

## Rekompensata za należności czynszowe należy się od całości kwoty za jeden miesiąc

W przypadku umowy najmu i spełnienia innych warunków przewidzianych przepisami ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych – wierzyciel może nabyć zarówno roszczenie o zapłatę odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych, jak i uprawnienie do rekompensaty za koszty odzyskiwania należności stanowiące (zgodnie z ustawą) konsekwencję nabycia prawa do odsetek. Nie budzi wątpliwości, że powódka udostępniała lokal w miesiącach wskazanych w fakturach, pozwana otrzymywała dokumenty księgowe obciążające ją obowiązkiem opłat i nie regulowała należności zgod-

nie z umową w terminach wskazanych w fakturach. Ponieważ jednak zgodnie z umową czynsz i pozostałe należności płacone miały być w systemie miesięcznym, to w ocenie Sądu nie było przeszkód, by całą należność objąć jednym dokumentem księgowym, a co za tym idzie, powódce nie służy prawo do rekompensaty od każdego z dokumentów księgowych z osobna, lecz od każdej rozumianej jako całość należności czynszowej za jeden miesiąc\*.

\*Wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 29 października 2020 r. (sygn. akt: VIII GC 159/20)

## Kiedy można wyrazić zgodę na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej

Przepis art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy o własności lokali dopuszcza podjęcie przez właścicieli lokali uchwały wyrażającej zgodę na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Mając na uwadze, że wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej ustalona zgodnie z art. 3 ust. 3 tej ustawy jest bardzo mocno związana z powierzchnią lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, a więc z powierzchnią prawa głównego – ewentualna zmiana powierzchni lokalu prowadzić będzie do zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, czyli do zmiany zakresu prawa mającego status części składowej. Cytując treść postanowienia Sądu Najwyższego z 24 listopada 2010 r. sygn. akt II CSK 267/10, przywołać należy pogląd o dopuszczalności zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej tylko wówczas, gdy udział ten zostałby błędnie obliczony. Wówczas taka pomyłka rachunkowa może być usunięta bez narażenia jakichkolwiek praw i obowiązków pozostałych właścicieli. W innych przypadkach zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej są niedopuszczalne.

Zmiana udziałów art. 22 ust.3 pkt 5a ustawy nie może być traktowana jako możliwa do dokonania na podstawie uchwały podjętej przez większość właścicieli lokali. Czynności prawne prowadzące do zmiany wielkości udziałów muszą być zaakceptowane przez wszystkich właścicieli. W przypadku braku możliwości osiągnięcia konsensusu przez wszystkich właścicieli dopuszczalne jest poszukiwanie innych rozwiązań, czy to na drodze sądowej, czy też w drodze polubownego roz-

wiązania sporu z udziałem wykwalifikowanego mediatora (por. postanowienie SN z 24 listopada 2010 r., sygn. akt II CSK 267/10, a także wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 5 grudnia 2013 r., sygn. akt I C 563/13).

Udziały te bezpośrednio przekładają się na siłę głosów oddawanych w trakcie zebrań wspólnoty mieszkaniowej. Sytuacja, w której jeden z właścicieli dysponowałby większością udziałów, powodowałaby, że mógłby on każdą uchwałę wspólnoty albo akceptować, albo uniemożliwić pozostałym mieszkańcom wdrażanie przez nich zaplanowanych przedsięwzięć w ramach zarządu nieruchomością wspólną. Paraliżowałoby to działalność zarządu, jak i całej wspólnoty. Właściciel mający większość udziałów mógłby forsować swoje pomysły, a blokować inne, utrudniając realizację praw i obowiązków właścicieli lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną. Okoliczność ta winna być wyraźnie zaakcentowana i przyjęta jednogłośnie przez wszystkich właścicieli, którzy w formie uchwały wyrażą zgodę na zmniejszenie swoich udziałów w częściach wspólnych na rzecz innego właściciela lokalu. Niekoniecznie sam fakt wyłączenia spod nieruchomości wspólnych części korytarza mógł mieć dla nich znaczenie, co konsekwencje tej czynności bezpośrednio rzutujące na zmiany udziałów, a tym samym wielkości głosów\*.

\*Wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie I Wydział Cywilny z dnia 29 września 2020 r. (sygn. akt: I C 257/20)

**Autor: Anna Kałużyńska**