

## **Postanowienie z dnia 14 lipca 2010 r., V CSK 31/10**

**Loggia i balkon, służące do wyłącznego użytku właściciela lokalu stanowiącego odrębną własność, podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej w rubryce 1.4.4 w polu "opis lokalu".**

*Sędzia SN Lech Walentynowicz (przewodniczący)*

*Sędzia SN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)*

*Sędzia SN Zbigniew Kwaśniewski*

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Jadwigi K. przy uczestnictwie Stanisława K. o założenie księgi wieczystej oraz wpis odrębnej własności lokalu, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 14 lipca 2010 r. skargi kasacyjnej wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Okręgowego w Opolu z dnia 16 września 2009 r.

oddalił skargę kasacyjną.

### **Uzasadnienie**

Orzeczeniem referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym w Opolu z dnia 19 marca 2009 r. założona została księga wieczysta nr (...)4, w której w rubryce 1.4 – Oznaczenie, podrubryce 1.4.4 wpisano lokal mieszkalny nr 12 przy ul. K. nr 64 w O., składający się z trzech pokoi, kuchni, łazienki z wc, hollu i pomieszczenia gospodarczego. Jako pomieszczenie przynależne wpisano piwnicę nr 12 oraz loggię. W rubryce 1.5 – Obszar wpisano 84,1000 m<sup>2</sup> a w dziale I -SP – udział w nieruchomości wspólnej związany z własnością lokalu, wynoszący 91/10000. W dziale II – Własność wpisana została Jadwiga K.

Orzeczenie to zaskarżyła wnioskodawczyni Jadwiga K., zarzucając wadliwe ujawnienie loggii, stanowiącej w części balkon, w polu „opis pomieszczeń przynależnych”, wadliwe ujawnienie obszaru nieruchomości przez wliczenie powierzchni loggii oraz wadliwe ujawnienie udziału w nieruchomości wspólnej.

Sąd Rejonowy w Opolu postanowieniem z dnia 10 czerwca 2009 r. zmienił zaskarżony wpis w ten sposób, że wykreślił wpis loggii jako pomieszczenia przynależnego i wpisał ją pod kolejnym numerem w podrubryce 1.4.4 jako „izbę” stanowiącą część składową lokalu, a w pozostałym zakresie utrzymał wpis w mocy.

Postanowienie to wnioskodawczyni zaskarżyła apelacją, którą Sąd Okręgowy w Opolu oddalił postanowieniem z dnia 16 września 2009 r.

Wnioskodawczyni w skardze kasacyjnej zarzuciła naruszenie art. 2 ust. 2 i art. 3 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: "u.w.l.") przez wadliwą wykładnię pojęcia „pomieszczenie” i błędne zastosowanie, oraz art. 65 § 2 k.c. przez niezbadanie zgodnego zamiaru stron i celu umowy sprzedaży lokalu. Zarzuciła także naruszenie przepisów postępowania mogące mieć wpływ na rozstrzygnięcie, tj. art. 379 pkt 5 k.p.c. przez doręczenie jej złożonej przez uczestnika postępowania odpowiedzi na apelację jednocześnie z postanowieniem oddalającym apelację, art. 386 § 1 k.p.c. przez niezastosowanie pomimo zasadności apelacji, a ponadto art. 626<sup>8</sup> § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic kognicji sądu wieczystoksięgowego i dowolne dokonanie ustaleń sprzecznie z umową sprzedaży lokalu. W konkluzji wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przepis § 21 pkt 4 lit. f i g rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. Nr 162, poz. 1575 – dalej: "rozporządzenie") stanowi, że w księdze wieczystej w opisie lokalu ujawnia się izby, a w opisie pomieszczeń przynależnych – pomieszczenia przynależne. Podnoszone w skardze kasacyjnej zarzuty sprowadzają się do twierdzenia, że loggia (balkon), chociaż stanowi część składową lokalu mieszkalnego, nie podlega ujawnieniu w księdze wieczystej, nie jest bowiem izbą ani pomieszczeniem przynależnym, a powierzchnia loggii (balkonu) nie podlega zaliczeniu do powierzchni ogólnej lokalu ujawnianej w księdze wieczystej.

