



Glosa

do wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 14 kwietnia 2011 r. (I ACa 278/11¹)

Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków nie przewiduje możliwości odciążenia dostawy wody przez inne podmioty niż przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne, w tym właściciela czy zarządcę budynku wielolokalowego, gdy użytkownik lokalu mieszkalnego zalega z płatnościami².

I. Głosowane orzeczenie Sądu Apelacyjnego dotyczy zagadnienia odciążenia dostawy wody właścicielowi lokalu mieszkalnego przez wspólnotę mieszkaniową, która ponosi koszty zaległości lokatora, rozliczając się z dostawcą wody. Analiza wyroku zostanie dokonana przede wszystkim przez pryzmat uregulowań ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków³ oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali⁴. W poniższych rozważaniach pominięta zostanie druga kwestia, która pojawiła się na tle rozpatrywanej przez Sąd Apelacyjny sprawy, a dotycząca uchybień procedu-

¹ Orzecznictwo Apelacji Wrocławskiej 2011, nr 4, poz. 232.

² Wybór tezy dokonany przez autora.

³ Tekst jedn.: Dz.U. z 2006 r., nr 123, poz. 858 ze zm.; dalej: u.z.z.w.

⁴ Tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: u.w.l.

ralnych przy podejmowaniu przez pozwaną wspólnotę uchwały o założeniu zaworu odcinającego powodom zasilanie wody⁵.

II. Stan faktyczny, jaki stał się podstawą orzekania przez Sąd Apelacyjny, przedstawiał się następująco. Powodowie – właściciele lokalu mieszkalnego – są członkami pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Wspólnota ta, działając w oparciu o przepis art. 6 ust. 5 u.z.z.w., zawarła z lokalnym przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym umowę o zaopatrzeniu w wodę. Do obowiązków pozwanej należało m.in. terminowe regulowanie należności za wodę. Wspólnota rozlicza się z umowy o dostawę wody w dwóch okresach półrocznych. W tym okresie właściciele lokali płacą zaliczki na dostawę wody, które po przeliczeniu faktycznego zużycia wody na podstawie odczytu z liczników mogą spowodować nadpłatę lub niedopłatę. Od września 2006 r. powodowie nie ponosili żadnych opłat związanych z korzystaniem z lokalu, w tym opłat za wodę. W związku z tym w 2008 r. przeciwko powodom zapadł wyrok zasądający od nich solidarnie na rzecz administratora wspólnoty kwotę 4.954,79 zł, w oparciu o który wszczęto postępowanie egzekucyjne. Koszty utrzymania lokali powodów ponoszone są przez całą wspólnotę, wskutek czego zmniejszeniu uległy jej środki konieczne do prowadzenia remontów⁶.

Biorąc powyższe pod uwagę, pozwana wspólnota na zebraniu swych członków podjęła uchwałę w przedmiocie zamontowania na rurze dopro-

⁵ Na marginesie wskazać tylko wypada, że powodowie postawili zarzut, że nie zostali prawidłowo powiadomieni o terminie, miejscu i celu zebrania właścicieli lokali. Sąd Okręgowy zarzutu tego nie podzielił. Sąd Apelacyjny natomiast w uzasadnieniu podniósł, że w sytuacji istniejącego konfliktu, gdy powodowie nie otwierali drzwi przedstawicielom wspólnoty, celowe było wysłanie im zawiadomienia o zebraniu za pośrednictwem poczty. W takim wypadku samo wywieszenie ogłoszenia na tablicy oraz doręczenie pisma bezpośrednio do skrzynek pocztowych nie może stanowić wypełnienia dyspozycji przepisu art. 32 u.w.l. Z tezą tą można polemizować. Dodać jednak należy, że w świetle stanu faktycznego sprawy obecność powodów i tak nie miałyby wpływu na wynik głosowania, a tylko takie uchybienia formalne, które miały (lub mogły mieć) wpływ na treść uchwały, mogą stanowić podstawę do jej uchylecia; por. wyrok SN z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00 (OSNC 2004, nr 3, poz. 40), wyrok SN z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03 (OSNC 2005, nr 5, poz. 132), wyrok SN z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06 (Monitor Prawniczy 2007, nr 4, s. 173).

