

Prezes Urzędu
Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Delegatura Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Bydgoszczy
85-097 Bydgoszcz, ul. Jagiellońska 34
Tel. (0-52) 345-56-44, Fax (0-52) 345-56-17, Tel. Centrala (0-52) 3254-100
E-mail: bydgoszcz@uokik.gov.pl

Bydgoszcz, 24 lipca 2001 roku

RBG-561-S-3/01/MW

Decyzja nr RBG - 27/2001

Na podstawie art. 104 § 1 Kpa, art. 9, art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o ochronie konkurencji konsumentów (Dz.U. z 2000 roku nr 122 poz. 1319), w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwanego dalej Prezesem Urzędu lub organem antymonopolowym), po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego, wszczętego na wniosek Jana i Urszuli Wojtynkiewicz, reprezentowanych przez Barbarę Wojtynkiewicz, wynajmujących lokale mieszkalne, znajdujące się w budynku przy ul. Lubelskiej 15 w Bydgoszczy o nadużywanie pozycji dominującej na bydgoskim rynku dostaw wody i odprowadzania ścieków przez Miejskie Wodociągi i Kanalizację Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy **uznaje się za praktykę ograniczającą konkurencję narzucenie przez Miejskie Wodociągi i Kanalizację Sp. z o.o. w Bydgoszczy, w „Regulaminie zasad korzystania z usług w zakresie dostawy wody i odbioru ścieków oraz obowiązków spółki wobec odbiorców usług” systemu rozliczania się za dostarczaną wodę polegającego na zawieraniu umów o dostawę wody z najemcą lokalu tylko w przypadku, gdy wszystkie lokale mieszkalne w danym budynku zaopatrzone są w wodomierze, co przynosi Miejskim Wodociągom i Kanalizacji Sp. z o.o. nieuzasadnione korzyści i nakazuje zaniechania jej stosowania.**

Uzasadnienie:

Do organu antymonopolowego zwrócili się Urszula, Jan i Barbara Wojtynkiewiczowie z wnioskiem o wszczęcie postępowania antymonopolowego przeciwko Miejskim Wodociągom i Kanalizacji Sp. z o.o. w Bydgoszczy (zwanym dalej Uczestnikiem). Wnioskodawcy zarzucili Uczestnikowi, iż ten, zamiast rozliczać się bezpośrednio z najemcami poszczególnych lokali mieszkalnych za dostawy wody, obciąża tymi opłatami właścicieli kamienicy (wnioskodawcy są właścicielami kamienicy przy ul. Lubelskiej 15).

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny

Zarząd Miasta Bydgoszczy, uchwałą nr 71/98 z dnia 8 czerwca 1998 roku zatwierdził, opracowany przez Uczestnika, „Regulamin zasad korzystania z usług w zakresie dostawy wody i odbioru ścieków oraz obowiązków spółki

wobec odbiorców usług” (zwanego dalej regulaminem). W rozdziale IV regulaminu znajduje się § 16, według którego umowy z odbiorcami wody mogą być zawierane z właścicielem lub najemcą lokalu przy spełnieniu następujących warunków:

1. wykonanie podejścia pod urządzenie pomiarowe, odebrane protokolarnie przez odpowiedzialnego inspektora nadzoru,
 2. instalacja wewnętrzna w lokalu ma być tak wykonana, aby zawór odcinający był usytuowany w miejscu ogólnie dostępnym,
 3. zainstalowanie urządzenia pomiarowego, stanowiącego podstawę rozliczeń za zużytą wodę i odprowadzanie ścieków, posiadającego aktualną cechę legalizacyjną Urzędu Miar,
 4. koszt montażu wodomierzy nie obciąża Uczestnika, a urządzenie stanowi własność odbiorcy wody,
 5. właściciel nieruchomości jest odpowiedzialny za stan techniczny instalacji wewnętrznej pomiędzy wodomierzami lokali mieszkalnych a wodomierzem głównym nieruchomości,
 6. różnice w odczytach między wskazaniem wodomierza głównego a sumą odczytów wodomierzy lokali mieszkalnych uiszcza właściciel nieruchomości,
 7. odpowiedzialność za dostarczanie wody w obrębie nieruchomości do poszczególnych lokali mieszkalnych ciąży na właścicielu nieruchomości,
 8. w przypadku nie płacenia przez zajmującego lokal mieszkalny, właściciel nieruchomości lub zarządca zobowiązany jest do regulowania należności za wodę i odprowadzanie ścieków, wynikających z odczytów i fakturowania.
- Według § 21 regulaminu (rozdział V) rozliczanie zużycia wody odbywa się w oparciu o wskazania wodomierza głównego, wchodzącego w skład zestawu wodomierzowego, natomiast pobór wody w nieruchomościach z przyłączeniem bez wodomierza (§ 24) rozlicza się na podstawie przeciętnej normy zużycia wody dla poszczególnych grup odbiorców, uwzględniając ilość osób i wyposażenie techniczne mieszkania, ustalonej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, w piśmie z dnia 19 maja 1997 roku (znak: PK-4/650/97), skierowanym do uczestnika wyraził stanowisko, iż zgodnie z obowiązującym prawem, „obowiązek przedsiębiorstwa eksploatującego urządzenia wodno – kanalizacyjne polega na dostarczeniu wody do zaworu za wodomierzem głównym na przyłączy i odprowadzeniu ścieków z pierwszej studzienki na przykanaliku, licząc od strony budynku. W związku z tym dostawca wody rozlicza się z właścicielem (zarządcą) nieruchomości na podstawie wskazań ww. wodomierza. Dostawca nie ma obowiązku zawierania indywidualnych umów z najemcami jak również rozliczania się według wskazań liczników mieszkaniowych. Zarządca budynku może jednak odpłatnie zlecić przedsiębiorstwu wodociągów i kanalizacji dokonywanie rozliczeń z mieszkańcami wg wskazań wodomierzy mieszkaniowych. Sposób rozliczeń, w tym rozliczenie różnicy w odczycie wodomierza głównego i wodomierzy mieszkaniowych jak i koszty związane z

indywidualnym rozliczaniem mieszkańców za dostarczaną wodę i odprowadzane ścieki powinny być określone w umowie cywilno – prawnej, zawartej z każdym z najemców.

W sprawie sygnalizowanej przez wnioskodawców, lokatorzy kamienicy przy ul. Lubelskiej 15 (zdaniem wnioskodawców) uiszczali opłaty za wodę i ścieki w okresie, gdy administratorem w/w kamienicy było Zrzeszenie Właścicieli i Zarządców Domów z siedzibą w Bydgoszczy. Pismem z dnia 17 marca 1999 roku uczestnik poinformował wnioskodawczynię, iż zaprzestał przyjmowania indywidualnych wpłat od lokatorów budynku przy ul. Lubelskiej 15 „a rachunki za zużyta wodę i odprowadzone ścieki są przesyłane do właściciela posesji”.

Zdaniem uczestnika, również w czasie, gdy administratorem budynku przy ul. Lubelskiej 15 było Zrzeszenie Właścicieli i Zarządców Nieruchomości, uczestnik nie rozliczał się z lokatorami tego budynku. Uczestnik przyznał, że prowadził rozmowy z wymienionym wyżej Zrzeszeniem w sprawie zasad pobierania należności za dostarczoną wodę i odbiór ścieków, jednak do uzgodnienia stanowisk nie doszło. Uczestnik stoi na stanowisku, że, kamienica przy ul. Lubelskiej 15 nie jest technicznie przystosowana do zawierania umów z poszczególnymi lokatorami, ponadto obowiązek uiszczania opłat za wodę i ścieki przez wnioskodawców został potwierdzony w wyroku Sądu Rejonowego w Krośnie (sygn. akt ICa 317/2000).

Uczestnik utworzył specjalny depozyt, w którym umieszczane są wpłaty za wodę, uiszczane przez najemców.

Organ antymonopolowy wezwał Mariana Paulusa, adwokata reprezentującego właścicieli nieruchomości oraz administratorów nieruchomości w sporach (przed sądami powszechnymi) z przedsiębiorstwami wodociągowo – kanalizacyjnymi do przedłożenia orzecznictwa sądowego w sprawach dotyczących sposobu rozliczania się za dostawy wody.

Prezes Urzędu zważył co następuje

Uczestnik na lokalnym, bydgoskim rynku dostaw wody i ścieków jest monopolistą, jedynym podmiotem dostarczającym wodę i odprowadzającym ścieki.

