

BALKON, A UDZIAŁ W POWIERZCHNI WSPÓLNEJ

Właściciel lokalu mieszkalnego ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należytym 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. (Uchwała z dnia 7 marca 2008 r., III CZP 10/08)

W orzecznictwie Sądu Najwyższego trafnie wskazuje się na konieczność odróżniania pomieszczenia pomocniczego (art. 2 ust. 2 u.w.l.) od pomieszczenia przynależnego (art. 2 ust. 4 u.w.l.). W wyroku z dnia 7 marca 2003 r., III RN 29/02 ("Monitor Podatkowy" 2003, nr 5, s. 29) Sąd Najwyższy uznał, że pomieszczenie pomocnicze służy bezpośrednio zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, natomiast pomieszczenie przynależne nie jest w sensie funkcjonalnym przestrzenią przeznaczoną do bezpośredniego zaspokajania mieszkaniowych potrzeb ludzi; służy zaspokajaniu innych potrzeb osób, które korzystają z samodzielnego lokalu mieszkalnego.

Jako pomieszczenie pomocnicze balkon powinien być ujawniony w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu, w dziale I-O, w rubryce 1.4.4, w polu „opis lokalu”

Balkon zwiększa udział w nieruchomości wspólnej zauważa Gazeta Prawna, ale o tym zwykle się już zapomina, w rezultacie właściciel takiego pomieszczenia pomocniczego nie ponosi żadnych dodatkowych kosztów.

A powinien, ponieważ powierzchnia loggi, balkonu, czy tarasu zwiększa powierzchnię użytkową lokalu, którą należy uwzględniać przy obliczaniu udziałów w nieruchomości wspólnej, jakie przypadają na poszczególnych członków wspólnoty mieszkaniowej.

Ma to z kolei wpływ nie tylko na wysokość kosztów zarządu, ale także i wymiar podatku od nieruchomości, czy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Ponieważ powszechną praktyką jest pomijanie powierzchni balkonów przy obliczaniu udziałów – dane o udziałach w nieruchomościach niemal wszystkich wspólnot mieszkaniowych w kraju są wadliwe.

Takie błędy zawierają zaświadczenia o samodzielności lokali, potem powielają je już tylko sądy wieczystoksięgowe.

Stanowisko GP jest błędne ponieważ stosownie do art. 3 ust.3 ustawy o własności lokali udział właściciela w nieruchomości wspólnej stanowi stosunek powierzchni lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi do łącznej powierzchni lokali i pomieszczeń przynależnych. Balkon nie jest pomieszczeniem przynależnym a gdyby uznać je za pomieszczenie pomocnicze jak pisze autor artykułu, to i tak nie wlicza się do udziału w nieruchomości wspólnej. Na pytanie co należy rozumieć pod pojęciem pomieszczenia przynależnego odpowiada art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali i te powierzchnie są doliczane

Reasumpcja:

Powierzchnia balkonów nie wchodzi w powierzchnię stanowiącą podstawę wyliczenia udziału w powierzchni wspólnej