

Sygn. akt XII C 1754 / 18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2018 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu XII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Iga Witkowska**

po rozpoznaniu w dniu 23.11.2018 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. H., Z. S., M. S., E. O. i K. O.

przeciwko Wspólnocie Lokalowej (...) przy ul. (...) we W.

o uchylenie uchwały

I. uchyla uchwałę właścicieli lokali w pozwanej Wspólnocie Lokalowej (...) przy ul. (...) we W. nr (...) w sprawie montażu anteny operatora sieci komórkowej;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów:

- A. H. – 577 zł kosztów procesu,

- Z. S. i M. S. jako wierzycieli solidarnych – 360 zł kosztów procesu,

- E. O. i K. O. jako wierzycieli solidarnych – 360 zł kosztów procesu.

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 19.07.2018 r. powodowie A. H., Z. S., M. S., E. O. oraz K. O. wniesli o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty Lokalowej (...) w sprawie wyrażenia zgody na montaż anteny operatora sieci komórkowej na dachu budynku na czas określony 10 lat.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że Wspólnota Lokalowa (...) liczy powyżej 7 lokali położonych we W. przy ul. (...) we W.. Powodowie są właścicielami lokali użytkowych położonych w obrębie budynku nr (...). Zarząd Wspólnotą Lokalową sprawuje odpłatnie (...) sp. z o.o. we W.. W dniu 11.06.2018 r. odbyło się zebranie członków wspólnoty, obejmujące swoim przedmiotem także uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na montaż anteny operatora sieci komórkowej na dachu budynku przy ul. (...) na czas określony 10 lat. W uchwale postanowiono, że szczegółowe zasady montażu regulować będzie stosowna umowa, którą zawrze Wspólnota z operatorem sieci. W uchwale nie wskazano jednak wysokości stawki najmu, choć uchwalono jednocześnie, że środki z czynszu najmu zasila fundusz marketingowy wspólnoty. Ostatecznie uchwała została podjęta większością 64, 2551 % udziałów. Przeciwko uchwale głosowali właściciele posiadający 21, 6618 % udziałów. Powodowie zarzucili, że już w trakcie rozmów poprzedzających głosowanie do członków

wspólnoty docierały niejednoznaczne informacje dotyczące ilości sprzętu, jaki miałby zostać zamontowany na dachu, jednak nikt z powodów nie dowiedział się o docelowej ilości urządzeń, ich rodzaju, oraz o ich mocy.