Odnosząc się do tego zarzutu należy zwrócić uwagę, że ani ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej: "u.k.w.h."), ani rozporządzenie nie definiują pojęć „izba” oraz „pomieszczenie przynależne”, a brak tych definicji może budzić wątpliwości

odnośnie do przedmiotu prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej, w tym co do statusu prawnego loggii i balkonów.

Z art. 26 u.k.w.h. wynika, że podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości (w poprzednim brzmieniu – dane z ewidencji gruntów i budynków). Przepis ten koresponduje z art. 21 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2027 – dalej: "Pr.g.k."). W postanowieniu z dnia 9 lipca 2004 r., II CK 6/04 (nie publ.) Sąd Najwyższy wskazał, że ze względu na zasadę spójności systemu prawnego oznaczenie nieruchomości w księdze wieczystej powinno być zgodne z danymi wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków. Zasada ta znajduje potwierdzenie w przepisach wykonawczych. Gdy chodzi o lokale, do danych z ewidencji gruntów i budynków odsyła § 21 ust. 4 lit. a-e rozporządzenia. Nie ma tego odesłania w lit. f (opis lokalu) ani w lit. g tego przepisu (opis pomieszczeń przynależnych), nie ulega jednak wątpliwości, że również one powinny być oznaczone w taki sam sposób. Wynika to jasno z art. 21 Pr.g.k. oraz z § 70 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38, poz. 454), stanowiącego, że danymi ewidencyjnymi dotyczącymi lokalu są m.in. liczba izb wchodzących w skład lokalu oraz liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych do lokalu, a także wyrażone w metrach kwadratowych pole powierzchni użytkowej lokalu oraz pole powierzchni pomieszczeń przynależnych. Przepisy te jednak również nie definiują pojęć „izba”, oraz „pomieszczenie przynależne”.

Skarżąca podniosła, że należy odwołać się do definicji stosowanej na potrzeby statystyki publicznej przez Główny Urząd Statystyczny, która nie uznaje za izby przedpokojów, holi, łazienek, ubikacji, spiżarni, werand, ganków, schowków itp., oraz do definicji zawartych w przepisach prawa budowlanego. Definicja Głównego Urzędu Statystycznego w ogóle nie może być brana pod uwagę z tego względu, że w skardze kasacyjnej nie podano jej źródła. Skarżąca wykazała przy tym brak konsekwencji, gdyby bowiem iść tym tokiem rozumowania, z opisu lokalu w księdze wieczystej należałoby wyłączyć nie tylko loggię (balkon), lecz także łazienkę z wc, holl i pomieszczenie gospodarcze, które w świetle tej definicji też nie są izbami. Z tego względu przepisy dotyczące ewidencji gruntów i budynków nie są wystarczającą podstawą do wyjaśnienia, czy loggia (balkon) może być uznana za

izbę lub pomieszczenie przynależne, a zatem czy powinna być ujawniona w księdze wieczystej lokalu.

Zarzuty skarżącej opierają się na twierdzeniu, że zarówno izba, jak i pomieszczenie muszą być wydzielone trwałymi ścianami, a ani loggia, ani balkon takiego warunku nie spełniają. Skarżąca powoływała się na definicję słownikową oraz przepisy prawa budowlanego (...), ten argument nie wystarcza jednak do uwzględnienia skargi kasacyjnej, akty prawne bowiem dostarczają nierzadkich przykładów rozmięcia się znaczenia prawnego pojęcia z definicją słownikową. Gdy chodzi o przepisy prawa budowlanego, w skardze wskazano rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 ze zm.). Rozporządzenie to określa mieszkanie jako zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiający stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego, pomieszczenie mieszkalne jako pokoje w mieszkaniu, a także sypialnie i pomieszczenia do dziennego pobytu ludzi w budynku zamieszkania zbiorowego, a pomieszczenie pomocnicze jako pomieszczenie znajdujące się w obrębie mieszkania lub lokalu użytkowego służące do celów komunikacji wewnętrznej, higieniczno-sanitarnych, przygotowywania posiłków, z wyjątkiem kuchni zakładów żywienia zbiorowego, a także do przechowywania ubrań, przedmiotów oraz żywności. Wbrew jednak podnoszonym zarzutom, również w świetle przytoczonych przepisów do kategorii pomieszczeń pomocniczych można zaliczyć znajdujące się w obrębie mieszkania otwarte schowki, antresole, schody wewnętrzne w mieszkaniach kilkukondygnacyjnych, podesty, nawet jeśli nie są wydzielone trwałymi ścianami. Nie spełniają technicznie wymagań izby, a mimo to nie ma wątpliwości, że powinny znaleźć się w opisie lokalu, a powierzchnia ich zalicza się do powierzchni użytkowej.

