

Sygn. akt I ACa 539/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SA Marta Sawicka SA Maria Iwankiewicz
Protokolant:	sekr.sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. B. i K. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nr (...) przy ul. (...) w C.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 30 kwietnia 2014 r., sygn. akt I C 476/12

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym i drugim w ten sposób, że:**

1. **oddala powództwo,**

2. **zasądza od powodów J. B. i K. B. solidarnie na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) ul. (...) w C. kwotę 197 ( sto dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem kosztów procesu,**

**II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 335 ( trzysta trzydzieści pięć ) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA M. Sawicka SSA A. Sołtyka SSA M. Iwankiewicz

Sygn. akt I ACa 539/14

## UZASADNIENIE

Powodowie J. B. i K. B. w dniu 3 kwietnia 2012 roku wnieśli pozew przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej Nr (...) przy ul. (...) w C. żądając uchylenia uchwały nr (...) z dnia 19 marca 2012 r. w sprawie zobowiązania powoda

do demontażu anten w terminie 6 tygodni od dnia otrzymania przez niego powiadomienia o podjęciu uchwały oraz wprowadzającej zakaz używania anten, nadto o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazali, że powód jest licencjonowanym krótkofalowcem posiadającym w mieszkaniu stację nadawczo-odbiorczą, a częścią tej stacji jest sześć anten na dachu budynku nr (...) przy ul. (...) w C.. Anteny zostały zamontowane przez powoda w 1975 r. W dacie instalowania anten powód posiadał licencję – pozwolenie na posiadanie i używanie amatorskiej radiostacji indywidualnej, wówczas powód był żołnierzem LWP, a zajmując mieszkanie służbowe uzyskał zgodę Dowódcy Garnizonu na zainstalowanie tych anten. Powodowie wskazali, że skarżona uchwała wskazuje błędną podstawę, gdyż powołuje art. 22 ust. 2 i 3 pkt 1, 2, 3 ustawy o własności lokali, który nie dotyczy przedmiotu uchwały. Zatem tym bardziej uchwała ta nie może wprowadzać zakazu, gdyż zakaz może być wprowadzony jedynie na podstawie przepisu ustawy. Nadto w ocenie powoda, jego zachowanie związane z korzystaniem przez niego z radiowej stacji nadawczo-odbiorczej oraz anten znajdujących się na dachu budynku, nie jest sprzeczne z art. 13 ustawy o własności lokali, a także nie narusza przepisów prawa budowlanego.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. Wskazała, iż Prokuratura Rejonowa w Choszcznie prowadzi obecnie postępowanie w sprawie Ds. 778/12 dotyczące samowoli budowlanej, tj. o czyn z art. 90 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Jednocześnie podała, że skarżona uchwała została podjęta w oparciu o art. 22 ust. 2 i 3 pkt 4 ustawy o własności lokali. W ocenie pozwanej, powód samowolnie w latach 1990-1998, a nie jak twierdzi w 1975 r. dokonał montażu sześciu masztów antenowych na dachu budynku nr (...) położonym w C. przy ul. (...) celem eksploatacji stacji radiowej nadawczo-odbiorczej, nie uzyskując w tym okresie zgody W. w S. oraz W., które w tym okresie sprawowały nadzór budowlany nad budynkami oraz administrację budynków pozostających w zasobach wojska. Pozwana zarzuciła, że powód nie dysponuje też dokumentem, z którego wynikałoby, że posiada on zgodę Dowódcy Garnizonu Jednostki C. na montaż przedmiotowych anten, który i tak nie posiadał kompetencji do wyrażenia takiej zgody, nadto nie przedstawił również żadnego dowodu, z którego wynika, że właściwy organ administracji wojskowej, czy też cywilnej dokonał odbioru montażu anten pod względem technicznym, tj. czy zostały zamontowane zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i nie zagrażają bezpieczeństwu ludzi. W ocenie pozwanej, samowolny montaż anten nastąpił z naruszeniem art. 30 ust. 1 pkt 2 ppkt b ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. nr 89, poz. 414). Jeżeli montaż anten nastąpił w okresie wcześniejszym to nastąpiło to z naruszeniem § 44 ust. 1 pkt 1d rozporządzenie Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska w sprawie nadzoru urbanistyczno-budowlanego z dnia 20 lutego 1975 r. (Dz.U. nr 8, poz. 48). Wskazano, że montaż anten bez koniecznej zgody organów administracji należy traktować jako samowolę budowlaną. Jednocześnie pozwana podniosła, że mieszkańcy Wspólnoty skarżą się, iż na skutek zamontowanych anten zakłócany jest odbiór programów TV oraz odczuwają oni negatywne oddziaływanie pola elektromagnetycznego i promieniowania.

Wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2014 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej Nr (...) nieruchomości przy ul. (...) w C. nr (...) z dnia 19.03.2012 roku, a także rozstrzygnął o kosztach procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało poprzedzone ustaleniem, że powodowie są właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ul. (...) i wraz z pozostałymi właścicielami lokali położonych w C. przy ul. (...) tworzą pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową nr (...) przy ul. (...) w C..

Powód w dniu 16 listopada 1970 r. uzyskał zezwolenie na posiadanie i używanie amatorskiej radiostacji indywidualnej na czas nieokreślony. Natomiast, w dniu 6 października 2004 r. powód uzyskał pozwolenie radiowe na okres do 5 października 2014 r. na używanie radiowych urządzeń nadawczych lub nadawczo-odbiorczych w służbie radiokomunikacyjnej amatorskiej. Częścią przedmiotowej stacji są maszty antenowe, umieszczone na dachu budynku nr (...) przy ul. (...) w C.. W latach 1987 – 1990 powód wykonał i zamontował konstrukcje czterech masztów antenowych. Nadto na okres od 1 lutego 2013 r. do 31 stycznia 2014 r. powód ubezpieczył sprzęt elektroniczny (krótkofalarski), a także zawarł umowę OC w życiu prywatnym z tytułu posiadania i użytkowania sprzętu krótkofalarskiego.

Ustalił Sąd, że mieszkańcy budynku nr (...) przy ul. (...) w C. skarżą się na to, że zamontowane przez powoda anteny zakłócają pracę odbiorników radiowych, telewizyjnych oraz komputerów. Poza tym działanie danych urządzeń wywołuje monotony i harmonicznych dźwięk powodujący u mieszkańców bóle głowy i bezsenność. Hałas ten nasila się podczas silniejszego wiatru. W pismach składanych do zarządcy nieruchomości wskazują również, że urządzenia antenowe wytwarzają pole elektromagnetyczne, które niekorzystnie wpływa na ich zdrowie i samopoczucie, może spowodować rozwój poważnej choroby. Członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej żądali przeprowadzenia kontroli, czy doszło do zainstalowania przedmiotowych masztów antenowych zgodnie z prawem.

Ustalił też Sąd, że zgodnie z § 3 pkt 20 Regulaminu Porządku Domowego pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 22 sierpnia 2003 r. wychodzenie na dach oraz instalowanie lub naprawianie na nim jakichkolwiek urządzeń wymaga zgody Zarządu lub Zarządcy.

W dniu 19 marca 2012 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr (...) z w sprawie zakazu używania i zdemontowania anten nadawczo-odbiorczych z dachu budynku nr (...) przy ul. (...) Zgodnie z § 1 tej uchwały: „ogół właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej zakazuje używania anten nadawczo-odbiorczych na dachu Wspólnoty Mieszkaniowej Nr (...). Jednocześnie nakazuje się właścicielowi, który zamontował te urządzenia, demontaż tych anten na dachu w terminie 6 tygodni licząc od otrzymania powiadomienia o podjętej uchwale". Za podjęciem niniejszej uchwały głosowali właściciele lokali posiadający łącznie 7.449/10.000 udziałów, zaś przeciwko uchwale głosowali właściciele posiadający 2.551/10.000 udziałów, a powodowie otrzymali zawiadomienie o podjęciu tej uchwały w dniu 22 marca 2012 r.

W dniu 6 kwietnia 2012 roku po przeprowadzeniu kontroli, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w C. wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w stosunku do J. B. w sprawie samowolnie wykonanych robót budowlanych, związanych z budową masztów antenowych na dachu budynku mieszkalnego nr (...) położonego w C. przy ul. (...).

Z przeprowadzonej w dniu 16 maja 2012 roku okresowej kontroli przewodów kominowych wynikało, że przedmiotowe anteny są zainstalowane do elementów kominowych i z uwagi na ich duży rozmiar stwarzają zagrożenie dla trzonów kominowych i wentylacyjnych oraz ich stabilności. Zaznaczono, że w trybie pilnym należy zdemontować niniejsze anteny.