W ocenie powodów uchwała nr (...) prawdopodobnie jest sprzeczna z przepisami prawa oraz narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, co powoduje konieczność jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 uwl. Powodowie wskazali, że nie jest wiadome, co ostatecznie miałyby zostać zamontowane na dachu budynku wspólnoty – czy jedna antena, jak wskazuje literalne brzmienie uchwały, czy też kilka anten. To drugie przypuszczenie wydawało się powodom trafniejsze z uwagi na informacje docierające do powodów na zebraniach i w ich kuluarach. Przedmiotem montażu ma być bowiem stacja bazowa, a więc zestaw kilku (nie wiadomo ilu) anten, szaf sterujących pracą urządzeń, stacji zasilających oraz masztów, na co wskazuje projekt umowy najmu. Powodowie nie znali mocy tych urządzeń, ich ilości ani ciężaru, co uniemożliwiało zbadanie wpływu tych urządzeń i emitowanego przez nie promieniowania na zdrowie ludzi przebywających w budynku. Brak wiedzy o masie urządzeń budzi wątpliwości co do wytrzymałości dachu budynku obciążanego ciężarem infrastruktury technicznej. Z uchwały nie wynika ponadto, jakiego rodzaju zabezpieczenia zostaną zastosowane w celu ochrony znajdujących się na terenie budynku urządzeń elektrycznych, czy będą one miały wpływ i w jakim zakresie na skuteczność telefonów użytkowników lokali na terenie Wspólnoty. Powodowie zarzucili również, że nie sprawdzono, czy i w jakim stopniu wspólnocie grożą protesty mieszkańców położonego nieopodal osiedla mieszkaniowego z uwagi na montaż infrastruktury sieci telefonii komórkowej w aspekcie obaw o wpływ na ich zdrowie i bezpieczeństwo, a także z uwagi na realną możliwość obniżenia wartości nieruchomości znajdujących się w pobliżu pasażu. Na terenie wspólnoty znajdują się lokale usługowe, których oferta jest adresowana przede wszystkim do mieszkańców okolicznych osiedli. Skonfliktowanie się z nimi nie będzie służyć członkom wspólnoty i może naruszać ich interes ekonomiczny, a zmniejszenie wysokości dochodów z lokali może przełożyć się na realizowanie zobowiązań wobec wspólnoty, co osłabi jej finanse. Uchwała doprowadza także do naruszenia zasad zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesów jej członków z uwagi na brak ekwiwalentności świadczeń ze strony operatora sieci komórkowej. Jak wynika z niepełnych i niepotwierdzonych informacji, wspólnota zaproponowała operatorowi sieci, tj. (...) S.A., stawkę 2 000 zł netto za wynajętą powierzchnię. W ocenie powodów stawka taka jest rażąco zaniżona. Powołując się na poglądy wyrażone w orzecznictwie, powodowie wskazali, że głównym celem funkcjonowania wspólnot jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należytych (dobrych) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwał z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Uchwała nr (...) stoi zatem w kolizji z interesem wspólnoty na wielu płaszczyznach: ekonomicznej, zdrowotnej oraz społecznej. Promieniowanie z urządzeń sieci komórkowej ma duży wpływ na ludzi przebywających w jego zasięgu. Naukowcy przeprowadzali wywiady z ludźmi na temat wpływu promieniowania z nadajników na ich zdrowie. Są to dolegliwości układu krążenia, kłopoty ze snem, depresje, zaburzenia widzenia.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Lokalowa (...) we W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów kosztów procesu.

Pozwana zarzuciła, że powodowie nie dowiedli żadnej okoliczności, która miałaby świadczyć o wadliwym procedowaniu w przedmiocie podjęcia zaskarżonej uchwały, nieważności tego głosowania czy naruszeniu przepisów powszechnie obowiązujących. Podniosła, że głosowanie odpowiadało przepisom prawa, czego dowodzą załączone protokoły głosowania. Uchwałę podjęto większością ważnych głosów. Forma elektronicznego głosowania nad przedmiotową kwestią jest w orzecznictwie dopuszczalna i akceptowalna. Następnie pozwana wskazała, że nie zgadza

się ze stanowiskiem, że uchwała w swojej treści powinna zawierać szczegółową specyfikację montowanej anteny, z precyzyjnym podaniem parametrów tej anteny. Podniosła, że w zaskarżonej uchwale określono czynność, która ma zostać podjęta. Mowa jest bowiem o montażu anteny operatora sieci komórkowej na dachu na czas określony, określono czas jej trwania, wskazano, kto ma zrealizować uchwałę, oraz, że całość kosztów zamontowania anteny poniesie operator. Określono, że środki z najmu powierzchni zasilać będą fundusz marketingowy wspólnoty. Zdaniem pozwanej wszystkie wymogi stawiane tego typu uchwałom zostały spełnione. Natomiast domaganie się, aby w uchwale określić precyzyjnie wszelkie essentialia negotii wypacza sens działania Zarządu imieniem członków Wspólnoty. Odnosząc się do argumentacji powodów na temat negatywnego wpływu anten na zdrowie członków Wspólnoty, pozwana zwróciła uwagę, że anteny GSM są wszędzie i nie ma racjonalnego dowodu na ich negatywne oddziaływanie dla ludzkiego zdrowia.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.

Wspólnota Lokalowa (...) obejmuje 49 lokali użytkowych, położonych we W. przy ul. (...) we W..

Powód A. H. jest właścicielem lokalu użytkowego nr (...).

