Wrocław, dnia 27 maja 2026 r.

OPINIA PRAWNA

dotycząca zgodności z prawem poddanej do głosowania uchwały nr 6/2026 Wspólnoty Mieszkaniowej „Wietrzna 127–137" w sprawie określenia sposobu ponoszenia kosztów eksploatacji oraz remontów balkonów

I. PRZEDMIOT OPINII

Przedmiotem niniejszej opinii jest analiza zgodności z prawem poddanej do głosowania uchwały nr 6/2026 Wspólnoty Mieszkaniowej „Wietrzna 127–137" dotyczącej zasad ponoszenia kosztów eksploatacji, remontów i utrzymania balkonów, loggii i tarasów oraz zasad ich kontroli.

II. PODSTAWA PRAWNA

Analiza obejmuje w szczególności zgodność uchwały z:

1) ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2026 r. poz. 232 z późn. zm; dalej również jako „u.w.l."),
2) Kodeksem cywilnym,
3) utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego i sądów powszechnych.

III. WPROWADZENIE

Przedmiotowa uchwała w proponowanym brzmieniu zawiera istotne naruszenia prawa, które mogą skutkować jej uchyleniem przez sąd na podstawie art. 25 u.w.l. Najpoważniejsze naruszenia dotyczą:

1) niezgodnego z ustawą przerzucenia kosztów związanych z częściami wspólnymi nieruchomości na właścicieli lokali,
2) zmiany ustawowego zakresu nieruchomości wspólnej,
3) wprowadzenia sankcji finansowych dla właścicieli lokali bez podstawy prawnej,
4) rozszerzenia obowiązku udostępnienia lokalu ponad ustawowe wymogi,
5) naruszenia zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

IV. ROZWINIĘCIE

1. Charakter prawny balkonów, loggii i tarasów

Art. 3 ust. u.w.l. stanowi, że nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego płyta balkonowa, izolacje, balustrady, elewacja, warstwy konstrukcyjne, stanowią części nieruchomości wspólnej, niezależnie od tego, że korzysta z nich wyłącznie właściciel lokalu.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 marca 2008 r., w sprawie o sygn. akt III CZP 10/08 (Legalis nr 95368) stwierdził, 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, a w konsekwencji - z mocy art. 3 ust. 2 ustawy - powinny być kwalifikowane jako stanowiące nieruchomość wspólną. Konsekwencją powyższego jest przyjęcie, z mocy art. 14 pkt 1 ustawy, że wydatki na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej stanowią koszty zarządu tą nieruchomością, które obciążają wspólnotę mieszkaniową.*

Właściciel lokalu mieszkalnego ma obowiązek ponosić wydatki związane z utrzymaniem w należytym stanie balkonu stanowiącego pomieszczenie pomocnicze służące wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w tym lokalu, natomiast wydatki na remonty i bieżącą konserwację części budynku, które są elementem konstrukcji balkonu trwale połączonym z budynkiem, obciążają wspólnotę mieszkaniową (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2014 r., II CSK 558/13, Legalis nr 2732231).

Nie sposób także pominąć istotnych tez zaprezentowanych w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 4 lutego 2025 r., w sprawie o sygn. akt II SA/Wr 602/24 (Legalis nr 3177590), zgodnie z którymi:

1. Prawo własności przysługujące właścicielom poszczególnych lokali względem balkonu obejmuje wierzchnią warstwę wykończeniową oraz przestrzeń wykorzystywaną do wyłącznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez właścicieli.

2. 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. Balkon to 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 z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali powinny być kwalifikowane jako stanowiące nieruchomość wspólną. W konsekwencji należy przyjąć, na podstawie art. 14 pkt 1 ustawy o własności lokali, że wydatki na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej stanowią koszty zarządu tą nieruchomością, które obciążają spółdzielnię.

3. Odmiennie traktować należy te części balkonu, które mają znaczenie wyłącznie dla właściciela lokalu, od tych części balkonu, które mają charakter konstrukcyjny, zewnętrzny, a ich należyte utrzymanie wpływa na cały obiekt, i które fizycznie oraz wizualnie stanowią fragment całego budynku ponieważ wchodzą w skład jego elewacji.