Podobny wniosek wypływa z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Artykuł 2 ust. 2 stanowi, że samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych, zgodnie zaś z ust. 4 tego przepisu, do lokalu mogą przynależać, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach

nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności piwnica, strych, komórka lub garaż (pomieszczenia przynależne). Pomieszczenia pomocnicze to takie, które ułatwiają czy wręcz umożliwiają zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, jak łazienka, wc, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, antresole lub schowki. Wobec tego, że mogą się wśród nich znajdować także części lokalu niewydzielone ścianami, jak np. otwarte schody wewnętrzne, antresola itp., do kategorii pomieszczeń pomocniczych kwalifikuje je związek funkcjonalny z izbami. Pomieszczenia przynależne natomiast mogą znajdować się poza lokalem i pełnią inną funkcję; służą zaspokajaniu potrzeb innych niż mieszkaniowe (np. piwnica, garaż, komórka).

Balkony, jak wskazano już w orzecznictwie Sądu Najwyższego, w zależności od tego, czy służą wyłącznie właścicielowi lokalu, czy też są przeznaczone do użytku wszystkich właścicieli lokali, mogą stanowić bądź część składową konkretnych lokali, bądź zaliczać się do nieruchomości wspólnej. W wyroku z dnia 3 października 2002 r., III RN 153/01 (OSNP 2003, nr 18, poz. 423) balkon służący do wyłącznego użytku właściciela lokalu, z wejściem prowadzącym wyłącznie do tego lokalu, zaliczono do pomieszczeń przynależnych, a w uchwale z dnia 7 marca 2008 r., III CZP 10/08 (OSNC 2009, nr 4, poz. 51) balkon taki został uznany za pomieszczenie pomocnicze. W ocenie Sądu Najwyższego w obecnym składzie, należy podzielić drugie stanowisko, balkon bowiem, a tym bardziej loggia, służy niewątpliwie również zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, m.in. wypoczynku, wykazując związek funkcjonalny z pozostałą częścią lokalu. Właśnie ów związek funkcjonalny, a nie to, czy jest to pomieszczenie wydzielone ścianami, nakazuje zaliczyć loggię (balkon) do pomieszczeń pomocniczych w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l. Pomieszczenia pomocnicze należy natomiast traktować jak izby, podlegają zatem ujawnieniu w księdze wieczystej w sposób wskazany w zaskarżonym orzeczeniu. Nie ma także w przepisach bezwzględnego wymogu lokalizacji wszystkich pomieszczeń pomocniczych w obrębie lokalu, sam zatem fakt, że balkon (nie loggia) wykracza poza obręb lokalu, nie wystarcza do wykluczenia go z opisu lokalu.

W konsekwencji należało uznać, że loggia i balkon, służące do wyłącznego użytku właściciela lokalu stanowiącego odrębną własność, podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej w rubryce 1.4.4 w polu „opis lokalu”.

