

Sygn. akt I A Ca 1019/17

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Magdalena Natalia Pankowiec
Sędziowie	:	SA Bogusław Suter SO del. Andrzej Kordowski (spr.)
Protokolant	:	Iwona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2018 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. B.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w B.**

**o uchylenie uchwały**

oraz z powództwa wzajemnego **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w B.**

przeciwko **W. B.**

**o nakazanie**

na skutek apelacji **obu stron**

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 17 października 2017 r. sygn. akt I C 469/16

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach III, IV i V w ten sposób, że;**

**1. nakazuje W. B. zdemontowanie ze ścian zewnętrznych i dachu – w tym z kominów – budynku położonego przy ulicy (...) w B. wszelkich przedmiotów do niego należących, a w szczególności: anten telewizji satelitarnej, anten tak zwanych zwykłych (w kształcie siatek), odbiorczych i nadawczych anten służących do przekazu sygnału internetowego, kamer, okablowania, instalacji elektrycznej, instalacji telekomunikacyjnej - w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się wyroku;**

**2. zasądza od W. B. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w B. kwotę 537 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;**

**3. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Suwałkach od W. B. kwotę 1.845,68 zł tytułem brakujących wydatków;**

**II. oddala apelację powoda W. B.;**

**III. zasądza od W. B. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w B. kwotę 390 zł tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.**

(...)

Sygn. akt: I ACa 1019/17

## UZASADNIENIE

Powód W. B. wystąpił z pozwem przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w B. domagając się uchylecia uchwały nr (...)z dnia 21 maja 2016r. w sprawie wykonania centralnej instalacji telewizyjnej i internetowej dla wszystkich właścicieli lokali oraz zasądzenia od pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniósł, iż jest właścicielem lokalu nr (...) w budynku wielorodzinnym położonym w B. przy ulicy (...). W nieruchomości powyższej jest 16 lokali mieszkalnych, których właściciele tworzą wspólnotę mieszkaniową. Wskazał, że zaskarżona uchwała w sprawie wykonania centralnej instalacji telewizyjnej i internetowej zmusza wszystkich właścicieli do korzystania z telewizji, jaką zarząd wspólnoty będzie uważał za słuszną i właściwą dla właścicieli lokali. Pozbawia jednocześnie możliwości swobodnego dostępu do innych ofert medialnych oferowanych z różnych źródeł i różnych operatorów platform cyfrowych dostępnych z różnych transponderów satelitarnych. Zarząd wspólnoty zażądał zdjęcia wszystkich anten telewizji naziemnej (...), anten (...) i anten (...). Wspólnota mieszkaniowa, a raczej jej zarząd ma określić jakie kanały TV będą dostępne dla właścicieli lokali i wyodrębnić operatora komercyjnego usług internetowych dla wszystkich lokali nie pytając o zgodę właściciela lokalu. Ponadto powód zarzucił, iż podjęta uchwała jest niezgodna z art.54 Konstytucji RP, art.49 traktatu Wspólnot Europejskich oraz art. 10 Europejskiej Konwencji Praw Człowieka.

W odpowiedzi na pozew, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w B. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu. Jednocześnie wystąpiła z pozwem wzajemnym przeciwko W. B. domagając się nakazania pozwanemu wzajemnemu zdemontowania ze ścian zewnętrznych i dachu - w tym kominów - budynku położonego w B. przy ulicy (...), wszelkich przedmiotów do niego należących, a w szczególności: anten telewizji satelitarnej, anten tzw. zwykłych (w kształcie siatek), odbiorczych i nadawczych anten służących do przekazu sygnału internetowego, kamer, okablowania, instalacji elektrycznej i instalacji telekomunikacyjnej w terminie 1 miesiąca od prawomocnego zakończenia postępowania.

Odnosząc się do pozwu głównego podała, iż planowana modernizacja zakłada posadowienie anteny, z której będą mogli korzystać wszyscy mieszkańcy budynku. W przyszłości antena ta będzie odbierała sygnał od wszystkich dostawców, zaś każdy z mieszkańców sam będzie wybierał, konkretnego dostawcę sygnału RTV i internetowego. Modernizacja nie ma jakiegokolwiek wpływu na kształt umów mieszkańców z wybranymi przez nich operatorami. Zaskarżona uchwała na nikogo nie nakłada obowiązku korzystania ze zmodernizowanej instalacji. Podniosła ponadto, iż powód prowadzi nieformalną działalność gospodarczą polegającą na kupowaniu od jednego z operatorów sygnału (internetowego lub telewizyjnego) i udzielaniu go innym osobom. Potwierdzają to rozmiary posiadanej przez powoda instalacji, ilość i charakter anten (odbiorcze i nadawcze). Istnieje prawdopodobieństwo, że tak naprawdę to właśnie obawa powoda o utratę klienteli, jest rzeczywistym uzasadnieniem pozwu.

