

## Uchwała z dnia 7 marca 2008 r., III CZP 10/08

*Sędzia SN Józef Frąckowiak (przewodniczący)*

*Sędzia SN Jan Górowski*

*Sędzia SN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Gminy Miasta G. przeciwko wspólnocie mieszkaniowej przy ul. G. nr 132a w G. o uchylenie uchwały, po rozstrzygnięciu na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej w dniu 7 marca 2008 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku postanowieniem z dnia 21 grudnia 2007 r.:

„Czy obowiązek remontu balkonów w budynku mającym wyodrębnioną własność lokali obciąża wyłącznie właścicieli poszczególnych lokali, czy też może obciążać wspólnotę mieszkaniową, zwłaszcza jeśli remont dotyczy elementów konstrukcyjnych balkonów?”

podjął uchwałę:

**Właściciel lokalu mieszkalnego ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należyтым stanie balkonu stanowiącego pomieszczenie pomocnicze służące wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w tym lokalu.**

**Wydatki na remonty i bieżącą konserwację części budynku, które są elementem konstrukcji balkonu trwale połączonym z budynkiem, obciążają wspólnotę mieszkaniową.**

### Uzasadnienie

Powodowa Gmina wniosła o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej z dnia 15 marca 2007 r., nakładającej na członków wspólnoty obowiązek wniesienia opłat na sfinansowanie kosztu remontu balkonów. W ocenie powódki, balkony nie stanowią części wspólnych budynku, lecz są przynależne do poszczególnych lokali i koszty ich remontu obciążają właścicieli poszczególnych lokali. Z kolei w ocenie

pozwaney, balkony są elementem konstrukcyjnym wpływającym na wygląd elewacji budynku i dlatego obowiązek ich remontu spoczywa na wspólnocie.

Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo, uchylając sporną uchwałę i stwierdzając, że skoro balkony służą do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli lokali, to nie są częściami wspólnymi budynku, lecz częściami składowymi lokali, a w myśl art. 13 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. 2000 r. Nr 80, poz. 903 – dalej: „u.w.l.”) koszty związane z utrzymaniem lokalu ponosi jego właściciel.

Przy rozpoznawaniu apelacji wniesionej przez pozwaną Sądowi Apelacyjnemu w G. nasunęła się wątpliwość przedstawiona w przytoczonym na wstępie zagadnieniu prawnym. (...)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie posługuje się pojęciem „balkon”. Nie ułatwia to prawnorzeczowej kwalifikacji statusu balkonu, która jest niezbędną przesłanką określenia właściwego podmiotu zobowiązanego na podstawie art. 13 ust. 1 albo art. 14 u.w.l. do ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem balkonu w należyłym stanie, obejmujących koszty jego remontu, wymagającego naprawy także elementów konstrukcyjnych.

W art. 2 ust. 2 u.w.l. zawarta jest definicja "samodzielnego lokalu mieszkalnego" w rozumieniu ustawy i stanowiącego odrębną nieruchomość, natomiast w art. 3 ust. 2 u.w.l. sformułowano definicję ustawową "nieruchomości wspólnej". Wymienione przepisy są więc źródłem przyjętego w ustawie dychotomicznego podziału na dwie kategorie nieruchomości, a mianowicie stanowią podstawę wyodrębnienia samodzielnego lokalu mieszkalnego jako odrębnej nieruchomości, a ponadto nieruchomości wspólnej, której elementami są m.in. części budynku niesłużące wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Nie można mieć wątpliwości, że balkon jest częścią budynku, a w tej sytuacji ustawową przesłanką uznania go za element nieruchomości wspólnej jest ustalenie, iż nie służy on wyłącznie do użytku właściciela lokalu. W przeciwnym razie, a więc w sytuacji, w której będący częścią budynku balkon służy do wyłącznego użytku właściciela lokalu, nie można go uznać za element nieruchomości wspólnej, więc pozostaje wówczas jedynie możliwość kwalifikowania go jako części składowej lokalu mieszkalnego.