⁶ Wspólnota ta liczy tylko 12 lokali (łącznie z lokalem powodów).

wadzającej wodę do powodów „inteligentnego, sterowanego elektrycznie zaworu” odcinającego dopływ. Do powodów wysłano dwa pisma: pierwsze informujące o podjęciu uchwały, a drugie o zamontowaniu zaworu. Jednocześnie upoważniono administratora wspólnoty do udostępnienia powodom miesięcznych kodów sterujących, pod warunkiem uiszczenia zaległości i regulowaniu bieżących opłat za lokal. Administrator poinformował powodów o montażu zaworu i terminie jego uruchomienia z 20-dniowym wyprzedzeniem. Zostali oni również powiadomieni, że w wypadku odcięcia zasilania wody zostaną dla powodów uruchomione dwa punkty poboru wody. Możliwość ze skorzystania z nich przez powodów nie była jednak bezwarunkowa: pierwszy punkt (znajdujący się w kotłowni), miał być udostępniony w ustalonych godzinach po zapłaceniu za planowany pobór wody w ilości 6 m³/miesiąc; drugi punkt (znajdujący się w ogólnodostępnym miejscu) wymagał zaś wykupienia karty abonamentowej. Dopływ wody do mieszkania powodów został odcięty 22 lutego 2010 r.

Powodowie wnieśli powództwo o uchylenie opisanej wyżej uchwały, które Sąd Okręgowy oddalił. Uznał on, że zaskarżona uchwała nie jest niezgodna z przepisami prawa, z umową właścicieli lokali, nie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także nie narusza interesów powodów. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu, na skutek apelacji wywiezionej przez powodów, zmienił wyrok Sądu I Instancji w ten sposób, że uchylił uchwałę powziętą przez pozwaną wspólnotę.

III. Przed przejściem do właściwej analizy prawnej zapadłego rozstrzygnięcia należy przybliżyć podstawowe uregulowania ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, mające znaczenie na kanwie omawianej sprawy. Stosowanie do treści art. 1 u.z.z.w., przedmiotowa ustawa określa zasady i warunki zbiorowego zaopatrzenia w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zbiorowego odprowadzania ścieków, w tym zasady działalności przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, zasady tworzenia warunków do zapewnienia ciągłości dostaw i odpowiedniej jakości wody, niezawodnego odprowadzania i oczyszczania ścieków, wymagania dotyczące jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi, a także zasady ochrony interesów odbiorców usług, z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska i optymalizacji kosztów.

Idąc dalej, zgodnie z definicją legalną zawartą w art. 2 pkt 3 u.z.z.w. przez „odbiorcę usług” należy rozumieć każdego, kto korzysta z usług wodociągowo-kanalizacyjnych z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na podstawie pisemnej umowy z przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym. Z kolei według art. 2 pkt 3a osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu lub osoba korzystająca z lokalu o nieuregulowanym stanie prawnym jest „osobą korzystającą z lokalu”. Natomiast pod pojęciem „przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego” kryje się przedsiębiorca w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, jeżeli prowadzi działalność gospodarczą w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę lub zbiorowego odprowadzania ścieków, oraz gminne jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, prowadzące tego rodzaju działalność (art. 2 pkt 4 u.z.z.w.). Z przedstawionych definicji wynika, że w rozumieniu ustawy powodowie byli „osobami korzystającymi z lokalu”, a pozwana wspólnota – „odbiorcą usług”.

Konieczne jest także wyjaśnienie mechanizmu prawnego, na podstawie którego wspólnota mieszkaniowa przejmuje prawa i obowiązki właścicieli samodzielnych lokali w zakresie rozliczania się z przedsiębiorstwem wodno-kanalizacyjnym. Otóż podstawa dla takiego działania zawarta jest w art. 6 ust. 5 u.z.z.w. Zgodnie z nim, jeżeli nieruchomość jest zabudowana budynkiem wielolokalowym lub budynkami wielolokalowymi, umowa, o której mowa w ust. 1⁷, jest zawierana z ich właścicielem lub z zarządcą. W takim przypadku, według art. 6 ust. 8 u.z.z.w., właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych jest uprawniony do zainstalowania wodomierzy przy wszystkich punktach czerpalnych wody w danym budynku, a osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana udostępnić lokal w celu zainstalowania wodomierzy oraz dokonywania ich odczytów, legalizacji, konserwacji i wymiany.