4. Zewnętrzna ściana pionowa balkonu (tarasu) jest jednocześnie fragmentem całego budynku i jego elewacji, a jej należyty stan współprzyczynia się - wraz ze ścianami innych balkonów (tarasów) do odpowiedniego stanu całego budynku. W pełni logiczne i uzasadnione jest więc potraktowanie balkonów w zakresie ich elementów zewnętrznych, konstrukcyjnych, stanowiących fragment elewacji całego budynku jako nieruchomości wspólnej. Tych części budynku nie da się zakwalifikować jako służących wyłącznie do użytku właścicieli lokali, a tym samym podpadają one pod zakres pojęciowy nieruchomości wspólnej z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Balkony (loggie, tarasy) w przedmiotowym budynku są istotnym elementem wizualnym zewnętrznej części budynku i w sposób decydujący wpływają na kształt estetyczny całości elewacji. Z tego względu elewacja budynku pełni rolę wykraczającą poza funkcje związane z poszczególnymi lokalami, ujednolicenie wyglądu poszczególnych jej elementów oraz dbanie o ich stan mieści się zatem w kompetencjach wspólnoty, nie zaś poszczególnych właścicieli (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 stycznia 2014 roku, sygn. akt I ACa 763/13).

W świetle powyższego, właściciel lokalu odpowiada jedynie za elementy wykończeniowe balkonu (loggii, tarasów), takie jak płytki, fugi, warstwa użytkowa.

Ocena opiniowanej uchwały

Treść przedmiotowej uchwały stanowi próbę zmiany ustawowego podziału odpowiedzialności, co jest niedopuszczalne. Wspólnota nie może uchwałą zmieniać zakresu nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 2 u.w.l.).

2. Podział kosztów ½ właściciel i ½ wspólnota (§1 ust. 1 pkt 1 opiniowanej uchwały)

W myśl art. 12 ust. 2 u.w.l., pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Tym samym ustawa stanowi jednoznacznie, że koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym koszty remontów ponosi się w stosunku do udziałów.

Nie jest możliwe w drodze uchwały wspólnoty dowolne zmienianie zasad finansowania, utrzymania części wspólnych nieruchomości, czy też obciążanie wybranych właścicieli kosztami części wspólnych w sposób inny niż ustawowy.

Ustawodawca przewidział wyjątek od powyższej zasady, jednakże jedynie w przypadku lokali użytkowych. Bowiem jak stanowi ust. 3 art. 12 u.w.l., uchwała właścicieli lokali może ustalić

zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Ocena opiniowanej uchwały

Postanowienie §1 ust. 1 pkt 1 opiniowanej uchwały jako, że wprowadza zasadę podziału kosztów w udziale po ½ przez właściciela balkonu, loggi lub tarasu wymagającego remontu oraz ½ przez Wspólnotę Mieszkaniową, jest sprzeczne z ustawą, a więc nieważne z mocy prawa.

3. Przerzucenie kosztów eksploatacji, remontu, utrzymania w należytym stanie lub wymiany elementów konstrukcyjnych związanych z konstrukcją budynku na właściciela lokalu w razie zaniedbań (§1 ust. 2 opiniowanej uchwały)

Wspólnota nie ma kompetencji, aby w drodze uchwały nakładać sankcje finansowe, czy też kary na właścicieli lokali. Jeśli właściciel lokalu wyrządził szkodę w nieruchomości wspólnej, wspólnota może żądać pokrycia kosztów jej usunięcia w trybie postępowania sądowego. Brak jest podstaw prawnych dla przerzucania kosztów związanych z częściami wspólnymi nieruchomości na właściciela lokalu bez wykazania zaistnienia przesłanek odpowiedzialności deliktowej (art. 415 k.c.). Na gruncie obowiązującego prawa nie występuje domniemanie winy właściciela lokalu w takim przypadku.

Jak zauważył Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 20 stycznia 2014 r., w sprawie o sygn. akt I ACa 1394/13 (Legalis nr 797481), *Wspólnota Mieszkaniowa nie posiada uprawnień do ingerowania w formie uchwały, w tym także w postaci uchwalania tzw. regulaminów, w sferę wykonywania przez właściciela jego praw do wyodrębnionego lokalu, pomimo posiadania także uprawnienia czy raczej obowiązku rozstrzygania także konfliktów powstających na tle stosunków własnościowych i współżycia sąsiedzkiego. Żaden przepis prawa nie zezwala wspólnocie mieszkaniowej na składanie oświadczeń woli o charakterze władczym, którym poszczególni właściciele mieliby obowiązek się podporządkować. Brak jest podstaw do przyjmowania przez wspólnotę mieszkaniową regulacji, o charakterze prewencyjnym, mającym zapobiegać ewentualnym zagrożeniom czy szkodom. Za niedopuszczalne należy uznać kreowanie w drodze uchwały wspólnoty mieszkaniowej stosunku obligacyjnego między wspólnotą a jednym z jej członków.*

Ocena opiniowanej uchwały

Postanowienie §1 ust. 2 opiniowanej uchwały jest **niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa**, ponieważ:

1) wprowadza sankcję finansową wobec właściciela lokalu bez podstawy ustawowej,
2) stanowi naruszenie art. 12 ust. 2 u.w.l.,
3) a nadto narusza zasady odpowiedzialności odszkodowawczej.

