

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 listopada 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca:	SSO Beata Majewska-Czajkowska
Protokolant:	starszy protokolant sądowy Julia Piątek

po rozpoznaniu w dniu 10 listopada 2016 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa D. Z.

przeciwko (...) S.A. w K.

o naprawienie szkody

- zasądza od pozwanej (...) S.A. w K. na rzecz powoda D. Z. kwotę 279.635,00 (dwieście siedemdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset trzydzieści pięć) złotych, w tym: kwotę 242.532,00 (dwieście czterdzieści dwa tysiące pięćset trzydzieści dwa) złote tytułem odszkodowania za budynek mieszkalny, kwotę 22.626,00 (dwadzieścia dwa tysiące sześćset dwadzieścia sześć) złotych tytułem odszkodowania za budynek gospodarczy, kwotę 14.477,00 (czternaście tysięcy czterysta siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem odszkodowania za nawierzchnię betonową, znajdujące się na nieruchomości powoda położonej w R. na działce ewidencyjnej o numerze (...) dla której w Sądzie Rejonowym w Rudzie Śląskiej prowadzona jest księga wieczysta nr (...);
- nakazuje pozwanej (...) S.A. w K. wykonanie prac remontowych na nieruchomości powoda opisanej w punkcie pierwszym wyroku, które obejmują:
  - naprawę ogrodzenia polegającą na zdemontowaniu drewnianych sztachet, bramy i furtki, odkopaniu i ustawieniu w pionie słupków, zabetonowaniu i ponownym zamontowaniu przęsła, rozebraniu i wykonaniu nowych cokołów betonowych w części frontowej ogrodzenia oraz wykuciu bruzd w cokołach betonowych, wypełnieniu zaprawą cementową z dodatkiem zaprawy klejowej części tylnej ogrodzenia,
  - naprawę garażu polegającą na rozebraniu posadzki wraz z podłożem, wykonaniu izolacji poziomej, wykonaniu podłoża i posadzki, wykuciu bruzd w ścianach, wypełnieniu zaprawą cementową, osiatkowaniu, przemurowaniu pęknięć o rozwarciu 5,0 mm, wykonaniu robót malarsko-porządkowych;
- zasądza od pozwanej (...) S.A. w K. na rzecz powoda D. Z. kwotę 7.217,00 (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
- nakazuje pobrać od pozwanej (...) S.A. w K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 22.928,41 (dwadzieścia dwa tysiące dziewięćset dwadzieścia osiem 41/100) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

## UZASADNIENIE

Powód D. Z. po ostatecznym sprecyzowaniu stanowiska wniósł o zasądzenie kwoty 242 532 tytułem odszkodowania za budynek mieszkalny, 22 626 zł tytułem odszkodowania za budynek gospodarczy, 14 477 zł tytułem odszkodowania za plac betonowy – łącznie 279 635 zł; nadto o zobowiązanie do naprawy szkód w garażu zgodnie z opinią biegłego oraz kosztorysami, a ponadto o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że w nieruchomości której jest właścicielem ujawniono szkody, które wystąpiły z powodu prowadzonej przez pozwaną eksploatacji górniczej. Przed wniesieniem powództwa pozwana przyznała swoją odpowiedzialność za wystąpienie szkód. Zaproponowana przez nią wysokość odszkodowania była w ocenie powoda zaniżona przy czym nastąpiła ona po wydłużonym, za sprawą pozwanej postępowaniu ugodowym.

Pozwana w odpowiedzi wniosła o oddalenie powództwa oraz obciążenie powoda kosztami procesu. W uzasadnieniu już w toku procesu, w piśmie z 13 lipca 2015 roku podniosła zarzut przedawnienia z art. 4421 kc powołując się na datę zakończenia eksploatacji w roku 2005 i związane z tym uspokojenie terenu, a co za tym idzie powstanie szkód przed 2005 roku.

