

## **Windykacja należności z tytułu zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólna oraz pozostałych kosztów ponoszonych wspólnie.**

Problem terminowych płatności zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i pozostałe koszty rozliczane wspólnie (opłaty za media) w ostatnich latach nabrał niepokojących rozmiarów. Coraz znaczniejsza część właścicieli lokali zalega w opłatach na rzecz Wspólnot. Zjawisko, które niemal nie występowało w drugiej połowie lat dziewięćdziesiątych, teraz zaczęło stanowić poważne zagrożenie dla prawidłowej gospodarki zasobami mieszkaniowymi wielu wspólnot mieszkaniowych. Dlatego też uznaliśmy za stosowne przybliżyć Państwu problematykę związaną z windykacją należności.

Windykacja należności od Właścicieli lokali, którzy z racji uchylania się od wnoszenia opłat mieszkaniowych stali się dłużnikami Wspólnoty jest jednym z elementów bieżącej obsługi Wspólnoty. W naszych działaniach mających na celu wyegzekwowanie należności staramy się podejmować kroki o najmniejszym stopniu dolegliwości finansowej zarówno dla dłużników jak i dla wspólnot. W pierwszym rzędzie instrumentem takim są wezwania do zapłaty, które kierujemy do Właścicieli zalegających z opłatami. W pismach tych wskazujemy kwotę zaległości oraz termin, w którym należy ją wpłacić. W przypadku braku reakcji dłużnika na nasze wezwanie kierujemy kolejne, w którym zaznaczamy, że wskazany w nim termin zapłaty jest ostateczny, a jego uchybienie skutkować będzie skierowaniem sprawy na drogę sądową.

Jednocześnie chcemy podkreślić, że osoby, które reagują na nasze pisma, lub też z własnej inicjatywy podejmują rozmowy mające na celu wypracowanie najkorzystniejszego dla obu stron sposobu spłaty zaległości, mogą liczyć na rozłożenie wierzytelności na raty, albo umorzenie części odsetek ustawowych. Jednakże z oczywistych względów dotyczyć to może jedynie tych osób, które znalazły się w trudnej sytuacji życiowej.

Natomiast wobec Właścicieli, którzy w sposób uporczywy zalegają w opłatach, ignorując jednocześnie kierowane do nich pisma, występujemy do sądu z powództwem o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym. Postępowanie w tym trybie odbywa się w sposób uproszczony, tzn. nie są wyznaczane terminy rozpraw, sprawa rozpatrywana jest bez obecności stron, a o podjętym przez sąd orzeczeniu strony sporu powiadamiane są pisemnie. Nakazem tym sąd orzeka zapłatę przez pozwanego (dłużnika) na rzecz powoda (wspólnoty) żądanej w pozwie kwoty wraz z ustawowymi odsetkami. Zapłata ma nastąpić w ciągu dwóch tygodni od doręczenia nakazu lub też w tym terminie dłużnik może wnieść sprzeciw od nakazu zapłaty. Po upływie dwutygodniowego terminu orzeczenie staje się prawomocne, jednakże w celu skutecznej egzekucji kwoty w nim wskazanej konieczne jest nadanie wyrokowi klauzuli wykonalności. Wówczas możliwe jest wystąpienie do komornika z wnioskiem o wszczęcie postępowania egzekucyjnego. Oczywiście, w przypadku prowadzenia postępowania przez komornika koszty, które ponosi dłużnik ulegają zwiększeniu nie tylko o kwotę kosztów sądowych (zasądzonych w wyroku), ale również o opłatę egzekucyjną (wynagrodzenie komornika).

W przypadku zaś, gdy pozwany złoży sprzeciw od nakazu zapłaty, nakaz ten traci moc, a sędzia wyznacza rozprawę i zarządza doręczenie powodowi sprzeciwu razem z wezwaniem na rozprawę. Jednocześnie sąd wzywa powoda do uiszczenia pozostałej części wpisu sądowego. Wówczas sprawa toczy się w trybie zwykłym, w którym przeprowadza się postępowanie dowodowe, np. dowód z dokumentów, czy też z przesłuchania stron lub zeznań

powołanych świadków. Po zgromadzeniu materiału dowodowego złożonego przez strony postępowania sąd zamyka rozprawę wyznaczając termin publikacji wyroku. Oczywiście po jego ogłoszeniu stronom przysługuje odwołanie do sądu wyższej instancji, co jednakże w postępowaniach o zapłatę czyni się bardzo sporadycznie.

Pragniemy Państwa poinformować, że do chwili obecnej samodzielnie prowadziliśmy postępowania w pełnym zakresie, tj. łącznie ze sprawami, które na skutek złożonego sprzeciwu od nakazu zapłaty toczyły się na rozprawach. Jednakże z racji tego, że nasze przygotowanie merytoryczne w zakresie postępowania cywilnego czasami jest niewystarczające, nasze działania ograniczymy do składania pozwów w postępowaniu upominawczym. W przypadku złożenia przez dłużnika sprzeciwu od nakazu zapłaty reprezentacja procesowa Wspólnoty zostanie powierzona osobie posiadającej w tym zakresie zawodowe kwalifikacje i uprawnienia (advokatowi lub też radcy prawnemu). Oczywiście koszty zastępstwa procesowego zwiększą całkowite koszty postępowania, jednakże w przypadku wydania orzeczenia potwierdzającego słuszność stawianych przez nas zarzutów, sąd nakaże dłużnikowi zwrot znakomitej części (a w niektórych przypadkach całości) kosztów honorarium adwokackiego.

Rozwiązanie takie uważamy za najkorzystniejsze dla Wspólnoty, gdyż jej interes będzie właściwie reprezentowany przed sądem.