Odnośnie pozwu wzajemnego wskazała, iż przedmiotowy budynek wymaga remontu, zaś przeprowadzenie remontu ścian zewnętrznych przy istnieniu licznych anten na ścianach będzie niezwykle trudne, kosztowne i narazi wspólnotę na brak gwarancji wykonanych robót. Anteny należące do powoda zostały usytuowane w miejscach do tego nieprzeznaczonych. Część kabli z tych anten powód samowolnie wpuścił przez komin do instalacji przewodów spalinowych i wentylacyjnych. Instalacja wszystkich anten powoda nie posiada uziemienia, przez co stanowi zagrożenie dla budynku. Uchwałą z dnia 18 marca 2016r.,nr (...) Wspólnota zdecydowała o przeprowadzeniu prac remontowych i termo modernizacyjnych budynku. W wykonaniu tej uchwały, pismem z dnia 31 marca br. powód został wezwany do usunięcia z części wspólnych budynku wszelkich należących do niego urządzeń. Powód usunął jedynie część okablowania.

Powódka wzajemna podała, iż potrzeba rozpoznania w jednym postępowaniu pozwu W. B. i powództwa wzajemnego wynika z funkcjonalnej łączności pozwu głównego i pozwu wzajemnego. Argumenty powoda dotyczą w znacznej mierze materii poruszonej przez Wspólnotę w pozwie wzajemnym. Rozłączne rozpoznanie obu spraw, mogłoby doprowadzić do różnych interpretacji obu uchwał, przy tej samej argumentacji stron postępowania.

W odpowiedzi na pozew wzajemny pozwany wniósł o jego odrzucenie zarzucając brak legitymacji czynnej po stronie powódki. Z ostrożności procesowej wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Postanowieniem z dnia 9 października 2017r. Sąd odmówił odrzucenia pozwu wzajemnego (k.477).

Sąd Okręgowy w Suwałkach wyrokiem z dnia 17 października 2017 r., sygn. akt I C 469/16 oddalił powództwo W. B.; zasądził od powoda W. B. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w B. kwotę 377,00 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 360,00 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego; Oddalił również powództwo wzajemne Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w B.; zasądził od powódki wzajemnej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w B. na rzecz pozwanego wzajemnego W. B. kwotę 480,00 zł (czteryście osiemdziesiąt złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego; nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Suwałkach od powoda W. B. i pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w B. kwoty po 922,84 zł (dziewięćset dwadzieścia dwa złote 84/100) tytułem brakujących wydatków.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na ustaleniach faktycznych: W. B. jest właścicielem lokalu nr (...) w budynku wielorodzinnym położonym w B. przy ulicy (...), wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości wynoszącym 1/17 - w nieruchomości przy ulicy (...). W nieruchomości powyższej jest 16 lokali mieszkalnych, których właściciele tworzą wspólnotę mieszkaniową. Przedmiotowy budynek wielorodzinny nie jest wyposażony w centralną instalację telekomunikacyjną. Mieszkańcy budynku korzystają z telewizji wykorzystując do tego indywidualnie zamontowane na południowej ścianie budynku anteny do odbioru telewizji. W. B. na południowej ścianie budynku zamontował dwie anteny satelitarne, antenę telewizyjną (...), antenę (...) oraz kamerę monitoringu wraz z okablowaniem, które zostało poprowadzone przez ścianę szczytową do ściany północnej. Ponadto na dachu budynku powód zamontował urządzenia do przekazu sygnału internetowego - dwa nadajniki systemu mikrotik, które połączył ze swoim lokalem mieszkalnym przewodami umieszczonymi w kanale kominowym i wentylacyjnym. Począwszy do 2014 roku podczas okresowych przeglądów instalacji kominowej osoba wykonująca przegląd wskazywała na utrudnienia w prowadzeniu czyszczenia kanałów kominowych ze względu urządzenia i na instalacje antenowe powoda obecne w tych kanałach. W wyniku kontroli przewodów kominowych dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych przeprowadzonej w dniu 13 lipca 2016r. stwierdzono brak drożności kominów, brak odpowiedniego przekroju kominów oraz brak szczelności kominów (zamontowano różne elementy). W celu prawidłowe funkcjonowania przewodów wskazano na potrzebę usunięcia elementów zamontowanych w kominach i na kominach.

W. B. nie występował do wspólnoty mieszkaniowej na zainstalowanie w/w instalacji i zgody takiej nie otrzymał. Sygnał internetowy, który powód pozyskiwał od dwóch operatorów - O. oraz N. powód wykorzystywał nie tylko do własnych

celów ale również udostępnił go za opłatą w wysokości 40 zł miesięcznie innym mieszkańcom - pani K. oraz A. S.. Ponadto powód stworzył sieć internetową do obsługi myśliwych (...) Koła (...) w G.. Jest administratorem tej sieci, z której korzysta 45 myśliwych. Aktualnie powód udostępnia łącze internetowe swojej siostrze, siostrzenicy oraz dwóm osobom na osiedlu. Koszty utrzymania sieci częściowo ponoszą odbiorcy.