Sąd ustalił:

Powód D. Z. na mocy umowy darowizny zawartej w dniu 15 czerwca 2011 roku ze swoimi rodzicami J. oraz K. Z. stał się właścicielem nieruchomości położonej w R. przy ul. (...); nieruchomość składała się z działki, dwukondygnacyjnego budynku mieszkalnego z 1932 roku, budynku gospodarczego, garażu oraz ogrodzenia oraz „innych drugoplanowych składników infrastrukturalnych”; dnia 18 lutego 2012 roku na mocy umowy cesji wierzytelności nabył od swoich rodziców wszystkie przysługujące im roszczenia oraz wierzytelności względem zakładów górniczych i szeroko rozumianego tematu należnych im odszkodowań i napraw; powód stał się uprawniony do dochodzenia wszelkich roszczeń odszkodowawczych i naprawczych jako właściciel nieruchomości. Budynek mieszkalny został zabezpieczony na wpływy eksploatacji górniczej w 1994 roku.

W lutym 2012 roku powód zauważył spękania wiatrołapu, który oderwał się od budynku. Po pobieżnym oglądzie powód zauważył, iż spękania ciągną się na długości około sześciu metrów. Powód doszedł do przekonania, iż jest to rezultat wychylenia się budynku. Powód miał świadomość, iż budynek jest przechylony oraz, że występują na nim uszkodzenia lecz, z uwagi na to, iż nieruchomość znajduje się na obszarze występowania szkód górniczych - nie przywiązywał do tego wagi. Wcześniej żadnych utrudnień związanych z pochyleniem budynku nie odnotował. Przed nabyciem prawa własności nieruchomości budynek był remontowany około 4 – 5 razy (za życia powoda), ostatni raz w 2003 roku. Po dostrzeżeniu spękań na wiatrołapie spisał wszystkie zauważone przez siebie uszkodzenia i w ciągu tygodnia zgłosił je do pozwanej tj. do oddziału KWK (...). We wniosku powód wskazał zapadanie się budynku w głąb ziemi powodujące deformację i uszkodzenie płyt chodnikowych; pochylenie się budynku w kierunku zachodnim, powodujące zawilgocenie ścian oraz pęknięcie elewacji; spękanie ścian wiatrołapy na łącznej długości ponad 6 metrów występujące po wewnętrznej oraz zewnętrznej stronie ścian; rozłupywanie ścian pomieszczenia gospodarczego; spękanie ścian w garażu; deformacje płyt betonowych podwórka; deformacje murków betonowych ogrodzenia frontowego.

W kwietniu 2012 roku dokonano pomiarów wychylenia budynku z których wynikało, iż budynek jest wychylony w kierunku zachodnim o 27 promilii, a w czerwcu tego samego roku odbyły się oględziny, z których spisano protokoły i zabrano do siedziby pozwanej. W trakcie oględzin ujawniono wychylenie budynku mieszkalnego, spękania ścian zewnętrznych i wewnętrznych, spękania ścian ganku, spękania tynków wewnętrznych i elewacji; w garażu spękania ścian tynków wewnętrznych i zewnętrznych; w budynku gospodarczym spękania ścian tynków wewnętrznych i zewnętrznych; deformacje i spękania na nawierzchni placu powodujące napływ wody na ścianę północną budynku

mieszkalnego powodując jej zamknięcie; spękania cokołu ogrodzenia frontowego oraz wychylenie z pionu słupków, deformacja i klinowanie się bramy i furtki. Pozwana przyznała, iż zachodzi związek przyczynowy pomiędzy uszkodzeniami oraz eksploatacją górniczą i zaproponowała prostowanie budynku mieszkalnego, naprawienie spękań, naprawienie szkód w garażu, budynku gospodarczym, ogrodzeniu. Powód wstępnie wyraził zgodę na proponowany sposób naprawy szkód; strony uzgodniły, iż pozwana zleci analizy opłacalności remontów wszystkich składników majątkowych. Powód odebrał kopię tego protokołu w dniu 6 lipca 2012 roku i wówczas dowiedział się, który podmiot jest odpowiedzialny za szkody.