Pismem z dnia 22 października 2012 r. Zespół (...) Sp. z o.o. Oddział w K. Rejon C. wezwał powodów o natychmiastowe zdemontowanie masztów antenowych, zamontowanych bez stosownych pozwoleń, z uwagi na zagrożenia mogące wystąpić w budynku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Zaznaczono, iż w przypadku, gdy wskazane maszty nie zostaną zdemontowane w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma przez powodów, to zostaną one zdemontowane przez Wspólnotę Mieszkaniową na koszt powodów.

W dniu 15 marca 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa Nr (...) przy ul. (...) w C. zawarła z (...)Biurem (...) w G. umowę, na podstawie której powierzyła ww. firmie wykonanie ekspertyzy dotyczącej zamontowanych masztów antenowych na budynku nr (...).

Sąd Okręgowy ustalił także, że w dniu 27 marca 2014 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w C. wydał decyzję nakazującą J. B. przywrócić obiekt do stanu poprzedniego poprzez wykonanie rozbiórki masztu antenowego, rurowego o wysokości 9,21 m, zamocowanego do ściany budynku i komina wraz z demontażem zamontowanych na nim urządzeń antenowych i odciągów, rozbiórkę antenowej rurowej konstrukcji wsporczej o wysokości 7,60 m, zamocowanej do komina murowanego budynku wraz z demontażem zamontowanych na niej urządzeń antenowych i odciągów, naprawę i uzupełnienie ubytków w ścianach nadbudówki i kominach budynku po przeprowadzonej rozbiórce anten i likwidacji odciągów, natomiast J. B. odwołał się od tej decyzji.

Sąd Okręgowy ustalił, że Prokuratura Rejonowa w Choszczynie wszczęła dochodzenie w sprawie o sygn. akt Ds. 778/12 w sprawie samowoli budowlanej w budynku przy ul. (...) w C.. Postanowieniem z 27 sierpnia 2012 r. Prokurator Prokuratury Rejonowej w Choszczynie umorzył dochodzenie w niniejszej sprawie z uwagi na przedawnienie karalności.

Postanowieniem z dnia 11 stycznia 2013 r. Prokurator Prokuratury Rejonowej w Choszcznie wyłączył ze sprawy o sygn. akt Ds. 778/12 do odrębnego postępowania materiały w zakresie narażenia na bezpośrednie niebezpieczeństwo utraty życia albo ciężkiego uszczerbku na zdrowiu, tj. o czyn z art. 160 § 1 k.k.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo oparte o normę z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Sąd Okręgowy uznał, że został zachowany termin do zaskarżenia uchwały. Sąd I instancji, po przeanalizowaniu zebranego w sprawie materiału dowodowego, stanął na stanowisku, iż podjęta przez pozwaną w dniu 19 marca 2012 r. uchwała nr (...) powinna zostać uchylona, gdyż naruszyła swoją treścią art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

Sąd ten wskazał, że cztery anteny zamontowane na dachu pochodzą z okresu 1987 – 1990, inne powód zamontował jeszcze wcześniej. Zauważył Sąd, że z dokumentów złożonych przez powoda wynika, iż w dniu 16 listopada 1970 r. uzyskał zezwolenie na posiadanie i używanie amatorskiej radiostacji indywidualnej na czas nieokreślony, działalność krótkofalarską wznowił w 1975 r., a w dniu 6 października 2004 r. powód uzyskał pozwolenie radiowe na okres do 5 października 2014 r. na używanie radiowych urządzeń nadawczych lub nadawczo-odbiorczych w służbie radiokomunikacyjnej amatorskiej. W związku z czym Sąd uznał, że powód ma uprawnienie do posiadania i używania amatorskiej radiostacji indywidualnej na czas nieokreślony oraz pozwolenie radiowe na używanie radiowych urządzeń nadawczych lub nadawczo-odbiorczych w służbie radiokomunikacyjnej amatorskiej na okres do 5 października 2014 r. Jednocześnie wskazał Sąd, że możliwość wykorzystania przez powoda tych uprawnień do prowadzenia działalności krótkofalarskiej wiąże się ściśle z potrzebą montażu i utrzymywania przez powoda dodatkowych urządzeń w postaci anten (masztów) na dachu budynku mieszkalnego, w którym powodowie zamieszkują.

