

Chcę za budować balkon. Jakie zgody i pozwolenia muszę uzyskać?

► Pozycja prawna balkonu jako części (przyna leżnej, pomocniczej, składowej?) nieruchomości, z której może korzystać właściciel lokalu budzi od dawna wątpliwości co do tego, czy ten element stanowi część wspólną nieruchomości, czy też jest własnością właściciela lokalu.

Zagadnienie to ma kluczowe znaczenie dla określenia podmiotu, który może dysponować nieruchomością na cele budowlane (czyli prowadzić inwestycję polegającą na zabudowie balkonu). Czy może to być właściciel lokalu czy też wyłącznie prawo to będzie służyć wspólnocie mieszkaniowej.

Obecnie balkon, czy też taras, postrzegany jest w następujących płaszczyznach tj.:

1) jako część elewacji budynku spełniająca funkcję zdobniczą, która może służyć ogółowi właścicieli (np. balkon przyległy do klatki schodowej) albo tylko jednemu właścicielowi lokalu (np. balkon przyległy do lokalu);

2) jako element konstrukcyjny budynku stanowiący część nieruchomości wspólnej (pogląd ten potwierdza uchwała Sądu Najwyższego z 7.03.2008 r., o sygn. akt III CZP 10/08, która na dzień dzisiejszy jest uznawana jako wiążąca w tej materii);

3) jako część składową rzeczy (jeżeli balkon służy tylko jednemu właścicielowi lokalu) w rozumieniu przepisu art. 47 § 2 kodeksu cywilnego, bowiem balkon od lokalu nie może być odłączony bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości budynku lub bez uszkodzenia lub istotnej zmiany samego balkonu.

Rozważania powyższe mają na celu wykazanie, że trudno będzie właścicielowi lokalu samodzielnie dysponować (złożyć oświadczenie o dysponowaniu nieruchomością) lokalem na potrzeby postępowania administracyjnego dotyczącego zgłoszenia budowy bądź pozwolenia na budowę, gdyż skuteczność takiego oświadczenia może zostać podważona w toku postępowania administracyjnego. Z drugiej strony znany jest wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, z 31 stycznia 2014 r. zapadły w sprawie o sygn. akt VII SA/Wa 2073/13,

w którym sąd stwierdza, że każdy członek wspólnoty mieszkaniowej może zabudować loggię, bez uchwały wszystkich jej członków.

Przechodząc dalej do formalności, jakie powinien spełnić właściciel lokalu, który chce zabudować trwale balkon (i uniknąć ewentualnych przeszkód) służący wyłącznie temu właścicielowi, należy wymienić:

1) zgodę wspólnoty mieszkaniowej wydaną w formie uchwały, w oparciu o art. 22 ust 3 pkt 5 ustawy o własności lokali;

2) zgodę właściciela praw autorskich do projektu budynku (projektanta), z uwagi na treść art. 16 ustawy z 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2006 r. nr 90 poz. 631);

3) zgłoszenie robót organowi administracji budowlanej wraz z oświadczeniem o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością, w tym tą częścią nierucho-



mości wspólnej, która będzie podlegała zabudowie (tj. zewnętrzna część elewacji) z dołączeniem szkiców bądź rysunków oraz określając w nim rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia.

Należy zaznaczyć, że zgłoszenia organowi robót budowlanych należy dokonać przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych (rozpoczęcia zabudowy). Właściwy organ, w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia, może – w drodze decyzji – wnieść sprzeciw. Do wykonywania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli organ nie wniósł sprzeciwu w tym terminie.

Nie można wykluczyć, że prowadzenie określonego rodzaju prac budowlanych zmierzających do zabudowy balkonu, która zmienia jego konstrukcję, będzie zakwalifikowane do robót budowlanych, na wykonanie których potrzebne będzie pozwolenie na budowę.

Znane jest stanowisko prezentowane przez Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursus zajęte przez Naczelnika Dorotę Chojeczką w piśmie z dnia 10.10.2013 r. (UD-XI-WAB.670.98.2013.MRO) zgodnie z którym zabudowa balkonów wymaga pozwolenia na budowę, bowiem taka inwestycja, zgodnie z Polską Normą PN-ISO-9836; 1997 zwiększa kubaturę całego budynku. W opinii tej powołano się na art. 3 pkt 6 Prawa budowlanego, zgodnie z którym (także w obecnym brzmieniu) przez budowę rozumie się także m.in. rozbudowę obiektu budowlanego.

Jeżeli prezentowane stanowisko jest nadal aktualne – pomimo zmiany ustawy Prawo Budowlane, to inwestor dowie się o tym otrzymując sprzeciw. W taki wypadku konieczne będzie wystąpienie o wydanie pozwolenia na budowę.

radca prawny Krzysztof Brudkowski

W Twojej wspólnocie są problemy, z którymi za rząd sobie nie radzi?

Zadzwoń lub napisz. Nasi specjaliści pomogą

w każdej sprawie: tel. 519-610-425, redakcja@gazetaecho.pl

Jakie czynności członkowie Zarządu mogą robić bez uchwały właścicieli lokali		
Wielkość Wspólnoty (liczba lokali)	Decydowanie w sprawach czynności nieprzekraczających zwykłego zarządu dla nieruchomości wspólnej	Decydowanie w sprawach czynności przekraczających zwykły zarząd dla nieruchomości wspólnej
Wspólnota „duża” (powyżej 7 lokali) – ustawa o własności lokali	Zarząd Wspólnoty samodzielnie	Właściciele lokali zwykłą większością głosów
Wspólnota „mała” (do 7 lokali) – ustawa kodeks cywilny	Właściciele lokali większością głosów	Właściciele lokali jednomyślnie

Prawo nie definiuje zamkniętego katalogu czynności nie przekraczających zwykłego zarządu. Za czynności zwykłego zarządu uważa się bieżącą eksploatację nieruchomości, zapewniającą jej utrzymanie w stanie nie pogorszonym i bez zmiany aktualnego przeznaczenia. Jednakże w związku ze zmianami cywilizacyjnymi pojęcie zwykłego zarządu ewoluuje, co można zauważyć m.in. w orzecnictwie SN.

Przykładowo:

- w uzasadnieniu uchwały SN z dnia 25 marca 1994 r.,

wskazano, iż zmiany występujące w obrębie stosunków społeczno-gospodarczych, wymuszają rozszerzenie zakresu czynności zwykłego zarządu

- w uzasadnieniu uchwały SN z dnia 19 kwietnia 2002 r. stwierdzono: „Mając na względzie, że obecnie kanalizacja należy do urządzeń niezbędnych dla zaspokojenia potrzeb elementarnych, można uznać, iż jej instalowanie na nieruchomości, na której znajduje się budynek

mieszkalny, mieści się w ramach czynności zwykłego zarządu”

Tym niemniej w przypadkach wątpliwych co do możliwości przekroczenia zwykłego zarządu, ale nie wymagających natychmiastowych działań, wskazane jest poddanie pod głosowanie wspólnoty propozycji danego zamierzenia, bowiem nie ma żadnych przeciwwskazań, aby współwłaściciele wypowiedzieli się co do woli wykonania czynności nie przekraczającej zwykłego zarządu.

Zespół Zarządców Nieruchomości sp. z o.o.

Jesteśmy cenionym zarządcą



Obsługa nieruchomości mieszkalnych



Obsługa nieruchomości użyteczności publicznej



Obsługa księgową



Własna obsługa techniczna CSGT



Pogotowie techniczne 24h



Doradztwo



Witaj w domu!



www.zzn.pl