Powodowie Z. S. i M. S. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej są współwłaścicielami lokalu użytkowego nr (...).

Powodowie E. O. i K. O. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej są współwłaścicielami lokalu użytkowego nr (...).

/ dowód: odpisy ksiąg wieczystych – k. 28-42 /

Zarząd Wspólnotą lokalową sprawuje spółka (...) sp. z o.o. we W..

/ dowód: umowa o administrowanie nieruchomością wspólną z dnia 18.12.2017 r. – k. 16-22 /

(...) sp. z o.o. złożyła Wspólnocie Lokalowej (...) ofertę posadowienia anten operatora sieci komórkowej na budynku przy ul. (...) we W.. Oferent reprezentowany był przez M. H., który zajmuje się wyszukiwaniem miejsc pod lokalizację tego rodzaju inwestycji i prowadzeniem związanych z tym negocjacji.

Na zebraniu właścicieli lokali w dniu 23.04.2018 r. zgodnie z porządkiem obrad został poruszony temat „Omówienie możliwości montażu anteny GSM na dachu (...) wraz z projektem umowy”.

Zarządca przedstawił właścicielom propozycję uchwały oraz projekt umowy w tej sprawie. Projekt umowy przewidywał m.in., że:

- § 2 – „Wynajmujący oddaje Najemcy w najem część nieruchomości tj. część powierzchni dachu o pow. Około 20 m² niezbędną do zainstalowania urządzeń stacji bazowej telefonii komórkowej, a w szczególności 6 anten sektorowych, 3 anten parabolicznych, 6 szaf z urządzeniami sterującymi i drogi kablowej wraz z konstrukcjami wsporczymi niezbędnymi do ich instalacji.”;

- § 3 – „Umowa zostaje zawarta na czas określony 10 lat począwszy od dnia przekazania przedmiotu najmu Najemcy. Przekazanie nastąpi po uzyskaniu wszelkich niezbędnych decyzji lub zgód odpowiednich organów i na podstawie podpisanego przez obie strony protokołu zdawczo-odbiorczego, który będzie określał stan Przedmiotu najmu.”;

- § 4 – „Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości 2.000 zł powiększonej o należny podatek VAT.”.

Na życzenie Zarządcy Wspólnoty do projektu umowy został wprowadzony zapis § 4 ust. 4 przewidujący waloryzację kwoty czynszu najmu.

Zarządca wskazał, że za nawiązaniem współpracy z operatorem przemawia możliwość uzyskania przez Wspólnotę środków finansowych, które będą przeznaczone na fundusz marketingowy.

W trakcie zebrania właściciele odbyli dyskusję na ten temat. Pojawiły się głosy, że instalacja takiego typu urządzeń na dachu będzie miała wpływ na zdrowie pracujących w budynku osób. Podnoszono, że w projekcie umowy nie wskazano mocy urządzeń, które miały zostać zamontowane na dachu budynku przy ul. (...). Wyrażono również obawy, że montaż anteny może wzbudzić sprzeciw okolicznych mieszkańców.

Zarządca wskazał, że wszystkie ewentualne spory społeczne będą rozwiązywane przed podpisaniem przez Wspólnotę umowy, ponieważ jednym z warunków jej podpisania jest uzyskanie przez operatora pozwolenia na budowę, które będzie stanowić załącznik tej umowy. Będzie również sporządzany raport oddziaływania przedmiotowej instalacji na środowisko.

W odpowiedzi pojawiły się głosy kwestionujące istnienie przepisów wymagających uzyskanie przez operatora pozwolenia na budowę ww. urządzenia.

Uchwała nie została podjęta wobec braku konsensusu po stronie głoszących członków Wspólnoty.

/ dowód: projekt umowy najmu – k. 43-55; nagranie audio przebiegu zebrania z dnia 23.04.2018 r.