Zdaniem Sądu podjęcie przez Wspólnotę Mieszkaniową w dniu 19 marca 2012 roku uchwały nr (...) i jej obowiązywanie oznaczałoby dla powoda brak możliwości dalszego prowadzenia w miejscu zamieszkania działalności krótkofalarskiej, a zobowiązanie powoda do usunięcia anten wykorzystywanych do prowadzenia działalności krótkofalarskiej narusza jego własny interes jako członka Wspólnoty Mieszkaniowej, korzystającego z tych urządzeń na dotychczasowych zasadach. Przywołując art. 12 oraz 13 ustawy o własności lokali Sąd stwierdził, że właściciel lokalu ma prawo do korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych właścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Uznał też, że działanie właścicieli nieruchomości podejmujących zaskarżoną uchwałę wykracza poza te prawa i obowiązki.

Mając na uwadze treść art. 6 ustawy o własności lokali, jak i uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2004 r., III CZP 97/2006, Biuletyn Sądu Najwyższego 2006/11, Sąd Okręgowy przyjął, że ewentualne nakazy i zakazy dotyczące dalszego korzystania przez powoda z części wspólnych nieruchomości- dachu i nałożenie obowiązku usunięcia anten z dachu budynku, w sytuacji gdy stan ten istniał w dacie powstania Wspólnoty Mieszkaniowej i był akceptowany przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową po jej utworzeniu, a następnie przez wiele następnych lat, a obecnie powód dobrowolnie nie godzi się na usunięcie należących do niego urządzeń, może ulec zmianie, ale w następstwie decyzji innych organów. Podkreślił przy tym, że Wspólnota ma obowiązek utrzymywać substancję budynku i wszelkich znajdujących się na niej instalacji w stanie zgodnym z przepisami prawa budowlanego oraz niezagrażający zdrowiu i życiu osób. Nadto może domagać się ich usunięcia w przypadku stwierdzenia, że przedmiotowe urządzenia antenowe, np. wywołują zakłócenia w odbiorze sygnału radiowego i telewizyjnego, co także pozostaje w sprzeczności z zasadą korzystania z części wspólnej nieruchomości w sposób nie utrudniający korzystanie przez innych współwłaścicieli. Sąd wskazał przy tym, że kwestii usunięcia przez powoda spornych urządzeń pozwana nie może rozstrzygać w następstwie postanowień podjętych w skarżonej uchwale, adresowanej do konkretnego członka Wspólnoty, wprawdzie bez jego imiennej identyfikacji, ale w sposób nie budzący wątpliwości dla pozostałych członków wspólnoty, że dotyczy ona powoda.

W ocenie Sądu Okręgowego powyższe okoliczności przemawiały za uchynieniem zaskarżonej uchwały, gdyż jest ona niezgodna z przepisami prawa i narusza interes powoda.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Z takim rozstrzygnięciem nie zgodziła się pozwana Wspólnota Mieszkaniowa. Zaskarżyła wyrok w całości zarzucając:

1. naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

- art. 233§1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, co miało wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, mianowicie Sąd ustalając stan faktyczny, nie wziął pod uwagę iż powód montując konstrukcję czterech masztów antenowych w latach 1987-1990, wcześniej nie wykazał aby uzyskał zgodę na ich montaż, ówczesnego administratora budynku tj., W. w S.. Jak również powód nie przedstawił dowodu na to, iż odbioru tych konstrukcji antenowych pod względem technicznym i bezpieczeństwa, dokonały organy administracji wojskowej czy nadzoru budowlanego administracji państwowej. Sąd usankcjonował, czynności powoda, określane przez PINB w C., jako samowolę budowlaną;

- Sąd wydając zaskarżony wyrok, nie wziął pod uwagę Ekspertyzy technicznej z inwentaryzacją masztu antenowego i antenowych konstrukcji wsporczych z dnia 12 kwietnia 2013 roku opracowanej przez rzeczoznawcę budowlanego mgr inż. bud P. K., który we wnioskach końcowych stwierdził, iż zamontowane urządzenia nie spełniają bezpieczeństwa konstrukcji, stanowią zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi oraz zagrażają bezpieczeństwu mienia, oraz zalecał demontaż masztów z zachowaniem zasad BIOZ pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane bez ograniczeń

