

Warszawa, dn. 18.08.2011 r.

## **Opinia prawna**

### **Przedmiot opinii:**

Przedmiotem opinii jest udzielenie odpowiedzi na pytanie dotyczące:

1. zakresu przedmiotowego pojęcia „nieruchomość wspólna”, a w szczególności wskazanie, jakie elementy budynku i urządzeń w nim zainstalowanych w tym pojęciu się zawierają,
2. możliwości montowania „w świetle okna” urządzeń przez właścicieli lokali,
3. przyznania wspólnocie mieszkaniowej prawa do wyrażania zgody na instalację urządzeń na elewacji budynku i umieszczania reklam na oknach.

### **Stan prawny:**

Opinia została sporządzona według stanu prawnego na dzień 18.08.2011 r.

W opinii posłużono się przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U.z 2000 r. Nr 80, poz.903 z późn. zm.) - dalej zwaną również „u.w.l.”.

#### **Ad.1.**

Przez nieruchomość wspólną należy rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.).

Tak określone pojęcie jest jasne w zakresie, w jakim dotyczy gruntu jako nieruchomości wspólnej. Problemy interpretacyjne pojawiają się przy dookreśleniu pojęcia części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Na wstępie należy podkreślić, że wspólnoty mieszkaniowe, co do zasady, nie mają prawa określać zakresu przedmiotowego pojęcia nieruchomości wspólnej w drodze uchwały. Pojęcie to wynika z przepisu ustawy, a uchwała wspólnoty zakresu tego pojęcia zmienić ani dookreślać nie może.

Wspólnota natomiast jest władna, na podstawie przepisu art. 22 ust.3 pkt 8 u.w.l., do ustalenia sposobu partycypacji w kosztach utrzymania urządzeń lub części budynku.

Zakres przedmiotowy pojęcia nieruchomości wspólne nie może być zamknięty. Jedynie na gruncie istniejącego orzecznictwa oraz poglądów doktryny stwierdzić należy, że do nieruchomości wspólnej należą takie elementy, jak fundamenty, dach, ściany nośne, klatkę schodową, przewody, instalacje wodne, ogrzewcze itp. (por. wyrok WSA w Gliwicach z dn. 22 stycznia 2010 r., sygn. akt II SA/GI 115/09).

Tym samym stwierdzić należy, że zewnętrzna elewacja budynku stanowi przedmiot nieruchomości wspólnej, jako że nie służy do wyłącznego korzystania właściciela lokalu (i funkcjonalnie do tego nie jest przeznaczona) i jest jednocześnie ścianą nośną budynku.

W zakresie zaś określenia podmiotu prawa własności balkonu stwierdzić należy, że jednoznaczne jego określenie nie jest możliwe z uwagi różne możliwości określenia zasad korzystania i utrzymania balkonów w aktach notarialnych ustanawiających odrębną własność lokalu. Nie mniej jednak przyjmuje się, że problem ten może być uregulowany generalnie na dwa sposoby.

Z jednej strony można przyznać balkonowi charakter części składowej nieruchomości lokalowej. Pojęcie to oznacza, że jest on zbudowany nie dla przemijającego użytku, a połączenie to ma charakter trwały. W takim wypadku to właściciela lokalu obciążają wszelkie koszty związane z konserwacją i utrzymaniem balkonu. (por. wyrok SN z dnia 02 października 2002 r., III RN 153/01).

Odrębna konstrukcja prawna przyjmująca, że balkon jest nieruchomością wspólną jest również dopuszczalna, chociaż praktycznie nieuzasadniona w tradycyjnych budynkach wielomieszkańczych. (por. E. Bończak – Kucharczyk, *Komentarz do art.3, art.4 ustawy o własności lokali*, Oficyna 2010). W takich sytuacjach balkon jest częścią nieruchomości wspólnej przeznaczoną dla wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali. W takich sytuacjach, z reguły, wspólnota mieszkaniowa jest zobowiązana do jego generalnych remontów a bieżąca konserwacja i utrzymanie należy do właściciela lokalu.

Brak jest orzecznictwa dotyczącego ustalenia, czy okno jest częścią nieruchomości wspólnej.

## **Ad.2.**

Określenie, czy okno należy do nieruchomości wspólnej, czy też stanowi przedmiot prawa własności każdego właściciela nieruchomości lokalowej nie może być jednoznacznie określone, w szczególności zaś w przypadku, gdy orzecznictwo i doktryna nie daje praktycznie żadnych wskazówek w tym zakresie.

Nie mniej jednak stwierdzić należy, że stolarka okienna jest czymś innym aniżeli otwór okienny, a rozróżnienie tych dwóch terminów wydaje się być kluczem do odpowiedzi na jedno z pytań tejże opinii.

Otóż w przypadku, gdy otwór okienny został zaprojektowany i zaaprobowany w decyzji o pozwoleniu na budowę (względnie decyzji zatwierdzającej projekt budowlany), a jego położenie nie zostało zmienione przez właściciela lokalu, to fakt umieszczenia tam stolarki okiennej jest indyferentny dla pojęcia nieruchomości wspólne i dla samej wspólnoty mieszkaniowej.

