

KTO LEGALIZUJE WODOMIERZE LOKALOWE?

Gdy instalacja wodociągowa została wyposażona w wodomierze do rozliczeń zużycia wody w lokalach, właściciel tych urządzeń powinien zapewniać ich okresową legalizację.

Powódka wniosła o uchylenie uchwały wspólnoty w sprawie zmiany regulaminu rozliczeń zużycia wody i ścieków w lokalach mieszkalnych. Podniosła, że przenoszenie na właścicieli lokali obowiązku legalizowania licznika zimnej wody i karanie właścicieli za ich brak jest sprzeczne z prawem.

Sąd zważył, że zgodnie z § 33 rozporządzenia z 16 sierpnia 1999 r. Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836), w przypadku gdy instalacja wodociągowa została wyposażona w wodomierze do rozliczeń zużycia wody w lokalach, właściciel tych urządzeń powinien zapewniać okresową ich legalizację, natomiast okresy ważności cechy legalizacyjnej określają odrębne przepisy. Zaniechania w zakresie legalizacji wodomierzy obciążają tylko właściciela lokalu i zarządca lub administrator danego budynku nie może sam dokonywać legalizacji. Mając na uwadze powyższe sąd podkreślił, że to na powódce (a nie na wspólnocie) spoczywa obowiązek legalizacji wodomierza lub jego wymiany. Nie dopełnienie tego obowiązku będzie skutkowało rozliczaniem jej za zużycie wody zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie, zgodnego w swej treści z obowiązującymi przepisami.

Powódka stwierdziła też, że uchwała dotyczy rozliczenia zużycia wody w lokalach mieszkalnych, czyli podmiotu stanowiącego odrębną własność i niebędącego przedmiotem działania wspólnoty. Sąd nie przyznał jej racji. Wspólnota jest stroną umowy zawartej z dostawcą wody i to do niej należy rozliczenie pobranej wody oraz odprowadzonych ścieków. Rozliczenie to następuje w oparciu o wskazania wodomierza głównego, a zatem to na wspólnocie spoczywa obowiązek rozliczenia poszczególnych mieszkańców ze zużytej przez nich wody. Powyższe determinuje konieczność ustalenia reguł rozliczeń, które powinny być rzetelne i jasne dla wszystkich właścicieli.

Wspólnota wyraziła uchwałą zgodę na zlecenie wymiany wodomierzy lokalowych na wodomierze z możliwością odczytu drogą radiową. Wymiana wodomierza była dobrowol-

na dla wszystkich właścicieli, a uchwała przede wszystkim miała usprawnić proces organizacji tej wymiany. Sąd podkreślił, że uchwały właścicieli są podejmowane w sprawach czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Czynności te dotyczą jednak wyłącznie spraw zarządu nieruchomością wspólną. Właściciele lokali nie mogą zatem podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali (tak np. wyrok Sądu Najwyższego z 3 kwietnia 2009 r., sygn. akt II CSK 600/08). Taki natomiast charakter w ocenie sądu miała zaskarżona uchwała.

Ponadto sąd zaznaczył, iż jak stanowi art. 6 ust. 6 pkt 8 ustawy z 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. Nr 72, poz. 747) w przypadku, o którym mowa w ust. 5, właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego jest uprawniony do zainstalowania wodomierzy przy wszystkich punktach czerpalnych wody w danym budynku. Osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana udostępnić lokal w celu zainstalowania wodomierzy oraz dokonywania ich odczytów, legalizacji, konserwacji i wymiany. Ustawa ta w art. 6 ust. 6 pkt 5 mówi także, że właściciel lub zarządca określa warunki utrzymania wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych oraz warunki pobierania wody z punktów czerpalnych znajdujących się poza lokalami.

Właściciel ma zatem obowiązek udostępnienia lokalu, a skoro wymiana nie dotyczy lokali właścicieli, którzy wyrazili na to zgodę (powyższe bowiem nie wynikało z treści samej uchwały), można było powziąć wątpliwości czy zarząd wspólnoty nie będzie usiłować wymóc montażu takich wodomierzy również na tych właścicielach, którzy takiej zgody nie wyrazili. Uchwała w ocenie sądu nie była natomiast do końca jasna, a z jej treści nie wynikała dobrowolność wymiany wodomierza. Dlatego też sąd stwierdził, że uchwała może wkraczać w sferę uprawnień właścicieli i dlatego ją uchylił. ●

Oprac. PB

Wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z 2 października 2018 r., sygn. akt 129/18