

Sygn. akt VI ACa 210/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia Agata Wolkenberg

Sędziowie: Krzysztof Tucharz

del. Grzegorz Tyliński (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2021r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa J. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w W.

o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 22 czerwca 2018 r.

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 17 grudnia 2019 r., sygn.. akt XXV C 1633/18

1. oddała apelację;

2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. na rzecz J. W. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VI ACa 210/20

UZASADNIENIE

Powód J. W. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 22 czerwca 2018 roku właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w W. przy ul. (...) w sprawie udzielenia zarządowi pełnomocnictwa do podpisania umowy na dzierżawę powierzchni dachu w celu instalacji anten telefonii komórkowej Firmy (...)

Pozwany Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. wnosila o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2019 r. (sygn. akt XXV C 1633/18) Sąd Okręgowy w Warszawie: 1. uchylił uchwałę numer (...) r. z dnia 22 czerwca 2018 r. w całości oraz 2. zasądził od pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. na rzecz powoda J. W. kwotę 757 z tytułu zwrotu kosztów procesu. Rozstrzygnięcie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

J. W. jest współwłaścicielem wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W.. W dniu 18 kwietnia 2018r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W.. W zawiadomieniu brak było informacji, że przedmiotem obrad będą kwestie związane z wynajęciem powierzchni dachu na cele montażu instalacji telekomunikacyjnych. J. W. nie wziął udziału w tym zebraniu, nie wydawało mu się ono istotne. Na początkowym

etapie zebrania dokonano zmiany porządku obrad, czego skutkiem ostatecznie było dokonanie tego dnia prezentacji oferty najmu powierzchni dachu przez spółkę (...) Mieszkańcy zawnioskowali o przedstawienie zdjęcia instalacji oraz opinię Ministerstwa Cyfryzacji w sprawie wpływu anten na środowisko. Ustalono, że zostaną podjęte działania zmierzające do przygotowania uchwały oraz negocjacje szczegółowych warunków umowy. W związku z nieobecnością wymaganej większości mieszkańców głosy pod sporną uchwałą miały być zbierane w trybie indywidualnego zbierania głosów. W trakcie zbierania głosów nad zaskarżoną uchwałą, osoby zbierające głosy, na prośbę żony powoda, która oddawała swój głos nie przedstawiły do wglądu projektu umowy, która miała zostać zawarta w następstwie podjęcia uchwały, jak również nie udzieliły informacji dotyczących kwestii związanych z jej ewentualnym zawarciem.

Ostatecznie Wspólnota w trybie indywidualnego zbierania głosów (stosunkiem głosów 75,16% udziałów w nieruchomości za, zaś przeciwko 5,67%) podjęła uchwałę nr (...) (z dnia 22 czerwca 2018 r.), treścią której udzieliła Zarządowi pełnomocnictwa do podpisania umowy na dzierżawę powierzchni dachu budynku w celu instalacji anten telefonii komórkowej (...). W konsekwencji w dniu 29 czerwca 2018 r. Wspólnota zawarła ze spółką (...) Sp. z o.o. w W. umowę najmu, na podstawie której oddała najemcy w najem części nieruchomości szczegółowo określone w § 2 umowy. Umowa została zawarta na okres 10 lat, z możliwością przedłużania na kolejne 5 – letnie okresy w przypadku braku oświadczenia o braku woli przedłużania zobowiązania umowy. Czynsz najmu został określony na poziomie 2 500 zł brutto. Na wypadek ewentualnego wydania prawomocnego wyroku uchylającego uchwałę pozwanej wspólnoty zezwalającej na zawarcie niniejszej umowy wynajmujący zastrzegł sobie prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia. Najemca ma prawo do wymiany i modernizacji, a także zwiększania ilości oraz wydajności infrastruktury telekomunikacyjnej w obrębie przedmiotu najmu, w związku z ogólnym rozwojem produktów lub rynku oraz w celu zapewnienia pełnej wydajności sieci telekomunikacyjnej, bez wzrostu opłat z tytułu czynszu najmu.

