

Sygn. akt I C 1323/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim I Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący: SSO Renata Lech**

**Protokolant: stażysta A. A.**

po rozpoznaniu w dniu 20 września 2013 roku w Piotrkowie Trybunalskim,

na rozprawie

sprawy z powództwa **L. G.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) Nr 4 przy ul. (...) w B.**

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

1. oddała powództwo:

2. nie obciąża powoda L. G. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz strony pozwanej.

Sygn. akt I C 1323/12

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 28 sierpnia 2012r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) Nr 4 przy ul. (...) w B., **powód L. G.** wystąpił o uchylenie uchwały nr 7/2012 z dnia 6 sierpnia 2012r. w sprawie „wykonania i montażu poręczy w trzech klatkach schodowych”, podjętej przez pozwaną Wspólnotę z uwagi na jej niezgodność z przepisami prawa dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej budynków (k. 3-4).

**Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) Nr 4 przy ul. (...) w B.**, reprezentowana w toku procesu przez pełnomocnika radcę prawnego U. K., nie uznała żądania pozwu i wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na rzecz strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Pozwana wskazała, iż kwestionowana uchwała została podjęta zgodnie z przepisami prawa i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością (k. 9-11).

**Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód jest właścicielem lokalu nr (...) położonego w budynku znajdującym się na nieruchomości nr 4 przy ul. (...) w B..

(dowód: okoliczność bezsporna)

Zarząd nieruchomością wspólną położoną przy ul. (...) w B. został powierzony Przedsiębiorstwu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B..

(dowód: umowa sprzedaży lokalu z dnia 11 października 1995r. Rep. A Nr 1792/1995, k. 33-36, k. 43-46, kopia protokołu, k. 37-38)

Uchwałą nr 7/2012r. właścicieli nieruchomości nr 4 przy ul. (...) w B. z dnia 6 sierpnia 2012r. w sprawie wykonania i montażu poręczy w trzech klatkach schodowych, podjętą w drodze indywidualnego zbierania podpisów, ustalono, jak wynika z zapisu § 1, że wspólnota sfinansuje ze środków funduszu remontowego wykonanie i montaż poręczy z rur stalowych z końcówkami zagiętymi do dołu i malowaniem farbą olejną przy schodach z wejścia do klatki schodowej na parter w trzech klatkach schodowych.

Na wykonawcę powyższych prac, zgodnie z § 2 uchwały wybrano Przedsiębiorstwo (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w B..

(dowód: kopia uchwały nr 7/2012, k. 7, kopia listy właścicieli, k. 13)

Powyższa uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów. Podjęta została przez właścicieli 22 lokali reprezentujących 76,90% udziałów w nieruchomości. Przeciw podjęciu uchwały głosowali właściciele 2 lokali reprezentujący 7,14 % udziałów, nie głosowali właściciele 5 lokali (nieobecni), reprezentujący 15,96 % udziałów.

(dowód: kopia uchwały nr 7/2012, k. 7, kopia listy właścicieli, k. 13)

Podjęcie powyższej uchwały było odpowiedzią na petycje i prośby części właścicieli lokali znajdujących w przedmiotowym budynku mieszkalnym, którzy wnioskowali o wykonanie poręczy, argumentując to faktem ich ułatwi im to, jako ludziom starszym i mało sprawnym, wchodzenie i schodzenie po schodach w budynku.

(dowód: kopie pism członków wspólnoty, k. 18-20, kopia protokołu z zebrania wspólnoty mieszkaniowej z dnia 26 kwietnia 2012r., k. 15-17)

Powyższa uchwała została wykonana.

(dowód: okoliczność bezsporna, fotografie, k. 21-23)

Budynek znajdujący się na przedmiotowej nieruchomości jest to budynek mieszalny wielorodzinny (zaliczony w myśl przepisów techniczno-budowlanych do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV), trzykondygnacyjny (zaliczony w myśl przepisów techniczno-budowlanych do grupy wysokości niskich N). Jest to budynek (...) -klatkowy, w każdej klatce znajduje się 9 mieszkań. Łączna ilość przebywających w budynku osób wynosi 61. Budynek ten został wybudowany w 1964r.

Poręcze wykonane z rury stalowej o średnicy 31 mm, zmniejszają szerokość przejścia ewakuacyjnego na odcinku 5-stopniowego biegu, mierzoną między wewnętrznymi krawędziami nowo zamontowanej poręczy i ściany klatki schodowej z 1,18 m do 1,07m.

W przypadku przedmiotowego budynku nie mają zastosowania przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U Nr 75, poz. 690 z póź. zm).

W przedmiotowym budynku nie występuje żaden z elementów wskazujących na zagrożenie życia ludzi przebywających w tymże budynku – w rozumieniu § 16 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U Nr 109, poz. 719).

Zamontowanie poręczy nie jest naruszeniem przepisu § 4 pkt 11 powyższego rozporządzenia, gdyż są zachowane dopuszczalne długości, szerokości i wysokości przejść oraz dojść ewakuacyjnych, poręcze nie są elementem wystroju wnętrz, instalacją ani urządzeniem.

Zamontowanie poręczy z rur stalowych w nieruchomości nr 4 położonej w B. przy ul. (...) stosownie do uchwały nr 7/2012 nie jest sprzeczne z przepisami ochrony przeciwpożarowej.