00:19:00-00:42:45 – k. 80; zeznania świadka M. H. – e-protokół z dnia

23.11.2018 r. 00:03:54-00:28:21; zeznania reprezentanta pozwanej S. K. (1)

– e-protokół z dnia 23.11.2018 r. 00:28:31-01:04:12 /

W piśmie z dnia 15.05.2018 r. (...) sp. z o.o. zwrócił się do zarządcy o zorganizowanie zebrania Wspólnoty Lokalowej z umieszczeniem w porządku obrad m.in. omówienia sprawy montażu anteny GSM na terenie Wspólnoty za określonym wynagrodzeniem, podjęcie uchwały w sprawie montażu anteny GSM.

/ dowód: pismo z dnia 15.05.2018 r. – k. 81 /

Zarządca za pomocą wiadomości e-mail powiadomił członków Wspólnoty o zebraniu wspólnoty planowanym na dzień 11.06.2018 r.

W wiadomości e-mail z dnia 07.06.2018 r. Z. S. i M. S. zawarli uwagi do projektu uchwały dotyczącej montażu masztu GSM na dachu (...). Podnieśli następujące aspekty wymagające dyskusji:

- ochronę zdrowia osób przebywających w (...),

- zabezpieczenie urządzeń elektrycznych od awarii, uszkodzeń, czy złego działania,

- ewentualne protesty mieszkańców osiedla w kontekście: zdrowotnym, bezpieczeństwa urządzeń domowych, strat finansowych z tytułu utraty wartości nieruchomości będących w niedalekiej odległości od masztu GSM.

/ dowód: wydruk wiadomości e-mail z dnia 07.06.2018 r. – k. 27; zawiadomienie o zebraniu

zwołanym na dzień 11.06.2018 r. – k. 82 /

Na zebraniu właścicieli lokali w dniu 11.06.2018 r. obecny był M. H., który przedstawił właścicielom lokali szczegóły oferty (...) sp. z o.o. w przedmiocie montażu anteny operatora sieci komórkowej. Poinformował zebranych, że instalacja ma składać się z 6 anten i zajmować powierzchnię około 20 m² dachu.

M. H. nie potrafił udzielić informacji nt. mocy nadajników antenowych. Część właścicieli wyraziło niepokój, że brak jest informacji na temat dokładnych danych technicznych urządzeń, które miały zostać zamontowane na dachu budynku przy ul. (...) oraz ich ewentualnego wpływu na zdrowie ludzi przebywających w tym budynku.

Z uwagi na to, że zdaniem właścicieli podjęcie decyzji o zawarciu umowy o montażu anteny operatora sieci komórkowej będzie możliwe po zapoznaniu się ze szczegółową dokumentacją projektową zdecydowano o wykreśleniu z projektu uchwały nr (...) zapisu § 1 pkt 4, przewidującego, że „Wspólnota upoważnia Zarząd do zawarcia umowy z operatorem sieci komórkowej.”.

Właściciele lokali wyrazili chęć poddania uchwały pod głosowanie.

/ dowód: nagranie audio przebiegu zebrania Wspólnoty z dnia 11.06.2018 r. od 00:41:35 – k. 80;

lista obecności na zebraniu w dniu 11.06.2018 r. – k. 83-84; zeznania świadka M.

H. – e-protokół z dnia 23.11.2018 r. 00:03:54-00:28:21; zeznania reprezentanta

pozwanej S. K. (1) – e-protokół z dnia 23.11.2018 r. 00:28:31-01:04:12;

zeznania powódki Z. S. – e-protokół z dnia 23.11.2018 r. 01:04:12-01:20:32;

zeznania powoda M. S. – e-protokół z dnia 23.11.2018 r. 01:24:03-

01:53:42 /

Częściowo na zebraniu właścicieli nieruchomości w dniu 11.06.2018 r., a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów prowadzonego do dnia 25.06.2018 r., właściciele lokali tworzący Wspólnotę Lokalową (...) przy ul. (...) we W. podjęli uchwałę nr (...) w sprawie montażu anteny operatora sieci komórkowej o następującej treści:

„Działając na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali właściciele lokali postanawiają:

§ 1

1. Wyrazić zgodę na montaż anteny operatora sieci komórkowej na dachu na czas określony 10 lat.
2. Szczegółowe zasady montażu anteny regulować będzie stosowna umowa, którą zawrze Zarząd Wspólnoty z operatorem sieci komórkowej.
3. Warunki wybudowania anteny regulować będą m.in. sposób montażu na podstawie dokumentacji projektowej, zasilanie anteny na podstawie odrębnego obwodu zasilania w energię elektryczną.
4. Operator instalując antenę winien uczynić to na własny koszt. Warunki i sposób montażu będzie określała dokumentacja projektowa, której wyciąg zostanie przekazany Wspólnocie jako załącznik do Książki Obiektu Budowlanego.

§ 2

Środki z najmu powierzchni pod antenę operatora GSM będą zasilac fundusz marketingowy Wspólnoty.

§ 3

Zobowiązuje się Zarząd Wspólnoty Lokalowej do prawidłowej realizacji uchwały.

§ 4

Uchwała obowiązuje od dnia podjęcia.”

Za podjęciem uchwały oddali głosy właściciele lokali posiadający 64,2551 % udziałów, przeciwko właściciele posiadający 21,6618 % udziałów.

/ dowód: uchwała nr (...) – k. 23; wydruk wiadomości e-mail z dnia 24.06.2018 r. – k. 25-26;

nagranie audio przebiegu zebrania Wspólnoty z dnia 11.06.2018 r. od 00:41:35 – k. 80;

lista do głosowania nad uchwałą nr (...) – k. 85-87; projekt techniczny urządzenia –

k. 88-97 /

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (uwl) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Powodowie posiadają legitymację do zaskarżenia uchwały, albowiem są właścicielami lokali użytkowych w budynku przy ul. (...) we W..

Powodowie dochowali także terminu do wystąpienia z pozwem. Stosownie do art. art. 25 ust. 1a uwl powództwo o uchylenie uchwały może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie sześciu tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zbieranie głosów za uchwałą zostało zakończone dnia 25.06.2018 r., zaś pozew wpłynął dnia 19.07.2018 r., a zatem z zachowaniem terminu zawitego.

Wyniki przeprowadzonego w tej sprawie postępowania dowodowego wskazują, iż uchwała nr (...) może być postrzegana jako sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządzania oraz interesami właścicieli lokali.

Samą już treść uchwały należy oceniać jako zbyt ogólnikową, niedostatecznie precyzującą zarówno przedmiot zgody właścicieli lokali, jak i warunki udzielenia tej zgody oraz następnie jej realizacji. Zarządca nieruchomości wspólnej S. K. (1) zeznał, że uchwała ta miała mieć charakter zgody wstępnej, natomiast po sporządzeniu projektu budowlanego, uzyskaniu odpowiednich pozwoleń, dokonaniu zgłoszeń i zakończeniu robót miały zostać dokonane dalsze czynności. Nie wynika to jednakże z treści uchwały.

Należy wskazać, iż uchwała nr (...) nie precyzuje, co konkretnie miałyby zostać posadowione na terenie nieruchomości wspólnej i jakie są warunki techniczne posadowienia. W § 1 ust. 1 uchwały mowa jest o montażu anteny sieci komórkowej, natomiast z zeznań świadka M. H. oraz zeznań stron wynika, że chodziło o znacznie więcej elementów, mianowicie 6 anten, elementy mocujące i urządzenia sterujące. W projekcie umowy najmu mowa jest o instalacji 9 anten, 6 szaf sterujących, okablowania i konstrukcji wsporczych. Nie wiadomo zatem jednoznacznie, ile urządzeń ma zostać zamontowane. Nie wiadomo też, w jaki sposób montaż miałby nastąpić, jakie obciążenie stanowiłyby te urządzenia, w jaki sposób montaż mógłby oddziaływać na konstrukcję budynku bądź czy takie oddziaływanie nie miałyby w ogóle nastąpić. Podejmujący działania w imieniu zainteresowanego inwestora M. H. nie jest specjalistą z zakresu tego rodzaju urządzeń i nie był w stanie udzielić zainteresowanym właścicielom konkretnych informacji nt. rozwiązań technicznych. To samo dotyczy zarządcy nieruchomości S. K. (2). Uchwała zawiera odwołanie

