

**Karol Ryszkowski**

Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

ORCID: 0000-0003-2744-3533

**FUNKCJA BALKONU JAKO OKOLICZNOŚĆ ISTOTNA  
DLA USTALANIA JEGO STATUSU WŁASNOŚCIOWEGO  
– GŁOSA DO WYROKU SĄDU NAJWYŻSZEGO (3)  
Z DNIA 6 MARCA 2015 R., SYGN. III CSK 195/14<sup>1</sup>**

Wyrok Sądu Najwyższego (3) z dnia 6 marca 2015 r., sygn. III CSK 195/14<sup>2</sup>

Fakt, że balkon nie służy zaspokajaniu potrzeb indywidualnych właściciela lokalu, do którego przylega, lecz „stanowi komunikację”, jego funkcją jest połączenie klatki schodowej z wejściem do lokalu mieszkalnego, jest okolicznością istotną przy ustalaniu, czy balkon stanowi część wspólną nieruchomości, czy też część składową mieszkania, do którego przylega.

**Stan faktyczny**

Należy wskazać, że w orzecznictwie kwestią sporną była kwalifikacja prawna balkonu bądź jako pomieszczenia przynależnego, jak orzekł Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 października 2002 r.<sup>3</sup>, bądź też jako pomieszczenia pomocniczego, a więc *de facto* części składowej lokalu, jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 marca 2008 r.<sup>4</sup>, w postanowieniu z dnia 14 lipca 2010 r.<sup>5</sup>,

<sup>1</sup> Publikacja została dofinansowana ze środków subwencji przyznanej Uniwersytetowi Ekonomicznego w Krakowie.

<sup>2</sup> Lex nr 1682209.

<sup>3</sup> Sygn. III RN 153/01, OSNAPiUS 2003, nr 18, poz. 423; „Prokuratura i Prawo” 2003, nr 6; OSNAPiUS 2003, nr 12, poz. 10.

<sup>4</sup> Sygn. III CZP 10/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 51, s. 19; „Monitor Prawniczy” 2008, nr 7, s. 338; „Biuletyn SN” 2008, nr 3; „Wspólnota” 2008, nr 13, s. 46; „Monitor Prawniczy” 2009, nr 10, s. 560.

<sup>5</sup> Sygn. V CSK 31/10, OSNC 2011, nr 2, poz. 20, s. 56; „Biuletyn SN” 2010, nr 10; OSN 2011, nr 2, poz. 20, s. 56; OSG 2011, nr 10, poz. 58, s. 17.

jednak we wszystkich tych orzeczeniach jako założenie wstępne przyjmowano, że balkon, o którym wypowiadał się Sąd Najwyższy, to taki, który służy do wyłącznego użytku właściciela lokalu z wejściem prowadzącym wyłącznie z tego lokalu. Należy wskazać, że kwestia charakteru prawnego balkonu zostało ostatecznie przesądzone właśnie w postanowieniu Sądu Najwyższego – V CSK 31/10<sup>6</sup>.

Założenie to było przyjmowane *a priori*, bez większej refleksji w tej materii, a więc niejako wykluczano *a limine* możliwość tego, że balkon nie należy do nieruchomości wspólnej w przypadku braku zaspokajania przez niego potrzeb indywidualnych właściciela lokalu, do którego przylega.

Za brak zaspokajania przez balkon potrzeb indywidualnych właściciela lokalu do niego przylegającego należy uznać sytuację, w której balkon stanowi komunikację (jego funkcją jest połączenie klatki schodowej z wejściem do lokalu mieszkalnego), jak słusznie orzekły w przedmiotowej sprawie sąd apelacyjny oraz Sąd Najwyższy. Jest to równoznaczne z zaliczeniem takiego balkonu do nieruchomości wspólnej.