Zasadniczo, rozliczenia za zbiorowe zaopatrzenie w wodę są prowadzone przez przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjne bezpośrednio z odbiorcami usług, na podstawie określonych w taryfach cen i stawek opłat oraz ilości dostarczonej wody (art. 26 ust. 1 u.z.z.w.). Jednakże,

⁷ Czyli pisemna umowa o zaopatrzenie w wodę z przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym.

jeżeli odbiorcą usług jest wyłącznie właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych, po myśli normy zawartej w ust. 2 art. 26 ustawy jest on obowiązany do rozliczenia kosztów tych usług; suma obciążeń za wodę nie może być wyższa od ponoszonych przez właściciela lub zarządcę na rzecz przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego. Zgodnie zaś z treścią art. 26 ust. 3 u.z.z.w. właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych dokonuje wyboru metody rozliczania kosztów różnicy wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody, natomiast należnościami wynikającymi z przyjętej metody rozliczania obciąża się osobę korzystającą z lokalu w tych budynkach.

IV. Zagadnienie odcięcia dostaw wody zostało uregulowane w art. 8 u.z.z.w.⁸ Przepis ten w ust. 1 wskazuje, kiedy możliwe jest odcięcie dostaw wody lub zamknięcie przyłącza kanalizacyjnego. Zgodnie z normą zawartą w powołanym przepisie, przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne może odciąć dostawę wody, jeżeli:

- przyłączy wodociągowe wykonano niezgodnie z przepisami prawa,
- odbiorca usług nie uiścił należności za pełne dwa okresy obrachunkowe, następujące po dniu otrzymania upomnienia w sprawie uregulowania zaległej opłaty,
- został stwierdzony nielegalny pobór wody, to jest bez zawarcia umowy, jak również przy celowo uszkodzonych albo pominiętych wodomierzach.

Według art. 8 ust. 2 u.z.z.w., jeżeli odcięcie wody następuje z powodu zaległości w opłatach, przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne jest

⁸ Przed wejściem w życie ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, tj. przed 14 stycznia 2002 r., problematykę odcięcia dostaw wody regulował przepis § 2 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 grudnia 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 ze zm.). Zgodnie z nim, właścicielowi urządzeń wodociągowych przysługiwało prawo odcięcia dostaw wody i zamknięcia przyłącza kanalizacyjnego w przypadku nielegalnego wykonania przyłącza wodociągowego lub przyłącza kanalizacyjnego. Przesłanki odcięcia dostaw wody były w tym czasie doprecyzowywane przez judykaturę; zob. np. wyrok NSA z dnia 5 października 1994 r., SA/Łd 2323/94 (ONSA 1995, nr 4, poz. 165).

obowiązane do równoczesnego udostępnienia zastępczego punktu poboru wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi i poinformowania o możliwościach korzystania z tego punktu. Na mocy zaś art. 8 ust. 3 u.z.z.w. o zamiarze odcięcia dostawy wody oraz o miejscach i sposobie udostępniania zastępczych punktów poboru wody przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne zawiadamia państwowego powiatowego inspektora sanitarnego, wójta (burmistrza, prezydenta miasta) oraz odbiorcę usług, co najmniej na 20 dni przed planowanym terminem odcięcia dostaw wody lub zamknięcia przyłącza kanalizacyjnego.

Analiza art. 8 u.z.z.w. prowadzi do wniosku, że przepis ten wskazuje, *primo* – podmioty uprawnione do odcięcia dostaw wody; *secundo* – sytuacje, których zaistnienie upoważnia do odcięcia dostaw; *tertio* – warunki, jakie należy spełnić, aby odcięcie dostaw wody było zgodne z prawem.

Po pierwsze więc, jedynym podmiotem, który został upoważniony do odcięcia dostaw wody, jest przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne. Po drugie, w interesującym nas zakresie, odcięcie wody może nastąpić, gdy odbiorca usług nie uiścił należności za pełne dwa okresy obrachunkowe, które następują po dniu otrzymania upomnienia w sprawie uregulowania zaległej opłaty. Wynika z tego, że w każdym wypadku konieczną przesłanką uzyskania możliwości odcięcia wody jest uprzednie wysłanie odbiorcy usług pisemnego upomnienia⁹. Po trzecie, konieczne jest udostępnienie zastępczego punktu poboru wody przeznaczonej do spożycia i poinformowanie o możliwościach korzystania z tego punktu¹⁰, a także zawiadomienie w terminie 20 dni przed planowanym odcięciem odbiorcy usług i wymienionych w art. 8 ust. 3 u.z.z.w. organów władzy publicznej zamiarze odcięcia dostawy wody oraz o miejscach i sposobie udostępniania zastępczych punktów jej poboru.

⁹ Przy czym należy przyjąć, że pisemne upomnienie powinno zawierać informację o zagrożeniu odcięciem w razie braku zapłaty – M. K r z y s z c z a k, *Odcięcie wody dłużnikowi*, Wspólnota 2002, nr 41-42, s. 48.

