

Wyrok z dnia 3 października 2002 r.

III RN 153/01

Balkon przylegający do lokalu mieszkalnego, stanowiącego przedmiot odrębnej własności i służący do wyłącznego użytku jego właściciela, stanowi część składową tego lokalu, a koszty jego utrzymania w należyтым stanie, w tym także jego odtworzenia, nie obciążają wspólnoty mieszkaniowej budynku, lecz właściciela lokalu mieszkalnego.

Przewodniczący SSN Jerzy Kwaśniewski, Sędziowie SN: Andrzej Kijowski (sprawozdawca), Andrzej Wróbel.

Sąd Najwyższy, po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 października 2002 r. sprawy ze skargi Beaty K., Haliny G., Moniki W., Jacka W., Danuty D., Bogdana D. na decyzję Wojewody G. z dnia 12 października 1998 r. [...] w przedmiocie nakazu dokonania rekonstrukcji balkonów, na skutek rewizji nadzwyczajnej Prokuratora Generalnego od wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego Ośrodka Zamiejscowego w Gdańsku z dnia 20 grudnia 2000 r. [...]

u c h y l i ł zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Naczelnemu Sądowi Administracyjnemu-Ośrodkowi Zamiejscowemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania.

U z a s a d n i e

Prezydent miasta G. decyzją z dnia 10 lipca 1997 r. [...] wydaną po uprzednich oględzinach budynku [...] położonego przy ul. Ż. w G.-W., nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej tego budynku wykonanie zabezpieczeń balkonu przynależnego do lokalu nr 9 przez: 1) zabicie tynku od spodu płyty balkonowej, 2) usunięcie fragmentów płyty odspojonych od zbrojenia, 3) wykonanie zabezpieczeń uniemożliwiających korzystanie z balkonów w mieszkaniach nr 6 i 9 oraz pisemne poinformowanie lokatorów o konieczności przestrzegania tego zakazu, 4) umieszczenie na budynku zaawidomienia o stanie zagrożenia. W trakcie kolejnych oględzin budynku w dniu 17 lipca 1997 r. stwierdzono, że balkony w mieszkaniach nr 6 i 9 zostały zdemontowa-

ne, a drzwi balkonowe zabezpieczone przed możliwością wyjścia na zewnątrz. Wobec tego Prezydent miasta G. zobowiązał wspomnianą wspólnotę do przedłożenia dokumentacji projektowej dotyczącej obu balkonów z zachowaniem ich poprzedniej formy architektonicznej.

Wobec przedłożenia wymaganej dokumentacji, Prezydent miasta G. decyzją z dnia 21 sierpnia 1998 r. [...], powołującą się na przepis art. 66 ust. 2 i 3 oraz art. 87 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (obecnie jednolity tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 120, poz. 1268 ze zm.), nakazał wspólnocie mieszkaniowej dokonanie rekonstrukcji balkonów przynależnych do mieszkań nr 6 i 9 zgodnie z wykonanym projektem technicznym, gdyż istniejący stan budynku „powoduje oszpecenie otoczenia, a ponadto użytkowanie mieszkań nr 6 i 9 może spowodować zagrożenie życia lub zdrowia lokatorów”.

Odwołanie od tej decyzji złożyli: Beata K., Halina G., Monika i Jacek W. oraz Danuta i Bogdan D. Nie negowali oni konieczności wykonania robót budowlanych, ale podnieśli, że odtworzenie balkonów nie należy do wspólnoty, tylko do właścicieli mieszkań nr 6 i 9, do których balkony te przylegają i którzy będą z tego czerpać korzyści. Zaskarżoną decyzję utrzymał jednak w mocy Wojewoda G. decyzją z dnia 12 października 1997 r., stwierdzając, że w świetle art. 3 pkt 8 Prawa budowlanego przez pojęcie remont należy rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji. W tej sytuacji wydanie decyzji nakazującej wykonanie remontu poprzez rekonstrukcję balkonów stanowiących element składający się na elewację tego budynku należy uznać za uzasadnione, gdyż brak balkonów powoduje dysharmonię elewacji budynku, a ponadto brak trwałego zabezpieczenia wyjść z mieszkań może spowodować zagrożenie ludzkiego życia lub zdrowia. Balkony są elementem konstrukcyjnym wpływającym na wygląd elewacji budynku, więc dlatego obowiązek ich rekonstrukcji spoczywa na właścicielu obiektu, czyli wspólnocie mieszkaniowej przedmiotowego budynku.