Kwalifikacja ta stanowiła kanwę niniejszej sprawy, w której powód „A.G. wniósł o zasądzenie od strony pozwanej (...) kwoty 100.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu części uiszczonej na rzecz strony pozwanej ceny sprzedaży lokalu nr 11 i 11a położonego w budynku przy ul. B. 10 w K. Wskazał, że uchylił się od skutków oświadczenia woli o nabyciu tego lokalu, albowiem pozostawał w błędzie co do jego własności, gdyż był przekonany, że nabywając lokal nabywa również prawo własności balkonu. (...) Sąd Okręgowy ustalił, że strona pozwana (...) ogłosiła przetarg na sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 11 i 11a przy ul. B. 10 w K. W opisie tego lokalu zawarła informację, że w lokalu jest balkon. To samo wyraźnie wskazano podczas przetargu ustnego. Natomiast w zaświadczeniu o samodzielności lokalu nr 11 i 11a nie ma wskazania, że w skład lokalu wchodzi balkon. Na rzucie budynku nie objęto grubą linią balkonu, inaczej niż rzutu mieszkania. Przy opisie «balkon» nie zaznaczono, że stanowi on część wspólną, zastrzeżenie takie znalazło się przy opisie klatki schodowej i korytarza. Umową z dnia 13 stycznia 2010 r. strona pozwana ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr 11 i 11a przy ul. B. 10 i sprzedała go powodowi za cenę 617.561,55 zł, wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu. Lokal ten został przekazany powodowi. W protokole zdawczo-odbiorczym brak jest wzmianki o przekazaniu balkonu. W piśmie z dnia 24 czerwca 2010 r., zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. B. 10 w K. poinformował stronę pozwaną, że według oświadczenia A.G. nabył on lokal nr 11 i 11a wraz z balkonem komunikacyjnym, podczas gdy inny lokal w takim samym układzie położony piętro niżej, został sprzedany bez balkonu komunikacyjnego,

---

<sup>6</sup> K. Ryszkowski, *Charakter prawny balkonu, który służy do wyłącznego użytku właściciela lokalu* [w:] *Własność lokali: teraźniejszość i perspektywy*, red. A. Kaźmierczyk, E. Badura, Warszawa 2020, s. 102.

a według wiedzy Wspólnoty wszystkie balkony komunikacyjne w tym budynku stanowią część wspólną nieruchomości. (...) Powód wystąpił o warunki zabudowy balkonu na początku 2010 r. a w maju 2011 r. powód uzyskał stosowną zgodę. Na balkon prowadzi wejście z klatki schodowej.

Sąd Okręgowy wskazał, że podstawę prawną roszczenia powoda stanowią art. 405 oraz art. 410 § 1 i § 2 k.c. Uznał, że powód skutecznie uchylił się od skutków prawnych umowy z dnia 13 stycznia 2010 r., na podstawie której zapłacił stronie pozwanej kwotę 617.561,55 zł i może domagać się zapłaty części ceny, tytułem nienależnego świadczenia. Zdaniem Sądu Okręgowego powód nabywając w dniu 13 stycznia 2010 r. lokal pozostawał w błędnym przekonaniu, że kupując lokal nabywa również, jako wchodzący w jego skład, znajdujący się przy lokalu balkon. To błędne przekonanie powoda zostało wywołane zachowaniami osób, którym strona pozwana zleciła podejmowanie czynności w związku ze zbyciem lokalu. Skutki zachowania tych osób należy przypisać stronie pozwanej, którą reprezentowały. Błąd był błędem istotnym, gdyż z twierdzeń powoda wynika, że powód wiedząc o rzeczywistym stanie rzeczy nie zawarłby umowy ze stroną pozwaną. Sąd Okręgowy uznał, że powód dochował przewidzianego w art. 88 § 2 k.c. rocznego terminu do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli zawartego w umowie kupna lokalu. Wyrokiem z dnia 23 grudnia 2013 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację strony powodowej od wyroku Sądu Okręgowego. Podzielił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji oraz jego argumentację prawną, z pewnymi modyfikacjami. W ocenie Sądu Apelacyjnego, w apelacji trafnie zarzucono, że powód nie nabył mieszkania ze względu na balkon, a jego nabycie nie wpływa na możliwość podziału lokalu.