- art. 227 k.p.c. przez nie uwzględnienie wniosku przeprowadzenia dowodu z zeznań świadka mistrza kominarskiego I. S. w tym względzie w trybie art. 162k.p.c, zastrzeżenie wniosł pełnomocnik pozwanej, na okoliczność iż anteny są zamontowane do elementów kominowych, stwarzają zagrożenie dla trzonów kominowych i wentylacyjnych i ich stabilności, i należy je zdemontować, w trybie pilnym

2. Naruszenie przepisów ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w szczególności Art 27 pkt. 9, przez zasądzenie na rzecz powodów z tytułu kosztów kwoty 400,00zł, zamiast 200,00zł

3. Naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w szczególności:

- art. 22 ustęp 2 w zw. z art.. 12 ustęp 1 u.w.l., przez przyjęcie, iż Wspólnota nie była uprawniona do podjęcia zaskarżonej uchwały nr 4 z dnia 19.03.2012 roku o treści : ogół właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej Nr (...) przy ul. (...) m. C. zakazuje użytkowania anten nadawczo- odbiorczych na dachu Wspólnoty Mieszkaniowej Nr (...) Jednocześnie nakazuje się właścicielowi który zamontował te urządzenia, demontaż tych anten na dachu w terminie 6- tygodni licząc od dnia otrzymania powiadomienia o podjętej uchwale, ponieważ zdaniem Sądu właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem

- art. 12 ustęp 1 u.w.l. przez przyjęcie, iż interes właściciela lokalu we współkorzystaniu z nieruchomości wspólnej, jest nadrzędny nad interesem pozostałych właścicieli

- art. 25 ustęp 1 u.w.l. przez przyjęcie, iż z uwagi na interes powoda, istnieją przesłanki do uchylecia zaskarżonej uchwały.

Tak zarzucając, apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancję wg norm przepisanych, ewentualnie o uchylene zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego wg., norm przepisanych jako części kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, że z faktu uprawnień krótkofalarskich, które powód posiada od 1975 roku, Sąd błędnie wywodzi, iż powód jest uprawniony do montażu urządzeń antenowych na częściach wspólnych budynku tj. dachu budynku. Argumentowano, że pozwana nie podziela stanowiska Sądu, iż uzyskane przez powoda uprawnienia w zakresie radiokomunikacji amatorskiej przekładają się wprost na prawo powoda do montowania urządzeń antenowych na częściach wspólnych budynku mieszkalnego tj. na dachu budynku, w okolicznościach, gdy jego działalność wpływa negatywnie na samopoczucie innych współwłaścicieli, jak również zakłócany jest odbiór TV, powyższa konstrukcja powoduje również hałas i drgania uciążliwe dla mieszkańców V kondygnacji. Apelująca wskazała, że stoi na stanowisku, że w zakresie montażu anten doszło do zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, o czym stanowi art. 22 ustęp 3 pkt 4 u.w.l., wymagając uchwały wspólnoty wyrażającej zgodę na zmianę przeznaczenia dachu w tym celu. Podkreślono, iż Sąd I instancji błędnie uznał, że dach budynku mieszkalnego *sui generis* jest przeznaczony do montażu urządzeń antenowych, w celu zaspokojenia ambicji radioamatorskich powoda.

Podniesiono, że powód chcąc prowadzić działalność radioamatorską w swoim lokalu mieszkalnym i jednocześnie chcąc korzystać z części wspólnych budynku mieszkalnego, jaki jest dach, winien na to uzyskać zgodę, wcześniej wojskowej administracji budynku, a następnie wspólnoty mieszkaniowej. Tej natomiast nie wykazał.

Argumentowano też, że Sąd wydając zaskarżony wyrok nie wziął pod uwagę Ekspertyzy technicznej z inwentaryzacją masztu antenowego i antenowych konstrukcji sporzonych z dnia 12.04.2013 roku opracowanej przez rzeczoznawcę budowlanego mgr inż. bud P. K., jak również nie wziął pod uwagę Protokołu z dnia 16 maja 2012 roku nr (...) z okresowej kontroli przewodów kominowych, z których wynika, że zamontowane konstrukcje stanowią zagrożenie i niszczą nieruchomość wspólną.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych powiększonych o opłatę skarbową od pełnomocnictw w wysokości 34 złote.

#### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się uzasadniona, prowadząc do zmiany zaskarżonego wyroku w postulowanym przez skarżącą kierunku.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione w sprawie przez Sąd I instancji i przyjmuje je jako własne. Z ustaleń tych Sąd Okręgowy wywiódł jednak, zdaniem Sądu Apelacyjnego błędne wnioski, co w konsekwencji doprowadziło do błędnego rozstrzygnięcia.

Trafnie zarzuca skarżąca, że Sąd dopuścił się naruszenia przepisów prawa prawa materialnego (art. 22 ust. 2 w zw. z art. 12 ust. 1 oraz art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali) w zakresie, w jakim przyjął, iż ustalony w sprawie stan faktyczny powinien prowadzić do wniosku, że powód jest uprawniony do montażu urządzeń antenowych na częściach wspólnych budynku w sytuacji, gdy jego działalność hobbystyczna w postaci radiokomunikacji amatorskiej wpływa negatywnie m.in. na samopoczucie innych współwłaścicieli, utrudnia spokojne zamieszkiwanie w ich lokalach i korzystanie z telefonów, telewizji czy radia oraz w sytuacji, gdy większość członków wspólnoty jest takiemu wykorzystywaniu dachu przeciwna.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, że zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do Sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Wynika z tego, że istnieją cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały Wspólnoty do Sądu. Zauważyć przy tym należy, iż nie jest możliwe ani celowe opracowanie katalogu uchwał, które mogą być kwalifikowane jako naruszające interesy właściciela. Jedynie tytułem przykładu można wskazać na uchwały, których następstwa sprowadziłyby się do zapewnienia „większościowym” właścicielom określonych korzyści kosztem właścicieli „mniejszościowych”.

Podkreślenia natomiast wymaga, iż naruszenie subiektywnego interesu właściciela lokalu poprzez podjęcie uchwały samo przez się nie uzasadnia jej uchylecia na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu tego przepisu stanowi bowiem kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy skarżącego właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy, a poza tym musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem Wspólnoty, a dobrem jej indywidualnego członka a konkretnie powoda. Nie ulega też żadnym wątpliwości, że ciężar wykazania takich naruszeń ciąży zawsze na osobie, która takie zarzuty podnosi, skarżąc uchwałę (art. 6 k.c. i 232 k.p.c.).

Stając się członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej powód winien liczyć się, że nie zawsze interesy wszystkich będą do końca wspólne i zgodne z oczekiwaniami każdego z mieszkańców. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie sposób rozpatrywać interesu właściciela lokalu w oderwaniu od interesu pozostałych członków oraz całej Wspólnoty. Ważąc te interesy Sąd Apelacyjny miał także na uwadze, że sposób korzystania przez powoda z części nieruchomości wspólnej, jaką jest dach, niewątpliwie nie pozostaje w zgodzie z zasadą prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną i nie da pogodzić z interesem pozostałych członków Wspólnoty. Ponadto nie można stwierdzić, by stawiając na dachu maszty i anteny powód korzystał z dachu zgodnie z jego przeznaczeniem.

W doktrynie podnosi się, iż Sąd weryfikując zasadność powództwa winien dokonać oceny celowości, gospodarności i rzetelności decyzji Wspólnoty wyrażonej w zaskarżonej uchwale (por. Adam Doliwa, Prawo mieszkaniowe, Komentarz, Wydawnictwo C.H.Beck, rok 2006, wyd. 3). Głównym celem funkcjonowania Wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyłym (dobrym) stanie, czemu zaskarżona uchwała w żaden sposób się nie sprzeciwia, wspierając jedynie dobro i bezpieczeństwo ogółu pozostałych członków Wspólnoty, co zdaniem powoda, narusza jego słuszne interesy.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, uchylając zaskarżoną uchwałę, Sąd pierwszej instancji w niedostateczny sposób rozważył wszystkie okoliczności sprawy, doprowadzając do wydania rozstrzygnięcia uwzględniającego jedynie subiektywny interes powoda, bez wszechstronnego rozważania przyczyn, jakie legły u podjęcia przez pozwaną Wspólnotę decyzji w sprawie zakazu używania i zdemontowania anten nadawczo – odbiorczych z dachu budynku nr (...) przy ulicy (...)

