

Postępowanie w sprawach antenowych.

A. Wspólnoty mieszkaniowe.

Jeżeli w budynku funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa to do jej gestii należy podejmowanie uchwał w przedmiocie wyrażania zgody na zainstalowanie na dachu anten i masztów krótkofalarskich. Zgodę taką musi uzyskać zarówno ten, komu przysługuje prawo własności do lokalu mieszkalnego, jak i ten kto zajmuje lokal nie na zasadzie prawa własności, ale np. stosunku najmu /decyzji administracyjnej bądź umowy cywilno-prawnej /.

W przypadku właściciela lokalu zgoda ta wynika z faktu, iż dach jest częścią nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

Z pewnością instalacja anten, na równi z instalacją anten odbiorników radia i telewizji jest zgodna z przeznaczeniem dachu i uchwała wspólnoty zakazująca montażu anten lub nakazująca demontaż anten już istniejących narusza prawo / chyba, że krótkofalowiec nie posiada stosownych licencji, anteny są zainstalowane nieprawidłowo, wydzielają się szkodliwe immisje, hałas – co należy jednak udowodnić, a nie mogą to być jedynie gołosłowne zarzuty np. lokatorów/.

Warunkiem ważności uchwały wspólnoty jest podjęcie jej zgodnie z art. 23 w/w ustawy bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd.

W myśl art. 25 ustawy właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Terminem na wytoczenie powództwa p-ko wspólnocie jest 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu współwłaścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Termin ten jest terminem zawitym, tzn. po jego upływie prawo do zaskarżenia uchwały wygasa.

Jako argumentację przy zaskarżeniu można przedstawić : porozumienie lokalne ze Sztabem Zarządzania Kryzysowego i ochrony ludności, Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26.07.2004 r., w sprawie rodzajów pozwoleń dla służby radiokomunikacyjnej amatorskiej / Dz.U. Nr 160 poz.1775 /, zgodność z przepisami ochrony środowiska i tu może zaistnieć konieczność wykonania pomiarów dotyczy to mocy nadajnika powyżej 15 W –rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 27.10.2003 r. w sprawie sposobów postępowania w przypadku stwierdzenia, że aparatura wytwarzająca pole elektromagnetyczne powoduje zakłócenia pracy inne aparatury / Dz.U. Nr 188 poz.1842 /, Rozporządzenie Ministra Środowiska z 30.10.2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania tych poziomów / DZ.U. Nr 192 poz.1883 /. Podstawowa linia obrony to nieszkodliwość dla otoczenia oraz prawo do stawiania anten porównywalne z prawem do chodzenia po klatce schodowej lub parkowania samochodu przed budynkiem, prawa obywatelskie, prawo do legalnej działalności nie szkodliwej dla otoczenia. ZG PZK współuczestniczy w kosztach reprezentacji przed sądem. Jesteśmy w posiadaniu dokumentów procesowych, które mogą pomóc w sprawie.

Właściciel lub administrator może jednak postawić warunki dotyczące instalacji anten wynikające np. z wymogów eksploatacyjnych dachu lub z ustawy „ Prawo budowlane” .

W przypadku, gdy odmowę na założenie anteny uzyska osoba nie będąca właścicielem lokalu, ale tylko najemcą, to nie przysługuje jej prawo do zaskarżenia uchwały w trybie art. 25 ustawy. Może jednak powołać się na prawa wynikające z art. 684 Kodeksu cywilnego w przypadku wytoczenia przez wspólnotę powództwa o nakazanie demontażu anten. Przepis ten stanowi, iż najemca może założyć w najętym lokalu oświetlenie elektryczne, gaz, telefon, radio i inne podobne urządzenia, chyba że sposób ich założenia sprzeciwia się obowiązującym przepisom albo zagraża bezpieczeństwu nieruchomości. Tego typu zarzut musi udowodnić jednak wspólnota. W przeciwnym razie wynajmujący ma obowiązek umożliwić montaż anten, chociaż może domagać się zawarcia umowy dzierżawy na tę część dachu.

B. Własny teren.

1. Najpierw należy wystąpić do właściwego terytorialnie wydziału budownictwa o zgodę na budowę. W tym celu należy załączyć projekt podpisany przez osobę uprawnioną do projektowania, operat środowiskowy czyli oddziaływanie na środowisko pól elektromagnetycznych.
2. W razie otrzymania odmowy należy odwołać się do II-giej instancji w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji odmownej. W razie dalszej negatywnej decyzji sprawę można kierować do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Skargę do WSA składa się w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania decyzji II instancji. ZG PZK nie dysponuje wzorami dokumentów oraz przykładami załatwiania takich spraw.
3. Pewnym ominięciem przepisu jest możliwość udokumentowania istnienia masztu antenowego jako konstrukcji nie stałej, tymczasowej lub ruchomej, ale dotyczy to wyłącznie masztów składanych lub łatwych do złożenia konstrukcji. Argumentem koronnym jest tutaj brak stałego połączenia z ziemią czyli fundamentu.

Mgr Dorota Zielińska Radca Prawny PZK