Sąd Okręgowy ustalił również, iż uchwała o analogicznej treści została podjęta przez pozwaną wspólnotę w roku 2015. Została ona jednak uznana za nieistniejąca w toku postępowania przed Sądem Okręgowym w Warszawie w sprawie XXV C 1980/15. Wtedy też między członkami pozwanej wspólnoty dyskutowany był temat budowy anten przez operatora telefonii komórkowej na dachu budynku. Co więcej, już podczas prac nad wcześniejszą uchwałą powód zasygnalizował konieczność uzyskania stosownej opinii technicznej, jak również zadeklarował pomoc Zarządowi w uzyskaniu przez Wspólnotę stosownych opinii, a także zadeklarował swoje współdziałanie z Zarządem w procesie ustalania warunków ewentualnej budowy oraz w procesie negocjacji związanych z umową. J. W. niezmiennie wyrażał wątpliwości na temat dostatecznych danych technicznych urządzeń, które miały zostać zamontowane na dachu budynku przy ul. (...) oraz ich ewentualnego wpływu na zdrowie ludzi przebywających w tym budynku. Środki uzyskane z najmu części nieruchomości miały być przeznaczone na fundusz remontowy.

W tak ustalonych okolicznościach faktycznych Sąd Okręgowy uznał zgłoszone powództwo za zasadne, wskazując w pierwszej kolejności, iż zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali 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. Sąd I instancji zwrócił dalej uwagę, iż powód jako współwłaściciel lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W., posiada legitymację do zaskarżenia uchwały, jak również iż zachował sześciotygodniowy termin, o którym mowa w ust. 1a tej ustawy, albowiem zbieranie głosów za uchwałą zostało zakończone dnia 22 czerwca 2019 r., a członkowie wspólnoty zostali zawiadomieni w piśmie z dnia 25 czerwca 2018 r. o jej podjęciu, z treścią którego powód zapoznał się w dniu 14 lipca 2018 r. Pozew wpłynął dnia 8 sierpnia 2018 r., a zatem z zachowaniem terminu zawitego. Przechodząc do merytorycznej oceny uchwały nr (...) Sąd Okręgowy wskazał, iż w jego ocenie może być ona postrzegana jako sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządzania oraz interesami właścicieli lokali. Sporna uchwała doprowadza do naruszenia zasad zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesów powoda, jak i pozostałych członków pozwanej wspólnoty z uwagi na brak ekwiwalentności świadczeń ze strony operatora sieci komórkowej. Głównym celem funkcjonowania wspólnoty jest utrzymanie nieruchomości w należytym stanie i pod tym kątem winna być analizowana zgodność kwestionowanej uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. W konsekwencji uznano, iż uchwała nr (...) stoi w sprzeczności z interesem wspólnoty zarówno w płaszczyźnie ekonomicznej, zdrowotnej oraz społecznej.