Ustawa z dnia 24 października 1974 roku Prawo wodne (Dz.U. z 1980 roku nr 38 poz. 230 z późn. zm.), w artykule 102 stanowi, że wprowadzanie ścieków do urządzeń kanalizacyjnych wymaga zawarcia umowy z właścicielem lub wskazanym przez niego użytkownikiem tych urządzeń, natomiast za pobieraną wodę i za ścieki wprowadzane do urządzeń kanalizacyjnych stanowiących własność Państwa pobiera się opłaty (art. 104 prawa wodnego). Na podstawie art. 107 ust. 3 pkt 1-3 prawa wodnego Rada Ministrów wydała rozporządzenie z dnia 18 grudnia 1996 roku w sprawie urządzeń zaopatrzenia w wodę i urządzeń kanalizacyjnych oraz zasad ustalania opłat za wodę i wprowadzanie ścieków (Dz.U. z 1996 roku nr 151 poz. 716 z późn. zm.).

Organ antymonopolowy analizował stan faktyczny w niniejszej sprawie pod kątem ewentualnego narzucania odbiorcom wody uciążliwych warunków umów, przynoszących uczestnikowi nieuzasadnione korzyści.

W § 16 regulaminu uczestnik dopuścił wprowadzenie zawarcie umów o dostawę wody z najemcami lokali, zamieszkujących w budynkach, w których zainstalowany jest wodomierz główny, lecz możliwość zawarcia takiej umowy uzależnił od zainstalowania wodomierzy przy każdym lokalu mieszkalnym. Ryczałtowa forma rozliczeń dopuszczalna jest w przypadku nieruchomości nie posiadających wodomierza głównego.

Prezes Urzędu stoi na stanowisku, że narzucanie właścicielom budynków obowiązku uiszczania opłat za wodę zużytą przez najemców, w przypadku, gdy poszczególne lokale mieszkalne nie są zaopatrzone w wodomierze, jest praktyką sprzeczną z prawem i zasadami współżycia społecznego. Opierając się na ustawie z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkaniowych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 1995 roku nr 105 poz. 509 z późn. zm.) stwierdzić należy, że opłaty za wodę i odbiór nieczystości płynnych są świadczeniami związanymi z eksploatacją mieszkania i nie wchodzą w skład czynszu. Za wodę i ścieki najemca płacić może bezpośrednio dostawcy wody lub za pośrednictwem wynajmującego (vide: art. 22 ust. 2 ustawy o najmie lokali...). W ocenie organu antymonopolowego, wprowadzenie jednego tylko sposobu rozliczania się uczestnika z najemcami lokali jest przykładem dyskryminowania właścicieli budynków mieszkalnych przez lokalnego monopolistę sieciowego sektorze wodno - ściekowym. Analizując kwestię rozliczeń za świadczenia związane ze stosunkiem najmu, zwrócić należy uwagę na upośledzoną pozycję właścicieli nieruchomości (wynajmujących). W pierwszym rzędzie podkreślić trzeba, iż umowa najmu między dwoma równoprawnymi podmiotami nie jest jedynym źródłem powstania tego rodzaju zobowiązań. W Polsce wielu właścicieli budynków (w tym wnioskodawcy) „otrzymało” lokatorów w drodze decyzji administracyjnej. Lokatorzy ci zobowiązani są do płacenia relatywnie niskich czynszów, nie pokrywających kosztów utrzymania nieruchomości. Organy władzy lokalnej nadały lokatorom prawa do lokalów, w budynkach będących własnością prywatną (sic!), a następnie domagają się ponoszenia kosztów za usługi świadczone na rzecz tych lokatorów, przez spółkę komunalną od właścicieli budynków.

Praktyka taka wiąże się z oczywistymi, nieuzasadnionymi korzyściami dla uczestnika, któremu znacznie łatwiej egzekwować należności za wodę dostarczaną do całego budynku od pojedynczego właściciela niż od wielu najemców.

Nie można zgodzić się ze stanowiskiem Urzędu Rozwoju Miast, wyrażonym w piśmie z dnia 19 maja 1997 roku (znak: PK-4/650/97), według którego dostawca wody rozlicza się z właścicielem (zarządcą) nieruchomości na

