**Balkonowa fotowoltaika - będzie z nią problem?**

**Balkonowa fotowoltaika wzbudza zainteresowanie ze względu na podwyżki cen prądu. Wyjaśniamy, czy montaż takiej instalacji wymaga zgody wspólnoty.**

**Lipcowe podwyżki cen prądu były zapowiadane przez media już wcześniej. Mimo tego, mogą one zaskoczyć wielu rodaków po pierwszym rozliczeniu dokonanym według nowych stawek. Dane GUS wskazują, że w lipcu energia elektryczna dla konsumentów podrożała aż o 20% (względem czerwca). Można przypuszczać, że podwyżki cen prądu zwiększą zainteresowanie ciekawym rozwiązaniem, jakim jest fotowoltaika balkonowa. Na rynku znajdziemy coraz więcej instalacji, które można dość łatwo zamontować na balkonie, a następnie podpiąć do domowego gniazdka (po wymianie licznika na dwukierunkowy). Praktyka pokazuje jednak, że niektórzy zarządcy budynków wielorodzinnych niechętnie patrzą na montaż paneli balkonowych - zwłaszcza taki wykonany bez uprzedniego poinformowania administracji. To nie jedyny problem, który może hamować rozwój ciekawego rozwiązania, jakim wydaje się być fotowoltaika balkonowa.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Geneza problemu związanego z fotowoltaiką balkonową jest podobna jak w przypadku montażu klimatyzatorów. Chodzi o trudności w wyznaczeniu granicy pomiędzy własnością mieszkania oraz częścią wspólną budynku w przypadku balkonów i loggii.***

l ***Media informują już o pierwszych konfliktach pomiędzy administracją budynków wielorodzinnych oraz właścicielami mini-instalacji fotowoltaicznych. Takie spory są bardziej prawdopodobne, jeśli balkonowa fotowoltaika została zamontowana bez pozwolenia administracji albo jej montaż skutkuje ingerencją np. w barierkę.***

l ***Wspólnota mieszkaniowa lub spółdzielnia może wypracować pewne zasady związane z montażem fotowoltaiki balkonowej i przyjąć je w postaci uchwały (podobnie jak w przypadku klimatyzatorów). Wspólnoty czasem przyjmują też uchwały w sprawie ustalenia granic części wspólnych budynku.***

***Poniżej można dowiedzieć się więcej o ciekawym i coraz ważniejszym temacie, jakim z pewnością jest fotowoltaika balkonowa.***

**Sytuacja prawna podobna jak przy klimatyzatorach …**

Odpowiedź na pytanie o przyczyny sporów, które czasem powoduje fotowoltaika balkonowa jest dość podobna jak w przypadku montażu klimatyzatorów. Już kilka lat temu, kiedy klimatyzatory typu split zaczęły zyskiwać popularność jako wyposażenie mieszkań, eksperci prawni zwracali uwagę na problemy związane z dość niejasnym statusem prawnym balkonów i loggii. Wspomniane problemy oczywiście były widoczne już wcześniej, a ich przejawem mogły być chociażby spory prawne dotyczące finansowania remontów na balkonach. Jednak wciąż rosnąca popularność klimatyzatorów sprawiła, że sporów związanych z balkonami jest w blokach coraz więcej. „*Sytuację może dodatkowo pogorszyć popularyzacja fotowoltaiki balkonowej, która sama w sobie jest jednak zjawiskiem pozytywnym*” - uważa Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Orzecznictwo sądów niestety nie daje jednoznacznej odpowiedzi na pytania, które w kontekście statusu balkonów są związane z ustawą o własności lokali. Pewną podpowiedź stanowi Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2008 r. (sygn. akt: III CZP 19/08). Możemy w niej przeczytać, że: „*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 wspomniane elementy balkonu należy uznać za części wspólne budynku. „*To ważna informacja, ponieważ fotowoltaika balkonowa dość często wymaga wykorzystania zewnętrznej części barierki lub ściany ograniczającej balkon*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Spór sądowy to zdecydowanie najgorsze rozwiązanie**

Krajowe media informują już o pierwszych przypadkach sporów sądowych, które powoduje balkonowa fotowoltaika. Wydaje się, że takich sytuacji dość trudno będzie uniknąć. Mogą one występować nawet jeśli wspólnota lub spółdzielnia mieszkaniowa przyjmie uchwałę wyznaczającą zasady montażu balkonowej fotowoltaiki. Praktyka związana z klimatyzatorami pokazuje bowiem, że nie wszyscy mieszkańcy bloku chcą respektować wypracowane wspólnie zasady. Oczywiście, ustalenie wymagań, jakie powinna spełniać fotowoltaika balkonowa jest rozwiązaniem, które ogranicza prawdopodobieństwo najgorszego scenariusza. Mowa o sporze sądowym w sytuacji, gdy mieszkańcy bloku chcą samodzielnie produkować prąd. „*Niektóre wspólnoty mieszkaniowe dodatkowo przyjęły uchwały określające granice części wspólnych. To działanie, które bywa przydatne nie tylko w kontekście balkonowej fotowoltaiki*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Wszystko wskazuje na to, że podmioty zarządzające budynkami wielorodzinnymi będą musiały razem z mieszkańcami wypracować wspólne rozwiązania w związku z rosnącą popularnością klimatyzatorów oraz fotowoltaiki balkonowej. Takie założenie wynika z faktu, że trudno raczej spodziewać się pomocy ze strony ustawodawcy. W przypadku systemów fotowoltaiki balkonowej sytuacja jest o tyle łatwiejsza, że mini-instalacje PV nie generują drgań oraz hałasu. Hałas i drgania to natomiast problemy związane z montażem klimatyzatorów. „*Temat dotyczący instalowania klimatyzatorów będziemy jeszcze poruszać w ramach kolejnych naszych publikacji*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu** [**NieruchomosciSzybko.pl**](https://nieruchomosciszybko.pl/)**.**