Treść uchwały, w ocenie Sądu Okręgowego, należało oceniać jako zbyt ogólnikową. Uchwała nie precyzuje zarówno przedmiotu zgody właścicieli lokali, jak i warunków jej udzielenia, a także jej realizacji. Z informacji zawartych w protokole z zebrania jakie miało miejsce w dniu 18 kwietnia 2018 r., wynika, że po wyrażeniu wstępnej zgody na zawarcie umowy, zarząd miał przystąpić do negocjacji warunków tejże umowy. W takiej sytuacji wnioskować należało, że członkom pozwanej wspólnoty nie zostały przekazane jakiegokolwiek istotne informacje dotyczące przyszłej umowy. Wszystkie te informacje powinny zostać w sposób szczegółowy i przejrzysty przedstawione w treści uchwały. Tymczasem uchwała nr (...) nie precyzuje, co konkretnie miałyby zostać posadowione na terenie nieruchomości wspólnej i jakie są warunki techniczne posadowienia. Nie wskazano jednoznacznie, ile urządzeń ma zostać zamontowanych. 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. Członkowie Wspólnoty – co wynika z protokołu - zainteresowani byli wyglądem takiej instalacji (wniosek o zdjęcie), jak również oczekiwali przedstawienia opinii Ministerstwa Cyfryzacji w sprawie wpływu anten na środowisko. Podjęta przez stronę pozwaną inicjatywa dowodowa nie pozwoliła na stwierdzenie, aby powyższe postulaty członków pozwanej wspólnoty zostały spełnione. To z kolei pozwoliło na przyjęcie, że zarząd Wspólnoty, jak i obecny na zebraniu przedstawiciel spółki (...) nie byli w stanie udzielić zainteresowanym właścicielom wszystkich istotnych informacji na temat planowanej instalacji. Sąd I instancji podkreślił, że z uwagi na wątpliwości właścicieli lokali zarządca nieruchomości wspólnej bądź zarząd powinien był również przedstawić informacje dotyczące wpływu proponowanej instalacji na środowisko. Mając na uwadze, że powyższa kwestia była przedmiotem dyskusji toczących się wśród członków pozwanej wspólnoty od roku 2015 (kiedy to została podjęta pierwszy raz uchwała o analogicznej treści jak sporna uchwała) zarząd pozwanej wspólnoty miał odpowiednią ilość czasu, aby przygotować szczegółowe i wyczerpujące informacje, których oczekiwali mieszkańcy. Nie bez znaczenia pozostawała tu zdaniem Sądu I instancji postawa powoda, który podczas prac nad wcześniejszą uchwałą sygnalizował konieczność uzyskania stosownej opinii technicznej, jak również zadeklarował pomoc w uzyskaniu przez Wspólnotę stosownych opinii. Z pomocy takiej pozwana wspólnota nie skorzystała. W konsekwencji na etapie poprzedzającym podjęcie zaskarżonej uchwały właściciele lokali nie otrzymali ani informacji na temat konkretnych rozwiązań dotyczących oddziaływania instalowanych urządzeń na samą nieruchomość, ani też informacji na temat możliwego oddziaływania inwestycji na otoczenie budynku oraz osoby w nim zamieszkujące. Tego rodzaju analiza powinna poprzedzać udzielenie zarządowi przez właścicieli lokali stosownego pełnomocnictwa do zawarcia umowy. Właściciele lokali podjęli zatem zaskarżoną uchwałę bez dostatecznego rozeznania, co w ocenie Sądu czyni uchwałę sprzeczną z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Sąd Okręgowy zwrócił również uwagę iż wbrew twierdzeniom strony pozwanej o ogólnikowym charakterze uchwały, który wynika z faktu, iż przynosi ona przychody dla wspólnoty (odpłatność umowy dzierżawa i najmu) projekt takiej umowy powinien zostać przedstawiony członkom pozwanej wspólnoty, w szczególności dzierżawionej (wynajmowanej) nieruchomości wspólnej 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. Okoliczność ta nie została wykazana przez stronę pozwaną. Niedokonanie także w tym zakresie stosownej analizy na wstępnym etapie podejmowania uchwały jest sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządzania. Wszystkie powyższe okoliczności doprowadziły Sąd I instancji 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.

Sąd I instancji zwrócił również uwagę, iż w toku postępowania pozwany nie ustosunkował się do wpływu planowanej instalacji na zdrowie powoda i pozostałych członków Wspólnoty. W tym zakresie ograniczył się jedynie do wskazania, że powód swoje zarzuty opiera wyłącznie na artykułach naukowych, które wskazują na szkodliwość fal elektromagnetycznych, nie wskazuje jednak jak konkretnie ma się to przekładać na jego uprawnienia. Artykuły które powód przywołuje nie wskazują na naruszenie prawnie chronionych interesów powoda. Tu Sąd I instancji zwrócił uwagę, iż wiedza powszechna pozwala na jednoznaczne stwierdzenie, że promieniowanie z urządzeń sieci komórkowej

ma duży wpływ na ludzi przebywających w jego zasięgu. Są to dolegliwości układu krążenia, kłopoty ze snem, depresje, zaburzenia widzenia.