Skargę na tę decyzję wniesioną przez wyżej wymienionych członków wspólnoty mieszkaniowej oddalił Naczelny Sąd Administracyjny-Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 20 grudnia 2000 r. [...]. W jego motywach NSA stwierdził między innymi, że balkony z całą pewnością stwarzają elewację budynku, stanowiąc jego wspólną część bez względu na to, kto z współwłaścicieli z nich korzysta. Za utrzymanie wspólnych części budynku w stanie technicznej sprawności odpowie-

działni są wszyscy współwłaściciele. Przepis art. 61 ustawy Prawo budowlane stanowi, że właściciel lub współwłaściciele, jak i zarządca obiektu budowlanego są obowiązani użytkować obiekt zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać go w należyłym stanie technicznym. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (obecnie jednolity tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903) stanowi natomiast w art. 13, że właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem swojego lokalu, a także jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, na które - zgodnie z art. 14 ust. 1 tej ustawy - składają się także wydatki na remonty i bieżącą konserwację.

Podmiotem ponoszącym odpowiedzialność za zobowiązanie dotyczące nieruchomości wspólnej są zatem poszczególni właściciele lokali i wspólnota mieszkaniowa jako jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej. Kwestie ewentualnych rozliczeń między współwłaścicielami-członkami wspólnoty, związane z partycypacją w kosztach utrzymania wspólnej nieruchomości, leżą poza kontrolą Naczelnego Sądu Administracyjnego i mogą być rozstrzygane na drodze postępowania cywilnego.

Prokurator Generalny RP zaskarżył powyższy wyrok rewizją nadzwyczajną, zarzucając rażące naruszenie przepisów art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 11 maja 1995 r. o Naczelnym Sądzie Administracyjnym (Dz.U. Nr 74, poz. 368 ze zm.), art. 328 § 2 KPC w związku z art. 59 ustawy o NSA, a także art. 3 ust. 2 w związku z art. 13 ust. 1 i 14 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i w związku z art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Powołując się na te zarzuty skarżący wniósł na podstawie art. 57 ust. 2 ustawy o NSA o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Naczelnemu Sądowi Administracyjnemu-Ośrodkowi Zamiejscowemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu rewizji nadzwyczajnej twierdzi się, że elewacja to otynkowanie budynku wraz z ewentualnymi elementami ozdobnymi, przy czym żaden przepis prawa nie pozwala na identyfikowanie elewacji i balkonu. Odmiennego założenia NSA w żaden sposób nie uzasadnił, w czym skarżący dopatruje się rażącego naruszenia art. 328 § 2 KPC w związku z art. 59 ustawy o NSA. O tym czy balkon należy zaliczyć do własności wspólnej, czy odrębnej decydować będzie w każdym konkretnym przypadku jego usytuowanie, w tym okoliczność, czy jest on przedmiotem użytkowania wspólnego albo wyłącznego użytkowania przez właściciela mieszkania. Najczęściej balkony przylegają wyłącznie do konkretnego lokalu i są wykorzystywane jedynie przez jego właściciela. Tak jest również w