¹⁰ Chociaż przepis art. 8 ust. 2 u.z.z.w. nie rozstrzyga o rodzaju punktu zastępczego, odległości, w jakiej ma być on być usytuowany, a także o obowiązku dłużnika zapłaty za wodę pobraną z punktu zastępczego – M. K r z y s z c z a k, *Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Komentarz dla praktyka z przepisami wykonawczymi i towarzyszącymi oraz wzorami umów*, Warszawa 2005, s. 49.

Uzupełnieniem uregulowania art. 8 u.z.z.w. jest norma zawarta w przepisie art. 7 pkt 5 omawianej ustawy, upoważniająca osoby reprezentujące przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne (po okazaniu legitymacji służbowej i pisemnego upoważnienia) do wstępu na teren nieruchomości lub do obiektu budowlanego, w celu odcięcia przyłącza wodociągowego lub założenia plomb na zamkniętych zaworach odcinających dostarczanie wody do lokalu¹¹.

Trafnie zwraca uwagę Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 14 kwietnia 2011 r., że art. 8 u.z.z.w. nie może być interpretowany rozszerzająco. Według Sądu, przepis ten musi być interpretowany ściśle i zgodnie z jego literalnym brzmieniem, gdyż zawiera on uprawnienie reglamentacyjne, a nie wolnościowe. „Skoro jednoznacznie z ustawy (o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków – przyp. M.P.) tej wynika, że określa ona zasady i warunki zbiorowego zaopatrzenia w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi (...), w tym zasady działalności przedsiębiorstw wodno-kanalizacyjnych, mających obowiązek zapewnienia dostaw wody i którym ustawodawca wyznaczył konkretne warunki, w jakich może dojść do odcięcia dostaw wody (art. 8), to uznanie, że również inny podmiot (nie zobowiązany już do dostaw wody), a jedynie np. zarządzający nieruchomością, jest również władny do odcięcia wody, pozostaje w sprzeczności z treścią tej ustawy – z jej literalnym brzmieniem oraz z jej założeniami”.

W mojej ocenie nie można też uznać, że art. 8 u.z.z.w. zawiera lukę uzasadniającą zastosowanie analogii. W tej mierze przyjąć należy, że przepis ten w sposób enumeratywny wylicza wszelkie sytuacje, kiedy odcięcie wody jest dopuszczalne¹², a także jednoznacznie określa podmiot upoważniony do takiego działania. Za niedopuszczalnością stosowania analogii bądź wykładni rozszerzającej (na niekorzyść odbiorcy wody pitnej) prze-

¹¹ Realizacja omawianego przepisu zabezpieczona jest przez przepisy karne ustawy. W tej mierze zgodnie z art. 28 ust. 1 pkt 2 u.z.z.w., kto nie dopuszcza przedstawiciela przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego do wykonania czynności określonych w art. 7, podlega karze grzywny do 5.000 zł. Orzekanie w sprawach o ten czyn następuje na podstawie przepisów kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia (art. 28 ust. 6 u.z.z.w.).

¹² Tak też B. R a k o c z y, *Charakterystyka umowy o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków*, Radca Prawny 2005, nr 4, s. 102.

mawia także okoliczność, że normy prawne zawarte w art. 8 u.z.z.w. mają charakter norm *iusuris cogentis*, a co najmniej norm o charakterze semiimperatywnym¹³.

Powyższe znajduje oparcie także w orzecznictwie administracyjnym. Przykładowo, w rozstrzygnięciu nadzorczym z dnia 29 maja 2006 r.¹⁴ Wojewoda Podlaski stwierdził, że rada gminy nie może mocą swojej uchwały zmienić w sposób dowolny przepisu regulującego uzasadnione okoliczności wstrzymania dostaw wody i zamknięcia przyłącza, który stanowi katalog zamknięty.

Oprócz tego za przedstawioną interpretacją przemawiają także inne argumenty, pominięte w motywach uzasadnienia głosowanego orzeczeniu. Przede wszystkim podnieść należy, że przepis art. 8 u.z.z.w. ma charakter gwarancyjny. Jest on wyrazem wynikającej z przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków zasady ograniczonego priorytetu interesu publicznego w zakresie komunalnej gospodarki wodno-ściekowej. W pewnych – ściśle określonych prawem sytuacjach – prywatny interes przedsiębiorstwa góruje nawet nad publicznym interesem lokalnej społeczności, jakim jest pokrywanie potrzeb egzystencjalnych ludzi¹⁵.

