

Czy zawsze przedsiębiorstwo wodno-kanalizacyjne zobowiązane jest zawrzeć umowę na dostawę wody ?

Dostawa wody, w ramach usług zbiorowego zaopatrzenia w wodę świadczonych przez przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjne, odbywa się na podstawie cywilnoprawnej umowy.

Warunki zawarcia umowy

Przepis art. 6 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2018 r., poz. 1152 z późn. zm.), dalej: ustawa wprost wskazuje, że dostarczanie wody lub odprowadzanie ścieków odbywa się na podstawie pisemnej umowy o zaopatrzenie w wodę lub odprowadzanie ścieków zawartej między przedsiębiorstwem wodociągowo – kanalizacyjnym a odbiorcą usług. Umowa zawierana jest na wniosek, po wcześniejszym przyłączeniu odbiorcy do sieci. W takiej sytuacji przedsiębiorstwo wodociągowo - kanalizacyjne nie może odmówić zawarcia umowy i rozpoczęcia dostaw wody. Oznacza to, że zawarcie umowy zależne jest od wcześniejszego przyłączenia odbiorcy do sieci. Z kolei przyłączenie do sieci wymaga spełnienia warunków przyłączenia określonych w gminnym regulaminie dostarczania wody oraz istnienia technicznych możliwości świadczenia usług. W tym miejscu, w ślad za stanowiskiem judykatury, podkreślić należy, że nie można „warunków przyłączenia do sieci” utożsamiać z „technicznymi warunkami określającymi możliwość dostępu do usług wodociągowo – kanalizacyjnych”. Techniczne warunki to przede wszystkim istnienie sieci lub możliwość jej wybudowania, ewentualnie rozbudowania. Z kolei warunki przyłączenia, które nie mogą być interpretowane w oderwaniu od ustawowego wymogu powszechności dostępu do sieci, to między innymi sposób lub termin przyłączenia.

Tak więc w sytuacji, gdy odbiorca po spełnieniu ustawowych warunków został podłączony do sieci, przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne obowiązane jest do zawarcia umowy dostawy wody. W przypadku odmowy jej zawarcia, odbiorca może zgłosić taki problem do ustawowo powołanego organu, zajmującego się rozpatrywaniem tego typu sporów, o czym w dalszej części artykułu.

Strony umowy

Umowę na dostawę wody przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne obowiązane jest zawrzeć z osobą, która posiada tytuł prawny do korzystania z nieruchomości, do której ma być dostarczana woda albo z osobą, która korzysta z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

W przypadku budynku wielolokalowego umowa, na wniosek właściciela lub zarządcy, może zostać zawarta bezpośrednio z osobą korzystającą z lokalu. W takiej sytuacji jednak muszą zostać spełnione dodatkowe warunki, tj.:

- 1) instalacja wodociągowa w budynku musi być 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 różnicę wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody;
- 4) właściciel lub zarządca na podstawie umowy o dostawę wody, 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;
- 6) został uzgodniony z właścicielem lub zarządcą sposób przerywania dostarczania wody do lokalu bez zakłócania dostaw wody do pozostałych lokali, na przykład poprzez 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.

Przy tak zawartej umowie korzystający z lokalu, z którym została zawarta umowa na dostawę wody bezpośrednio, nie może odmówić zainstalowania przez właściciela lub zarządcę budynku wodomierzy przy punkcie czerpania wody, dokonywania jego odczytu, legalizacji, konserwacji i wymiany.

Wskazać jednak należy, że przedsiębiorstwo wodociągowe – kanalizacyjne może wyrazić zgodę na zawarcie umowy mimo nie spełniania wymienionych wyżej warunków.

Treść umowy

Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu wody, dla umowy na dostawę wody, przewiduje formę pisemną ad probationem czyli zastrzeżoną wyłącznie dla celów dowodowych. Oznacza to, że umowa nie zawarta w przewidzianej pisemnej formie jest ważna ale w razie sporu co do jej zawarcia nie można powoływać się na zeznania świadków lub wyjaśnienia samych stron. Ograniczenie to nie dotyczy jednak sytuacji, gdy obie strony wyrażą zgodę na przeprowadzenie postępowania dowodowego co do faktu zawarcia umowy, zażąda tego odbiorca, który jest konsumentem lub fakt zawarcia umowy jest uprawdopodobniony za pomocą innego dokumentu.

Innymi słowy umowa na dostawę wody może być zawarta ustnie lub konkludentnie, tj. przez czynności dokonane. Jedynie w razie sporu co do jej obowiązywania należy liczyć się z określonymi przeszkodami procesowymi, które jednak mogą zostać przewyciężone.

