

Pani
ANNA MĘTLEWICZ
Radna Rady Miejskiej
w Koszalinie

Odpowiadając na Pani interpelację zgłoszoną w okresie międzysesyjnym w sprawie wulgarnego banneru w centrum Miasta informuję,

1. W budynku przy ul. Rynek Staromiejski 1-5 w Koszalinie funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa zarządzana przez zewnętrznego zarządcę firmę „BUDMAR” Spółka z o.o. Gmina Miasto Koszalin jest w tej nieruchomości jednym ze współwłaścicieli posiadającym udział w wysokości 0,1126. W budynku znajduje się 12 lokali gminnych i 45 lokali prywatnych.
2. Baner został powieszony przez prywatnego właściciela, z własnej inicjatywy bez starania się o uzyskanie zgody Wspólnoty Mieszkaniowej. Wspólnota Mieszkaniowa, w tym Gmina Miasto Koszalin, nie podejmowała w tej sprawie żadnej uchwały.
3. Ze względu na kontrowersyjny napis na banerze, w imieniu właścicieli, w tym w imieniu Gminy, interwencję podjął zarządca nieruchomości. Jednak podejmowane próby rozmowy z właścicielem mieszkania nie przyniosły zamierzonego rezultatu. Właściciel mieszkania stoi na stanowisku, że cyt.: „balkon jest jego własnością i może wywieszać na nim dowolne treści, gdyż żyje w wolnym kraju”. Z uwagi na to, że zarządca działający w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej nie ma innych możliwości w wyegzekwowaniu od właściciela mieszkania usunięcia banneru z balkonu, sprawa została zgłoszona na policję.
4. Z ramienia policji czynności wyjaśniające RSOWII-20260/20 prowadzone były przez Zespół do Spraw Wykroczeń Komisariatu II w Koszalinie, który ukarał mandatem karnym właściciela mieszkania przy ul. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Mandat został przyjęty, a właściciel po otrzymaniu mandatu dostosował się do zarzutów Policji i ocenzurował baner poprzez wykropkowanie nieprzyzwoitego słowa. W związku z tym sprawa została zakończona.
5. Jednocześnie informuję, że funkcjonariusze Straży Miejskiej w Koszalinie wielokrotnie podejmowali próby dotarcia do właściciela banneru. We wskazanym mieszkaniu nikt jednak nie otwierał drzwi, przez co funkcjonariusze nie byli w stanie wyegzekwować usunięcia obraźliwego przekazu.
6. Nadmieniam, że status prawny balkonu był w praktyce orzecniczej zagadnieniem wywołującym pewne kontrowersje. Zwracano uwagę, iż z faktu różnorodności balkonów, tj. sposobu ich budowania, połączenia z nieruchomością czy możliwością dostępu, nie można wyprowadzić sztywnych reguł, które określą granice, gdzie kończy się nieruchomość wspólna, a gdzie zaczyna część składowa wyodrębnionego lokalu, którą jest balkon. Ustawa o własności lokali, jak również Prawo budowlane nie zawierają ustawowej definicji pojęcia "balkon". W orzecnictwie, pojęciem tym określa się zróżnicowane pod względem konstrukcyjnym, architektonicznym i wizualnym części budynku. W tej sytuacji, wobec braku jurydycznych kryteriów pozwalających na dookreślenie tego pojęcia, należy przyjąć, że pod pojęciem "balkonu", jako części budynku stanowiącej zarazem część składową lokalu mieszkalnego, rozumieć należy tę tylko jego część, która służy wyłącznie do użytku właściciela lokalu i osób z nim zamieszkałych. Jest nią przestrzeń wewnętrzna, z reguły wyodrębniona podłogą i balustradą, a niekiedy także ścianami bocznymi i sufitem, z wyłączeniem zawsze ściany przedniej, której brak pozwala na uznanie tej części budynku za balkon i umożliwia zarazem korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem. Wobec tego elementy architektonicznej konstrukcji balkonu trwale połączone z bryłą budynku i na ogół usytuowane na zewnątrz w stosunku do przestrzeni wykorzystywanej do wyłącznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zamieszkałe w lokalu, uznać należy za takie części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu, zatem - na podstawie art. 3 ust. 2 ustawy

o własności lokali - powinny być kwalifikowane jako stanowiące nieruchomości wspólną (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2008 r., w sprawie III CZP 10/08, LEX nr 348085). W orzecznictwie reprezentowane jest także stanowisko, iż jeśli przemawiają za tym względy natury architektonicznej lub estetycznej, to balkony lub ich elementy mogą być uznane za wchodzące w skład nieruchomości wspólnej, choćby w praktyce służyły one do wyłącznego użytku osób zajmujących określony lokal. Stanowisko takie zajął np. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 16 stycznia 2014 r., I ACa 763/13 wskazując, iż balkony, składające się w zasadzie z płyty podłogowej i metalowej barierki, są dominującym elementem wizualnym zewnętrznej części budynku i w decydujący sposób wpływają na kształt estetyczny elewacji.

*wz. Prezydenta Miasta
Zastępca Prezydenta
Andrzej Kierzek*