4. Obowiązek udostępnienia lokalu do oględzin (§1 ust. 3 opiniowanej uchwały)

Zgodnie z art. 13 ust. 2 u.w.l., na żądanie zarządu właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

Tym samym obowiązek udostępnienia lokalu ogranicza się do ustawowo wskazanych okoliczności. Wspólnota w drodze uchwały nie może rozszerzać tego obowiązku na kontrole, oględziny, ustalanie przyczyn usterek. Wspólnota nie ma też kompetencji do wprowadzenia obowiązku udostępnienia lokalu przez jego właściciela bez ograniczeń.

Ocena opiniowanej uchwały

Postanowienie §1 ust. 3 opiniowanej uchwały jest częściowo niezgodne z prawem, ponieważ przekracza ustawowy zakres obowiązku właściciela udostępnienia lokalu.

5. Obciążenie właściciela kosztami podnośnika przy braku zgody (§1 ust. 4 opiniowanej uchwały)

Z uwagi na brzmienie cytowanego wyżej przepisu art. 13 ust. 2 u.w.l., wskazania wymaga, że z wyjątkiem sytuacji nagłych i zagrażających życiu, zdrowiu ludzi lub bezpieczeństwu mienia, odmowa spełnienia przez właściciela lokalu obowiązku jego udostępniania na żądanie zarządu skutkować będzie tym, iż wspólnocie mieszkaniowej przysługiwać będzie wyłącznie roszczenie o nakazanie przez sąd udostępnienia lokalu w celu wykonania czynności, o których mowa w komentowanym przepisie.

Jak podkreślono w orzecznictwie, *wprawdzie art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) nakłada na właścicieli lokali obowiązki dotyczące bezpośrednio ich lokali (właściciel lokalu zostaje zobowiązany tym przepisem do zezwalania na wstęp do swojego lokalu, na żądanie zarządu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje), a to w celu ochrony interesów pozostałych właścicieli lokali, jednakże w razie odmowy spełnienia obowiązku udostępniania lokalu, wspólnocie mieszkaniowej przysługuje wyłącznie roszczenie o nakazanie przez sąd udostępnienia lokalu w celu wykonania czynności, o których mowa w art. 13 ust. 2 ustawy o własności lokali. Uchwały właścicieli lokali dotyczyć mogą bowiem jedynie nieruchomości wspólnej i spraw z nią związanych, a nie mogą ingerować w prawa odrębnej własności* lokali (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 3 września 2013 r., V ACa 290/13, Legalis nr 735455).

Ponadto, jak już tez wyżej zaznaczono, Wspólnota nie ma kompetencji, aby w drodze uchwały nakładać sankcje finansowe, czy też kary na właścicieli lokali. Jeśli właściciel lokalu wyrządził szkodę

w nieruchomości wspólnej, wspólnota może żądać pokrycia kosztów jej usunięcia w trybie postępowania sądowego.

Ocena opiniowanej uchwały

Postanowienie §1 ust. 4 opiniowanej uchwały jest niezgodne z prawem, gdyż brak jest podstaw prawnych, aby określić w drodze uchwały, że koszty dodatkowe związane z zewnętrznymi oględzinami i remontem tj. podnośnik obciążały Właścicieli balkonu, loggi lub tarasu wymagającego remontu

6. Uprawnienie wspólnoty do wykonywania remontów (§1 ust. 5 opiniowanej uchwały)

Wspólnota ma obowiązek utrzymywać części wspólne. Zgodnie z art. 14 u.w.l., na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i cieplnej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę;
3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Przy czym, jak już wyżej wskazano, w myśl art. 12 ust. 2 zdanie drugie u.w.l., w stosunku do udziałów właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Ocena opiniowanej uchwały

Postanowienie §1 ust. 5 opiniowanej uchwały jest niezgodne z prawem w części, w jakiej stanowi, że koszty prac poniesione przez Wspólnotę Mieszkaniową będą obciążały Właścicieli lokali na zasadach określonych w niniejszej uchwale. Koszty te bowiem muszą być rozliczane według udziałów, nie zaś według zasad określonych w uchwale.

V. KONKLUZJA

Przeprowadzona powyżej analiza prowadzi do następujących wniosków:

1) opiniowana uchwała w obecnym brzmieniu **narusza przepisy ustawy o własności lokali**, w szczególności art. 3 ust. 2, art. 12 ust. 2, art. 13 ust. 2 oraz art. 14 u.w.l., a także zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną;
2) w związku z powyższym istnieją **podstawy do uchylenia opiniowanej uchwały przez sąd** na podstawie art. 25 u.w.l.

Radca Prawny
Michał Tarnowski