Te okoliczności doprowadziły Sąd I instancji do wniosku, iż żądanie powoda uchylenia uchwały nr (...) z dnia 22 czerwca 2018 r. znajdowało uzasadnienie w okolicznościach sprawy i podstawę prawną w przywołanym art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, wobec czego Sąd ten uwzględnił powództwo i uchylił zaskarżoną uchwałę. Marginalnie w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku zwrócono uwagę na brak konsekwencji i profesjonalizmu w działaniach zarządu Wspólnoty, który pomimo upoważnienia do zawarcia umowy dzierżawy, zawiera w istocie umowę najmu, która pomimo odpłatnego charakteru ze swej natury jest jednak odmienną umową. Fakt zawarcia już takiej umowy nie ma istotnego znaczenia dla niniejszego postępowania w przedmiocie uchylenia uchwały z uwagi na zawarcie w umowie zapisu, że na wypadek ewentualnego wydania prawomocnego wyroku uchylającego uchwałę pozwanej wspólnoty zezwalającej na zawarcie niniejszej umowy wynajmujący zastrzegł sobie prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia (§ 4 pkt 5 umowy). Za sprzeczny także z zasadami prawidłowej, racjonalnej gospodarki uznano zapis umowy o tym, że najemca ma prawo do wymiany i modernizacji a także zwiększania ilości oraz wydajności infrastruktury komunikacyjnej w obrębie przedmiotu najmu – bez wzrostu opłat z tytułu czynszu. Powyższe także przemawia za uchyleniem ww. uchwały, godzi bowiem bezpośrednio w interesy członków Wspólnoty.

O kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego orzeczono na podstawie art. 98 Kodeksu postępowania cywilnego.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 17 grudnia 2019 r. wniosła pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W., zaskarżając go w całości i podnosząc następujące zarzuty:

I. naruszenia przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez ich błędną wykładnię i nieprawidłowe zastosowanie, - art. 233 § 1 k. p. c., art. 328 § 2 k. p. c. w związku z art. 316 § 1 k. p. c. w związku z art. 244 § 1 k. p. c. oraz art. 6 k.c. w związku z art. 22 i 27 ustawy o własności lokali oraz art. 98 k. c., poprzez błędne ustalenie iż :

1. ciężar wykazania zasadności ekonomicznej i możliwości technicznej realizacji zaskarżonej uchwały spoczywa na pozwanej, a nie na powodzie, w szczególności poprzez przyjęcie iż wspólnota winna sporządzić analizę dot. oddziaływania na zdrowie lokatorów oraz konstrukcję budynku, podczas gdy: wspólnota przeprowadziła dyskusję nad zagrożeniami na zebraniu, gdzie przedstawiciel (...) Sp. z o. o. odpowiadał na pytania lokatorów, zaś sama dyskusja toczyła się ona od 2015 r.; oddziaływanie zdrowotne badane jest w toku postępowań o których mowa w art. 59 i następnym ustawy z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, zaś oddziaływanie na konstrukcję i instalację budynku badane jest w toku postępowań o których mowa w art. 28 i następnym ustawy z 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane - tj. na etapie przed montażem anten, w toku uzyskiwania stosownych zgód administracyjnych; zawarta w wykonaniu uchwały umowa w § 5.2. nakładała na (...) Sp. z o. o. obowiązek uzyskania nie tylko pozwoleń, ale i certyfikatów zgodności zainstalowanych urządzeń z normami; w toku procedur okazało się iż zgody nie są wymagane bowiem zamontowane anteny nie mieszczą się nawet w kategorii urządzeń które mogą znacząco oddziaływać na środowisko;

2. dla sprawy znaczenie ma ocena możliwych abstrakcyjnych skutków uchwały i brak oceny uchwały w kontekście zawartej w jej wykonaniu umowy i konkretnych (zainstalowanych już) urządzeń, która przerzuciła na (...) Sp. z o. o. obowiązek zapewnienia wymaganych pozwoleń i certyfikatów, a które (co było bezsporne) okazały się niepotrzebne z uwagi na niewielką moc urządzenia;

3. właściciele nie otrzymali informacji o umowie, podczas gdy uchwała zawierała tzw. upoważnienie blankietowe do zawarcia umowy a projekt umowy okazano na zebraniu;

4. właściciele nie otrzymali informacji co do skutków ekonomicznych i zdrowotnych uchwały, podczas gdy: na tym samym zebraniu omawiano sprawozdanie zarządu (za 2017 r.) i plan na roku 2018; konieczność wymiany windy była powszechnie znana; przeprowadzona na zebraniu dyskusję (trwającą co do niniejszej sprawy od 2015 r.) połączoną z

wyjaśnieniami zainteresowanego (...) w zakresie: wpływu na funkcjonalność nieruchomości wspólnej; dodatkowego obciążenia sieci elektrycznej; negatywnego oddziaływania elektromagnetycznego z uwagi na bliskość anten;