Umowa na dostawę wody zaliczana jest do umów nazwanych, której istotne postanowienia umowne, uregulowane są w ustawie o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę. Zgodnie z ustawą umowa powinna w szczególności zawierać postanowienia regulujące:

- 1) ilość i jakość świadczonych usług wodociągowych oraz warunków ich świadczenia;
- 2) sposobu i terminów wzajemnych rozliczeń;
- 3) praw i obowiązków stron umowy;
- 4) warunków usuwania awarii przyłączy wodociągowych będących w posiadaniu odbiorcy usług;
- 5) procedur i warunków kontroli urządzeń wodociągowych;
- 6) ustaleń zawartych w zezwoleniu na prowadzenie przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne zbiorowego zaopatrzenia w wodę;
- 7) okresu obowiązywania umowy oraz odpowiedzialności stron za niedotrzymanie warunków umowy, w tym warunków wypowiedzenia.

Nieuregulowanie w umowie jej niezbędnych elementów nie spowoduje, że umowa będzie nieważna ale przedsiębiorstwo może narazić się na zarzut naruszenia przepisów o ochronie zbiorowych interesów konsumentów.

Pozostałe, niewymienione warunki umowy strony mogą kształtować dowolnie w ramach ogólnej swobody umów. Zgodnie bowiem z art. 353¹ k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swojego uznania, byleby treść nie sprzeciwiała się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Przykładowo tylko umowa może wskazywać stronę odpowiedzialną za zapewnienie niezawodnego działania posiadanych instalacji i przyłączy wodociągowych, z urządzeniami pomiarowymi włącznie. W przypadku braku umownych postanowień, za zapewnienie niezawodnego działania posiadanych instalacji i przyłączy wodociągowych, z urządzeniami pomiarowymi włącznie, odpowiada odbiorca usługi.

Wypowiedzenie umowy o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków

Umowa o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków powinna zawierać postanowienia dotyczące okresu jej obowiązywania oraz odpowiedzialności stron za niedotrzymanie warunków umowy, w tym warunków wypowiedzenia. Ustawa nie precyzuje przesłanek wypowiedzenia ani rozwiązania umowy. Warunki wypowiedzenia umowy powinny być ustalane przy uwzględnieniu obowiązku nienaruszania przez przedsiębiorstwa zbiorowych interesów konsumentów. Z kolei przesłanki rozwiązania umowy powinny być kompatybilne z ustawowymi przesłankami uzasadniającymi odcięcie dostaw wody.

Zarówno warunki wypowiedzenia, jak i rozwiązania umowy powinny uwzględniać fakt, że umowa o dostawę wody dotyczy usługi o charakterze użyteczności publicznej.

Rozwiązywanie sporów

Od 1 stycznia 2018 r. spory w zakresie odmowy zawarcia umowy oraz odmowy przyłączenia do sieci rozstrzyga, w drodze decyzji administracyjnej, odrębnie powołany do tego organ, tj. dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Jego ustrojowa pozycja, a przede wszystkim brak zależności od samorządu i jego jednostek, ma zapewnić obiektywne podejście do tematu i rozstrzygnięcie sporu.

Po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego dyrektor może nakazać przedsiębiorstwu zawarcie umowy o zaopatrzenie w wodę lub odprowadzenie ścieków, przywrócenie dostawy wody, otwarcie przyłącza kanalizacyjnego lub przyłączenie do sieci. Należy jednak mieć na uwadze, że organ nie rozstrzyga sporu w sprawach technicznych możliwości przyłączenia, czyli w sprawach o ustalenie technicznych warunków przyłączenia. Przepisy ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę wyraźnie wskazują, że przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne jest obowiązane przyłączyć do sieci nieruchomości osoby ubiegającej się o przyłączenie nieruchomości do sieci, jeżeli są spełnione warunki przyłączenia określone w obowiązującym na terenie gminy regulaminie dostarczania wody i odprowadzania ścieków oraz istnieją techniczne możliwości świadczenia usługi.

W razie sporu organ musi jednak ustalić, czy zaistniały lub nie wyżej wymienione przesłanki. Jeżeli warunki przyłączenia wskazane w ustawie są spełnione przedsiębiorstwo nie może odmówić przyłączenia. Najczęściej jednak problem dotyczy

technicznych możliwościach przyłączenia. Przesłanka ta ma charakter zdroworozsądkowy bowiem związana jest z istnieniem sieci i jej parametrami. Niestety najczęściej przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjne odmawiając przyłączenia do sieci zasłaniają się właśnie brakiem możliwości technicznych przyłączenia a organ rozstrzygający spór nie ma ustawowej kompetencji do tego, by ocenić, czy rzeczywiście istnieją przeszkody natury technicznej w przyłączeniu.

W związku z tym, że przyłączenie do sieci immamentnie związane jest z warunkami technicznymi przyłączenia, koniecznym wydaje się taka zmiana ustawy, która pozwalałaby organowi regulacyjnemu rozstrzygać spór również w zakresie odmowy wydania przez przedsiębiorstwo technicznych warunków przyłączenia. Taka regulacja byłaby kompletna i nie stwarzałaby pozorności w rozpatrywaniu sporów o przyłączenie do sieci, gdzie poza oceną pozostaje odmowa z powołaniem się na brak technicznych możliwości przyłączenia.

Autor: Joanna Staniewicz, radca prawny, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy sp. k.