Uchwałą nr(...) z dnia 18 marca 2016r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w B. podjęła decyzję o rozpoczęciu prac remontowych i termo modernizacyjnych budynku mieszkalnego przy ulicy (...). Pracami objęto ocieplenie zewnętrzne szczytowej ściany i stropodachu, obróbki blacharskie dachu z wymianą rynien i rur spustowych na wodę opadową, przebudowę murarską kominów dymnych oraz kanałów wentylacyjnych oraz ocieplenie sufitu w klatkach schodowych. W związku z podjętą uchwałą i planowanymi pracami remontowymi żaden z właścicieli lokali nie usunął anten umiejscowionych na południowej ścianie budynku. Pismem z dnia 31 marca 2016r. zarząd Wspólnoty wezwał powoda W. B. do usunięcia z części wspólnych budynku, tj. dachu, ścian, kominów - posadowionych przez niego bez wiedzy i zgody wspólnoty urządzeń (anten, wysięgników itp.) w nieprzekraczalnym terminie do dnia 1 lipca 2016r., wskazując iż po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu wspólnota zmuszona zostanie do wystąpienia na drogę sądową o naruszenie posiadania. Powód usunął okablowanie znajdujące się zewnętrznej ścianie szczytowej i prace remontowe oraz termo modernizacyjne zostały na niej wykonane.

Uchwałą nr(...) z dnia 21 maja 2016r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w B. podjęła decyzję o wykonaniu modernizacji istniejącej instalacji telewizyjnej w całym bloku mieszkalnym. Prace modernizacyjne miały objąć wykonawstwo instalacji satelitarnej i telewizji naziemnej poprzez wymianę i modernizację potrzebnych do tego urządzeń oraz przygotowanie i położenie kabla przesyłowego dla potrzeb przyszłego podłączenia sieci internetowej (...).

Budynek wielorodzinny położony w B. przy ulicy (...) jest w ogólnym konstrukcyjnie dobrym stanie technicznym, przy czym zalecane są: docieplenie ścian piwnicy oraz ściany południowej, wymiana stolarki drewnianej w piwnicy, uszczelnienie obróbek wokół komina od zachodu, wymiana orywnowania, gzymsów i pasów nadrywnowych, orurowania od południa, naprawa komina od zachodu, montaż siatek ochronnych przeciw ptactwu. Zaniechanie w/w prac spowoduje dalszą dewastację budynku. Warunkiem koniecznym jest również pozytywny protokół kontroli przewodów kominowych i instalacji odgromowej. Kolidzja instalacji powoda oraz braki w instalacji odgromowej (maszty na dachu) i oddziałujące na obiekt pioruny mogą powodować uszkodzenie samego obiektu oraz stwarzać zagrożenie znajdujących się w nim osób i mienia, włącznie z uszkodzeniami wewnętrznych systemów.

Przy prowadzeniu prac dociepleniowych urządzenia znajdujące się na ścianie południowej budynku powinny zostać zdemonstrowane ze względu na utrudnienia przy montażu rusztowania i zaburzony ciąg komunikacyjny osób pracujących na nim.

W tak ustalonym stanie faktycznym sąd okręgowy uznał powództwo W. B. za niezasadne.

Sąd okręgowy wskazał, że w niniejszej sprawie zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 poz. 1892 z późn. zm.), a powód swoje roszczenie swoje wywodził z treści art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Przedmiotem roszczenia głównego stanowiła uchwała nr (...), w której Wspólnota Mieszkaniowa zdecydowała o modernizacji instalacji telewizyjnej i internetowej w całym bloku mieszkalnym.

Sąd okręgowy wskazał, że zgodnie z §56 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.z 2015 r., poz. 1422, t.j.) budynek mieszkalny wielorodzinny, budynek zamieszkania zbiorowego i budynek użyteczności publicznej powinien być wyposażony w instalację telekomunikacyjną, a w miarę potrzeby również w inne instalacje, takie jak: telewizji przemysłowej, sygnalizacji dzwonekowej lub domofonowej, w sposób umożliwiający zapewnienie ochrony instalacji przed dostępem osób nieuprawnionych. Natomiast zgodnie §192k pkt 4 instalacja telekomunikacyjna powinna umożliwiać świadczenie usług telekomunikacyjnych, w tym usług transmisji danych poprzez szerokopasmowy dostęp do Internetu oraz usług rozprowadzania programów telewizyjnych i radiofonicznych, w tym programów telewizji

cyfrowej wysokiej rozdzielczości, przez różnych dostawców tych usług. Przy tym poza sporem było, że wielorodzinny budynek położony przy ulicy (...) w B. nie jest wyposażony w instalację telekomunikacyjną określoną w wyżej powołanych przepisach. Stąd też wykonanie centralnej instalacji telewizyjnej i internetowej ma na celu dostosowanie wymagań technicznych do obowiązujących wymagań prawnych.

Sąd okręgowy wskazał, że aktualnie na ścianie południowej budynku umieszczonych jest około 20 anten, w tym do odbioru telewizji satelitarnej, telewizji naziemnej oraz do odbioru/nadawania internetu bezprzewodowego. Każdy z lokatorów korzysta z oddzielnej anteny, przy czym do powoda należą cztery anteny - dwie anteny satelitarne, antena telewizyjna (...) oraz antena (...).