5. ustalenie iż projekt umowy nie został przedłożony właścicielom, podczas gdy strona pozwana wyraźnie twierdziła iż okazano go na zebraniu i poddano dyskusji, a strona powodowa w/w okoliczności nie zaprzeczyła;

6. uznanie iż wiedza powszechna wskazuje na negatywne oddziaływanie masztów na zdrowie podczas gdy: pola elektromagnetyczne są powszechnie obecne w życiu człowieka a ich dopuszczalne oddziaływanie oraz jego wysokość - uregulowane w drodze powszechnie obowiązujących przepisów; bezsporne było iż zainstalowana antena nie wymagała nawet badania pod kątem możliwości znaczącego oddziaływania na środowisko; immisje są prawnie dopuszczalne w granicach norm;

7. uznania iż instalacja anteny stanowi zagrożenie dla zdrowia, podczas gdy nie zostało to wykazane, a antena ma b. małą moc i nie wymagają nawet zgłoszenia zamiaru ich budowy;

8. ustalenie, iż omyłka pisarska w treści uchwały (pomylenie najmu z dzierżawą) ma charakter rażący, podczas gdy z okoliczności sprawy (art. 65 § 2 k. c.) wynika jednoznacznie, iż lokatorzy mieli na myśli stosunek polegający na odpłatnym oddaniu w używanie powierzchni dachu, która siłą rzeczy nie może stanowić przedmiotu dzierżawy;

9. właściciele nie otrzymali informacji uchwały i poddaniu jej pod głosowanie na zebraniu, podczas gdy: uchwała zapadała w formie mieszanej - tj. na zebraniu i w drodze głosowania indywidualnego, a głosowanie na zebraniu było wynikiem zmiany porządku obrad na samym zebraniu; jedynie 2 na 31 właścicieli zagłosowało przeciwko uchwałę; a w konsekwencji błędne ustalenie iż :w postępowaniu o uchylenie uchwały można badać kwestie właściwe dla postępowań o zaniechanie immisji; uchwała stwarza zagrożenie dla zdrowia; uchwałę podjęto bez analizy ekonomicznej i zdrowotnej; uchwała i sposób jej podjęcia narusza zasady gospodarowania nieruchomością wspólną;

II. naruszenia przepisów prawa materialnego poprzez ich błędną wykładnię i nieprawidłowe zastosowanie, tj.: art. 25 ust. 1 i art. 27 ustawy o własności lokali w związku z art. 98 k. c. art. 144 k. c., art. 659 k. c. i art. 693 k. c., poprzez błędne przyjęcie iż :

1. uchwała winna wymieniać wszystkie istotne elementy umowy, w tym m. in. i kwotę czynszu - tym samym pozbawiając zarząd nawet minimalnej elastyczności przy negocjacjach i wyłączając możliwość udzielenia pełnomocnictwa blankietowego w sytuacji w której: wspólnota jest relatywnie niewielka (31 lokali) i lokatorzy znajdują się osobiście; wspólnota posiada zarząd własny wybierany spośród lokatorów;

2. nieruchomość wspólna nie może być źródłem immisji, podczas gdy są one dopuszczalne w granicach wyznaczonych przepisami (art. 144 k. c.);

3. uchwałę błędnie wykonano, podczas gdy z okoliczności sprawy wynika, iż doszło do oczywistej omyłki pisarskiej i pomylenia najmu z dzierżawą;

4. konieczne jest sporządzenie analizy ekonomicznej, zdrowotnej i technicznej dot. skutków podjęcia uchwały, podczas gdy: elementy ekonomiczne uchwały (tj. konieczność poniesienia wydatków i tym samym uzasadnienie dla poszukiwania źródeł przychodów) są badane w toku uchwalania planu gospodarczego wspólnoty i absolutorium dla zarządu, a uchwały w tym zakresie nie były kwestionowane; skutki zdrowotne i wpływ na konstrukcję są badane w procedurach prowadzonych na podstawie Prawa Budowlanego i ustawy o udostępnianiu informacji ... oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (pkt 1.1 zarzutów);

5. analiza co do kwestii zdrowotnych i technicznych musi być sporządzona w formie pisemnej przed podjęciem uchwały - podczas gdy dokonano jej w formie ustnej, nadto obowiązek zapewnienia zgodności z normami zdrowotnymi i technicznymi oraz posiadania certyfikatów przez antenę zapewniono nakładając taki obowiązek (§ 5.2. umowy) na (...) Sp. z o. o.