Prowadzone z pozwaną negocjacje dotyczyły sposobu naprawienia szkód oraz ich wartości. Na tą okoliczność sporządzono szereg analiz, z których każda dotyczyła konkretnego składnika nieruchomości. Powód analizy te otrzymał na początku 2013 roku. Stanowiska stron ulegały zmianie. M. in. pozwana proponowała wypłatę odszkodowania za wychylenie budynku w wysokości 34 290 zł, naprawę pomieszczenia garażu, ogrodzenia, nawierzchni oraz budynku gospodarczego. Powód nie wyraził zgody na odszkodowanie za nawierzchnię w proponowanej wysokości; domagał się jej naprawy; zaproponował nadto inną kwotę odszkodowania za budynek (38 324, 79 zł). Strony ostatecznie nie doszły do porozumienia, przy czym wymiana pism w przedmiocie ugody toczyła się już po wniesieniu pozwu w niniejszej sprawie; pod koniec 2014 roku powód otrzymał do podpisu projekt ugody zakładający restytucję naturalną w budynku gospodarczym, garażu, ogrodzeniu oraz wypłatę odszkodowania za szkody w nawierzchni betonowej; ugoda nie obejmowała uszkodzeń w budynku mieszkalnym. Powód ugodę podpisał i odesłał. Z uwagi na toczącą się niniejszą sprawę do zawarcia ugody nie doszło (pозwana nie podpisała zaproponowanej przez siebie ugody).

W rejonie nieruchomości powoda eksploatacja górnicza była prowadzona od 1950 roku. Do roku 2000 eksploatowano 9 pokładów, w latach 2000 – 2015 eksploatowano 5 pokładów. Po roku 2000 na nieruchomość powoda oddziaływała eksploatacją 8 pokładów, bezpośrednio pod nieruchomością eksploatowano w trzech przypadkach, przy czym ostatnie przypadki nastąpiły w latach 2000 – 2001. Pozostałe eksploatacje znajdowały się poza zasięgiem wpływu eksploatacji na budynek. Największy negatywny wpływ wywierały eksploatacje prowadzone w latach 1995, 2000 oraz 2005 roku. Ostatnia eksploatacja w rejonie nieruchomości powoda prowadzona była w roku 2007, jednakże miała ona niewielki wpływ na budynek powoda (I kategoria terenu). Końcowy okres wpływu na budynek zakończył się w roku 2010. W latach 2005 – 2015 w rejonie nieruchomości wystąpiło 639 wstrząsów wysokoenergetycznych z czego do roku 2009 wystąpiło 229 wstrząsów, jeden określono jako silny, a pozostałe jako dość silne i średnie, a od roku 2010 410 wstrząsów, spośród których tylko dla 16 określono zerowy stopień szkodliwości. Wpływ działalności pozwanej na nieruchomość powoda powinien zakończyć się około 2010 roku, jednakże z uwagi na bliskość wychodni uskoków znajdujących się w niewielkiej odległości od budynków aktywowanych eksploatacją górniczą, może wydłużyć się nawet o kilkanaście lat. Występujące na nieruchomości powoda uszkodzenia są charakterystyczne dla powierzchni gruntów zmienionych na skutek eksploatacji górniczej - deformacji zapadliskowych jak również liniowych; wynikiłe szkody są wynikiem bezpośrednim i pośrednim eksploatacji prowadzonej przez pozwaną. Na obszarze nieruchomości objętej pozwem w wyniku projektowanej eksploatacji istnieje duże prawdopodobieństwo powstawania dalszych progów, szczelin i uskoków terenu. Uskoki już stwierdzone zagrażają wszystkim obiektom znajdującym się na nieruchomości.