Na konieczność podwójnej kwalifikacji statusu prawnorzeczowego balkonu wskazuje się zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie. Podkreśla się przy tym, że status prawny balkonu uzależniony jest od okoliczności konkretnego przypadku, na które decydujący wpływ ma przede wszystkim koncepcja architektoniczna budynku. Zwraca się uwagę, że balkon może być tylko częścią elewacji, spełniającą funkcję zdobnicze, oraz być przeznaczony do użytku mieszkańców nie jednego lokalu, ale dostęp do niego mają wszyscy mieszkańcy określonej kondygnacji, a nawet wszyscy mieszkańcy danego budynku. Budynek może być tak zaprojektowany i wykonany, że do pomieszczenia balkonowego dostęp jest możliwy tylko z jednego lokalu mieszkalnego i wówczas służy ono do wyłącznego użytku właściciela tego lokalu.

W pierwszej sytuacji przyjmuje się, że balkony stanowią ogólnodostępne części budynku i dlatego są częścią nieruchomości wspólnej, natomiast w sytuacji drugiej, że balkony nie wchodzą w skład nieruchomości wspólnej, lecz stanowią część składową lokalu mieszkalnego, co nie wyklucza kwalifikowania ich jako pomieszczeń przynależnych w rozumieniu art. 2 ust. 4 u.w.l. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2002 r., III RN 153/01, OSNP 2003, nr 18, poz. 423, oraz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 6 września 2005 r., VII SA/Wa 1498/04, nie publ.).

W doktrynie można jednak także znaleźć pogląd kwestionujący możliwość kwalifikowania balkonu jako pomieszczenia, oparty na założeniu, że o pomieszczeniu można mówić tylko wtedy, gdy jest ono w pełni wydzielone za pomocą trwałych ścian. Takie kategoryczne stwierdzenie nie ma jednak wyraźnego uzasadnienia normatywnego, z art. 2 ust. 2 u.w.l. wynika bowiem, że wymóg wydzielenia trwałymi ścianami odnosi się tylko do izby lub zespołu izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Wobec tego, skoro balkon nie jest izbą, to nie ma przeszkód, aby uznać go za pomieszczenie.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego trafnie wskazuje się na konieczność odróżniania pomieszczenia pomocniczego (art. 2 ust. 2 u.w.l.) od pomieszczenia przynależnego (art. 2 ust. 4 u.w.l.). W wyroku z dnia 7 marca 2003 r., III RN 29/02 ("Monitor Podatkowy" 2003, nr 5, s. 29) Sąd Najwyższy uznał, że pomieszczenie pomocnicze służy bezpośrednio zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, natomiast pomieszczenie przynależne nie jest w sensie funkcjonalnym przestrzenią przeznaczoną do bezpośredniego zaspokajania mieszkaniowych potrzeb ludzi;

służy zaspokajaniu innych potrzeb osób, które korzystają z samodzielnego lokalu mieszkalnego.

Nie ma wątpliwości, że balkony, których dotyczy kwestionowana uchwała strony pozwanej, służą do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli lokali, ponieważ wejścia na nie prowadzą wyłącznie z poszczególnych lokali mieszkalnych. Ta okoliczność przesądza, że balkony są tymi częściami budynku, które służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, co w świetle art. 3 ust. 2 u.w.l. wyłącza możliwość uznania ich za elementy nieruchomości wspólnej.

Konsekwencją tej negatywnej kwalifikacji jest uznanie takiego balkonu za pomieszczenie pomocnicze, stanowiące część składową samodzielnego lokalu mieszkalnego, służącą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wyłącznie osób zamieszkałych w powiązanej funkcjonalnie i fizycznie z tym balkonem pozostałej części samodzielnego lokalu mieszkalnego. Jeszcze raz należy podkreślić, że uznaniu balkonu za pomieszczenie pomocnicze będące częścią składową samodzielnego lokalu mieszkalnego nie sprzeciwia się – w ocenie składu orzekającego w niniejszej sprawie – okoliczność, że balkon nie jest w pełni wydzielony trwałymi ścianami, ponieważ okoliczność ta nie przesądza możliwości uznania go za pomieszczenie. Za takim stanowiskiem przemawia wynik wykładni językowej art. 2 ust. 2 u.w.l., w którym wymóg wydzielenia trwałymi ścianami w obrębie budynku ustawodawca odnosi tylko do izby lub zespołu izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a nie do pomieszczeń pomocniczych, które – obok już wymienionych wewnętrznych elementów lokalu mieszkalnego, tj. izb – także służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych właściciela i osób z nim zamieszkałych.