Skarga kasacyjna strony pozwanej została oparta na podstawie naruszenia prawa materialnego (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.). W ramach tej podstawy skarżąca zarzuciła obrazę art. 84 § 2 k.c., art. 84 § 1 i 2 k.c. oraz art. 88 § 2 k.c. W oparciu o te zarzuty wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w K., ewentualnie o uchylenie zaskarżonych wyroków i oddalenie powództwa”.

### **Funkcja balkonu jako okoliczność istotna dla ustalenia jego statusu własnościowego w doktrynie**

W doktrynie wypowiedziano się odnośnie do kwalifikacji prawnej balkonu, jednak tak jak miało to miejsce w orzecznictwie (przed zapadnięciem głosowanego wyroku), wypowiedzi te dotyczyły jedynie balkonu, do którego wyłączny dostęp prowadził tylko z lokalu.

Pogląd o tym, że balkon, który służy do wyłącznego użytku właściciela lokalu, do którego przylega, stanowi część składową tego lokalu, jest podzielany w doktrynie. Tak m.in. I. Heropolitańska: „Okoliczność, czy balkon służy zaspo-

kajaniu potrzeb indywidualnych właściciela lokalu, do którego przylega, czy też jest tylko częścią elewacji, spełniającą funkcję zdobnicze, czy może dostęp do niego mają wszyscy mieszkańcy określonej kondygnacji, a nawet wszyscy mieszkańcy danego budynku, jest okolicznością istotną przy ustalaniu, czy balkon stanowi część wspólną nieruchomości, czy też część składową mieszkania, do którego przylega (uchw. SN z 7.3.2008 r., III CZP 10/08, OSN 2009, Nr 4, poz. 51; wyr. SN z 6.3.2015 r., III CSK 195/14, Legalis). Balkon przylegający do lokalu mieszkalnego, stanowiącego przedmiot odrębnej własności i służący do wyłącznego użytku jego właściciela, stanowi część składową tego lokalu (wyr. SN: z 3.10.2002 r., III RN 153/01, OSN 2003, Nr 18, poz. 423; uchw. SN z 7.3.2008 r., III CZP 10/08, OSN 2009, Nr 4, poz. 51; post. SN z 14.7.2010 r., V CSK 31/10, OSN 2011, Nr 2, poz. 20)<sup>7</sup>. Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2010 r. (sygn. V CSK 31/10) jest także aprobowane przez innych przedstawicieli doktryny (tak m.in. T. Czech<sup>8</sup>, K. Osajda<sup>9</sup> i D. Okolski<sup>10</sup>)<sup>11</sup>.

Wśród wymienionych powyżej przesłanek, które decydowałyby o charakterze prawnym balkonu w sprawie objętej głosowanym wyrokiem, a zarazem *per analogiam* w stosunku do wszystkich balkonów, które stanowią komunikację łączącą klatkę schodową z wejściem do lokalu mieszkalnego – nie wskazano stanu faktycznego objętego tą sprawą. Można by stwierdzać, że niniejsza glosa jest zbyt kazuistyczna, jednak skoro na gruncie tego problemu w tym konkretnym stanie faktycznym zapadły aż dwa wyroki Sądu Najwyższego (sygn. III CSK 195/14 oraz wyrok z dnia 9 lutego 2017 r., sygn. III CSK 60/16<sup>12</sup>), to wskazuje to wagę problemu.

Na wagę problemu, które rozstrzyga niniejsze orzeczenie, zwrócono uwagę już w doktrynie. Tak m.in. M. Gutkowski, który wskazał, że „błędem co do przedmiotu czynności może być też błąd co do statusu prawnego balkonu, który «stanowi komunikację» łączącą klatkę schodową z wejściem do lokalu mieszkalnego, w szczególności to, czy balkon stanowi część wspólną nieruchomości, czy też część składową mieszkania (wyr. SN z 6.3.2015 r., III CSK 195/14, Legalis)”<sup>13</sup>.

## **Funkcja balkonu jako okoliczność istotna dla ustalania jego statusu własnościowego w orzecznictwie**

Próbując odpowiedzieć na powyższe zagadnienie, można wyciągnąć z orzecznictwa jedną zasadę. Otóż jeżeli balkon służy do wyłącznego użytku właściciela

<sup>7</sup> Art. 85 KWU Heropolitańska 2019, wyd. 4/Heropolitańska, Legalis.

