

## ANTENY W NIERUCHOMOŚCIACH

### PRZEPISY PRAWA

Dostęp do budynków i nieruchomości spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, deweloperów i przedsiębiorców telekomunikacyjnych. Problemy praktyczne i prawne w związku ze stanowiskami prezesa UKE dotyczącymi interpretacji art. 30 ustawy szerokopasmowej i art. 139 prawa telekomunikacyjnego oraz toczącymi się postępowaniami dostępowymi.

#### **Art. 30.**

*1. Właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości, niebędący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, jest obowiązany zapewnić przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostęp do nieruchomości, w tym do budynku, oraz miejsca w budynku, w którym zbiegają się kable lub przewody telekomunikacyjne doprowadzone do lokalu w tym budynku, .....*

*3b. W przypadku uzyskania dostępu, o którym mowa w ust. 1 i 3, przedsiębiorca telekomunikacyjny ponosi koszty:*

- 1) związane z udostępnieniem nieruchomości w celu wykorzystywania istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego lub istniejącej instalacji telekomunikacyjnej budynku albo doprowadzenia do budynku przyłącza telekomunikacyjnego lub wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku, w tym przywrócenia stanu pierwotnego,*
- 2) utrzymania udostępnionego przyłącza, instalacji, całości lub części kabla – w szczególności koszty energii elektrycznej oraz najmu powierzchni.*

#### **Art. 33.**

*2. Korzystanie z nieruchomości, o których mowa w ust. 1, jest odpłatne, chyba że strony umowy, o której mowa w ust. 3, postanowią inaczej.*

Skoro „Ustawa szerokopasmowa” wymusza na Właścicielu udostępnienie nieruchomości operatorowi telekomunikacyjnemu dla przeprowadzenia działań om charakterze komercyjnym, to Właściciel może czerpać korzyści z najmu lub zarejestrować się jako operator – przedsiębiorca telekomunikacyjny, który we własnym zakresie będzie dostarczał odpowiedni sygnał, co zwolni go z art. 30 Ustawy, czyli z konieczności udostępniania nieruchomości osobom trzecim.

## We wspólnocie

**Właściciel lokalu ma prawo do własnej instalacji do odbioru telewizji i internetu, gdyż instalacje te nie zakłócają ponad przeciętną miarę prawa innych właścicieli do korzystania z ich praw – wynika z wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie.**

W przedmiotowej sprawie jeden z właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej zwrócił się do wspólnoty o zgodę na zamontowanie na dachu anten do odbioru telewizji i internetu, aby móc odbierać bezpłatny sygnał.

Jednak wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę, w której nie wyraziła zgody na taką instalację uznając, że dach został wyremontowany i instalacja może go uszkodzić, wszystkie anteny indywidualne zostały z dachu zdjęte, a właściciel ma możliwość korzystania z telewizji kablowej.

Jednak sąd I instancji, do którego trafiła sprawa, uznał, że taką decyzją wspólnota mieszkaniowa naruszyła prawo członka wspólnoty do swobodnego podejmowania decyzji oraz dokonywania wyboru dóbr i usług.

Wspólnota nie może zmuszać właściciela lokalu do uiszczania opłat na rzecz operatora telewizji kablowej, jeśli ma możliwość montażu anteny na dachu i korzystania z bezpłatnej telewizji cyfrowej, a instalacja anten nie musi się wiązać z uszkodzeniem elementów budynku.

Ponadto zgodę zawsze można uzależnić od wykonania instalacji przez osobę z określonymi uprawnieniami lub też zobowiązać właściciela do usunięcia wszystkich uszkodzeń.

Również sąd II instancji uznał prawo właściciela do zamontowania anten na budynku.

Sąd stwierdził, że właściciel lokalu ma prawo do korzystania z nieruchomości zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, powstrzymując się jedynie od działań, które mogłyby zakłócić korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

**Zatem wspólnota mieszkaniowa mogłaby odmówić właścicielowi prawa do zamontowania anten na budynku tylko wówczas, gdyby montaż instalacji zakłócił ponad przeciętną miarę prawo innych właścicieli nieruchomości do korzystania z ich praw.**

**Wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie (sygn. akt I ACa 262/11)**

## W budynkach wielolokalowych

Aktualnie obowiązujące rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. – DzU nr 75, poz. 690 z późn. zm.) określa wymóg **wyposażenia budynków wielorodzinnych** w tego rodzaju instalacje przepisem § 56.

W rozumieniu przepisów ustawy **Prawo telekomunikacyjne**, a w szczególności art. 2 pkt. 42, pojęcie „telekomunikacja” jest niezwykle obszerne i obejmuje m.in. różnego rodzaju usługi telefoniczne, jak również rozprowadzanie programów radiofonicznych i telewizyjnych oraz ich rozpowszechnianie.

Wyżej omawiane **instalacje telewizji kablowej**, stanowią normatywne wyposażenie budynku, jako urządzenia i instalacje, a jednocześnie przeznaczone są dla więcej niż jednego lokalu – niejako automatycznie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej.

Wobec tego w przypadku budynku spółdzielczego stanowią własność spółdzielni, a z chwilą ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu będą stanowić współwłasność spółdzielni i innych współwłaścicieli **nieruchomości wspólnej**.

Jeśli więc tego rodzaju **instalacja telekomunikacyjna** (antena zbiorcza itd.) stanowi normatywne wyposażenie budynków i lokali, to koszty jej utrzymania, zobowiązani są pokryć członkowie wspólnoty lub spółdzielni.

W przypadku zasobu komunalnego czy zasobu TBS stroną zobowiązaną do ponoszenia kosztów utrzymania będzie właściciel, czyli Gmina lub TBS.

## Indywidualny montaż anten w TBS

Zgodnie bowiem z art. 140 Kodeksu Cywilnego to „ *właściciel może z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa.....*” co należy rozumieć jako, że warunkiem koniecznym dla zainstalowania anteny przez Najemcę jest zgoda TBS.

Większość TBS'ów w swoich regulaminach jak również w zawieranych umowach najmu, ogranicza możliwość swobodnej instalacji anten przez Najemców. Ma to dobre, ale i złe strony. O ile bezwzględny zakaz może nie zostać obroniony przez sądem z uwagi na „ustawę szerokopasmową”, to ograniczenie co do metody i miejsca montażu anteny przez Najemcę wydaje się być prawidłowym.

TBS może odmówić montażu na elewacji budynku, którego jest właścicielem, może ograniczyć montowanie anten do obrysu balkonu, tak, aby antena nie stanowiła zagrożenia dla osób postronnych.

Reasumując, najlepszym rozwiązaniem byłoby opracowanie odpowiedniego regulaminu, w którego treści zawarto by uwarunkowania możliwości montażu anten.