¹³ Wydaje się, że bardziej przekonuje teza o semiimperatywnym charakterze art. 8 u.z.z.w. Nie znajdują przeszkód, aby np. w umowie z odbiorcą usług albo w regulaminie przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego określić korzystniejsze dla odbiorcy warunki odciążenia dostaw wody (np. poprzez wskazanie, że może to nastąpić dopiero, gdyby odbiorca nie uiścił należności za trzy pełne okresy obrotowe albo przez określenie co najmniej 30-dniowego terminu, jaki musi upłynąć pomiędzy zawiadomieniem o zamiarze odciążenia wody a dokonaniem tej czynności).

¹⁴ PN.II.B.G.0911-83/06 (Wspólnota 2006, nr 26, s. 30). Por. też rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Podlaskiego z dnia 25 sierpnia 2008 r., NK.II.KK..0911-152/08 (Wspólnota 2008, nr 37, s. 53), którego teza brzmi: „Ustawodawca stworzył zamknięty katalog sytuacji, w których przedsiębiorstwo może odciąć dostawę wody lub zamknąć przyłącze kanalizacyjne. Rada gminy nie może więc mocą swojej uchwały rozszerzać go w sposób dowolny” (tak też rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Podlaskiego z dnia 12 lipca 2006 r., PN.II.B.G.0911-109/06 (Gazeta Prawna 2008, nr 46, s. A4) oraz rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Podlaskiego z dnia 13 stycznia 2010 r., NK.II.KK.0911-7/10 (Dz.Urz. Woj. Podlaskiego 2010, nr 4, poz. 72).

¹⁵ J. R o t k o, [w:] P. B o j a r s k i, W. R a d e c k i, J. R o t k o, *Komentarz do ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków*, Warszawa 2011, komentarz do art. 8.

Można wręcz stwierdzić, że art. 8 u.z.z.w. stanowi też urzeczywistnienie zasady humanitaryzmu, a także zapewnia poszanowanie godności ludzkiej. Wartości te chronione są normami rangi konstytucyjnej. Według art. 30 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r.¹⁶ „przyrodzona i niezbywalna godność człowieka stanowi źródło wolności i praw człowieka i obywatela. Jest ona nienaruszalna, a jej poszanowanie i ochrona jest obowiązkiem władz publicznych”. Wskazana w art. 30 Konstytucji RP godność jednostki¹⁷ podlega bezwzględnej ochronie (nie stosuje się do niej zasady proporcjonalności), a w doktrynie podnosi się, że jest ona pierwotna wobec państwa i stanowi „łącznik między Konstytucją a prawem natury”¹⁸. Godność ludzka stanowi więc nieprzekraczalną granicę dla naruszeń praw człowieka. Poza tym nie sposób pominąć normy wypływającej z przepisu art. 75 ust. 1 Konstytucji, wedle którego władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Istotne znaczenie ma także treść art. 76, nakazująca władzom publicznym ochronę użytkowników i najemców przed działaniami zagrażającymi ich zdrowiu, prywatności i bezpieczeństwu.

W tym miejscu przypomnieć należy, że choć przepisy Konstytucji przede wszystkim wyznaczają konieczność zapewnienia ochrony zadeklarowanych w niej praw i wolności dla organów władzy publicznej¹⁹,

¹⁶ Dz.U. z 1997 r., nr 78, poz. 483 ze zm.

¹⁷ Co do pojęcia godności patrz K. C o m p l a k, *Uwagi o godności człowieka oraz jej ochrona w świetle nowej konstytucji*, Przegląd Sejmowy 1998, nr 5, s. 41 i nast.; t e n z e, *O prawidłowe pojmowanie godności osoby ludzkiej w porządku RP*, [w:] *Prawa i wolności obywatela w Konstytucji RP*, red. B. Banaszak, A. Preisner, Warszawa 2002, s. 63, gdzie autor trafnie zwraca uwagę na konieczność zróżnicowania pojęć „godność osobowa” i „godność osobista”.

¹⁸ P. W i a t r o w s k i, *Filozofia interpretacji prawniczej (cz. 2)*, Palestra 2011, nr 1-2, s. 75. Również Jan Paweł II zwracał uwagę na to, że godność osoby ludzkiej wynika z jej natury; zob. J a n P a w e ł I I, *Przemówienie na I Ogólnopolskiej Pielgrzymce Prawników Polskich*, L'Osservatore Romano 1986, nr 3.