<sup>8</sup> T. Czech, *Ustawa deweloperska. Komentarz*, WKP 2018, art. 3.

<sup>9</sup> Art. 2 WłLokU red. Okolski 2019, wyd. 13/Kurek, Legalis.

<sup>10</sup> Art. 2 WłLokU red. Osajda 2019, wyd. 7/Jelonek-Jarco, Legalis.

<sup>11</sup> K. Ryszkowski, *Charakter prawny...*, s. 103–104.

<sup>12</sup> Lex nr 2294378.

<sup>13</sup> Art. 84 KC T. I red. Gutowski 2018, wyd. 2/Gutowski.

lokalu i wejście na balkon prowadzi wyłącznie z tego lokalu, to jest on jego częścią składową.

W wyżej powołanym wyroku sygn. III RN 153/01 Sąd Najwyższy orzekł, że przepis „art. 3 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stanowi bowiem, że w razie wyodrębnienia własności lokali wchodzących w skład danej nieruchomości przysługuje ich właścicielom udział w nieruchomości wspólnej, który obejmuje grunt oraz części budynku i urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Wynika stąd a contrario, że urządzenia i części budynku, w tym balkony, służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej”.

Warto zwrócić uwagę, że w przedmiotowej sprawie balkon nie został wymieniony w zaświadczeniu o samodzielności lokalu wydanym na podstawie art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali, a zatem w ramach lokalu, dla którego ustanowiono odrębną własność, nie wchodził balkon, a sąd wieczystoksięgowy nie miał podstawy do wpisu balkonu w księdze wieczystej.

Próbując znaleźć odpowiednią kwalifikację prawą dla balkonu komunikacyjnego, należy zwrócić uwagę na definicję balkonu zawartą w uchwale Sądu Najwyższego sygn. III CZP 10/08, zgodnie z którą „ani ustawa o własności lokali, ani Prawo budowlane nie zawierają ustawowej definicji pojęcia «balkon», a doświadczenie życiowe dowodzi, że pojęciem tym określa się nader zróżnicowane pod względem konstrukcyjnym, architektonicznym i wizualnym części budynku. W tej sytuacji, wobec braku jurydycznych kryteriów pozwalających na dookreślenie tego pojęcia, przyjąć należy, 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”.

Ta definicja balkonu co do zasady uwzględnia zróżnicowania konstrukcyjne balkonów oraz odpowiada potrzebom praktyki<sup>14</sup>, jednak nie w przedmiotowej sprawie dotyczącej balkonu komunikacyjnego.

Sąd Najwyższy słusznie zwrócił uwagę na brak jurydycznych kryteriów pozwalających na dookreślenie pojęcia balkonu, a tym bardziej balkonu stanowiącego komunikację.

Sąd Najwyższy w uchwale sygn. III CZP 10/08 orzekł, że w „stanie faktycznym sprawy, w której przedstawiono Sądowi Najwyższemu zagadnienie prawne do rozstrzygnięcia nie ma wątpliwości, wobec zgodnych ustaleń Sądów obu instancji, że balkony, których dotyczy kwestionowana uchwała strony pozwanej, służą do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli lokali, ponieważ wej-

---

<sup>14</sup> K. Ryszkowski, *Charakter prawny...*, s. 106.

ścia na te balkony prowadzą wyłącznie z poszczególnych lokali mieszkalnych. Ta ostatnia okoliczność przesądza o tym, że wspomniane balkony są tymi częściami budynku, które służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, co w świetle art. 3 ust. 2 ustawy wyłącza możliwość uznania ich za elementy nieruchomości wspólnej”.

Można wyciągnąć *a contrario* wniosek, że skoro w przedmiotowej sprawie balkon nie służył do wyłącznego użytku właściciela przedmiotowych lokali, to stanowił część nieruchomości wspólnej, a zatem poprawnie nie został objęty zaświadczeniem starosty o samodzielności lokalu.