Stwierdzone maksymalne wychylenie budynku mieszkalnego rzędu 27 promili należy do wychylenia o dużym stopniu uciążliwości, wymagającego bieżącego usuwania skutków eksploatacji. Wychylenie o takiej wartości czyni niedopuszczalnym dalsze użytkowanie obiektu, wyklucza użytkowanie budynku zgodnie z przeznaczeniem. Poza wychyleniem stwierdzono następujące szkody pochodzenia górniczego: pęknięcia ścian zewnętrznych i wewnętrznych - pionowe oraz pochyłe; pęknięcia nadproży, okrojenie w fasetach; pęknięcia stropów odcinkowych piwnic; deformacja posadzek piwnic.

W placu betonowym ujawniono znaczną deformację nawierzchni oraz pęknięcia. W budynku gospodarczym ujawniono deformacje ścian z przemieszczeniem; pęknięcia ścian pionowe, pochyłe i poziome; pęknięcia, deformacje, zawilgocenie i pochylenie posadzki.

W garażu ujawniono pęknięcia ścian zewnętrznych; poziome, pochyle, pionowe pęknięcia i deformacja posadzki betonowej. W ogrodzeniu stwierdzono wychylenie słupków z pionu i linii, deformację przęseł drewnianych, pęknięcia cokołów betonowych, rozregulowanie bramy i furtki.

Wartość odtworzeniowa budynku wynosi 414 646 zł, a z uwzględnieniem kosztów projektu, nadzoru, obsługi geodezyjnej, odbiorów robót wynosi 424 759 zł. Przyjmując koszt rektyfikacji 2200 zł za m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, uwzględniając współczynnik 40% za rektyfikację, koszty dodatkowego remontu bez poziomowania podłóg oraz koszt dokumentacji (37000 zł) łączny koszt robót zamknie się kwotą 332526. Aktualna wartość techniczna budynku (wartość odtworzeniowa z uwzględnieniem stopnia zużycia technicznego 48,28%) wynosi 242 532 zł, w tym podatek VAT 8%. Koszt rozbiórki wynosi szacunkowo około 70 000 złotych.

Odnośnie szkód w placu betonowym ustalono, iż naprawa musiałaby polegać na rozebraniu nawierzchni i ponownym jej wykonaniu. Koszt naprawy oszacowano na 22 636 zł; wysokość odszkodowania wynosi (14 477 zł w tym VAT 23%).

Odnośnie szkód w budynku gospodarczym ustalono, iż ich naprawienie musiałoby polegać na częściowym rozebraniu ścian i ponownym ich wykonaniu; skuciu i wymianie posadzki betonowej; rozebraniu nadproża drzwiowego; wykonaniu robót towarzyszących, opierzeń, naprawy więźby dachowej. Koszt restytucji budynku gospodarczego wynosi 30205 zł; wartość odtworzeniowa tego budynku pomniejszona o stopień naturalnego zużycia wynosi 22 626 zł.

Odnośnie szkód w garażu ustalono, iż konieczne jest rozebranie posadzki z podłożem; wykonanie izolacji poziomej; wykonanie podłoża i posadzki od nowa; wykucie bruzd w ścianach, wypełnienie ich zaprawą cementową, osiatkowanie, przemurowanie pęknięć o rozwarciu powyżej 5 milimetrów, wykonanie robót malarsko porządkowych. Naprawa szkód w ogrodzeniu frontowym winna polegać na zdemontowaniu sztachet, bramy i furtki; odkopaniu słupków i następnie ustawieniu ich w pionie i zabetonowaniu, ponownym zmontowaniu przęseł; rozebraniu i wykonaniu nowych cokołów betonowych. Z kolei w ogrodzeniu tylnym należy wykuć bruzdy w cokołach betonowych; wypełnić zaprawą cementową z dodatkiem zaprawy klejowej.