W orzecznictwie podkreślono, że pojęcie „pomieszczenia pomocniczego” charakteryzuje taki funkcjonalny związek z izbą lub zespołem izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, który polega na wykorzystywaniu całej tej „przestrzeni” bezpośrednio dla zaspokajania mieszkalnych potrzeb ludzi (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2003 r., III RN 29/02, "Monitor Podatkowy" 2003, nr 5, s. 29). Ponadto przyjęto, czyniąc to w odniesieniu do pomieszczenia przynależnego, że pomieszczenie zawsze musi mieć pewne fizyczne wyodrębnienie architektoniczne od pozostałych części budynku, ale zarazem nie musi ono koniecznie spełniać takich wymogów budowlano-technicznych, jak samodzielny lokal (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2004 r., I CK 696/03, OSP 2005, nr 5, poz. 61).

W tej sytuacji istnieją podstawy do przyjęcia, że balkon stanowi pomieszczenie pomocnicze w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l. wówczas, gdy służy wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób uprawnionych do korzystania z lokalu mieszkalnego, a będąc takim pomieszczeniem stanowi zarazem część składową tego lokalu mieszkalnego. To z kolei przesądza, że właściciel tego lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należytym stanie balkonu służącego wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w tym lokalu (art. 13 ust. 1 u.w.l.).

Możliwość posłużenia się w takiej sytuacji umową zawartą przez właściciela lokalu ze wspólnotą mieszkaniową w celu określenia w umowie zasad ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem takiego balkonu w należytym stanie nie wchodzi w rachubę, ponieważ mogłaby ona określać zasady korzystania przez właściciela lokalu tylko z części wspólnych budynku, w zakresie przekraczającym jego udział w nieruchomości wspólnej (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2007 r., III CZP 59/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 81), a takiego charakteru nie ma część budynku (balkon), służąca wyłącznie do użytku właściciela lokalu i osób w nim zamieszkałych.

Należy jednak zważyć, że ani ustawa o własności lokali, ani Prawo budowlane nie zawierają ustawowej definicji pojęcia „balkon”, a doświadczenie życiowe dowodzi, iż pojęciem tym określa się zróżnicowane pod względem konstrukcyjnym, architektonicznym i wizualnym części budynku. W tej sytuacji, wobec braku jurydycznych kryteriów pozwalających na dookreślenie tego pojęcia, należy przyjąć, że pod pojęciem „balkonu” jako części budynku stanowiącej zarazem część składową lokalu mieszkalnego rozumieć należy tę tylko jego część, która służy wyłącznie do użytku właściciela lokalu i osób z nim zamieszkałych. Jest nią przestrzeń wewnętrzna, z reguły wyodrębniona podłogą i balustradą, a niekiedy także ścianami bocznymi i sufitem, z wyłączeniem zawsze ściany przedniej, której brak pozwala na uznanie tej części budynku za balkon i umożliwia zarazem korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem. Wobec tego elementy architektonicznej konstrukcji balkonu trwale połączone z bryłą budynku i na ogół usytuowane na zewnątrz w stosunku do przestrzeni wykorzystywanej do wyłącznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zamieszkałe w lokalu uznać należy za takie części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu, zatem – na podstawie art. 3 ust. 2 u.w.l. – powinny być

kwalfikowane jako stanowiące nieruchomość wspólną. W konsekwencji należy przyjąć, na podstawie art. 14 pkt 1 u.w.l., że wydatki na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej stanowią koszty zarządu tą nieruchomością, które obciążają wspólnotę mieszkaniową. (...)

Z tych względów, Sąd Najwyższy, zgodnie z art. 390 § 1 k.p.c., podjął uchwałę, jak na wstępie.