W postanowieniu sygn. V CSK 31/10 Sąd Najwyższy utrzymał stanowisko zaprezentowane w uchwale z dnia 7 marca 2008 r., sygn. III CZP 10/08<sup>15</sup>. „Balkony, jak wskazano już w orzecznictwie Sądu Najwyższego, w zależności od tego, czy służą wyłącznie właścicielowi lokalu, czy też są przeznaczone do użytku wszystkich właścicieli lokali, mogą stanowić bądź część składową konkretnych lokali, bądź zaliczać się do nieruchomości wspólnej”.

Jak wskazują wyżej przytoczone orzeczenia, orzecznictwo, rozpatrując kwestię kwalifikacji prawnej balkonu, skupiło się na balkonie, który służy do wyłącznego użytku właściciela lokalu z wejściem prowadzącym wyłącznie z tego lokalu, nie zajmując się kwestią tzw. balkonu komunikacyjnego ani jego definicją, ani jego charakterem prawnym (ustalenia kryteriów, kiedy z takim balkonem mamy do czynienia).

W glosowanym wyroku Sąd Najwyższy wskazał, że „Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku podkreślił, że balkon będący przedmiotem sporu ma szczególny charakter, gdyż nie służy on zaspokajaniu potrzeb indywidualnych właściciela lokalu do którego przylega, lecz «stanowi komunikację». Jego funkcją jest połączenie klatki schodowej z wejściem do lokalu mieszkalnego. Sąd Apelacyjny wyraził pogląd, że jest to stwierdzenie konieczne dla zrozumienia sporu”, a ponadto zgodził się z taką argumentacją sądu apelacyjnego. Należy się z powyższym zgodzić, skoro zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie wskazuje się na konieczność zaspokajania przez balkon potrzeb indywidualnych właściciela lokalu, do którego on przylega, w celu możliwości zakwalifikowania go jako części składowej lokalu, a jak stwierdziły sąd apelacyjny i Sąd Najwyższy, w przypadku balkonu komunikacyjnego do takiej konstatacji dojść nie można. Należy więc wyciągnąć z tego wniosek, że jest on elementem nieruchomości wspólnej, a funkcja ta jest główną determinantą istotną przy ustalaniu, czy balkon stanowi część wspólną nieruchomości, czy też część składową mieszkania, do którego przylega.

W wyroku sygn. III CSK 60/16 Sąd Najwyższy zawarł definicję balkonu komunikacyjnego: „Balkon ten, jak wszystkie balkony w budynku, jest tzw. balkonem komunikacyjnym. Częściowo przylega do lokalu nabytego przez powoda,

---

<sup>15</sup> *Ibidem*, s. 101.

a częściowo do wspólnego korytarza. Wejście na balkon jest zarówno z klatki schodowej, jak i z lokalu nabytego przez powoda”.

W uzasadnieniu faktycznym wyroku sygn. III CSK 60/16 Sąd Najwyższy wskazał, że „zaskarżony przez powoda skargą kasacyjną wyrok zapadł po uchyleniu przez Sąd Najwyższy wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 23 grudnia 2013 r. wyrokiem z 6 marca 2015 r., III CSK 195/14, i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania”. Widać więc bezpośrednią zależność pomiędzy zasadniczym dla charakteru prawnego balkonu orzeczeniem sygn. III CSK 60/16, potwierdzającym jego status jako pomieszczenia pomocniczego (w przypadku, gdy balkon służy do zaspokajaniu potrzeb indywidualnych właściciela lokalu, do którego przylega) a głosowanym wyrokiem.

W przytoczonym powyżej wyroku sygn. III CSK 60/16, który ugruntował linię orzeczniczą Sądu Najwyższego na temat charakteru prawnego balkonu, Sąd Najwyższy orzekł, że „dopiero postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2010 r., V CSK 31/10, przesądziło na potrzeby praktyki, że balkon służący do wyłącznego użytku właściciela lokalu stanowiącego odrębną własność podlega ujawnieniu w księdze wieczystej w rubryce «opis lokalu». Wcześniejsza praktyka była chwiejna, nie zawsze więc dokonywano w księgach wieczystych odpowiedniego wpisu takiego balkonu”.