Sąd okręgowy podkreślił, że z dokumentacji fotograficznej, protokołu przeglądu przewodów kominowych oraz opinii biegłego z zakresu budownictwa T. S. (1) wynika, iż od urządzeń odbiorczo - nadawczych samowolnie zamontowanych przez powoda na dachu budynku i na jednym z kominów, powód poprowadził przewody do swojego lokalu mieszkalnego w kanale kominowym i wentylacyjnym powodując ich niedrożność. Kolizja instalacji powoda umieszczonej na dachu oraz braki w instalacji odgromowej, w przypadku oddziaływania pioruna na budynek zagraża bezpieczeństwu osób i może powodować uszkodzenie mienia. Anteny zaś umieszczone na ścianie budynku powodują mostki termiczne powstające w miejscu montażu stojaka antenowego (brak możliwości docieplenia elementu metalowego ze względu na jego przewodzenie), zacieki na elewacji powodujące przyspieszoną utratę estetyki budynku oraz dodatkowe utrudnienia dla wykonawcy prac ociepleniowych - dodatkowe zbrojenie otworów siatką z włókna szklanego.

Sąd okręgowy uwzględnił wnioski wypływające z opinii biegłego i uznał, że modernizacja instalacji winna zostać przeprowadzona ze względu na " nieprawidłowy montaż przewodów - brak zabezpieczenia kabli przed działaniem warunków atmosferycznych, ich swobodne zwisanie, miejscowe przyklejenie.

Sąd okręgowy nie podzielił twierdzeń powoda, iż zaskarżona uchwała narzuca właścicielom lokali korzystanie z usług operatora telewizyjnego i internetowego wybranego przez zarząd wspólnoty ponieważ treść zaskarżonej uchwały wskazuje, iż dotyczy ona wyłącznie modernizacji istniejącej instalacji telewizyjnej i wykonania instalacji dla przyszłego podłączenia sieci internetowej. Przy tym sąd I instancji podkreślił, iż powód nie wykazał aby którykolwiek z mieszkańców, poza nim, korzystał z usług więcej niż jednego dostawcy internetu bądź telewizji. Zdaniem sądu I instancji dla użytku domowego internet dostarczany przez jednego operatora jest wystarczający, natomiast budowa centralnej sieci internetowej nie pozbawia powoda możliwości korzystania z usług innego dostawcy internetu. Również centralna sieć telewizyjna nie pozbawia mieszkańców możliwości korzystania z więcej niż jednego sygnału telewizyjnego. Możliwość odbioru sygnału z więcej niż jednego satelity wymaga rozbudowy o dodatkowe konwertery lub anteny. Te rozwiązanie techniczne nie jest na tyle kosztowne, jak wskazywał powód. Z ustaleń biegłego z zakresu elektroniki i informatyki wynika, iż koszt takiej instalacji to około 10-30% od ceny wyjściowej w zależności od zastosowanych urządzeń, a nie jak twierdził powód kilkanaście tysięcy złotych (12.000 - 16.000 zł zamiast kwoty 4.000 zł).

Uwzględniając powyższe Sąd okręgowy oddalił powództwo W. B. jako nieuzasadnione (pkt I. wyroku).

W przedmiocie kosztów procesu Sąd orzekł na podstawie art.98 k.p.c.

Zdaniem Sądu I instancji powództwo wzajemne również nie zasługiwało na uwzględnienie, o czym zadecydował brak legitymacji czynnej po stronie powódki wzajemnej oraz dodatkowo przedwczesność roszczenia.

W myśl art.21 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali do podstawowych obowiązków zarządu wspólnoty mieszkaniowej należy kierowanie sprawami wspólnoty mieszkaniowej, reprezentowanie jej na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą i poszczególnymi właścicielami lokali. Prawo zarządu do samodzielnego podejmowania czynności nie dotyczy jednak czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. W tego rodzaju czynnościach zgodnie z art.22 ust. 2 WłLokU zarząd wspólnoty musi legitymować się zgodą właścicieli lokali wyrażoną w formie uchwały oraz pełnomocnictwem do dokonania czynności stanowiącej czynności przekraczające

zakres zwykłego zarządu. Przepisy WłLokU nie wprowadzają definicji legalnej pojęcia czynności zwykłego zarządu. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że do czynności zwykłego zarządu należy załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją i utrzymaniem rzeczy w stanie nie pogorszonym w ramach aktualnego przeznaczenia (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2002r., III CZP 18/02).

Zarzut pozwanego wzajemnego o braku legitymacji czynnej powódki wzajemnej z uwagi na brak umocowania zarządu przez wspólnotę w drodze uchwały, Sąd uznał za uzasadniony.