Podnosząc powyższe zarzuty skarżąca wносиła o zmianę przedmiotowego wyroku w całości i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej Wspólnoty nie była zasadna, albowiem podniesione w niej zarzuty nie były trafne.

Zaskarżona uchwała nie jest prawidłowa przynajmniej z dwóch grup przyczyn, zaś rozstrzygnięcie Sądu I instancji, jakkolwiek wymaga przedstawienia dalszej argumentacji – przede wszystkim w związku z treścią zawartych w apelacji zarzutów – winno być ocenione jako prawidłowe. I tak zwrócić należy uwagę, iż w ramach zarzutów naruszenia prawa procesowego skarżący wskazuje w pierwszej kolejności na nieprawidłowe rozłożenie przez Sąd Okręgowy ciężaru dowodu i obciążenie pozwanego konsekwencją braku udowodnienia określonych okoliczności. Dokonując oceny takiego zarzutu, rozdzielić należy dwie kwestie – ciężaru dowodu, w rozumieniu art. 233 Kodeksu postępowania cywilnego oraz parametrów informacyjnych, jakie powinny być dostarczone właścicielom lokali, aby uznać, iż konkretna uchwała została podjęta bez naruszenia ich interesów. Niewątpliwie skarżący zasadnie wywodzi, iż ciężar wykazania wadliwości zaskarżonej uchwały obciąża powoda. Uznać jednak należało, iż temu ciężarowi powód sprostał. W szczególności powód wykazał, iż podjęcie uchwały nr (...) nastąpiło bez przedstawienia właścicielom lokali należytego zakresu informacji, który mógłby sprawić, iż podjęcie przez nich uchwały następowało z należytyym rozeznaniem nie tylko korzyści, ale również szeroko rozumianych kosztów jej podjęcia. Waleru obiektywnej i rzetelnej informacji nie może wszakże spełniać zaproszenie na zebranie właścicieli lokali przedstawiciela spółki telekomunikacyjnej, ze swej istoty zainteresowanego podjęciem stosownej uchwały. Przy podejmowaniu uchwały nr (...) właściciele lokali nie dysponowali żadnym opracowaniem, badaniami, czy innymi symulacjami, które wskazywałyby na następstwa podjęcia uchwały – zarówno na płaszczyźnie majątkowej, jak i niemajątkowej. Co więcej – jak wynika z niekwestionowanych ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd Okręgowy – właściciele lokali nie zostali powiadomieni o tym, iż uchwała o tej treści będzie procedowana, zaś porządek obrad został rozszerzony o tę uchwałę już na zebraniu. Tym samym właściciele nie mogli się jakkolwiek przygotować do dyskusji, czy do realnego wykorzystania obecności przedstawiciela spółki telekomunikacyjnej, chociaż jak już wskazano obecności tej nie należy przeceniać, albowiem pracownik niewątpliwie był zainteresowany podjęciem uchwały o określonej treści. Rozważań tych nie zmienia fakt, iż uchwała była podejmowana częściowo poprzez indywidualne zbieranie głosów – również bowiem przy zbieraniu głosów w tej formie właściciele lokali nie otrzymywali żadnej obiektywnej i merytorycznej analizy następstw podejmowanej uchwały.

Przy tego rodzaju optyce zasadnym jest – co oczywiste – ustalenie, czy tego rodzaju informacja dotycząca podejmowanej uchwały była konieczna. Na taką kwestię należało udzielić odpowiedzi twierdzącej. Zwrócić należy uwagę, iż kwestia związana z instalacjami przesyłowymi emitującymi fale elektromagnetyczne jest stale obecna w debacie społecznej. Formułowane są poglądy, zgodnie z którymi fale takie nie pozostają bez wpływu na zdrowie. Nie sposób uznać, iż tego rodzaju niebezpieczeństwo dla zdrowia właścicieli lokali nie zachodzi, albowiem pozwana Wspólnota nie przeprowadziła w tym zakresie żadnych analiz. Nawet jeżeli obawy takie byłyby nieuzasadnione, są one powszechnie formułowane, a tym samym mogą rodzić również majątkowe konsekwencje dla członków wspólnoty – z uwagi na mniejszy popyt na lokale mieszkalne, które znajdują się bezpośrednio pod takimi instalacjami, a tym samym spadek wartości mieszkań znajdujących się w budynku, w którym doszło do zainstalowania takiej instalacji przekąźnikowej. Kwestia ta również została całkowicie pominięta przy podejmowaniu uchwały przez właścicieli lokali.

