

Czy bieżące utrzymanie zamontowanych daszków jest obowiązkiem spółdzielni?

Spółdzielnia Mieszkaniowa na prośbę mieszkańca zamontowała daszki nad dwoma balkonami na ostatniej kondygnacji. Teraz mieszkańcy z tych lokali, którzy mają spółdzielczo-własnościowe prawo do lokalu, żądają utrzymania bieżącego tych instalacji. I tu pojawia się pytanie, czy utrzymanie tych instalacji należy do spółdzielni i czy spółdzielnia może je zdemontować? Daszki nie chronią elewacji, a jedynie okładzinę balkonową, zatem czy można je traktować jako należące do właściciela lokalu?

W powyższym zakresie kwestia ponoszenia wydatków związanych z **utrzymaniem balkonów** w lokalach (jednakże) własnościowych była wielokrotnie już przedmiotem zainteresowania tak sądów administracyjnych, jak i Sądu Najwyższego. Pomimo występujących w orzecznictwie sprzeczności, za utrwaloną należy uznać tezę – odnoszącą się wprost do lokali własnościowych – iż balkony służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali mieszkalnych nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej. Ostatecznie stanowisko w sprawie zajął Sąd Najwyższy, podejmując w dniu 7 marca 2008 r. (sygn. akt: III CZP 10/08) uchwałę, w której wyjaśniono, że *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*. Stanowisko to – w drodze analogii – odnieść należy do spółdzielni mieszkaniowych i uprawnionych do spółdzielczych własnościowych praw do lokali w zasobach tych spółdzielni.

Z przytoczonego orzeczenia Sądu Najwyższego wynika, iż balkon nie ma jednolitego charakteru pod względem prawnym. SN uznał więc, że balkon, na który wejście jest tylko z danego lokalu, z jednej strony stanowi pomieszczenie pomocnicze służące wyłącznie zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w danym lokalu. W konsekwencji, wydatki związane z jego utrzymaniem w należyтым stanie ponosi właściciel lokalu. Jednakże balkon, połączony z budynkiem, jest jednocześnie częścią budynku, tj. jego elementem konstrukcyjnym trwale z nim związanym. Wynika więc z tego, że jest również częścią nieruchomości wspólnej,

a wydatki na remonty i bieżącą konserwację takiego budynku obciążają wspólnotę mieszkaniową (tu: spółdzielnię mieszkaniową). Mieszkańcy lokalu korzystają bowiem wyłącznie z przestrzeni wewnętrznej balkonu. Nie korzystają natomiast z tego, co jest elementem konstrukcji budynku. Podobnie rzecz się ma z daszkiem nad balkonem. Stąd też wspólnotę mieszkaniową (lub spółdzielnię) mógłby obciążać tylko koszt remontu elementów konstrukcji balkonu trwale połączonych z budynkiem. Zauważyć natomiast należy, iż zadaszenie nad balkonem na ostatniej kondygnacji (tzw. daszek) nie jest elementem konstrukcji trwale połączonym z budynkiem (ze ścianą połączony jest zwykle wspornikami i słupkami dokręconymi do konstrukcji balkonu i może być łatwo rozmontowany). Konstrukcja ta chroni przy tym tylko balkony czwartej kondygnacji, a więc nie byłoby nawet zasadne obciążanie kosztami ich utrzymania pozostałych członków wspólnoty czy spółdzielni mieszkaniowej (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 11 maja 2011 r., sygn. akt: I ACa 162/11). Jeżeli zatem to spółdzielnia zamontowała daszek, to i spółdzielnia może go również zdemontować.

Należy zwrócić uwagę, iż w literaturze prezentowane jest również stanowisko, zgodnie z którym, w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (jako ograniczonego prawa rzeczowego), balkon jest w ogóle wyłączony z powierzchni użytkowej lokalu, a jego właścicielem pozostaje spółdzielnia. Ma więc ona pełne, nieograniczone prawo do działania, m.in. remontowania balkonu.