Pośrednio powyższy tok rozumowania wynika z orzeczenia NSA z dnia 14 kwietnia 1999 r., sygn. akt IV SA 175/97, gdzie stwierdzono, że „zlikwidowanie okien na jednej ścianie, wybite otworów okiennych i zamurowanie okien na ścianie innej - stanowi niewątpliwie przebudowę nieruchomości.” Sąd ten stwierdził, że nastąpiła ingerencja w nieruchomości wspólne stanowiącą ściany nośne i pośrednio również elewację budynku, co związane było z koniecznością uzyskania zgody wspólnoty mieszkaniowej. *A contrario*, gdyby takie działanie nie nastąpiło, zgoda nie byłaby wymagana, bo nie stanowiłaby przebudowy budynku.

Tym samym, jeżeli otwór okienny był zaprojektowany, to w gestii właściciela lokalu jest obsadzenie go stolarką okienną. Zaprojektowany wcześniej otwór okienny nie służy funkcjonalnie nieruchomości wspólnej (ścianom nośnym) i nie należy usprawiedliwiać zaliczenia go do nieruchomości wspólnej poprzez odwoływanie się do warunków technicznych i wiedzy budowlanej. Konstruktor budynku przewidział bowiem istnienie otworu okiennego, stosując rozwiązania architektoniczne niezbędne do zapewnienia bezpieczeństwa całej konstrukcji.

Dla współwłaścicieli nieruchomości wspólnej obojętne jest, czy sąsiad obsadził otwór okienny, czy też zdemontował już istniejącą szybę. Stolarka okienna służy wyłącznie użytkowi właściciela nieruchomości lokalowej dopóty, dopóki nie zdecyduje się on na zmianę miejsca położenia otworu okiennego. Dopiero w tym przypadku stanowić będzie to ingerencję w nieruchomości wspólne i będzie wymagało zgody wspólnoty mieszkaniowej.

Stolarka okienna nie stanowi części składowej nieruchomości wspólnej (ściany nośnej), ponieważ może być ona instalowana i demontowana bez wpływu na integralność elewacji (ściany nośnej) budynku, o ile otwór okienny został pierwotnie zaprojektowany i przewidziany.

Mając na względzie powyższe stwierdzić należy, że stolarka okienna nie jest częścią wspólną nieruchomości. Pogląd ten należy oprzeć na fakcie, że okno służy do użytku właściciela określonego lokalu w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l.

W związku z powyższym nie budzi żadnych wątpliwości możliwość umieszczania w świetle okna reklam, klimatyzatorów, banerów, kasetonów i innych rzeczy od strony wewnętrznej bez zgody wspólnoty mieszkaniowej.

Natomiast możliwość umieszczania w świetle okna reklam, klimatyzatorów, banerów, kasetonów i innych rzeczy od strony zewnętrznej zależy przede wszystkim od sposobu

mocowania i rozmiarów. Jeżeli nie są one większe niż światło okna i są mocowane poza oknem do elewacji budynku stanowiącej bez wątpliwości część wspólną, to nie narusza to praw pozostałych współwłaścicieli do nieruchomości wspólnej i nie wymaga zgody wspólnoty mieszkaniowej. Natomiast jeżeli umieszczenie w świetle okna reklam, klimatyzatorów, banerów, kasetonów i innych rzeczy od strony zewnętrznej wymagałoby ingerencji w elewację budynku lub przekraczałoby rozmiarami światło okna, to wymagałoby to uzyskania zgody wspólnoty mieszkaniowej.

Każda ingerencja w elewację budynku stanowi bowiem ingerencję w jego konstrukcję przeznaczoną do użytku wszystkich współwłaścicieli nieruchomości wspólnej i wymaga zgody wspólnoty mieszkaniowej.

Na marginesie nadmienić należy, że zupełnie odmiennie należy traktować otwory okienne w dachu. W takim wypadku można je traktować jako element części wspólnej nieruchomości, jako że pośrednio służą one wszystkim właścicielom lokali, stanowiąc integralny i funkcjonalny element pokrycia dachowego, przynoszącego ochronę dla wszystkich mieszkańców.

### **Ad. 3.**

Mając na względzie kwestie podniesione w punktach poprzedzających stwierdzić należy, że każdorazowa ingerencja właściciela lokalu w elewację budynku wymaga zgody wspólnoty mieszkaniowej. Dotyczy to zarówno zmiany położenia otworów okiennych, ale również dokonywanie zwykłych nawierceń w elewacji budynku, ponieważ mogą one osłabiać jego konstrukcję.

W przypadku okien, zdaniem sporządzającego niniejszą opinię, wspólnota mieszkaniowa nie ma uprawnień do zakazywania/nakazywania umieszczania jakichkolwiek reklam, banerów, kasetonów i innych rzeczy na stolarce okiennej i szybie. Przedmioty te nie należą do części wspólnej nieruchomości, a swoboda z nich korzystania przyznana jest wyłącznie właścicielowi konkretnego lokalu, pod warunkiem nie wykraczania poza światło okna i nie mocowania ich elementów do elewacji budynku.