podstawie wskazań wodomierza głównego. Sad Najwyższy – Izba Cywilna, w uchwale z dnia 5 lutego 1998 roku (sygn. akt III CZP 71/97) stwierdził, iż „wadliwe jest założenie, że z prawa własności wynika obciążenie opłatą za wodę i odprowadzane ścieki. Obowiązek taki musiałby zostać nałożony przez ustawę, czego prawodawca nie uczynił. Podobnie rzecz się ma, jeżeli chodzi o administratora nieruchomości i najemcę lokalu. Bez znaczenia jest kwestia własności wewnętrznej instalacji wodno – kanalizacyjnej za wodomierzem głównym”. § 1 rozporządzenia z dnia 18 grudnia 1996 roku w sprawie urzędzeń zaopatrzenia w wodę i urzędzeń kanalizacyjnych oraz zasad ustalania opłat za wodę i wprowadzanie ścieków (Dz.U. z 1996 roku nr 151 poz. 716 z późn. zm.) stanowi wprawdzie, iż utrzymanie i eksploatacja studni publicznych i urzędzeń wodociągowych, wraz z zaworem za wodomierzem głównym należy do właścicieli tych urzędzeń, lecz pojęcie „utrzymanie i eksploatacja urzędzeń” nie obejmuje pobierania opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków (vide: § 2 cytowanego wyżej rozporządzenia).

Organ antymonopolowy stoi na stanowisku, iż uczestnik winien – obok oferty pobierania od najemców opłat za rzeczywiście zużytą wodę (w oparciu o odczyty wodomierzy przy lokalach mieszkalnych) – umieścić w regulaminie ofertę ryczałtowego rozliczania się z najemcami w oparciu o odczyt z wodomierza głównego, wskazującego ilość zużytej wody przez wszystkich lokatorów budynku. Decyzję o wyborze rozliczania się z uczestnikiem podjęliby najemcy, którzy mogliby dokonać zakupu i zainstalowania wodomierzy lub rozliczać się w formie ryczałtu. **Rozwiązanie takie jest zgodne z zasadami współżycia społecznego. Właściciele nieruchomości – w szczególności, gdy najemcy zalegają z opłatami – zmuszani są w tej chwili do płacenia za wodę, której *de facto* nie zużyli. Sytuacja taka w sposób szczególnie rażąco narusza zasady współżycia społecznego w przypadkach, gdy źródłem stosunku zobowiązaniowego między wynajmującym a najemcą nie była umowa zawarta w oparciu o art. 3531 Kc (zasada swobody umów) ale w oparciu o władczy akt organu administracji publicznej (decyzja najmu).** Regulamin w obecnym kształcie, na gruncie aktualnie obowiązującego prawa, stawia w uprzywilejowanej sytuacji uczestnika, któremu znacznie łatwiej dochodzi należności za wodę od pojedynczego właściciela niż od wielu, niewypłacalnych często, najemców. Prezesowi Urzędu znana jest, uchwalona przez Sejm, lecz wg stanu na dzień 23 lipca 2001 roku nie podpisana przez Prezydenta RP, ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków, według której umowa o dostawę wody może być zawarta z osobą, która posiada tytuł prawny do korzystania z obiektu budowlanego. Na wniosek właściciela, przedsiębiorstwo wodociągowo kanalizacyjne – według mającej wejść w życie ustawy – może zawrzeć umowy również z najemcami, jeżeli we wszystkich mieszkaniach zainstalowane są wodomierze w sposób uzgodniony z przedsiębiorstwem wodociągowo – kanalizacyjnym, oraz możliwy jest ich odczyt. Przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne (według

mającej wejść w życie ustawy) będzie mogło wyrazić jednak zgodę na zawarcie umów z korzystającymi z lokali także w przypadku, gdy w/w warunki nie będą spełnione.

Podkreślić na koniec należy, że organ antymonopolowy prowadzi postępowania administracyjne, których celem jest ochrona porządku publiczno – prawnego, a nie indywidualnych interesów poszczególnych wnioskodawców, którzy spory prywatno – prawne toczyć mogą przed sądami powszechnymi. W związku z powyższym Prezes Urzędu nie rozstrzyga w niniejszej decyzji o prawach i obowiązkach łączących Państwa Wojtynkiewiczów, wnioskodawców niniejszego postępowania, najemców lokali przy ul. Lubelskiej 15 i Miejskie Wodociągi i Kanalizację Sp. z o.o. Konkretny stan faktyczny, zasygnalizowany przez wnioskodawców stanowił jedynie podstawę do zakwestionowania ogólnych mechanizmów rozliczania się sieciowego monopolisty z właścicielami i najemcami lokali.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Antymonopolowego za pośrednictwem niniejszej Delegatury w terminie dwutygodniowym od daty doręczenia niniejszej decyzji.

Z up. Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury w Bydgoszczy
Andrzej Chajęcki

Otrzymują:

Barbara Wojtynkiewicz
ul. Kościuszki 26
38-400 Krosno

Miejskie Wodociągi
i Kanalizacja Sp. z o.o.
ul. Toruńska 103
85-817 Bydgoszcz