Sąd I instancji przychylił się do argumentacji powódki, iż czynność polegająca na wystąpieniu z powództwem przeciwko W. B. o nakazanie zdemontowania ze ścian zewnętrznych i dachu budynku położonego w B. przy ulicy (...) wszelkich przedmiotów do niego należących, a w szczególności: anten telewizji satelitarnej, anten tzw. zwykłych (w kształcie siatek), odbiorczych i nadawczych anten służących do przekazu sygnału internetowego, kamer okablowanie instalacji elektrycznej i instalacji telekomunikacyjnej, jest czynnością przekraczającą czynności zwykłego zarządu, nie zgodził się zaś ze stanowiskiem powódki, że umocowania zarządu do wystąpienia przeciwko pozwanemu wzajemnemu ze stosownym powództwem uzyskała na mocy uchwały z dnia 18 marca 2016r., nr (...), bowiem treść przywołanej uchwały nie daje podstaw do przyjęcia, że powód bądź inni właściciele lokali zostali zobowiązani do usunięcia ze ścian oraz dachu budynku urządzeń do nich należących (m.in. anten) jak również do przyjęcia, iż zarząd został upoważniony do wystąpienia z powództwem przeciwko pozwanemu wzajemnemu w przypadku nie wywiązania się przez niego z obowiązku usunięcia urządzeń w określonym terminie. Przy tym zakres prac remontowych określony w uchwale nie obejmuje ocieplenia ściany południowej, na której znajduje się zdecydowana większość urządzeń mieszkańców (około 20 anten), a jak wskazały strony w trakcie przesłuchania, do chwili obecnej żaden z mieszkańców anten nie zdemontował.

Sąd okręgowy wskazał, że skoro nie została podjęta uchwała właścicieli o udzieleniu zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do wytoczenia powództwa przeciwko pozwanemu wzajemnemu, to zarząd wspólnoty nie może sam działać takiej czynności, ani też udzielić w tym celu pełnomocnictwa innej osobie, dlatego powództwo wzajemne podlegało oddaleniu z uwagi na brak legitymacji czynnej powódki wzajemnej. Wg sadu I instancji wywiedzione powództwo wzajemne jest przedwczesne.

Sąd okręgowy uzasadniał, że skoro w przedmiotowej wspólnotcie pojawiła się potrzeba uporządkowania nieruchomości wspólnej m.in. poprzez zobowiązanie W. B. do usunięcia należących do niego urządzeń zamontowanych samowolnie na ścianach budynku, dachu i kominie, w tym zakresie winna być podjęta stosowna uchwała określająca obowiązki nałożone na właściciela lokalu, określony termin do ich wykonania i ewentualne zastrzeżenie wykonania czynności demontażu na jego koszt. Dopiero nie wykonanie prawomocnej uchwały wspólnoty mieszkaniowej otwiera drogę do wystąpienia przeciwko właścicielowi lokalu na drogę sądową. Natomiast w razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli. Sprawę sąd rozpoznaje w postępowaniu nieprocesowym (art.24 WłLokU).

Uwzględniając powyższe Sąd orzekł jak w punkcie III wyroku.

W przedmiocie kosztów procesu wzajemnego Sąd orzekł na podstawie art.98 k.p.c. obciążając powódkę wzajemną jako stronę przegrującą kosztami poniesionymi przez pozwanego wzajemnego.

Zważywszy na wynik obu postępowań - wygrana Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawie z powództwa głównego oraz wygrana W. B. w sprawie z powództwa wzajemnego, Sąd w częściach równych obciążył ich wydatkami dotychczas nierozliczonymi w postaci wynagrodzenia biegłych i wydatków związanych ze stawiennictwem świadków (punkt V wyroku).

**Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożyły obie strony**

Pełnomocnik pozwanej /powoda wzajemnego/ orzeczenie zaskarżył w części, tj. w zakresie punktów III, IV i V. wnosząc o :

1. zmianę zaskarżonego orzeczenia i nakazanie W. B. zdemontowania ze ścian zewnętrznych i dachu - w tym z kominów - budynku położonego w B. przy ul. (...), wszelkich przedmiotów do niego należących, a w szczególności:

- anten telewizji satelitarnej,
- anten tzw. zwykłych (w kształcie siatek),
- odbiorczych i nadawczych anten służących do przekazu sygnału internetowego,
- kamer,
- okablowania,
- instalacji elektrycznej
- instalacji telekomunikacyjnej,

w terminie 1 miesiąca od prawomocnego zakończenia przedmiotowego postępowania, ewentualnie uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Suwałkach do ponownego rozpoznania;

2. zasądzenie od W. B. na rzecz Wspólnoty kosztów postępowania apelacyjnego - według norm przepisanych.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił naruszenie:

- art. 233 §§ 1,2 k.p.c. poprzez brak należytego rozważenia całości materiału dowodowego w sprawie, a to:
  - bezzasadne pominięcie dowodu z protokołu kontroli z dnia 13 lipca 2016 r. przeprowadzonej przez uprawnionego rzeczoznawcę z zakresu budownictwa mgr inż. budownictwa L. Z.,
  - pominięcie dowodu z pisma Spółdzielni (...) z dnia 10 października 2016 r. co do braku możliwości przeprowadzenia remontu części kominów z uwagi na zamontowanie na nich instalacji W. B.,
  - brak analizy depozycji Zarządu Wspólnoty w zakresie przyczyn faktycznych konieczności złożenia pozwu wzajemnego,
  - bezzasadne pominięcie dowodu z dwóch opinii pisemnych i ustnej opinii uzupełniającej biegłego sądowego z zakresu budownictwa T. S. (1), oraz przesłuchania Zarządu Wspólnoty w zakresie nieuwzględnienia przez Sąd braku zgody Wspólnoty na zamontowanie przez W. B. instalacji, o jakich mowa w punkcie II. pisma Wspólnoty z dnia 16 lipca 2016 r. (tj. odpowiedzi na pozew i pozwu wzajemnego),
  - błędną ocenę depozycji Zarządu Wspólnoty, której Sąd nie dał wiary,
- art. 22 ust. 1 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 30 października 2015 r. - tekst jednolity) poprzez jego błędne niezastosowanie,
- art. 22 ust. 2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez jego błędne zastosowanie
- tj. uznanie żądania powództwa wzajemnego za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu i w rezultacie oddalenie powództwa wzajemnego Wspólnoty,
- przepisu art. 70 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 8 czerwca 2017 r. - tekst jednolity) poprzez jego błędne niezastosowanie,

- § 26. i 27. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r., Nr 74, poz. 836), poprzez ich błędne niezastosowanie,

- § 140. i 308. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2015 r. (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422) w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, poprzez ich błędne niezastosowanie.

Pełnomocnik powoda /pозwanego wzajemnego/ zaskarżył powyższy wyrok w części tj. w zakresie punktów I, II i V wyroku i zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1) Naruszenie przepisów postępowania:

art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

- wyprowadzenie z materiału dowodowego wniosków z niego nie wynikających tj. z uzupełniającej opinii biegłego S. A. okoliczności, że wybór dostawcy usług internetowych będzie zależał wyłącznie od decyzji właścicieli lokali podczas, gdy z opinii biegłego wynika, że w przypadku rozproszczenia sieci (...) możliwe jest stworzenie, tzw. sieci osiedlowej dla jednego przyłącza internetowego i jednego dostawcy internetu, co wbrew ustaleniom i rozważaniom Sądu pierwszej instancji uniemożliwi uzależnienie wyboru dostawcy usług od swobodnej i indywidualnej decyzji każdego z mieszkańców budynku przy ul. (...) w B..

- wyprowadzenie z materiału dowodowego - zeznań świadka A. S. wniosków z niego nie wynikających, a nadto sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, że poza powodem czaden z mieszkańców nie korzystał z więcej niż jednego dostawcy internetu bądź telewizji, podczas gdy świadek zeznała, że korzystała z łącza internetowego udostępnianego jej przez powoda, które dostarczane jest przez dwóch operatorów tj. N. i O..

- brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego polegający na pominięciu jego istotnej części tj. zeznań świadka A. T., części zeznań świadka A. S., dokumentacji zdjęciowej załączonej do pism procesowych stron i opinii biegłego z zakresu budownictwa, z których wynika wbrew ustaleniom Sądu pierwszej instancji, że mieszkańcy budynku przy ul. (...) w B. korzystają z różnych dostawców internetu i telewizji,

- brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego polegający na pominięciu zeznań A. F. i W. B. w zakresie dotyczącym braku świadomości H. N. co do treści uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B. i przydatności inwestycji opisanej w uchwale, podczas gdy jest to okoliczność istotna z uwagi na możliwość stwierdzenia z urzędu nieważności uchwały.

2) Naruszenie prawa materialnego:

- § 330 pkt 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji tego naruszenia błędne zastosowanie § 56 i § 192 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, skutkujące błędnym uznaniem, że wykonanie centralnej instalacji telewizyjnej i internetowej ma na celu dostosowanie wymagań technicznych do obowiązujących wymagań prawnych, podczas gdy przepisy wyżej wymienionego Rozporządzenia Ministra Infrastruktury nie mają zastosowania do budynku przy ul. (...) w B. ze względu na jego wiek.

- art. 23 ust. 1 w zw. z art. 22 ust. 8 ustawy o własności lokali poprzez ich niezastosowanie polegające na przyjęciu, że Wspólnota posiada uprawnienia zmierzające, do uregulowania drogą uchwały warunków technicznych i osoby dostawcy sygnału telewizyjnego i internetowego poszczególnym właścicielom, pomimo okoliczności wskazujących na to, że możliwość wyboru tychże dostawców będzie ograniczona do jednego dostawcy sygnału, a koszty wybudowania i utrzymania tychże urządzeń będą obciążać wszystkich spośród właścicieli lokali, pomimo braku interesu niektórych



spośród z właścicieli lokali w ponoszeniu tychże kosztów i w związku z tym poprzez brak postanowień w zakresie ustalenia stopnia obciążenia mieszkańców kosztami inwestycji opisanej w zaskarżonej uchwale pozwanej.