(dowód: opinia biegłego z zakresu pożarnictwa mgr Z. K., k. 60-66, pisemne opinie uzupełniające, k. 81-83, k. 95-97)

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowi norma art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U Nr 85, poz. 388 ze zm.). Zgodnie z powyższym przepisem właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do Sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Przewidziane w cytowanym przepisie uprawnienie właściciela lokalu do zaskarżenia każdej uchwały właścicieli lokali do sądu ma na celu ochronę ich interesów, jak również interesów wspólnoty mieszkaniowej jako całości. Przepis ten ma na celu unicestwienie zaskarżonej uchwały poprzez jej uchylenie.

Kwestionując uchwałę nr 7/2012 właścicieli nieruchomości nr 4 przy ul. (...) w B. z dnia 6 sierpnia 2012r. w sprawie wykonania i montażu poręczy w trzech klatkach schodowych, powód wskazał, iż w jego ocenie powyższa uchwała jest niezgodna z aktualnie obowiązującym prawem, tj. Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U Nr 109, poz. 719) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U Nr 75, poz. 690 z póź. zm.). Zdaniem powoda wykonanie uchwały powoduje zmniejszenie szerokości schodów w budynku poniżej wymaganej w przepisach techniczno-budowlanych szerokości 1,2 m, a tym samym może zrodzić sytuację, w której prowadzenie działań ratowniczych lub ewakuacji będzie utrudnione lub niemożliwe.

W ocenie Sądu powyższe argumenty powoda nie zasługują na uwzględnienie. Podjęcie kwestionowanej uchwały nie stanowi naruszenia prawa, w szczególności przytoczonych powyżej przepisów techniczno-budowlanych czy też przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej budynków.

Niespornym w sprawie była okoliczność, iż w wyniku wykonania zaskarżonej uchwały w budynku zostały wykonane poręcze z rury stalowej o średnicy 31 mm, co spowodowało zmniejszenie szerokości przejścia ewakuacyjnego na odcinku 5-stopniowego biegu, mierzoną między wewnętrznymi krawędziami nowo zamontowanej poręczy i ściany klatki schodowej z 1,18 m do 1,07m.

W myśl § 16 ust. 2.1. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U Nr 109, poz. 719) użytkowany budynek istniejący uznaje się za zagrażający życiu ludzi, gdy występujące w nim warunki techniczne nie zapewniają możliwości ewakuacji ludzi. Podstawą do takiego stwierdzenia może być szerokość przejścia, dojścia lub wyjścia ewakuacyjnego albo biegu lub spocznika klatki schodowej służącej ewakuacji, mniejsza o ponad jedną trzecią od określonej w przepisach techniczno budowlanych, tj. mniejsza niż 0,80 m. Zgodnie bowiem z § 68 ust. 1 oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U Nr 75, poz. 690 z póź. zm.) graniczna szerokość schodów w budynku, takim jak budynek na przedmiotowej nieruchomości, tj. w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, budynkach zamieszkania zbiorowego, wynosi 1,2 m.

W niniejszej sprawie w wyniku wykonania zaskarżonej uchwały w budynku zostały wykonane poręcze z rury stalowej o średnicy 31 mm, co spowodowało zmniejszenie szerokości przejścia ewakuacyjnego na odcinku 5-stopniowego biegu, mierzoną między wewnętrznymi krawędziami nowo zamontowanej poręczy i ściany klatki schodowej z 1,18 m do 1,07m. Zatem w przedmiotowym budynku szerokość drogi ewakuacyjnej wynosząca średnio 1,07 m po zamontowaniu poręczy, jest mniejsza od szerokości ewakuacyjnej określonej w przepisach przywołanego powyżej rozporządzenia o jedną dziesiątą.

W świetle wydanej w niniejszej sprawie opinii biegłego z zakresu pożarnictwa Z. K. nie ulega zdaniem Sądu wątpliwości, iż w przedmiotowym budynku nie występuje żaden z elementów wskazujących na zagrożenie życia ludzi przebywających w tymże budynku – w rozumieniu § 16 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U Nr 109, poz. 719).

Zamontowanie poręczy nie jest naruszeniem przepisu § 4 pkt 11 powyższego rozporządzenia, gdyż są zachowane dopuszczalne długości, szerokości i wysokości przejść oraz dojść ewakuacyjnych, poręcze nie są elementem wystroju wnętrz, instalacją ani urządzeniem. **Zamontowanie poręczy z rur stalowych w nieruchomości nr 4 położonej w B. przy ul. (...) stosownie do uchwały nr 7/2012 nie jest sprzeczne z przepisami ochrony przeciwpożarowej.**

Powyższa opinia biegłego jest precyzyjna, wyczerpująca, na tyle kategoryczna i przekonująca, że wystarczająco wyjaśnia zagadnienia wymagające wiadomości specjalnych, nie została także skutecznie podważona przez żadną ze stron procesu. Wprawdzie powód konsekwentnie podważał wnioski opinii, tak opinii głównej, jak też i opinii uzupełniających. Jednakże w ocenie Sądu jest to tylko polemika z prawidłowymi wnioskami opinii biegłego nie prowadząca w żadnej mierze do podważenia też opinii biegłego Z. K..

Mając powyższe na uwadze wobec stwierdzenia, iż zaskarżona uchwała nie jej niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, nie narusza także zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani też w żaden inny sposób nie narusza interesów powoda, Sąd oddalił powództwo jako nie znajdujące prawnego ani faktycznego uzasadnienia.

Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd, zważywszy na charakter roszczenia objętego niniejszym procesem, nie obciążył powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz strony pozwanej.