Powyższych rozważań nie zmienia również wskazany w kolejnym zarzucie naruszenia prawa procesowego – zmierzającym w istocie do tego, iż parametry nadajnika będą musiały uwzględniać obowiązujące normy, w szczególności co do emisji fal elektromagnetycznych. Kwestia ta nie uchyla wszystkich wątpliwości, albowiem nie sposób a priori przyjąć, iż wszelkiego rodzaju działania, które nie są zabronione przez system prawny nie są również szkodliwe. Mnożyć można przykłady takich działań, które co prawda nie są prawnie zakazane, ale nie pozostają bez wpływu na zdrowie osób, które poddane są presji takich działań (począwszy od dopuszczenia do obrotu statków

powietrznych emitujących szkodliwy dla zdrowia hałas, a skończywszy na niektórych użytkach, takich w szczególności jak tytoń). Do tego rodzaju działań należy również emisja fal elektromagnetycznych.

Przy formułowaniu zarzutów dotyczących treści uchwały oraz sposobów jej podejmowania, skarżący odwołuje się również do blankietowego charakteru uchwały, przedstawieniu projektu umowy właścicielom, czy też – już jako zarzut prawa materialnego – nieprawidłowe przyjęcie, iż uchwała winna wymieniać wszystkie istotne elementy umowy. W tym zakresie w ocenie Sądu Apelacyjnego tkwi druga z przyczyn, dla których zaskarżona uchwała nie mogła się ostać. Niewątpliwie bowiem uchwała upoważniająca zarząd wspólnoty do zawarcia określonej umowy winna zawierać pewne podstawowe parametry takiej umowy – takie w szczególności jak projektowany przychód dla wspólnoty (np. poprzez wskazanie parametrów minimalnych), dopuszczalny zakres dolegliwości dla właścicieli lokali (poprzez wskazanie, jaka część nieruchomości np. poprzez określenie maksymalnej powierzchni zostanie udostępniona osobie trzeciej w najem, czy dzierżawę), czas trwania takiego stosunku obligacyjnego. Skoro – co nie wzbudza większych wątpliwości – udostępnienie powierzchni należącej do nieruchomości wspólnej na rzecz osobny trzeciej, wymaga zgody właścicieli lokali podjętej w formie uchwały, uchwała ta winna określać podstawowe lub przynajmniej graniczne, istotne postanowienia umowy, na podstawie której powierzchnia taka będzie udostępniona. Podjęcie uchwały o treści, takiej jak zaskarżona uchwała w sposób niewątpliwie takich parametrów nie określa, przyznając zarządowi w tym zakresie całkowitą dowolność co do treści takiej umowy, a w zasadzie jedyne ograniczenie miało charakter ograniczenia podmiotowego – umowa na dzierżawę nieokreślonej w uchwale powierzchni na nieokreślonych w uchwale zasadach miała zostać zawarta ze spółką (...) Tego rodzaju uchwała, przyznając nadmierne uprawnienia zarządowi Wspólnoty narusza interesy właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy. Stanowiska tego nie zmienia fakt, iż projekt uchwały był przedstawiany na zebraniu właścicieli lokali – po pierwsze z tej przyczyny, iż uchwała w żadnym stopniu nie odwołuje się do tego projektu, a tym samym przedstawienie projektu w żadnym zakresie nie ograniczało zarządu w zawarciu umowy o odmiennej treści. Po drugie zaś – iż projekt ten nie był okazywany poza zebraniem, zaś porządek zebrania pierwotnie nie obejmował kwestii związanych z dzierżawą powierzchni na rzecz spółki (...) Tym samym osoby, które oddawały głos w trybie indywidualnego zbierania głosów miały mgliste pojęcie o niezobowiązujących planach zarządu wspólnoty co do zawarcia umowy z operatorem. Argumentacja skarżącego ulega zresztą dalszemu rozproszeniu – skoro w § 5 ust. 15 umowy strony przewidziały, że najemca będzie miał prawo do wymiany i modernizacji, a także zwiększania ilości oraz wydajności infrastruktury telekomunikacyjnej, a zatem działalność inwestycyjna najemcy w tym zakresie nie tylko nie została jakkolwiek ograniczona przez właścicieli lokali, ale również przez zarząd. Te spostrzeżenia tym bardziej prowadzą do wniosku, iż podjęta uchwała narusza interesy właścicieli lokali.