Sąd Apelacyjny w pełni podziela zastrzeżenia apelującej, że zajęcie części wspólnych nieruchomości pod montaż czterech masztów antenowych nie jest normalnym wykorzystywaniem dachu budynku, zgodnym z jego typowym przeznaczeniem. Granice współkorzystania z nieruchomością wspólną wyznaczają art. 12 ust. 1 oraz art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali. Właściciel lokalu a zarazem członek wspólnoty mieszkaniowej ma takie prawo do współkorzystania z części wspólnych, o ile jest to zgodne z jej przeznaczeniem. Definicję nieruchomości wspólnej zawiera art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali. Jest nią grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Nie ulega wątpliwości, że dach budynku zalicza się do części wspólnych nieruchomości.

Wskazać należy, iż z zebranych w sprawie dowodów, w szczególności z ekspertyzy technicznej mgr inż. P. K. z dnia 12 kwietnia 2013 roku oraz z zeznań jej autora wynika, że zamontowane urządzenia nie spełniają bezpieczeństwa konstrukcji, a także stanowią bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi. Wskazać też należy, że z protokołów okresowych przeglądów kominowych wykonywanych w 2012, 2013 oraz 2014 roku wynika, że anteny zainstalowane są do elementów kominowych, a z uwagi na ich duży rozmiar stwarzają zagrożenie dla trzonów kominowych i wentylacyjnych, ich stabilności oraz powodują ryzyko licznych uszkodzeń. Stanowisko Sądu I instancji pozostaje jednak w sprzeczności z tymi dowodami. Nie te dowody mają jednak rozstrzygające znaczenie dla sprawy.

Analizując problem, jaki wyłonił się w niniejszej sprawie, odesłać należy do art. 12 ust. 1 i 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, z których wynika, że właściciel lokalu z jednej strony zobowiązany jest ponosić wydatki związane z utrzymaniem lokalu, z drugiej zaś obowiązany jest korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli oraz zgodnie z jej przeznaczeniem. Ocena sposobu korzystania i jego skutków dla pozostałych współwłaścicieli musi zostać dokonana z uwzględnieniem konkretnych okoliczności. Z przepisu

powyższego wynika, że w przypadku odrębnej własności lokali, zachowując prawo do wyłącznego korzystania z lokalu, każdy właściciel zostaje ograniczony w prawach do korzystania ze współwłasności w ten sposób, że nie może z niej korzystać wyłącznie dla swoich potrzeb, a jedynie może z niej korzystać razem z innymi współwłaścicielami, przy tym zgodnie z jej przeznaczeniem. Oznacza to więc, że właściciele w ramach Wspólnoty mieszkaniowej mogą ustalać zasady korzystania z nieruchomości wspólnej, bądź zmieniać ustalone wcześniej reguły. W tym układzie uprawnienie każdego z właścicieli lokalu splata się z jego obowiązkiem poszanowania analogicznych praw pozostałych właścicieli lokali. Uprawnienie do współkorzystania z nieruchomości wspólnej jest ograniczone jedynie poprzez identyczne uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. Istotne jest przy tym, iż podjęta przez Wspólnotę uchwała ma przede wszystkim na celu utrzymanie nieruchomości w należyтым i bezpiecznym stanie oraz zapewnienie prawa współwłaścicieli do równego korzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Zmierzając zatem do zmiany aktualnego stanu rzeczy, jednostronnie wprowadzonego przez powoda, gdyż sposób osadzenia i zamontowania elementów konstrukcji antenowych powoduje niszczenie budynku mieszkalnego i zarazem konieczność jego odnowienia. Naraża zatem wszystkich członków wspólnoty na dodatkowe koszty.

Nie kwestionując prawa powoda do prowadzenia działalności radiokomunikacji amatorskiej podkreślić należy, że działalność ta może być prowadzona w dowolnym, odpowiednim do tego miejscu. Posiadanie przez powoda właściwych do tej działalności uprawnień i zezwoleń nie przenosi się na to, że działalność ta musi być prowadzona w lokalu powoda znajdującym się w budynku, w którym działa pozwana wspólnota. Co więcej nie przekłada się też automatycznie na uprawnienie do montowania w związku z tą działalnością na dachu nieruchomości masztów i anten oraz korzystanie z tej części wspólnej nieruchomości przez powoda, przy sprzeciwie większości członków wspólnoty. Takie działanie nie może być uznane za korzystanie z nieruchomości wspólnej (dachu budynku) zgodnie z jej przeznaczeniem, ponadto pozostaje w opozycji do woli większości członków Wspólnoty, którzy sprzeciwiają się montażowi oraz posadowieniu anten i masztów na dachu budynku.

