



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

Rosnące zadłużenie właścicieli lokali. Jak dochodzić należności?

- ryzyko utraty płynności finansowej przez wspólnotę
- rola zarządcy w dochodzeniu należności
- restrukturyzacja lub dochodzenie długu

r.pr. dr Ewelina Badura
biuro@geoaudyt.pl
tel. 660 504 755

Właściciel - dłużnikiem wspólnoty mieszkaniowej

- Lokatorzy zalegający z opłatami za mieszkanie należące do wspólnoty mieszkaniowej, stają się jej **dłużnikami**. Bez znaczenia jest ich sytuacja materialna – niezapłacenie czynszu lub zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną w określonym terminie, upoważnia zarząd wspólnoty do podjęcia stosownych i zdecydowanych kroków.
- 1) poinformowanie właściciela lokalu o wysokości zadłużenia i odsetek oraz prośba o uregulowanie zaległości,
- 2) działania zarządu wspólnoty mieszkaniowej podejmuje kroki w celu wszczęcia windykacji. Istotny jest czas, gdyż nieuiszczanie opłat w ustalonej kwocie może zaburzyć funkcjonowanie całej wspólnoty.
- Zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej często stanowią główne źródło jej finansowania, w związku z czym ich niepłacenie to poważne zagrożenie dla wspólnoty mieszkaniowej.

Właściciel - dłużnikiem wspólnoty mieszkaniowej

- zalegający w opłatach właściciel lokalu a dziura w budżecie,
- dostawcy wody, firma sprzątająca czy energetyczna bez względu na powód zażądają spłacenia należności,
- możliwość zaprzestania świadczenia usług – dla wszystkich właścicieli mieszkań we wspólnocie,
- właściciele mieszkań często biorą na siebie część opłat, które powinien wnieść zalegający z tym sąsiad lub „przerzucają” środki np. z funduszu remontowego.

Jak sobie radzić z dłużnikiem?

- działania zarządu wspólnot,
- zarządy wspólnot, rekrutujące się przecież z samych mieszkańców i żyjące po sąsiedzku z dłużnikami, często ociągają się ze zdecydowanymi ruchami windykacyjnymi (licząc na poprawę sytuacji finansowej dłużników lub z uwagi na niechęć zaogniania stosunków sąsiedzkich),
- im szybciej zarząd zadziała w sprawie zadłużenia, tym mniejsze koszty poniosą wszyscy mieszkańcy.

Od upomnienia do zlicytowania mieszkania Cz. 1

- poinformowanie przez księgowość zarząd wspólnoty już o 1-miesięcznym zadłużeniu,
- jeśli zadłużenie wynosi już dwa i więcej cykli płatniczych trzeba podjąć odpowiednie działania,
- wysłanie powiadomienia o zaległościach i ich wysokości oraz prośba o szybkie uregulowanie zadłużenia,
- wspólnota poprzez zarząd może wysłać wezwanie do zapłaty (pocztą za potwierdzeniem odbioru, określając jednocześnie czas, w którym zadłużenie musi zostać spłacone),
- zarząd powinien wysłać już wezwanie przedsądowe i wyznaczyć krótki termin spłaty zobowiązań.

Od upomnienia do zlicytowania mieszkania Cz. 2

- skierowanie sprawy do sądu (pозew o zapłatę),
- możliwość zgłoszenia osoby do Krajowego Rejestru Długów,
- możliwość wydania przez sąd - **nakazu zapłaty**, z którym wspólnota może udać się do komornika,
- możliwość sprzedaży lokalu, którego właścicielem jest zadłużony sąsiad.

Do czasu sprzedaży lokalu i odzyskania środków, to sąsiedzi dłużnika **solidarnie** muszą płacić za jego (ich) zobowiązania. Od rozpoczęcia procesu windykacji do jego zakończenia prawomocnym wyrokiem sądu i zlicytowaniem lokalu mijają minimum dwa lata.

Windykacja

- możliwość zlecenia prowadzenia windykacji firmie, mającej doświadczenie w prowadzeniu rozmów z tą specyficzną grupą dłużników,
- kluczowe jest umiejętne prowadzenie negocjacji z dłużnikami,
- najszybszym rozwiązaniem jest natychmiastowa spłata całości zadłużenia (najczęściej to regulowanie mniejszych zaległości do 5000 zł oraz od dobrze sytuowanych członków wspólnoty),
- warto zaproponować dłużnikom zamianę długu wobec wspólnoty na długoterminową pożyczkę bankową,
- przy większych zadłużeniach możliwe jest ustalenie spłat ratalnych, w wysokości umożliwiającej realną spłatę zadłużenia w okresie maksymalnie 12 miesięcy,
- warunkiem akceptacji rat jest zawarcie ugody z dłużnikiem i jego małżonkiem,
- firma windykacyjna często skutecznie motywuje do regularnych spłat.

Postępowanie sądowe

- umowa o obsługę zadłużenia - pełnomocnictwo procesowe,
- wraz ze złożeniem pozwu można złożyć **wniosek o zakaz sprzedaży nieruchomości** lub **ustanowienie hipoteki przymusowej**, co pozwala skutecznie zabezpieczyć wierzytelność (dłużnik nie wyzbędzie się majątku),
- po uzyskaniu wyroku przeciwko dłużnikowi, warto podjąć próby polubowne dot. spłaty zadłużenia w całości lub w ratach (dla wszystkich stron jest to z reguły korzystne rozwiązanie, niepowodujące kolejnych kosztów dla dłużnika),
- wierzytelność jest bezpieczna, jeśli została zabezpieczona np. poprzez wpis hipoteki.

Postępowanie sądowe

- Gdy właściciel lokalu nie reguluje na bieżąco należności wobec wspólnoty mieszkaniowej, może ona dochodzić w **postępowaniu upominawczym** na podstawie **art. 15 ustawy o własności lokali**.
- Po uzyskaniu prawomocnego nakazu zapłaty przeciwko dłużnikowi wspólnota może wystąpić do sądu o nadanie **klauzuli wykonalności** nakazu i skierować sprawę do komornika, poprzez złożenie **wniosku o wszczęcie egzekucji z nieruchomości dłużnika**.
- Postępowanie to nie wymaga odrębnej uchwały wspólnoty.

Licytacja lokalu długotrwałego dłużnika – jak działa przymusowa licytacja nieruchomości?

- **Art. 16 ustawy o własności lokali** mówi o takiej sytuacji wprost, precyzując okoliczności takiego postępowania. Wspólnota mieszkaniowa może dochodzić należności zgodnie z art. 16 ustawy o własności lokali:

„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”.

- Jeśli mieszkanie zostanie sprzedane na drodze **przymusowej licytacji nieruchomości przez wspólnotę** mieszkaniową, to właścicielowi tego lokalu nie należy się prawo do lokalu zamiennego. Oznacza to, że **wspólnota nie będzie musiała szukać lokalu socjalnego dla swojego dłużnika.**

3 warunki przymusowej licytacji mieszkania przez wspólnotę mieszkaniową

1. Właściciel lokalu (członek wspólnoty) musi zalegać **długotrwale** z opłatami wobec wspólnoty (termin przedawnienia roszczeń czynszowych wynosi 3 lata).

Najczęściej wspólnota mieszkaniowa myśli o przymusowej licytacji mieszkania długotrwałego dłużnika, gdy nie płaci on za lokal przez pół roku.

2. Musi zostać zwołane **zebranie wspólnoty mieszkaniowej**, by podjąć zgodnie **uchwałę** o skierowaniu sprawy dłużnika na drogę sądową oraz udzieleniu zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do wytoczenia powództwa na podstawie art. 22 par. 3 pkt w ustawy o własności lokali.

3. Zarząd wspólnoty musi w imieniu całej wspólnoty złożyć w sądzie **pozew o nakazanie sprzedaży mieszkania dłużnika**.

Właściciel - dłużnikiem wspólnoty mieszkaniowej

- Zarówno przymusowa licytacja nieruchomości długotrwałego dłużnika, jak i prawomocny nakaz zapłaty przeciw dłużnikowi z klauzulą wykonalności mają zastosowanie **tylko wobec właścicieli lokalu**.
- Ustawa o własności lokali chroni wspólnotę mieszkaniową przed uciążliwym członkiem, którego postępowanie niesie za sobą ryzyko destabilizacji jej sytuacji finansowej. Wspólnoty mieszkaniowe coraz częściej korzystają z możliwości przewidzianej w art. 16 u.w.l.
- Wyrok Sądu Najwyższego (sygn. akt V CSK 170/13), pokazuje, że nawet niewielkie zadłużenie lokatora może być powodem orzeczenia licytacyjnej sprzedaży lokalu, jeżeli zalega on z wnoszeniem opłat przez dłuższy czas.

Kwota zaległości nie ma znaczenia

- W wyroku SN nie miało znaczenia, że wysokość zadłużenia stanowiła tylko niewielki procent wartości lokalu,
- istotnym zdaniem Sądu Najwyższego było, że powstawały kolejne zaległości i choć poprzednie zostały uiszczone, stan zadłużenia istniał od wielu lat,
- takie działanie lokatora jest uciążliwe dla pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej, którzy muszą z własnej kieszeni dodatkowo pokrywać opłaty, z którymi zalega lokator, niejako go kredytując.

Dziękuję za uwagę

r.pr. dr Ewelina Badura
biuro@geoaudyt.pl
tel. 660 504 755