¹⁹ A p o w o ł a n e art. 75 i 76 Konstytucji mają ponadto charakter norm li tylko programowych, wyznaczających cele polityki państwa, nieprzyznających zaś bezpośrednio praw podmiotowych jednostce.

to jednak sprowadzanie zagadnienia tej ochrony do płaszczyzny wertykalnej (relacja państwo – jednostka) byłoby zbytnim uproszczeniem²⁰. Przepisy ustawy zasadniczej normujące prawa i wolności odgrywają także istotną rolę w sferze horyzontalnej, czyli w relacjach pomiędzy równorzędnymi podmiotami. Trafnie w tym kontekście wskazuje S. Dmowski, powołując się na treść art. 8 ust. 2 Konstytucji, że: „Obecnie, po wejściu w życie nowej Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej (...), pogląd o niestosowaniu bezpośrednim Konstytucji przy rozstrzyganiu konkretnych spraw nie może być uznany za prawidłowy”²¹.

Nie można przecież pomijać znaczenia, jakie dla każdego człowieka ma dostęp do czystej wody. Używana jest ona nie tylko do zabiegów higienicznych i czyszczących (np. mycie naczyń, pranie, sprzątanie, kąpiel itd.), lecz także przeznaczana jest do spożycia i przygotowywania posiłków. W XXI wieku dostęp do czystej wody jawi się jako oczywistość. Odcięcie dostaw wody uniemożliwia jednostce normalne funkcjonowanie, a nawet stanowić może zagrożenie dla jego życia lub zdrowia. To dlatego ustawodawca – dostrzegając znaczenie problemu – nakazuje o zamiarze odcięcia dostawy wody oraz o miejscach i sposobie udostępniania zastępczych punktów poboru wody zawiadomić państwowego powiatowego inspektora sanitarnego oraz wójta (burmistrza, prezydenta miasta)²².

²⁰ M. S a f j a n, *Refleksje wokół konstytucyjnych uwarunkowań rozwoju ochrony dóbr osobistych*, KPP 2002, z. 1, s. 243-246.

²¹ S. D m o w s k i, [w:] S. D m o w s k i, S. R u d n i c k i, *Komentarz do Kodeksu cywilnego*. Księga pierwsza. *Część ogólna*, Warszawa 2004, s. 98.

²² Odmiennie J. R o t k o, [w:] P. B o j a r s k i, W. R a d e c k i, J. R o t k o, *Komentarz...*, komentarz do art. 8, według którego obowiązek zawiadomienia wójta (burmistrza, prezydenta miasta) oraz państwowego powiatowego inspektora sanitarnego ma charakter „fasadowy”. Zdaniem powołanego autora (który w tym zakresie analizuje przepisy ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej, tekst jedn.: Dz.U. z 2011 r., nr 212, poz. 1263; dalej: u.p.i.s.), żaden z tych organów nie może przeszkodzić przedsiębiorstwu w realizacji zamiaru odcięcia wody. Moim jednak zdaniem przedmiotowy obowiązek spełnia co najmniej dwie ważne funkcje. Po pierwsze, umożliwia organom administracyjnym kontrolę prawidłowości odcięcia dostaw wody. Po drugie, poinformowanie państwowego powiatowego inspektora sanitarnego podyktowane jest koniecznością ochrony życia i zdrowia ludzkiego poprzez zapewnienie odpowiedniej jakości wody czerpanej z zastępczego punktu poboru. Leży to przecież w gestii tego organu. Na mocy art. 4 ust. 1 pkt 1 u.p.i.s., do zakresu działania Państwowej Inspekcji Sanitarnej w dziedzinie

Wagę przytoczonego zagadnienia dostrzega się też w judykaturze. W uzasadnieniu wyroku z dnia 27 sierpnia 2003 r.²³ Sąd Najwyższy podniósł, że interesów odbiorców usług w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków nie można zawężać wyłącznie do kwestii cen. Według SN „jest to zrozumiałe ze względu na niezastępowalność dobra, jakim jest woda, a także konieczności ochrony innych dóbr (zasobów przyrodniczych) narażonych na zniszczenie przy złej gospodarce wodnej i ściekowej”.

W takim ujęciu wykładnia dokonana przez Sąd Okręgowy, według którego – skoro art. 8 u.z.z.w. nie zawiera przepisów zabraniających odcięcia dostaw wody przez administratora (zarządcę) budynku wielolokalowego – także oni są upoważnieni do odcięcia zasilania, jawi się jako kompletnie nieuzasadniona. Wszelkie ingerencje w uprawnienia jednostki zawsze muszą mieć wyraźną podstawę prawną. W takich wypadkach proste wnioskowanie *a contrario* jest całkowicie zawodne, a przez to niedopuszczalne.