przedmiotowej sprawie, gdyż balkony wymagające rekonstrukcji przylegają do lokali nr 6 oraz nr 9 i właściciele innych lokali w tym budynku nie mogą z nich korzystać. Balkony te stanowią zatem część składową każdego z wymienionych lokali i zaliczenie ich do nieruchomości wspólnej, a tym samym obciążenie wspólnoty powinnością rekonstrukcji przedmiotowych balkonów było bezzasadne. Tym sposobem przez rażąco błędne zastosowanie powołanych wyżej przepisów prawa doprowadzono do nałożenia obowiązku ponoszenia nakładów na cudzą nieruchomość, co stanowi skutki nie dające się zaakceptować w praworządnym państwie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rewizja nadzwyczajna jest zasadna. Przepis art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane stanowi, że właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany użytkować obiekt zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać go w należyтым stanie technicznym i estetycznym. Natomiast przepis art. 66 tej ustawy upoważnia organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego do wydawania decyzji nakazujących usunięcie stwierdzonych w tym zakresie nieprawidłowości, a więc w odniesieniu do balkonów - zarówno decyzji o ich demontażu, jak też późniejszej rekonstrukcji już z tego choćby względu, że wygląd budynku pozbawionego balkonów powoduje oszpecenie otoczenia. Przedmiotem sporu w niniejszej sprawie nie jest więc pytanie, czy Prezydent miasta G. miał kompetencję do wydania decyzji o rekonstrukcji balkonów przylegających do lokali nr 6 i 9 w budynku położonym przy ul. Ż. w G.-W., tylko problem, kto powinien być adresatem tej decyzji, a więc wspólnota mieszkaniowa, czy właściciele wymienionych lokali mieszkalnych. Naczelny Sąd Administracyjny podzielił stanowisko organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego i przyjął bez bliższego uzasadnienia, że balkony „z całą pewnością stwarzają elewację budynku, stanowiąc jego wspólną część bez względu na to, kto ze współwłaścicieli z nich korzysta, wobec czego za jej utrzymanie w stanie technicznej sprawności odpowiadają wszyscy współwłaściciele”. Co prawda elewacja to nie tylko - jak sugeruje skarżący - „otynkowanie z ewentualnymi elementami ozdobnymi”, lecz „zewnątrzna ściana budynku wraz z występującymi na niej elementami architektonicznymi i wystrojem” (por. Słownik języka polskiego, tom I, PWN, Warszawa 1996, s. 504), ale to nie znaczy, że balkony stanowią wspólną część budynku bez względu na to, który ze

współwłaścicieli z nich korzysta. Przepis art. 3 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stanowi bowiem, że w razie wyodrębnienia własności lokali wchodzących w skład danej nieruchomości przysługuje ich właścicielom udział w nieruchomości wspólnej, który obejmuje grunt oraz części budynku i urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Wynika stąd a contrario, że urządzenia i części budynku, w tym balkony, służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych nie wchodzą w skład nieruchomości wspólnej.

W takiej sytuacji balkon jest częścią składową lokalu mieszkalnego jako rzeczy w rozumieniu przepisu art. 47 § 2 KC, gdyż nie może być od niej odłączony bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu. Wniosku tego nie podważa szczególny przepis art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, który stanowi, że do lokalu mieszkalnego, jako jego części składowe mogą przynależeć pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a zwłaszcza piwnica, strych, komórka, garaż, zwane „pomieszczeniami przynależnymi”. Kategoria „pomieszczenia przynależnego”, jako części składowej w znaczeniu funkcjonalnym, rozszerza więc pojęcie części składowej rzeczy według Kodeksu cywilnego, a zarazem jest na tyle elastyczna, że status prawny balkonu uzależnia od okoliczności konkretnego przypadku w tym sensie, iż ani nie przesądza, ani też nie wyklucza kwalifikowania go jako pomieszczenia przynależnego. Innymi słowy, balkony mogą zależnie od koncepcji architektonicznej danego budynku być zarówno częścią elewacji spełniającą jedynie funkcję zdobniczą lub zostać przeznaczone do użytku ogółu właścicieli albo przynależeć do poszczególnych lokali mieszkalnych i być przeznaczone do wyłącznego użytku ich właścicieli. W tym drugim wypadku, który dotyczy przedmiotowej sprawy, w zakres kosztów utrzymania lokalu w należyłym stanie wchodzi również koszty utrzymania i ewentualnego odtworzenia balkonu, co zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali obciąża właściciela lokalu.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 236 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483) oraz art. 393¹³ KPC w związku z art. 10 ustawy z dnia 1 marca 1996 r. o zmianie Kodeksu postępowania cywilnego, rozporządzeń Prezydenta Rzeczypospolitej - Prawo upadłościowe i Prawo o postępowaniu układowym, Kodeksu postępowania administra-

cyjnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz niektórych innych
ustaw (Dz.U. Nr 43, poz. 189 ze zm.) orzekł jak w sentencji.

=====