do dokumentacji projektowej, która miałaby zostać przekazana Wspólnocie jako załącznik do książki obiektu budowlanego. Nie wiadomo jednakże, co konkretnie obejmuje „dokumentacja projektowa”, a także kiedy miałaby zostać przekazana – po opracowaniu projektu, uzyskaniu pozwolenia na budowę czy też po zakończeniu robót i dokonaniu ich odbioru?

Powodowie wskazali na brak podania do wiadomości właścicieli rozwiązań technicznych a także na wątpliwości co do konieczności uzyskania pozwolenia na budowę. Brak nawet tego rodzaju jednoznacznej informacji generuje wątpliwości co do prawidłowości uchwały. Budowa masztów telefonii komórkowej stawianych bezpośrednio na gruncie zawsze wymaga uzyskania pozwolenia na budowę (zob. wyroki: WSA w Szczecinie z dnia 24.04.2018 r., II SA/Sz 1327/17; WSA w Rzeszowie z dnia 24.10.2018 r., II SA/Rz 511/18). Natomiast stosownie do art. 29 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 07.07.1994 r. – Prawo budowlane pozwolenia na budowę co do zasady nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na instalowaniu urządzeń, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiotelekomunikacyjnych, na obiektach budowlanych, zaś zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 3 lit. b pr.bud. instalowanie na obiektach budowlanych urządzeń o wysokości powyżej 3 m wymaga zgłoszenia właściwemu organowi. Jednakże prowadzenie robót, co do których przepisy nie przewidują wymogu uzyskania pozwolenia, może wiązać się z wykonywaniem robót budowlanych na obiekcie budowlanym generujących ingerencję w ten obiekt, co można kwalifikować jako rozbudowę lub nadbudowę obiektu budowlanego, zaś w takiej sytuacji może być konieczne uzyskanie pozwolenia budowlanego. Stąd też, dokonując kwalifikacji prawnej, czy dane roboty budowlane wymagają pozwolenia na budowę czy zgłoszenia, czy też nie jest wymagane ani pozwolenie ani zgłoszenie, należy oceniać to w odniesieniu do konkretnie realizowanych prac (por. wyrok NSA z dnia 26.01.2012 r., II OSK 2145/2010). Wreszcie należy dodać, że realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z art. 29 ust. 3 pr.bud. zawsze wymaga pozwolenia na budowę, przy czym możliwość oddziaływania inwestycji na środowisko powoduje, że elementem dokumentacji projektowej musi być opracowanie oceny tegoż oddziaływania.

Z uwagi na wątpliwości właścicieli lokali zarządca nieruchomości wspólnej powinien był uzyskać w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego W. albo w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego dla miasta W. informacje dotyczące konieczności uzyskania pozwolenia na budowę i przedstawić ją właścicielom lokali, a także jednoznacznie ustalić, jaka dokumentacja będzie stanowić podstawę prowadzenia jakichkolwiek czynności w ramach planowanej inwestycji. Należy zwrócić uwagę, iż zgoda właściciela gruntu lub budynku na wykonanie robót budowlanych, czyli na dysponowanie przez inwestora tytułem prawnym do nieruchomości na cele budowlane, wymagana jest do uzyskania pozwolenia na budowę, a nie do sporządzenia projektu budowlanego. Zainteresowany podmiot mógł wykonać odpowiednie rysunki, sporządzić stosowne obliczenia i opis instalacji, które mogłyby zostać przedstawione właścicielom lokali. Wtedy dysponowaliby oni informacją nt. warunków technicznych planowanej inwestycji.