W przedmiotowej sprawie, jak wskazał Sąd Najwyższy”, w opisie faktycznym przy „opisie «balkon» nie zaznaczono, że stanowi on część wspólną, zastrzeżenie takie znalazło się przy opisie klatki schodowej i korytarza”. Widać więc, że organ sporządzający inwentaryzację zaliczał balkon komunikacyjny do części nieruchomości wspólnej. To samo wynikało z zaświadczenia o samodzielności lokalu wydanego na podstawie art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali w przedmiotowej sprawie, które tego balkonu w nim nie uwzględniło.

## Podsumowanie

Widać, że głosowane orzeczenie stanowiło przyczynek dla takiej konstatacji. Ponadto służyć może ono jako wskazówka interpretacyjna przy kwalifikacji prawnej balkonu w konkretnym stanie prawnym (tj. balkonu komunikacyjnego). Wskazana w tezie przedmiotowego orzeczenia dystynkcja ma zatem duże implikacje prawne, ponieważ przesądza o charakterze prawnym balkonu oraz o tym, kto jest jego właścicielem *in concreto*.

Podsumowując, należy w pełni zaaprobować tezę, wedle której fakt, że balkon nie służy zaspokajaniu potrzeb indywidualnych właściciela lokalu, do którego przylega, lecz „stanowi komunikację”, jego funkcją jest połączenie klatki schodowej z wejściem do lokalu mieszkalnego, jest okolicznością istotną przy ustalaniu, czy balkon stanowi część wspólną nieruchomości, czy też częścią składową mieszkania, do którego przylega. W sprawach, w których występuje balkon

komunikacyjny, należy mieć na uwadze ponadto jego definicję zawartą w wyroku Sądu Najwyższego sygn. III CSK 60/16 oraz charakter prawny tego balkonu, który z niej wynika (element nieruchomości wspólnej).

## Bibliografia

- Czech T., *Ustawa deweloperska. Komentarz*, WKP 2018.  
KC T. I red. Gutowski 2018, wyd. 2/Gutowski.  
KWU Heropolitańska 2019, wyd. 4/Heropolitańska, Legalis.  
Ryszkowski K., *Charakter prawny balkonu, który służy do wyłącznego użytku właściciela lokalu*  
[w:] *Własność lokali: teraźniejszość i perspektywy*, red. A. Kaźmierczyk, E. Badura, Warszawa 2020.  
WiLokU red. Okolski 2019, wyd. 13/Kurek, Legalis.  
WiLokU red. Osajda 2019, wyd. 7/Jelonek-Jarco, Legalis.

## Streszczenie

W głosowanym wyroku przyjęto godne aprobaty zapatrywanie, zgodnie z którym fakt, że balkon nie służy zaspokajaniu potrzeb indywidualnych właściciela lokalu, do którego przylega, lecz „stanowi komunikację”, jego funkcją jest połączenie klatki schodowej z wejściem do lokalu mieszkalnego, jest okolicznością istotną przy ustalaniu, czy balkon stanowi część wspólną nieruchomości, czy też część składową mieszkania, do którego przylega.

*Słowa kluczowe:* balkon, prawo umów, przynależności, nieruchomość wspólna, pomieszczenie pomocnicze, prawo nieruchomości

## THE FUNCTION OF THE BALCONY AS A CIRCUMSTANCE FOR THE ESTABLISHMENT OF ITS PROPERTY STATUS – GLOSSARY FOR THE JUDGMENT OF THE SUPREME COURT (3) OF 6 MARCH 2015, III CSK 195/14

### Summary

In the voted judgment, the opinion worthy of approval was adopted, according to which the fact that the balcony does not meet the individual needs of the owner of the apartment to which it adjoins, but “constitutes communication”, its function is to connect the staircase with the entrance to the apartment, is an important factor in determining whether the balcony it is a part of the shared property or an adjacent apartment.

*Keywords:* balcony, contract law, affiliation law, shared property, auxiliary room, real estate law