Za zasadne należy także uznać te zarzuty pozwanej, w których wskazuje się, że Sąd I instancji nie wziął pod uwagę tego, iż powód montując konstrukcję masztów antenowych nie udowodnił, aby uzyskał zgodę na powyższą czynność ówczesnego administratora budynku. Takiej zgody, pomimo podnoszonych twierdzeń w tym zakresie, powód nie wykazał. Nie przedłożył też zgody wspólnoty w tym przedmiocie. Nie może zatem powód powoływać się na swe prawa nabyte. Wskazać w tym miejscu trzeba na § 3 pkt 20 Regulaminu Porządku Domowego pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 22 sierpnia 2003 r., z którego wynika, że wychodzenie na dach oraz instalowanie lub naprawianie na nim jakichkolwiek urządzeń wymaga zgody Zarządu lub Zarządcy. Zwrócić także należy uwagę na to, że pod treścią tego regulaminu znajdującą się w aktach sprawy (k. 92-93 v.) jest podpis powoda. On też jako zarząd pozwanej wspólnoty podpisał uchwałę nr (...) z dnia 22 sierpnia 2003r w sprawie uchwalenia regulaminu porządku domowego (k.94).

Nie zostało też w żaden sposób przez powoda wykazane, że odbioru konstrukcji antenowych pod względem technicznym i bezpieczeństwa dokonały organy administracji wojskowej, czy nadzoru budowlanego. Jednocześnie za stanowiskiem strony pozwanej przemawia decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w C. z dnia 27 marca 2014 roku, zgodnie z którą powód zobowiązany został do rozbiórki antenowej konstrukcji i naprawienia ubytków, bowiem wykonywane roboty budowlane związane z montażem konstrukcji antenowych przez powoda zostały dokonane w warunkach samowoli budowlanej i jednocześnie wykazują znaczne przekroczenie norm bezpieczeństwa. Jak wynika ze złożonych przez powoda na rozprawie apelacyjnej decyzji (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S. z dnia 9 września 2014r i 29 września 2014r ( 759-758) decyzje organu niższego stopnia nakazujące rozbiórkę anten i masztów zostały utrzymane w mocy. Ta okoliczność dodatkowo przemawia za zasadnością zaskarżonej uchwały, choć nie ma decydującego wpływu na rozstrzygnięcie.

Reasumując, Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, że korzystanie przez powoda z dachu budynku w zakresie, w jakim wykonuje amatorską działalność radiokomunikacyjną poprzez zamontowane konstrukcje antenowe, przekracza zakres współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Utrzymywanie obecnego stanu rzeczy przekłada się na zagrożenie bezpieczeństwa pozostałych członków Wspólnoty oraz brak komfortu zamieszkiwania przez nich w ich lokalach. Godnym zauważenia jest, że pozostali członkowie wspólnoty, którzy



zeczowali w sprawie jako świadkowie – C. B., W. M., A. L., czy jako strona- A. T. , zeznali, że nie są w stanie spokojnie przebywać we własnych lokalach, odczuwają różnego rodzaju dolegliwości związane zarówno ze zdrowiem, jak i z normalnym korzystaniem z mieszkania zgodnie z przeznaczeniem. Zeznali, że odbiór programów z odbiorników telewizyjnych, radiowych, jak i nawiązywanie połączeń telekomunikacyjnych stają się utrudnione, występują częste zakłócenia. Nadto maszty antenowe powodują drgania, co wzbudza hałas, a zarazem powoduje dyskomfort w codziennym zamieszkiwaniu.

Uwzględniając powyższe, Sąd Apelacyjny, działając na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił, orzekając jednocześnie o kosztach postępowania przed Sądem pierwszej i drugiej instancji stosownie do art. 98 § 1 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. przy zastosowaniu zasady odpowiedzialności za wynik procesu.

SSA M. Sawicka SSA A. Sołtyka SSA M. Iwankiewicz