(dowody: odpis zwykły księgi wieczystej k. 5; umowa cesji k. 415, wnioski o naprawienie szkód k. 6 - 7, protokoły pomiarów oraz oględzin k. 8 - 11, korespondencja przedprocesowa między stronami k. 12 - 27; prywatny operat szacunkowy k. 29 - 105; ugoda k. 142 - 145; opinie biegłych: geologiczno - górnicza biegłego J. K. k. 186 - 206, pisemna opinia uzupełniająca k. 235 - 240; ustna opinia uzupełniająca k. 305 - 307, pisemne sprostowanie ustnej opinii k. 310; pisemna opinia biegłego R. M. k. 344 - 398; uzupełniająca biegłego M. k. 448 - 452; przesłuchanie stron k. 491; )

Sąd zważył:

Roszczenie powoda zasługiwało na uwzględnienie. Na wstępie zaznaczyć należy, iż nie było kwestią sporną związek przyczynowy pomiędzy szkodami na nieruchomości powoda a działalnością pozwanej. Nie stanowiło kwestii spornej również zagadnienie pod rządami jakich przepisów należało rozstrzygnąć niniejszą sprawę. Szkody na nieruchomości powoda występowały pod rządami Prawa górniczego z 1994 roku. Pozew do tutejszego Sądu wpłynął w grudniu 2014 roku tj. w okresie obowiązywania Prawa geologicznego i górniczego z 2011 roku. Zgodnie z utrwalonym już poglądem w orzecznictwie do spraw o naprawę szkód górniczych, które wystąpiły przed 2012 r., tj. przed wejściem w życie nowego Prawa górniczego i geologicznego (Dz.U. z 2011 r. Nr 163, poz. 981), należy stosować przepisy poprzednio obowiązującej ustawy z 1994 r. (Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 2014-01-24, V CSK 93/13; Uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 2013-11-22, III CZP 75/13).

Przechodząc na grunt rozwiązań Prawa geologicznego i górniczego z 1994 roku wskazać należy, iż zgodnie z art. 94 ust. 1 oraz 95 ust. 1 ustawy z 4 lutego 1994 roku Prawo geologiczne i górnicze naprawienie szkody powinno nastąpić przez przywrócenie stanu poprzedniego. Jeżeli nie jest możliwe przywrócenie stanu poprzedniego lub koszty tego przywrócenia rażąco przekraczałyby wielkość poniesionej szkody, naprawienie szkody następuje przez zapłatę odszkodowania. Artykuł 94 ust. 1 p.g.g. z 1994 r. przewiduje zatem istotne wyjątki od zasady wynikającej z art. 363

k.c., według której naprawienie szkody powinno nastąpić według wyboru poszkodowanego bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej. Jego brzmienie nie pozostawia wątpliwości co do tego, że na tle ustawy wybór sposobu naprawienia szkody przez poszkodowanego jest w zasadzie niemożliwy. Wyłącza on zatem regułę wyrażoną w art. 363 § 1 k.c. Uzupełnieniem regulacji zawartej w art. 94 ust. 1 p.g.g. z 1994 r. jest art. 95 ust. 1 tego prawa, modyfikujący w rozpatrywanym zakresie treść zdania drugiego art. 363 k.c. Z brzmienia tego ostatecznego wynika bowiem zasada, że roszczenie poszkodowanego ogranicza się do świadczenia w pieniądzu zawsze wtedy, gdy przywrócenie stanu poprzedniego jest niemożliwe albo gdy pociągało za sobą dla zobowiązanego nadmierne trudności lub koszty. Przepis art. 95 ust. 1 p.g.g. z 1994 r. dopuszcza natomiast możliwość odstąpienia od restytucji naturalnej tylko w przypadku, gdy jest ona bądź to niemożliwa, bądź to jej koszty rażąco przekraczałyby wielkość poniesionej szkody. Ustawa preferuje zatem restytucję naturalną, ograniczając przypadki dopuszczalności zastąpienia jej odszkodowaniem pieniężnym do niezbędnego minimum, usprawiedliwionego okolicznościami, o których mowa w art. 95 ust. 1 p.g.g.