Jeżeli w powyższym zakresie pozostają niewyjaśnione wątpliwości, w celu uzyskania odpowiedzi na pytanie, kto jest odpowiedzialny za wykonanie remontu

balkonu (w tym montażu lub demontażu zadaszenia nad nim), należy zapoznać się z treścią umowy ustanawiającej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, bądź szczegółowo prześledzić postanowienia statutu danej spółdzielni mieszkaniowej. Zgodnie bowiem z art. 8

u.s.m. w sprawach nieuregulowanych w ustawie prawa i obowiązki członków spółdzielni określają postanowienia statutu.

Agnieszka Żelazna

Ustanowienie zarządu powierzonego przez dewelopera

Jak powinno prawidłowo wyglądać ustanowienie zarządu powierzonego przez dewelopera? Czy deweloper potrzebuje jakiejś umowy z zarządem powierzonym, czy też wystarczy jedynie uchwała wspólnoty. Czy uchwała może zostać podjęta przez dewelopera i pierwszego właściciela?

Stosownie do art. 33 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1910 z późn. zm., dalej: u.w.l.) w razie powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej, w trybie przewidzianym w art. 18 ust. 1 u.w.l., w braku odmiennych postanowień umowy, stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 4 u.w.l. dotyczącego zasad wykonywania zarządu nieruchomością wspólną.

Wobec powyższego wskazać należy, iż zgodnie z przywołanym art. 18 ust. 1 u.w.l., właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Jak wynika z powyższego, zarząd nieruchomością wspólną mogą umownie uregulować sami właściciele lokali. Sposób zarządzania, na jaki mogą się zdecydować, to przykładowo „powierzenie” obowiązków z zakresu zarządzania wybranej osobie fizycznej lub prawnej, z którą wspólnota zawrze następnie umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną. Przy czym – jak podkreśla się w doktrynie – przepisy u.w.l. nie nakładają w tym zakresie obowiązku zawarcia żadnej umowy, z której mocy wspólnota mieszkaniowa powierza zarząd nieruchomością wspólną osobie fizycznej lub prawnej.

Określenie zasad zarządzania nieruchomością wspólną może nastąpić już w pierwszej dla danej nieruchomości wyjściowej umowie o ustanowieniu własności lokalu. Strony tej umowy, nabywca lokalu i tzw. dotychczasowy właściciel nieruchomości wyjściowej (np. deweloper) mogą swobodnie określić sposób zarządu. Ich decyzja

będzie wiążąca dla wszystkich właścicieli, których lokale zostaną wyodrębnione później. Zgodnie bowiem z art. 18 ust. 2 u.w.l., w razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu. Ponadto, choć przepisy u.w.l. o tym wyraźnie nie stanowią, pierwsza dla danej nieruchomości wyjściowej umowa o ustanowieniu własności lokalu – w której strony, tj. nabywca lokalu i tzw. dotychczasowy właściciel nieruchomości wyjściowej określą sposób zarządu, wiąże nie tylko kolejnych „sukcesywnych” nabywców „nowo wyodrębnianych” lokali, lecz także nabywców pochodnych, zatem nabywców lokali już wcześniej wyodrębnionych i stanowiących samodzielne nieruchomości lokalowe.

Ustanowienie zarządu powierzonego może nastąpić również w drodze uchwały (zaprotokołowanej przez notariusza) podjętej przez właścicieli lokali tworzących daną wspólnotę mieszkaniową, a więc – z uwzględnieniem sukcesywnego wyodrębniania lokali w budynku – na wstępie nabywcę pierwszego lokalu oraz dewelopera jako właściciela pozostałych lokali. Powyższe wynika z faktu, iż wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa z chwilą przeniesienia przez dotychczasowego właściciela nieruchomości na osobę trzecią prawa własności pierwszego z lokali (vide: uchwała SN z dnia 9 czerwca 2005 r., sygn. akt: III CZP 33/05).

Agnieszka Żelazna

Radca prawny, LexCertus Kancelaria Radcy Prawnego
Agnieszka Żelazna
zelazna@lexcertus.pl