

Spółdzielnia Mieszkaniowa
w ŚREM

Śrem, 02 czerwca 2009r.

RN - 3040 / 2009

Za zwrotnym
potwierdzeniem odbioru.

Mariusz P. Hanke

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Śremie

Śrem

Szanowny Panie,

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Śremie podtrzymuje decyzję Zarządu o cofnięciu zgody na instalację anten odbiorczych radiokomunikacji amatorskiej wyrażoną w pismach DT-249/09 z dnia 05.02.2009r. oraz DT-1286/09 z dnia 23.04.2009r.

Rada Nadzorcza podnosi, iż podstawy prawne, które przywołał Pan w piśmie z dnia 07.05.2009r. nie są adekwatne do zaistniałej sytuacji, w szczególności nie sposób się zgodzić, że została naruszona zasada konstytucyjnej równości wobec prawa wyrażona w art. 32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Rada Nadzorcza pragnie zwrócić również uwagę, iż nie może być mowy w przedmiotowej sytuacji o dyskryminacji politycznej, społecznej czy też gospodarczej.

Rada Nadzorcza w pełni popiera argumentację Zarządu będącą podstawą wydania spornej decyzji. U podstaw decyzji cofającej zgodę na instalację anten odbiorczych radiokomunikacji amatorskiej wyrażonej leżą przede wszystkim względy słuszności.

W ocenie Rady Nadzorczej mylnie łączy Pan kwestię ustroju politycznego państwa, jakim jest demokracja z cofnięciem decyzji wyrażającej zgodę na instalację anten odbiorczych radiokomunikacji amatorskiej oraz ze sprzeciwem, jaki podniósł jeden z członków Spółdzielni. W państwie demokratycznym istnieją sprawy, dla których skuteczności wymagana jest powszechna zgoda. Rada Nadzorcza stoi na stanowisku, że należy uznać sprzeciw Pani [imię] za wyłączający możliwość montażu anten odbiorczych, ze względu na uzasadnione obawy tejże lokatorki związane z ewentualnymi konsekwencjami montażu anten.

Sprzeciw wyrażony przez Panią ¹ zwrócił uwagę Rady Nadzorczej na szereg kwestii, które leżały również u podstaw decyzji Zarządu.

Należy mieć na uwadze, że montaż anten niesie za sobą szereg zagrożeń. Są to zarówno zagrożenia o charakterze materialnym jak i zagrożenia związane z niekorzystnym wpływem tychże anten na zdrowie mieszkańców. Spółdzielnia, działając w interesie wszystkich jej członków musi wziąć pod uwagę również obawy niektórych lokatorów. Obawy te wiążą się m. in. z ryzykiem powstania problemów w zakresie utrzymania stanu technicznego budynku w należytym stanie. Instalacja anten oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej stanowi zagrożenie dla poszycia dachu ze względu na konieczność montażu okablowania na dachu budynku. Doświadczenie, jakie posiada Spółdzielnia pozwala wyrazić przekonanie, iż tego typu instalacje prowadzą do naruszenia warstwy elewacyjnej dachu, co łączy się ze zwiększeniem zawilgocenia powierzchni dachu w miejscach, w których przebiegają przewody instalacyjne. W konsekwencji doprowadza to do degradacji zarówno poszycia dachu jak i sufitów mieszkańców zajmujących lokale na ostatnim piętrze budynków. Skutki zawilgocenia wierzchniej warstwy elewacji to oprócz wzrostu wilgotności powietrza w lokalach ostatnich pięter również niekorzystny wpływ na zdrowie tych mieszkańców. Ponadto, montaż na dachu tak wysokiego budynku urządzeń elektronicznych drastycznie zwiększa ryzyko zniszczeń budynku w efekcie wyładowań atmosferycznych, które zagrażają życiu mieszkańcom budynku, jak i mieniu całej Spółdzielni.

Rada Nadzorcza, oprócz przytoczonych niezaprzeczalnych argumentów zwraca także uwagę na zagrożenia bardziej potencjalne lecz mimo to bardzo zbliżone do immisji pośrednich, o których stanowi art. 144 kodeksu cywilnego. Niewątpliwe do takich należy niekorzystny wpływ wytwarzanego pola elektromagnetycznego na organizm ludzki. Rada Nadzorcza, podejmując przedmiotową decyzję uwzględniła sprzeciw Pani

jako że jest ona osobą posiadającą tytuł prawny do lokalu znajdującego się w bezpośrednim „polu oddziaływania” przedmiotowych anten. Z tych głównie względów sprzeciw Pani ¹ uznano za umotywowany i przyznano mu wysoką rangę słuszności w stosunku do zgody wyrażonej przez inne osoby posiadające tytuł do lokalu, ale nie narażone na bezpośrednie skutki montażu anten. Należy zwrócić uwagę, iż o decyzji cofającej zgodę na montaż anten nie zaważył 1 głos sprzeciwu w stosunku do 39 głosów wyrażających zgodę, ale jego swoisty charakter – jest to bowiem sprzeciw kwalifikowany, uzasadniony w wyższym stopniu niż udzielone głosy pozytywne.

Zgoda na montaż anten udzielona przez większość mieszkańców może być uznana za zgodę abstrakcyjną, gdyż osoby wyrażające zgodę nie są w ogóle zainteresowane kwestią dokonywania prac na dachu budynku oraz ich negatywnych konsekwencji.

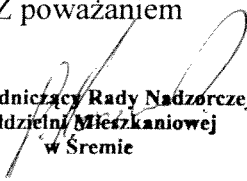
Podnosi Pan, iż cofnięcie decyzji wyrażającej zgodę na gruncie art. 18 § 1 Ustawy Prawo spółdzielcze jest dyskryminacją. Rada Nadzorcza pragnie zauważyć, iż zachodzi sytuacja przeciwna. Zarząd Spółdzielni, nie przyznając Panu prawa do montażu anten bierze pod uwagę również istniejące prawa innych członków Spółdzielni. Niewątpliwie do praw tych należy korzystanie z lokali, co do których w zdecydowanej większości ustanowiono własnościowe spółdzielcze prawa do lokalu, bez zakłóceń. Każda osoba dysponująca własnościowym prawem do lokalu ma równe prawa w zakresie korzystania z nieruchomości, a Pan jako jednostka posiadająca lokal położony w budynku wielo mieszkaniowym obowiązany jest uwzględniać prawa pozostałych osób korzystających z nieruchomości. W szczególności nie może Pan oczekiwać od Spółdzielni uprzywilejowania kosztem innych współwłaścicieli. Prawo do korzystania z anten nie może wiązać się z nieprzyjemnymi konsekwencjami i obciążaniem praw osób zajmujących inne lokale, zarówno pod względem bezpieczeństwa, jak i z przyczyn zdrowotnych i finansowych. Wykonywanie własnych uprawnień wynikających z przysługującego Panu prawa własności nie może być wykonywane z pominięciem praw przyznanych innym osobom. Oczywiście może wykonywać Pan swoje prawa zgodnie z ich treścią, jednak nadużywanie prawa nie jest uważane za jego wykonywanie. Ponadto winien Pan zwrócić uwagę, iż przysługujące Panu prawo własności podlega ograniczeniu ze względu na zasady współżycia społecznego, tak jak i pochodne uprawnienie do korzystania z części nieruchomości wspólnej, stanowi o tym również ogólny przepis art. 206 Kodeksu Cywilnego. Przepis ten stwarza uprawnienie do korzystania ze współwłasności tylko w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współkorzystaniem z rzeczy przez inne osoby. Niewątpliwie stan obecny, czyli współkorzystanie z rzeczy wolne od obciążeń przez wszystkich bez wyjątku członków Spółdzielni – mieszkańców budynku jest stanem, jaki powinien być w przedmiotowej sprawie zachowany.

Rada Nadzorcza, rozumiejąc Pana dążenie do aktywnego realizowania swojego hobby, zwraca jednocześnie uwagę na fakt, iż Spółdzielnia, jako administrator nieruchomości ma obowiązek uwzględniać słuszne interesy wszystkich jej członków.

Przedstawione powyżej uzasadnienie faktyczne oraz przedstawiony stan prawny nie upoważniają Spółdzielni do wydania decyzji udzielającej zgody na montaż anten wbrew powszechnemu interesowi Spółdzielni.

Z tych względów Rada Nadzorcza podtrzymuje decyzję Zarządu Spółdzielni wyrażoną w pismach DT – 249/09 z dnia 05.02.2009r. oraz DT - 1286/09 z dnia 23.04.2009r.

Z poważaniem


Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Śremie

1