

Taras i balkony - kwalifikacja prawna

Kwalifikacja prawna balkonów i tarasów przynależnych do lokalu jeszcze do niedawna budziła wątpliwości a sprawa ta ma doniosłe znaczenie, od odpowiedzi na pytanie czy taki balkon jest własnością właściciela czy stanowi część wspólną uzależnione są zasady partycypacji w kosztach jego utrzymania i remontach.

Choć żaden przepis nie precyzuje tej kwestii wprost, to jednak orzecznictwo jest już jednolite wskazując, że urządzenia i części budynku w tym balkony czy tarasy służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej. Elementy wewnętrzne balkonu czy tarasu (np. podłoga, ściany boczne, sufit) stanowią część składową lokalu, z kolei elementy konstrukcyjne stanowią część składową nieruchomości wspólnej (por. uchwała SN z dnia 7.03.2008 r., sygn. akt: III CZP 10/08).

Zasada powyższa ma zastosowanie do każdego balkonu czy tarasu bez względu na jego usytuowanie, ponieważ decydującymi kryteriami jest jego położenie i sposób korzystania - jeżeli bezpośrednio przylega do lokalu i wyłącznie właściciel ma do niego dostęp - jest to pomieszczenie pomocnicze i część składową tej konkretnej nieruchomości lokalowej.

W wyroku z dnia z dnia 19 maja 2011 r., sygn. akt: I ACa 35/11 (niepubl.) Sąd Apelacyjny w Warszawie przesądził, że okoliczność, iż bezpośrednio pod tarasem przynależnym do lokalu położone są inne lokale nie ma wpływu na jego status prawno - rzeczowy. Oznacza to, że nawet, gdy pełni jednocześnie funkcję zadaszenia nie jest częścią wspólną nieruchomości.

Ze strony:

<http://www.zaradca.pl/pytania-i-odpowiedzi/69-prawo/2562-fundusz-celowy-na-remonty-tarasow>

Wadliwa izolacja balkonu wywołuje wiele szkód, niszczy nie tylko płytę konstrukcyjną, ale powoduje zawilgocenie lokalu, również tego położonego poniżej, czy odpadanie tynków elewacyjnych. Koszt jej naprawy jest zwykle wysoki, około kilku tysięcy złotych. Obowiązek usunięcia tej wady spoczywa na właścicielu balkonu a nie na wspólnocie mieszkaniowej - tak orzekł Sąd Apelacyjny we Wrocławiu, Wydział I Cywilny w wyroku z dnia 7.08.2008 roku (sygn. akt: I Aca 601/08).

Sąd Najwyższy dwukrotnie wyrokował w sprawie balkonów. W wyroku z dnia 3.10.2002 roku (III RN 153/01) uznał, iż balkon przylegający do lokalu mieszkalnego, stanowiącego przedmiot odrębnej własności i służący do wyłącznego użytku jego właściciela, to część składowa tego lokalu, a koszty jego utrzymania w należyłym stanie, w tym także odtworzenia, nie obciążają wspólnoty mieszkaniowej budynku, lecz właściciela lokalu mieszkalnego. W dniu 7 marca 2008 roku ([sygn. akt: III CZP 10/08](#)) orzekł natomiast, iż wydatki związane z utrzymaniem w należyłym stanie balkonu ponosi właściciel lokalu, a wydatki na remonty i bieżącą konserwację części budynku, które są elementem konstrukcji balkonu trwale połączonym z budynkiem, obciążają wspólnotę mieszkaniową.

W świetle tych orzeczeń nie może już budzić wątpliwości, że balkon jako pomieszczenie pomocnicze, część składowa lokalu nie stanowi nieruchomości wspólnej, dlatego koszty jego remontów ponosi właściciel, z wyjątkiem konstrukcji - tutaj obowiązek spoczywa na wspólnocie mieszkaniowej. Na tle interpretacji zakresu obowiązków właściciela związanych z remontem balkonu powstają jednak liczne spory.

Wrocławski Sąd Apelacyjny w orzeczeniu z dnia 7.08.2008 roku w sprawie I A Ca 601/08 uchylił uchwałę wspólnoty mieszkaniowej dotyczącą remontu balkonów, uznał bowiem, iż "... posadzki, izolacje i płyty balkonowe służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali, przez co nie mogą zostać uznane za część nieruchomości wspólnej..."