrzewania (+29,6%). Dla kieszeni właściciela mieszkania kluczową kwestią jest jednak skumulowany wzrost opłat. To właśnie skumulowane podwyżki łącznych kosztów mieszkaniowych obecnie wpędzają wiele osób w długi dotyczące opłat za media (np. wodę). Chodzi również o właścicieli „M” i spółdzielców, którzy wcześniej regularnie opłacali rachunki. Pewna część takich osób pyta, czy wspólnota lub spółdzielnia mieszkaniowa ma prawo w ramach sankcji za długi odciąć dopływ wody. Warto zatem wyjaśnić, czy odcięcie wody za długi dokonane przez zarządcę budynku jest możliwe. Rezultat analizy prawnej wydaje się pozytywny dla zadłużonych właścicieli mieszkań. Muszą oni jednak pamiętać o wysokiej stawce odsetek za opóźnienia.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Wielu właścicieli mieszkań oraz spółdzielców sądzi, że odcięcie wody za długi przez zarządcę budynku jest możliwe. W tym kontekście znaczenie ma fakt, że opłaty dotyczące dostarczania wody do lokali są naliczane właśnie przez spółdzielnię mieszkaniową lub wspólnotę.***

l ***Orzecznictwo sugeruje jednak, że zarządca budynku nie powinien odcinać dostępu mieszkania do wody. Zgodnie z prawem, jedynie przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne może odciąć dostęp wody do budynku. Co więcej, takie przypadki są bardzo rzadkie.***

l ***Opisywana wyżej sytuacja nie oznacza oczywiście, że właściciele mieszkań oraz posiadacze spółdzielczych praw mogą lekceważyć swoje zadłużenie związane z opłatami za wodę. Warto pamiętać o rekordowo wysokim oprocentowaniu zaległości.***

***Poniżej prezentujemy więcej informacji na temat zasad zaopatrzenia w wodę budynków wielorodzinnych. Nasza analiza prawna może zainteresować nie tylko osoby, które posiadają jakiekolwiek zadłużenie związane z mediami.***

**Wrocławski sąd był łaskawy dla wieloletniego dłużnika**

Orzecznictwo sądowe potwierdza, że zdarzały się już sytuacje, w których odcięcie wody za długi było traktowane jako ostateczna sankcja dla lokatorów zalegających z opłatami. Takiego konfliktu w bloku dotyczył na przykład Wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 14 kwietnia 2011 r. o sygnaturze akt I ACa 278/11. Wrocławski sąd musiał zbadać sytuację, w której wspólnota mieszkaniowa po głosowaniu zamontowała tzw. inteligentny zawór z przepływem odblokowywanym na podstawie kodu. Wspomniane urządzenie miało regulować dopływ wody do mieszkania notorycznych dłużników. Właściciele lokalu zostali ostrzeżeni, że nastąpi odcięcie wody w razie braku szybkiej zapłaty długów wynoszących łącznie 16 924,87 zł. „*Jak nietrudno się domyślić, dopływ wody został odcięty, a małżonkowie - dłużnicy postanowili wytoczyć powództwo wspólnocie mieszkaniowej. Zostało ono oddalone przez sąd okręgowy*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Natomiast Sąd Apelacyjny we Wrocławiu uznał, że odcięcie wody za długi było nielegalne w świetle ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. 2001 nr 72 poz. 747). Wspomniany akt prawny w artykule 8 wymienia przesłanki uzasadniające odcięcie wody. Mianowicie, taką decyzję może podjąć tylko przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne - między innymi wtedy, gdy odbiorca nie zapłacił za pełne dwa okresy obrachunkowe następujące po dniu otrzymania upomnienia. „*Wrocławski sąd zwrócił uwagę, że zarządca budynku nie może samodzielnie odcinać wody lokatorowi, gdyż nie ma takiego prawa na gruncie ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r.*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Odbiorcą wody zwykle jest spółdzielnia albo wspólnota**

W kontekście analizowanego wyroku, warto zwrócić uwagę, że spółdzielnia mieszkaniowa lub wspólnota jest zwykle stroną umowy z przedsiębiorstwem wodno-kanalizacyjnym (zobacz artykuł 6 ustęp 5 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków). „*Przepisy przewidują możliwość zawarcia umowy z przedsiębiorstwem wodno-kanalizacyjnym bezpośrednio przez właściciela lokalu, ale jest to rozwiązanie dość rzadko stosowane w praktyce, gdyż wymaga spełnienia szeregu dodatkowych warunków (zobacz: art. 6 ust. 6 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r.)*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Opisywane wcześniej przepisy ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. wskazują, że jedynie duże zaległości odbiorcy (całej spółdzielni lub wspólnoty) mogłyby uzasadnić odcięcie wody za długi i/lub odpływu ścieków. W praktyce takie odcięcie wody za długi zdarza się jednak rzadko. „*Chodzi między innymi o konieczność udostępnienia odbiorcy zastępczego punktu czerpania wody, a także zawiadomienia powiatowego inspektora sanitarnego, wójta, burmistrza lub prezydenta miasta oraz samego dłużnika z wyprzedzeniem wynoszącym co najmniej 20 dni*” - wymienia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Zarządca powinien także unikać odcinania dopływu ciepła**

W związku z powyższym, zarządcy budynków powinni unikać sankcji, jaką będzie odcięcie wody za długi. Nawet pomimo faktu, że orzecznictwo sądowe nie jest zupełnie jednolite (zobacz: Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 13 lutego 2014 r. o sygnaturze akt I ACa 1189/13). Należy również unikać odcinania dopływu ciepła w sezonie grzewczym o czym mówi cytowany już Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 13 lutego 2014 r., a także Wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 28 października 2010 r. (sygnatura akt III Ca 389/10). „*Gdański sąd zwrócił uwagę, że pozbawienie zadłużonego lokatora dopływu ciepła w zimie może uzasadniać jego roszczenie o odszkodowanie (np. związane z pogorszeniem stanu zdrowia)*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Są nieco inne sposoby na zadłużonych właścicieli mieszkań**

W nawiązaniu do wcześniejszych rozważań prawnych rodzi się pytanie, jakie inne możliwości wpływania na zadłużonych lokatorów ma spółdzielnia mieszkaniowa lub wspólnota, skoro np. odcięcie wody za długi jest niedopuszczalne. Warto zwrócić uwagę na możliwość licytacji zadłużonego mieszkania własnościowego (prawa odrębnej własności lokalu) z wykorzystaniem artykułu 16 ustawy o własności lokali. „*Ten przepis znajduje zastosowanie również do lokali znajdujących się w spółdzielczych zasobach i użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa*” - tłumaczy Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Co więcej, spółdzielnia lub wspólnota mieszkaniowa może podnieść odsetki za opóźnienie z ustawowego (obecnie 12,25%) do maksymalnego poziomu (aż 24,50% rocznie). Szybszy przyrost długu ułatwi licytację lokum na podstawie art. 16 ustawy o własności lokali. Niestety, ustawodawca nadal zwleka z wprowadzeniem zmian prawnych, które ułatwią przymusową sprzedaż zadłużonego lokalu. „*Takie zmiany zawiera Projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali (numer projektu w Rządowym Centrum Legislacji: UB2)*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [**NieruchomosciSzybko.pl**](https://nieruchomosciszybko.pl/)