Tymczasem na etapie poprzedzającym podjęcie zaskarżonej uchwały właściciele lokali nie otrzymali ani informacji nt. konkretnych rozwiązań, czyli oddziaływania instalowanych urządzeń na samą substancję budynku, ani też informacji nt. możliwego oddziaływania inwestycji na środowisko (otoczenie budynku, osoby w nim przebywające czy choćby sprzęt używany przez osoby prowadzące działalność w tym budynku). Tego rodzaju analiza powinna poprzedzać udzielenie zarządcy przez właścicieli lokali stosownego upoważnienia do podjęcia dalszych czynności. Właściciele lokali podjęli zatem zaskarżoną uchwałę bez dostatecznego rozeznania, co czyni uchwałę sprzeczną z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Uchwała przewiduje, że szczegółowe zasady montażu regulować będzie stosowna umowa zawarta przez Zarząd Wspólnoty z operatorem sieci komórkowej. Tymczasem treść takiej umowy powinna zostać przedstawiona właścicielom lokali do akceptacji. W uchwale nie ma mowy o tym, że projekt umowy najmu został już przygotowany, nie ma też określenia choćby istotnych elementów tej umowy, tj. zakresu wynajmowanej nieruchomości wspólnej (lokalizacji urządzeń, przeznaczonej pod nie powierzchni) oraz wysokości czynszu lub sposobu jego ustalenia. Także w zakresie ewentualnych przychodów Wspólnoty z tytułu czynszu najmu nie została przygotowana i przedstawiona właścicielom lokali żadna analiza. Projekt umowy najmu zakładał czynsz w wysokości 2 000 zł. Powodowie zeznali, iż z ich wiedzy wynika, że czynsze pod tego rodzaju instalacje wynoszą ok. 3 500 - 4 000 zł. Nie wiadomo, czy

Wspólnota nie może uzyskać świadczenia w wyższym rozmiarze. Niedokonanie także w tym zakresie stosownej analizy jest sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządzania, a o ile czynsz możliwy do uzyskania byłby faktycznie prawie dwa razy wyższy – także godzi w interesy właścicieli lokali, zaniżając możliwy przychód, jaki można przeznaczyć na utrzymanie nieruchomości wspólnej.

Wskazane okoliczności prowadzą do wniosku, iż planowana na nieruchomości wspólnej inwestycja nie została należycie przygotowana w sposób umożliwiający właścicielom wyrażenie zgody na zainstalowanie urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, choćby mającej wyłącznie wstępny charakter.

Reasumując powyższe, Sąd doszedł do przekonania, iż żądanie powodów uchylenia uchwały nr (...) znajduje należyte uzasadnienie w okolicznościach sprawy i podstawę prawną w przywołanym przepisie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, wobec czego uwzględnił powództwo i uchylił zaskarżoną uchwałę.

Na podstawie art. 98 kpc powodom jako wygrywającym sprawę przysługuje zwrot poniesionych kosztów procesu. Zwrot kosztów, w szczególności kosztów zastępstwa procesowego, przypada każdemu z powodów odrębnie, nawet gdy reprezentowani byli w procesie przez jednego pełnomocnika (zob. postanowienia: Sądu Najwyższego z dnia 10.10.2012 r., I CZ 105/12; Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 08.01.2013 r., I ACa 427/14; Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 22.06.2016 r., I ACz 1042/16), z tym że w stosunku do małżonków S. oraz małżonków O. jako wierzycieli solidarnych w jednej stawce, gdyż są oni właścicielami lokali w ramach małżeńskiej wspólności majątkowej. Stawka wynagrodzenia pełnomocnika wynosi w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej 360 zł - § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Koszty procesu przypadające powodom wynoszą zatem:

- powoda A. H. – 200 zł opłaty od pozwu, 360 zł wynagrodzenia pełnomocnika, 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego, tj. łącznie 577 zł,
- powodów Z. S. i M. S. jako wierzycieli solidarnych – 360 zł wynagrodzenia pełnomocnika,
- powodów E. O. i K. O. jako wierzycieli solidarnych – 360 zł wynagrodzenia pełnomocnika.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.