- art. 23 ust.1 ustawy o własności lokali w związku z art. 82 k.c. poprzez ich błędne niezastosowanie w sytuacji, gdy w toku postępowania ujawniły się okoliczności wskazujące na konieczność stwierdzenia nieważności uchwały pozwanej nr (...) tj. brak świadomości H. N. co do treści podejmowanej przez pozwaną Wspólnotę uchwały (...) w momencie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd wspólnoty.

Na podstawie powyższych zarzutów wniósł o:

- zmianę zaskarżonego orzeczenia i uchylenie uchwały nr (...) z dnia 21 maja 2016 r., Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w B.

- zasądzenie od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w B. na rzecz W. B. kosztów postępowania przed Sądem pierwszej instancji i postępowania odwoławczego w tym kosztów zastępstwa prawnego wraz ze zwrotem wydatków według norm przepisanych.

Ewentualnie wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Suwałkach do ponownego rozpoznania.

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

Apelacja powoda W. B. jest niezasadna, natomiast apelacja powoda wzajemnego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w B. zasługuje na uwzględnienie w całości.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji oraz zebrany materiał dowodowy, nie wymaga uzupełnienia przez sąd odwoławczy, który przyjmuje je za własne, poza dowodem z dokumentów w postaci uchwał nr(...) i (...), z których wynikał sposób głosowania poszczególnych członków wspólnoty.

Co do apelacji powoda wzajemnego / pozwanego głównego/ Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w B. jest ona zasadna. Stanowisko sądu I instancji co braku legitymacji czynnej powoda wzajemnego w zakresie możliwości wytoczenia powództwa w zakresie żądania nakazania określonego zachowania się, jak i przedwczesności powództwa, w świetle okoliczności niniejszej sprawy jest błędne. Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, iż działania powoda wzajemnego są czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu, o których mowa w art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali. Wobec faktu, że zarząd nie posiadał stosownego umocowania przez wspólnotę, wyrażonego w formie uchwały, nie mógł on wystąpić przed sądem z przedmiotowym roszczeniem. Z argumentacją tą nie można się zgodzić. Czynności mające na celu uchylenie stanu bezprawności, w postaci nielegalnego / bez zgody członków wspólnoty/ zamontowania instalacji, która, jak wynika z opinii biegłych dopuszczonych przez sąd I instancji, stanowi realne zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców, jak i powodująca dewastację budynku mieszkalnego są czynnościami zachowawczymi, o których jest mowa w art. 209 kc. Stanowisko te znajduje odzwierciedlenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego / np. w sprawie III CZP 42/13/, jak i orzecznictwie sądów powszechnych / wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 11 marca 2015r. w sprawie I ACa 875/14, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 5 grudnia 2012 r. w sprawie I ACa 1117/12/. Wprawdzie orzeczenia te związane są z roszczeniami wspólnot mieszkaniowych, przeciwko im członkom, z tytułu zwrotu należnych wspólnocie kosztów utrzymania, jednakże dokonując szerokiej wykładni i porównując roszczenie powoda wzajemnego w przedmiotowej sprawie, należy stwierdzić, iż dotyczą one usunięcia niezgodnego z prawem stanu wywołanego działaniem członka wspólnoty, a do takiej kategorii niewątpliwie należą zachowania powoda głównego w niniejszej sprawie. Czynnością zachowawczą, kwalifikującą do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną, są czynności zmierzające do zachowania wspólnego prawa. W przedmiotowym stanie faktycznym działania zarządu zmierzają do zachowania przez członków wspólnoty prawa do korzystania z budynku, w niepogorszonym stanie faktycznym, a nie ulega wątpliwości, w świetle zebranego materiału dowodowego, że zamontowane instalacje przez powoda głównego, stanowią zagrożenie / brak możliwości oczyszczenia przewodów kominowych, brak uziemienia instalacji przesyłowych/ dla innych członków wspólnoty.

Przyjęcie przez sąd odwoławczy stanowiska, iż powód wzajemny miał legitymację czynną do wytoczenia powództwa, powoduje, iż pozostałe zarzuty wywiedzione w apelacji przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ulicy (...) w B. zasługują na uwzględnienie. Wprawdzie uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera oceny materiału dowodowego w zakresie objętym apelacją, jednak sąd II instancji, z uwagi na fakt, iż na mocy obowiązujących przepisów kodeksu postępowania cywilnego, ma możliwość rozstrzygnięcia sprawy, jako sąd meriti, dokonał analizy protokołu kontroli z dnia 13 lipca 2016r. przeprowadzonej przez rzeczoznawcę z zakresu budownictwa L. Z., pisma (...)co do braku możliwości przeprowadzenia remontów części kominów oraz opinii biegłego z zakresu budownictwa T. S. (2). Wynika z nich jednoznacznie, iż instalacje zamontowane przez W. B. stanowią zagrożenie dla bezpieczeństwa funkcjonowania mieszkańców, co skutkuje koniecznością ich usunięcia. Wynika to również z § 26 i § 27 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych / Dz. U. 1999 nr 74 poz. 836/, zgodnie z którym kanały i przewody spalinowe oraz dymowe w budynku winny być utrzymywane w stanie technicznym zapewniającym skuteczne i niezawodne ich funkcjonowanie, a wprowadzanie jakichkolwiek zmian w kanałach i przewodach spalinowych i dymowych wymaga zgody właściciela / takiej zgody powód nigdy nie uzyskał/. Okoliczności te jednoznacznie świadczą o konieczności usunięcia przez powoda głównego nakazanie W. B. zdemontowania ze ścian zewnętrznych i dachu - w tym z kominów - budynku położonego w B. przy ul. (...), wszelkich przedmiotów do niego należących, a w szczególności: anten telewizji satelitarnej, anten tzw. zwykłych (w kształcie siatek), odbiorczych i nadawczych anten służących do przekazu sygnału internetowego, kamer, okablowania, instalacji elektrycznej, instalacji telekomunikacyjnej, w terminie 1 miesiąca od prawomocnego zakończenia przedmiotowego postępowania.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386§ 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok w pkt III i uwzględnił powództwo wzajemne w całości.

Co do apelacji powoda głównego W. B..

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. W zakresie powództwa głównego nie doszło do naruszenia przepisów prawa procesowego oraz prawa materialnego, o których jest mowa w apelacji i jej uzasadnieniu. Sąd odwoławczy podziela, dokonaną przez sąd I instancji, wykładnię art. 25 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, o możliwości zaskarżenia uchwały przez właściciela lokalu do sądu z powodu niezgodności z prawem, umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy oraz art. 6 kc, iż ciężar dowodu wykazania powyższych okoliczności spoczywa na powodzie i uznał, że nie zachodzą podstawy do uchylenia uchwały nr (...) z dnia 21 maja 2016r. w sprawie wykonania centralnej instalacji telewizyjnej i internetowej dla wszystkich właścicieli lokali. Należy podkreślić, że treść zaskarżonej uchwały wskazuje na konieczność wykonania modernizacji istniejącej instalacji telewizyjnej i wykonania instalacji dla przyszłego połączenia internetowego bez narzucania wyboru dostawcy usług. Konieczność wykonania takiej instalacji wynika z § 56 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jak i § 192 pkt 4. Sąd I instancji w uzasadnieniu szeroko wypowiedział się co do konieczności przeprowadzenia prac modernizacyjnych i sąd odwoławczy te ustalenia podziela, bez konieczności ich powtarzania.

Nie sposób zgodzić się z tymi argumentami apelacji, na których skarżący oparł zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioski są wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Natomiast, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza

wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 23 marca 1999r., sygn.. akt III CZP 59/98( OSNC 1999, Nr 7-8, poz. 124) podkreślił, że same ( nawet bardzo poważne ) wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez Sąd pierwszej instancji jeśli tylko nie wykroczyła ona poza granice określone w art. 233 § 1 k.p.c. nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez Sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska.

Wbrew zarzutom skarżącego, w rozpoznawanej sprawie, w części powództwa głównego, Sąd I instancji nie tylko należycie ocenił zebrany w sprawie materiał dowodowy, ale też nie uchylił się od oceny wiarygodności i mocy dowodowej dowodów przedstawionych przez powoda głównego. W uzasadnieniu skarżonego wyroku Sąd Okręgowy podał w sposób logiczny i wyczerpujący przyczyny, dla których oddalił powództwo, jakie dowody uznał za wiarygodne, a którym waloru wiarygodności odmówił.

W sprawie nie doszło również do naruszenia prawa materialnego tj. art. 82 kc w zw. z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali w zakresie braku świadomości H. N. co do treści podejmowanej uchwały w momencie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd wspólnoty. Jak wynika z odpisu uchwały nr (...) /k-546/ H. N. oddała głos za podjęciem uchwały. Materiał dowodowy zebrany w sprawie nie daje żadnych podstaw do przyjęcia, aby nie była ona w stanie wyrazić świadomie swojej woli. Należy również podkreślić, iż nawet w przypadku gdyby zaistniała sytuacja, o której jest mowa w treści apelacji, to z wyników głosowania jednoznacznie wynika, iż za podjęciem uchwały w dalszym ciągu zagłosowałyby ponad 50 % udziałów, co stanowi o jej ważności.

W związku z powyższym apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie i na podstawie art. 385 kpc została oddalona.

O kosztach zarówno za postępowanie przed sądem I instancji, jak i przed sądem odwoławczym orzeczono na podstawie art. 98 § 1kpc.

Co do kosztów za I instancję sąd zasądził od powoda głównego kwotę 537 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w skład których wchodzi opłata od pozwu wzajemnego w wysokości 30 zł., oraz koszty wynagrodzenia fachowego pełnomocnika, przy uwzględnieniu wartości przedmiotu sporu zarówno powództwa głównego, jak i powództwa wzajemnego oraz obciążył powoda głównego kosztami nieuiszczonych wydatków.

Co do kosztów instancji odwoławczej obejmuje ona opłatę od apelacji oraz koszty wynagrodzenia fachowego pełnomocnika.

(...)