**Zaległości w opłatach za mieszkanie - nie ma się czego bać?**

**Rząd chciał przyjąć przepisy zapewniające, że zaległości w opłatach za mieszkanie skończą się licytacją „M”. Wyjaśniamy, dlaczego tak się nie stało.**

**Drastyczne wzrosty kosztów eksploatacji mieszkań wynoszące nawet kilkadziesiąt procent są ogromnym problemem dla właścicieli „M”. Wspomniane podwyżki będą stanowiły wyzwanie nawet jeśli wejdą w życie zapowiadane przepisy ustanawiające limit kosztów ciepła sieciowego i graniczne ceny prądu oraz gazu. Obecna sytuacja wzbudza niepokój również wśród zarządców budynków wielorodzinnych (tzn. zarządów wspólnot i spółdzielni oraz samodzielnych zarządców nieruchomości). Wydaje się bowiem prawdopodobne, że już niebawem w przypadku wielu bloków zaczną rosnąć zaległości w opłatach za mieszkanie. Taka sytuacja dotycząca większej liczby lokali może skutkować zachwianiem stabilności finansowej wspólnoty lub spółdzielni. Zarządcy budynków wielorodzinnych pozytywnie wypowiadali się o zmianie przepisów mającej ułatwić licytację mieszkania na poczet długów. Wspomniana modyfikacja ustawy o własności lokali jednak nie została wprowadzona. Postanowiliśmy wyjaśnić, dlaczego do tego nie doszło.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Rząd planował tak zmienić i doprecyzować przepisy ustawy o własności lokali, aby zwiększyć liczbę mieszkań licytowanych za czynszowe długi.***

l ***Prace legislacyjne nad ustawą zawierającą wspomnianą nowelizację przepisów mocno się jednak przeciągnęły. W efekcie nadal obowiązują dotychczasowe przepisy.***

l ***Brak zmian prawnych nie oznacza, że zaległości w opłatach za mieszkanie są bezkarne. Mogą one stanowić pewien problem również podczas sprzedaży „M”.***

***Poniżej prezentujemy więcej informacji, które mogą zainteresować nie tylko osoby posiadające zaległości w opłatach za mieszkanie.***

**Obowiązujące regulacje są mocno nieprecyzyjne**

Już ponad półtora roku temu w rodzimych mediach zaczęły pojawiać się doniesienia o tym, że rząd zamierza ułatwić licytację mieszkań na poczet zaległych opłat. Takie informacje mogły ucieszyć te osoby, które mają sąsiadów długotrwale zalegających z opłatami za mieszkanie. W opisywanej sytuacji, zarządca budynku musi bowiem odpowiednio podnieść spółdzielcze opłaty eksploatacyjne lub zaliczki na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, aby zapewniona była płynność finansowa. „*Innymi słowy, sąsiedzi przynajmniej czasowo płacą za zadłużonego właściciela mieszkania albo posiadacza spółdzielczego prawa do lokalu*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Ustawodawca w celu zdyscyplinowania mieszkańców bloków dał wspólnocie mieszkaniowej możliwość wystąpienia do sądu z wnioskiem o licytację lokalu na poczet długów. Taki wariant rozwiązania problemu z zaległymi opłatami przewiduje artykuł 16 ustawy o własności lokali. Do tego artykułu odwołują się również przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dające spółdzielni możliwość licytacji lokalu w zarządzanym przez nią bloku lub spółdzielczego własnościowego prawa do mieszkania. Pojawia się jednak problem, ponieważ wspomniany artykuł 16 mówi o „długotrwałym” zaleganiu z zapłatą należnych opłat. „*Nie wiadomo zatem dokładnie, jak duże zaległości w opłatach za mieszkanie uzasadniają licytację nieruchomości przez komornika*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Nieprecyzyjność artykułu 16 ustawy o własności lokali sprawia, że sądy raczej niechętnie orzekają o licytacji mieszkania na poczet długów wobec spółdzielni lub wspólnoty. „*Jest to bowiem bardzo daleko idąca ingerencja w chronione Konstytucją RP prawo własności, o czym mówi Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 lipca 2013 r. (sygn. SK 12/12)*” - tłumaczy Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Na nowe przepisy trzeba będzie jeszcze poczekać**

W ramach odpowiedzi na omawiany powyżej problem, rząd postanowił doprecyzować artykuł 16 ustawy o własności lokali - tak, aby sędziowie nie mieli już wątpliwości, co do tego, jak duży poziom długów z tytułu opłat uprawnia do licytacji mieszkania. *Projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali* przewiduje, że licytacja zadłużonego lokum będzie możliwa, jeśli zaległości w opłatach za mieszkanie (względem wspólnoty lub spółdzielni) przekroczą wymiar roczny.

Niestety, prace nad wspomnianym projektem oznaczonym numerem UB2 w Rządowym Centrum Legislacji mocno się przedłużyły. Ważnym, ale nie jedynym powodem opóźnień jest fakt, że ten projekt ma również uporządkować bałagan związany z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odbierającą status spółdzielcy osobom bez tytułu prawnego do lokali. „*Według najnowszych założeń, projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali (UB2) powinien zostać przyjęty przez rząd pod koniec 2022 roku*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Długi (teoretycznie) nie przeszkodzą w sprzedaży?**

Opóźnienie w pracach nad ważną i potrzebną zmianą ustawy o własności lokali oznacza, że osoby posiadające zaległości w opłatach za mieszkanie mogą spać nieco spokojniej. Trzeba jednak pamiętać o kilku kwestiach. Po pierwsze, odsetki od zaległości cały czas są naliczane, a ich wysokość wzrosła po ostatnich podwyżkach stóp procentowych NBP. Po drugie, rządowa propozycja zmiany przepisów może sprawić, że wspólnoty i spółdzielnie będą teraz mniej skłonne na przykład do umorzenia części długów. Po trzecie, w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do mieszkania, spółdzielnia może zamiennie prowadzić egzekucję długów na podstawie samego nakazu zapłaty. „*Mówi o tym Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 sierpnia 2015 r. (sygn. akt III CZP 42/15)*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Nie należy też zapominać, że zaległości w opłatach za mieszkanie utrudnią w przyszłości jego sprzedaż. Zgodnie z przepisami (art. 548 KC), zaległości poprzedniego właściciela wobec wspólnoty lub spółdzielni mieszkaniowej nie obciążają nabywcy mieszkania - chyba że wyrazi on na to zgodę (na przykład w zamian za obniżkę ceny). Pomimo takiej konstrukcji przepisów, zaległości w opłatach za mieszkanie zniechęcają wiele osób potencjalnie zainteresowanych danym lokalem. „*Nie jest to do końca bezpodstawne zachowanie ze strony potencjalnych nabywców, ponieważ zarządcy budynku czasem próbują wywrzeć presję na nowym właścicielu i zmusić go do spłaty zadłużenia poprzednika*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [**NieruchomosciSzybko.pl**](https://nieruchomosciszybko.pl/)