Zresztą orzeczenie Sądu Okręgowego było o tyle wadliwe, że – nawet w razie uznania, że zaskarżona uchwała nie jest niezgodna z przepisami ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków – powinna ona ulec uchyleniu z powodu jej sprzeczności z zasadami współzycia społecznego. Zauważyć bowiem trzeba, że zgodnie z utrwalonym stanowiskiem doktryny, sprzeczność z prawem na gruncie art. 25 ust. 1 u.w.l. należy rozumieć szeroko, jako bezprawność w sensie cywilistycznym, a zatem także jako sprzeczność z normami postępowania stanowiącymi zasady współzycia społecznego²⁴.

bieżącego nadzoru sanitarnego należy kontrola przestrzegania przepisów określających wymagania higieniczne i zdrowotne, w szczególności dotyczących higieny środowiska, a zwłaszcza wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi. W razie stwierdzenia naruszenia wymagań higienicznych i zdrowotnych, państwowy inspektor sanitarny nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie w ustalonym terminie stwierdzonych uchybień (art. 27 ust. 1 u.p.i.s.). Problem właściwej jakości wody z ma duże znaczenie, zwłaszcza jeżeli zważy się, że przepisy ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków nie precyzują, co może stanowić zastępczy punkt poboru wody, a w literaturze wskazywano, że może nim być także źródło uliczny (M. K r z y s z c z a k, *Odcięcie dostaw wody*, Wspólnota 2001, nr 19, s. 35).

²³ OSNC 2004, nr 10, poz. 162.

²⁴ A. Turlej, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2007, s. 440.

Poza tym przedmiotowa uchwała w sposób oczywisty naruszała także interesy powodów jako właścicieli lokalu, co stanowi samoistną przesłankę do jej uchylecia w świetle art. 25 ust. 1 u.w.l. W wyniku podjęcia uchwały (i w konsekwencji odcięcia wody) powodowie nie tylko zostali narażeni na znaczne niewygody, ale również zmuszeni byli poszukać innego lokalu do zamieszkania. Na gruncie ustawy o własności lokali nie wystarczy – jak to stwierdził Sąd I Instancji – aby uchwała była zgodna z interesem wspólnoty jako całości, a w efekcie w ten sposób niejako pośrednio uwzględniała interes poszczególnych właścicieli. Równocześnie bowiem uchwała musi godzić interes wspólnoty z interesem jej członków²⁵.

V. Głosowane orzeczenie jest trafne z punktu widzenia unormowań regulujących zagadnienie odcięcia wody. Rozważenia wymaga jednak problem, czy ustawodawca w należyty sposób rozstrzyga konflikt pomiędzy osobami korzystającymi z lokalu a podmiotami, które rozliczają się w ich imieniu ze zużycia wody. Dotyczy to zwłaszcza sytuacji podobnych do tej, która stała się podstawą orzekania przez Sąd Apelacyjny, gdzie – w świetle ustalonego stanu faktycznego – odbiorcy usług niejako nadużywali swych uprawnień, wykorzystując pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej, którzy zmuszeni byli ponosić dodatkowe koszty i utrzymywać powodów. W konsekwencji niezbędne jest dokonanie analizy, czy w świetle obowiązujących przepisów interesy pozwanej wspólnoty nie doznają nadmiernego uszczerbku.

W tym zakresie podkreślić należy, że właściciel bądź dysponuje szerokim spektrum środków prawnych. Tytułem przykładu, Sąd w motywach uzasadnienia głosowanego wyroku trafnie wskazuje na art. 16 ust. 1 u.w.l., na podstawie którego, jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości

²⁵ Tak też R. D z i c z e k, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 219.

ści. Każda z przesłanek wymienionych w art. 16 ust. 1 u.w.l. stanowi może samodzielną podstawę roszczenia wspólnoty²⁶. Wytoczenie powództwa w oparciu o ten przepis nie jest ponadto uzależnione od uprzedniego wytoczenia procesu o zapłatę (i bezskutecznej egzekucji zmierzającej do ściągnięcia zaległych opłat) czy procesu negatoryjnego²⁷.

Poza tym – niezależnie od wskazanego wyżej przepisu – pozwana wspólnota może też prowadzić egzekucję na podstawie uzyskanego wcześniej tytułu wykonawczego przeciwko powodowi, która może zostać skierowana także do lokalu położonego w budynku należącym do wspólnoty. Bez względu bowiem na treść art. 16 u.w.l., wspólnota może przecież zawsze wystąpić ze zwykłym powództwem o zapłatę przeciwko niesumiennemu lokatorowi.

