

# Balkon należy do właściciela lokalu

## CZY WŁAŚCICIEL POWINIEN PŁAĆ ZA REMONT BALKONU

Argumenty za:	Argumenty przeciw:
tylko właściciel mieszkania może z niego korzystać	niektóre balkony posiadają funkcje konstrukcyjne, z występowania których korzyści czerpią inni mieszkańcy
ustawa o własności lokali nie wymienia go jako części wspólnej budynku	ustawa o własności lokali nie wymienia go jako części składowej lokalu
właściciel ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe wskutek zawalenia balkonu lub samoistnego odłączenia jego elementów	za utrzymanie balkonu musieliby płacić także członkowie, którzy go nie mają

MC

### Czy właściciel powinien płacić za remont balkonu?

Za utrzymanie i konserwację wewnętrznej części balkonu będzie płacić właściciel mieszkania. Natomiast koszty naprawy jego konstrukcji ponosi wspólnota mieszkaniowa.

### ORZECZENIE

**Właściciel lokalu mieszkalnego ma obowiązek ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem balkonu tylko w części, która służy do zaspokajania jego potrzeb mieszkaniowych. Z kolei wydatki na remonty i bieżącą konserwację części budynku, które są elementem konstrukcji balkonu, obciążają wspólnotę mieszkaniową - orzekł w piątek Sąd Najwyższy.**

### Pytanie do SN

Uchwała jest konsekwencją pytania prawnego, z którym zwrócił się do SN Sąd Apelacyjny w Gdańsku. Rozpatrywał on spór pomiędzy gminą miasta Gdańsk a jedną ze wspólnot mieszkaniowych. Jednostka samorządu domagała się uchylenia uchwały wspólnoty, która nakłada na jej członków (którym jest też gmina) sfinansowanie kosztu remontu balkonów.

Balkony nie stanowią części wspólnej budynku, tylko są przynależne do poszczególnych lokali i koszty ich remontów powinny obciążać właścicieli poszczególnych lokali - twierdził przed sądem pełnomocnik gminy Paweł Ławiński.

W ocenie wspólnoty balkony są elementem konstrukcyjnym wpływającym na wygląd elewacji budynku i dlatego obowiązek ich remontu powinien spoczywać na wszystkich właścicielach lokali.

Sąd Okręgowy w Gdańsku uchylił sporną uchwałę, jednak rozpoznającemu apelację sądowi II instancji nasunęły się pewne wątpliwości. Nie wiedział, czy obowiązek remontu balkonu w budynku mającym wyodrębnioną własność lokali obciąża wyłącznie właściciele poszczególnych lokali czy też może obciążać wspólnotę mieszkaniową, zwłaszcza kiedy remont dotyczy elementów konstrukcyjnych balkonu.

### **Niechlujne przepisy**

Spór z gminą narodził się na skutek niechlujności ustawodawcy, który nieprecyzyjnie sformułował definicję części wspólnej nieruchomości - uzasadniał radca prawny Mariusz Kozikowski, reprezentujący wspólnotę.

W mojej ocenie, balkon jest częścią budynku. Świadczy o tym m.in. fakt, że jest on przytwierdzony na stałe do budynku oraz to, że tworzy część jego elewacji - uzasadnia Kozikowski.

### **Pomieszczenie pomocnicze**

Jak podkreślił Sąd Najwyższy, budynek, w którym znajdują się wyodrębnione lokale, składa się z samodzielnych lokali mieszkalnych oraz elementów budynku, które stanowią nieruchomość wspólną. Na nieruchomość wspólną składają się wszystkie części nieruchomości, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli. Balkon nie jest nieruchomością wspólną, ale elementem samodzielnego lokalu mieszkalnego.

Skład orzekający przypomniał, że SN w wyroku z 7 marca 2003 r. dokonał wyraźnego rozróżnienia pojęć pomieszczenia pomocniczego i przynależnego. Pomieszczenie pomocnicze wraz z izbą lub zespołem izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi bezpośrednio służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Pomieszczenie przynależne służy zaś zaspokajaniu innych potrzeb. Skoro nie ma wątpliwości co do tego, że balkon służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, jest on pomieszczeniem pomocniczym. Konsekwencją tego jest obowiązek ponoszenia nakładów na jego utrzymanie.

### **Podział kosztów remontu**

Ustawa o własności lokali mówi też o częściach budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, ale które stanowią pewien element konstrukcyjny balkonu - uzasadniał uchwałę sędzia prof. Zbigniew Kwaśniewski. Osoby uprawnione do zamieszkiwania w lokalu korzystają wyłącznie z balkonu w postaci pewnej przestrzeni wewnętrznej. Jest to więc część składowa samodzielnego lokalu mieszkalnego i osoby te muszą zadbać o ich utrzymanie. Natomiast za remonty konstrukcyjne balkonu musi płacić wspólnota.

Uchwała SN wiąże wszystkie sądy. Zgodnie z jej wytycznymi będzie musiało postępować również blisko 120 tys. wspólnot mieszkaniowych w Polsce.

Uchwała Izby Cywilnej SN z 7 marca 2008 r., sygn. akt III CZP 10/08