Nie można zatem uznać, że zaskarżone orzeczenie narusza art. 2 ust. 2 i art. 3 u.w.l., zgodnie z którym, w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Udział ten oblicza się przez zsumowanie powierzchni użytkowej lokalu, obejmującej izby i pomieszczenia pomocnicze, oraz powierzchni pomieszczeń przynależnych. Trafnie zatem w zaskarżonym orzeczeniu doliczono powierzchnię loggii (balkonu) do powierzchni użytkowej lokalu. Trafność tego stanowiska wspierają też inne argumenty.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) stanowi w art. 7, że za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału. Takiego przepisu w ustawie o własności lokali, pochodzącej z tego samego roku, nie ma. Nie oznacza to jednak, że istnieje luka w prawie, którą należy wypełnić przez sięgnięcie do ustawy o ochronie lokatorów, regulującej inne kwestie, mającej na celu ochronę lokatorów m.in. przed nieuzasadnionym zawyżaniem czynszu. Inny jest cel ustawy o własności lokali, gdyż nie dotyczy ona lokatorów, ale właścicieli lokali stanowiących odrębną własność, będących równocześnie współwłaścicielami nieruchomości wspólnej, na których ciąży obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania lokali, oraz – w odpowiednim udziale – kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Gdyby wszystkie loggie i balkony zaliczono do nieruchomości wspólnej, koszt jej utrzymania rozłożony byłby niewłaściwie. Powierzchnia loggii lub balkonu przyległych do lokali o takiej samej powierzchni może być różna; właściciel mniejszego balkonu miałby taki sam udział w części wspólnej nieruchomości, jak właściciel lokalu, do którego przylega większy balkon czy nawet taras, i ponosiłby takie same koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, co nie znajduje uzasadnienia. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 października 2004 r., II CK 98/04 (nie publ.) wyjaśnił, że o tym, co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, decyduje własność, a decyzję o tym, jakie części budynku nie zostaną wliczone do sumy powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali w budynku i tym samym staną się współwłasnością lokali (nieruchomością wspólną), podejmuje się w chwili ustanowienia odrębnej własności lokali. Z umowy stanowiącej materialną podstawę wpisu jasno wynika, że loggia (balkon) przyległa

do lokalu wnioskodawczyni nie stanowi części nieruchomości wspólnej, żądanie zatem wydzielenia z księgi wieczystej lokalu przyległej loggii (balkonu) i wpisanie go do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej nie może być uznane za zasadne.

Nie można także podzielić zarzutu naruszenia art. 3 u.w.l. przez wadliwe wpisanie udziału w nieruchomości wspólnej. Skarżąca zarzuciła, że sąd wieczystoksięgowy powinien oddalić wniosek w części dotyczącej wpisu udziału w nieruchomości wspólnej dlatego, że w chwili dokonywania wpisu nie wszystkie lokale zostały wybudowane, skoro część inwestycji nie została jeszcze zrealizowana. Zarzut ten jest nietrafny z kilku względów. Przede wszystkim kognicja sądu wieczystoksięgowego, stosownie do art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., nie pozwala na prowadzenie dowodów na inne okoliczności niż w nim wskazane. Ponadto rozporządzenie określa obligatoryjne elementy wpisu, które stanowią *unctim*; nie można wpisać do księgi wieczystej stanowiącego odrębną własność lokalu, nie wpisując równocześnie udziału w nieruchomości wspólnej. Trzeba też zwrócić uwagę, że w sytuacji, w której stanowiące część zadania inwestycyjnego budynki oddawane są sukcesywnie, oczekiwanie z założeniem księgi wieczystej dla już wybudowanych lokali godziłoby w interesy ich nabywców. Może się zdarzyć, że całe zadanie inwestycyjne nigdy nie zostanie ukończone, a wówczas, przy uwzględnieniu prezentowanego w skardze toku rozumowania, nie dojdzie do ujawnienia w księdze wieczystej praw tych właścicieli, którzy zdołali zawrzeć umowę sprzedaży w formie notarialnej.

Nie stanowi także naruszenia art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. skorygowanie przez sąd wieczystoksięgowy powierzchni użytkowej lokalu przez zaliczenie powierzchni balkonu, sąd ten bowiem nie jest jedynie organem ewidencyjno-rejestrowym, lecz ma obowiązek badania materialnej podstawy wpisu, dokonania prawidłowej wykładni umowy oraz sprawdzenia poprawności danych, na które powołuje się strona (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2009 r., IV CSK 36/09, OSNC-ZD 2010, nr A, poz. 16 i z dnia 30 września 2009 r., V CSK 63/09, nie publ.). Wbrew podnoszonym zarzutom, niedokonana zmiana nie narusza też art. 65 § 2 k.c. Skarżąca wywodziła, że zamiarem stron była sprzedaż trzypokojowego lokalu o powierzchni 66,6 m<sup>2</sup>, nie było zaś jej zamiarem nabycie loggii (balkonu) jako dodatkowego pomieszczenia. Niewątpliwie jednak nabyła lokal razem z loggią

(balkonem), skoro stanowi ona jego część składową i nie może być od niego odłączona. Dalsze rozważania tej oczywistej kwestii są zbędne. (...)

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c.