Rozwiązaniem jest także – analizowana przez sądy obu instancji – możliwość zawarcia odrębnych umów o dostawę wody z każdym lokatorem z osobna. Wspólnota odrzuciła ten pomysł, ponieważ wymagałoby to spełnienia dodatkowych kryteriów technicznych określonych przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne i wiązało się ze znacznymi nakładami dla pozwanej²⁸. W związku z tym powstała sytuacja, gdy wspólnota doprowadziła do odjęcia dostaw wody do lokalu mieszkalnego po-

²⁶ R. D z i c z e k, *Własność...*, s. 143.

²⁷ A. D o l i w a, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 687.

²⁸ W tym przedmiocie przepis art. 6 ust. 6 u.z.z.w. stanowi, że na wniosek właściciela lub zarządcy budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne zawiera umowę o zaopatrzenie w wodę także z osobą korzystającą z lokalu wskazaną we wniosku, jeżeli:

1) instalacja wodociągowa w budynku jest wyposażona w wodomierze, zainstalowane zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi, przy wszystkich punktach czerpalnych;

2) jest możliwy odczyt wskazań wodomierzy w terminie uzgodnionym przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne z właścicielem lub zarządcą;

3) właściciel lub zarządca rozlicza, zgodnie z art. 26 ust. 3, różnicę wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody;

4) właściciel lub zarządca na podstawie umowy, o której mowa w ust. 1, reguluje należności wynikające z różnicy wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody;

5) właściciel lub zarządca określa warunki utrzymania wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych oraz warunki pobierania wody z punktów czerpalnych znajdujących się poza lokalami;

wodów, ponieważ było to rozwiązanie tańsze²⁹. Do tego pozwana posłużyła się szantażem, gdyż zagroziła odcięciem wody w razie braku uiszczenia zaległości. Tymczasem należało albo prowadzić egzekucję należnych wspólnocie należności, albo ewentualnie doprowadzić do przebudowy instalacji i zawarcia przez powodów indywidualnej umowy o dostawę wody, przy obciążeniu powodów kosztami takich działań. Nieskuteczność postępowania egzekucyjnego nie może być w żadnym razie podstawą do podejmowania działań sprzecznych z prawem, i to w dodatku godzących w byt powodów, których interesy *nota bene* wspólnota mieszkaniowa – jako swych członków – powinna brać pod uwagę³⁰. Stanowi to niedozwoloną samopomoc i zastępowanie organów państwa w egzekwowaniu orzeczeń.

VI. Głosowany wyrok ma bardzo duże znaczenie dla praktyki funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, a także dla codziennego życia każdego lokatora. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w sposób jednoznaczny opowiedział się przeciwko rozszerzającej interpretacji art. 8 u.z.z.w. W konsekwencji jego zakresu zastosowania nie można rozciągać na inne podmioty aniżeli wyraźnie w nim wymienione. Ani wspólnota mieszkaniowa, ani inne podmioty (np. spółdzielnie) nie posiadają samodzielnego uprawnienia do odcięcia dostaw wody (i odpowiednio – do zamknięcia przyłącza kanalizacyjnego).

Mgr Mateusz Pietraszewski – Uniwersytet Wrocławski.

6) został uzgodniony z właścicielem lub zarządcą sposób przerywania dostarczania wody do lokalu bez zakłócania dostaw wody do pozostałych lokali; w szczególności przez możliwość przzerwania dostarczania wody do lokalu rozumie się założenie plomb na zamkniętych zaworach odcinających dostarczanie wody do lokalu;

7) został uzgodniony z właścicielem lub zarządcą sposób przerywania dostarczania wody z punktów czerpalnych znajdujących się poza lokalami, bez zakłócania dostaw wody do lokali. Jednakże – stosowanie do art. 8 ust. 7 u.z.z.w. – przedsięwzięcie wodociągowo-kanalizacyjne może wyrazić zgodę na zawarcie umowy z osobą korzystającą z lokalu, w budynkach wielolokalowych, także w przypadku gdy nie są spełnione powyższe warunki.

²⁹ Zresztą – w świetle ustaleń sądów – *de facto* wcale nie takie tanie w stosunku do zaległości powodów za wodę, gdyż koszt „inteligentnego zaworu” odcinającego wodę wyniósł 350 zł, a jego montaż ok. 1.200 zł.

³⁰ *Argumentum ex art. 21 ust. 1 u.w.l. i art. 25 ust. 1 u.w.l.* (gdzie jest mowa o możliwości zaskarżenia uchwały, jeżeli „w inny sposób narusza interesy” właściciela).