Z tych przyczyn za niezasadne należało uznać zarzuty naruszenia prawa procesowego wskazane w apelacji pod numerami 1. – 7. oraz 9., jak również 1. z zarzutów naruszenia prawa materialnego. Za niezasadne należało uznać również zarzuty dotyczące omyłki pisarskiej w treści uchwały. Zwrócić należy uwagę, iż kwestia ta została – jak wynika z pisemnych motywów zaskarżonego wyroku – jedynie ubocznie zauważona przez Sąd Okręgowy, nie poddana dalszej analizie i w istocie miała walor pewnego spostrzeżenia, które jednak nie miało wpływu na treść wyroku Sądu Okręgowego. Tym samym zarzut oznaczony numerem 8. w ramach zarzutów naruszenia prawa procesowego oraz numerem 3. w ramach zarzutów naruszenia prawa materialnego nie mógł być uznany za trafny. Skarżący zarzucał również nieprawidłowe przyjęcie, iż nieruchomości wspólne nie może być źródłem immisji. Wbrew temu zarzutowi Sąd Okręgowy nie zajmował w tym zakresie stanowiska, choćby w sposób pośredni. Jak już wyżej wskazywano wadliwość zaskarżonej uchwały polegała na naruszeniu interesów właściciela lokalu poprzez brak przedstawienia następstw wykonania tej uchwały najogólniej rzecz biorąc – na warunki korzystania z lokali mieszkalnych zgodnie z ich przeznaczeniem. Jedynie marginalnie zauważyć należy, iż odmienne są przesłanki uzasadniające uchylenie uchwały właścicieli lokalu (m. in. naruszenie interesów właściciela lokalu), a odmienne przesłanki dopuszczające możliwość dokonania tzw. immisji (brak zakłócenia korzystania z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę). Są to elementy od siebie niezależne i co do zasady nie można wykluczyć, iż uchwała, której wykonanie nie będzie skutkowało zakłócenia korzystania z nieruchomości sąsiednich, będzie naruszała w tym zakresie interesy właściciela lokalu. Kwestia ta została już wyżej wyjaśniona i brak jest potrzeby powielania tu już przedstawionej argumentacji. Tym samym oznaczony numerem 2. zarzut naruszenia prawa materialnego również nie mógł być uznany za zasadny.

Argumentacja, przesądzająca o niezasadności dwóch ostatnich zarzutów naruszenia prawa materialnego również została już wyżej przedstawiona, a w jej świetle zarzuty te nie mogą być uznane za zasadne. Ogólnie tylko ponownie zwrócić należy i tu uwagę, iż formalna zgodność przeprowadzonej przez spółkę (...) inwestycji z uregulowaniami prawa budowlanego, czy też prawa telekomunikacyjnego nie może przesądzać o braku naruszenia interesów właścicieli lokali tak podjętą uchwałą. Jeżeli zaś uchwała podejmowana jest przynajmniej w części poprzez indywidualne zbieranie głosów, w praktyce zadość wymogom informacyjnym może czynić jedynie przedstawienie stosownych analiz w formie pisemnej. Pogląd ten jest szczególnie istotny w specyficznych realiach faktycznych sprawy niniejszej, w których przedstawienie informacji dotyczącej planowej inwestycji zostało dokonane w sposób, który mógł być dla właścicieli lokali zaskakujący (zmiana porządku obrad w tym zakresie nastąpiła bezpośrednio na zebraniu), a informacje przekazywał pracownik spółki zainteresowanej podjęciem uchwały.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej Wspólnoty jako bezzasadną – stosownie do art. 385 Kodeksu postępowania cywilnego.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 391 § 1 k. p. c. Na koszty te złożyły się koszty zastępstwa procesowego ustalone w oparciu o § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800 ze zm.) w kwocie 270 zł.

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji.