

Spółdzielnia odpowie za złe oświetlenie

data aktualizacji: 2023.05.10 autor: Joanna Chrostowska, radca prawny



Nienależyte oświetlenie wejścia do budynku ogólnie zwiększa ryzyko zaistnienia wypadku. W takiej sytuacji ewentualna odpowiedzialność Spółdzielni może być wyłączona tylko wtedy, gdy dowiedzie ona, że wypadek nie pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z wadliwością systemu oświetlenia- stwierdził Sąd Najwyższy w swoim wyroku z 1 marca 2017 roku.

Powódka domagała się od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz jej ubezpieczyciela zasądzenia 50 000 zł tytułem naprawienia szkody niemajątkowej i majątkowej poniesionej w wyniku wypadku, do którego doszło na terenie administrowanym przez pozwaną Spółdzielnię, oraz ustalenia odpowiedzialności pozwanych za mogące ujawnić się w przyszłości następstwa wyrządzonej szkody.

Do zdarzenia doszło latem 2011 r., kiedy to kobieta, późnym wieczorem wchodząc do klatki schodowej w bloku administrowanym przez Spółdzielnię, postawiła stopę na krawędzi osadnika przed drzwiami wejściowymi i wpadła prawą nogą w otwór o głębokości ok. 35 cm, który nie był zakryty kratką metalową. W rezultacie doznała urazu stawu skokowego i kolanowego.

W miejscu zdarzenia znajdowały się dwa źródła oświetlenia. Pierwsze, to latarnia usytuowana obok

bloku i administrowana przez Spółdzielnię, która była odwrócona tyłem do bloku i służyła do oświetlenia placu zabaw. Drugim źródłem światła była lampa przed wejściem do klatki schodowej, przy czym o Oświetlenie to nie było wyposażone w czujnik ruchu lecz załączane mechanicznie za pomocą włącznika, który znajduje się wewnątrz klatki schodowej.

Sąd Okręgowy uznał roszczenia powódki za niezasadne i przyjął, że oświetlenie wejścia do klatki w postaci lampy zapalanej od wewnątrz jest wystarczające dla wywiązania się przez Spółdzielnię z ciążącego na zarządcy obowiązku zapewnienia oświetlenia umożliwiającego bezpieczne korzystanie z dojścia i wejścia do budynku.

Innego zdania był Sąd Najwyższy, który zwrócił uwagę, że brak szczegółowego przepisu nakładającego na zarządcę starego budynku wielorodzinnego obowiązku zapewnienia należytego z punktu widzenia bezpieczeństwa oświetlenia dojścia i wejścia do budynku nie oznacza, że obowiązkowi takiego brak. Należy mieć na względzie, że obciążający Spółdzielnię obowiązek zarządu obejmuje także obowiązek zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania nieruchomości. W konsekwencji, nie powinno być wątpliwości co do tego, że zapewnienie takiego bezpieczeństwa wymaga także należytego oświetlenia nieruchomości - wejścia do budynku.

Jak czytamy w uzasadnieniu wyroku, wobec istotnego postępu technicznego nie można obecnie przyjmować, że oświetlenie wejścia do budynku jedynie za pomocą lampy zapalanej mechanicznie włącznikiem usytuowanym wewnątrz klatki schodowej czyni zadość temu obowiązkowi. Jest to oświetlenie niedoskonałe nawet wtedy, gdy jest w pełni sprawne, może bowiem nie zostać załączone przed zapadnięciem zmroku albo wyłączone mimo zmroku. Niedoskonałość oświetlenia nie tylko obniża komfort użytkowania budynku, ale także stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa. Wejście do klatki jest często miejscem podwyższonego ryzyka ze względu na znajdujące się tam stopnie, wycieraczki, progi lub elementy metalowe, zwiększające ryzyko potknięcia albo poślizgnięcia.

Jeżeli zatem, mimo obowiązku zapewnienia należytego oświetlenia wejścia do budynku, zarządca nieruchomości nie decyduje się na zastosowanie bardziej nowoczesnych rozwiązań, wówczas jest zobowiązany zapewnić wystarczające, dodatkowe oświetlenie zewnętrzne. Oświetlenie to jest wystarczające, jeżeli zapewnia doświetlenie wejścia do budynku umożliwiające dostrzeżenie z łatwością zwykłych albo nietypowych przeszkód zwiększających ryzyko potknięcia lub poślizgnięcia także wtedy, gdy lampa usytuowana bezpośrednio u wejścia do budynku jest wyłączona albo niesprawna.