Kwestią sporną, którą należało rozstrzygnąć było, czy dochodzone przez powoda roszczenia uległy przedawnieniu. Pozwana podniosła zarzut przedawnienia zgłaszanych przez roszczeń powołując się na art. 442<sup>1</sup> kc, wskazywała na datę zakończenia eksploatacji w roku 2005 i związane z tym uspokojenie terenu, a co za tym idzie powstanie szkód przed 2005 roku.

W ocenie Sądu zarzut ten jest nietrafny. Z orzecznictwa wynika, iż rozpoznanie zarzutu przedawnienia winno odbyć się również na podstawie Prawa geologicznego oraz górniczego z 1994 roku. Istotnie, do roszczeń z art. 94 i art. 95 p.g.g. stosuje się trzyletni termin przedawnienia z art. 442<sup>1</sup> k.c. (wyrok SA w Katowicach z dnia 7 października 2013 r. I ACa 656/13), zgodnie z którym roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jednakże termin ten nie może być dłuższy niż dziesięć lat od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. Odnosząc się do zarzutu przedawnienia roszczenia o naprawienie szkody polegającej na wychyleniu się budynku wskazać należy, iż szkoda ta ma szczególny charakter. Przechylenie się budynku, jeśli następuje stopniowo, nie jest odczuwalne przez osoby stale korzystające z obiektu. Szkoda ta nie jest odczuwalna wówczas, gdy doszło do jakiegokolwiek wychylenia obiektu, lecz dopiero wtedy, gdy staje się zauważalna przy korzystaniu z niego. Wskutek wychylenia znajduje się bowiem w stanie innym niż poprzedni z punktu widzenia nieutrudnionego zeń korzystania. Zatem termin przedawnienia omawianego roszczenia odszkodowawczego wtedy rozpoczyna bieg, kiedy poszkodowany może zdać sobie sprawę z ujemnych następstw zdarzenia wyrządzającego szkodę (wyroki Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 22 marca 2013 r. V ACa 834/12; z dnia 10 maja 2005 r. I ACa 76/05). W niniejszej sprawie ustalono, iż powód utrudnienia w zakresie korzystania z budynku, szkody oraz wychylenie zaobserwował w lutym 2012 roku. W tym samym roku odbyły się pomiary wychylenia (kwiecień) oraz oględziny, w protokole, przedstawiciele strony pozwanej przyznali, iż odpowiadają za wszystkie stwierdzone w oględzinach szkody. Powód otrzymał odpis tego protokołu z dniem 6 lipca 2012 roku. Tak więc ostatecznie z tym dniem powód dowiedział się o szkodach oraz podmiotach odpowiedzialnych i z tym dniem w sposób niewątpliwy i obiektywny mógł przypisać sprawstwo szkody konkretnemu podmiotowi (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2016 roku II CSK 442/15). Dochodzone w niniejszym postępowaniu roszczenia przedawniłyby się 7 lipca 2015 roku. Z uwagi na wniesienie powództwa w dniu 3 grudnia 2014 roku termin ten uległ przerwaniu. Z powyższych względów należało uznać podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia za nietrafny.

Uznanie za bezzasadny zarzut przedawnienia zwalnia Sąd od dalszego zajmowania się tym zarzutem. Zwrócić przy tym uwagę należy, iż po uznaniu swojej odpowiedzialności za szkody przez pozwaną stronę w latach 2012 – 2014 toczyły negocjacje odnośnie sposobu naprawienia szkód. Treść tych negocjacji wskazuje na to, iż strona pozwana sugerowała zamiar naprawienia szkody. Postępowanie pozwanej na etapie przed sądownym dawało powodowi podstawy do powzięcia przekonania o zamiarze dobrowolnego uczynienia zadość jego roszczeniom. Powód zatem mógł mieć podstawy by przypuszczać, że pozwana od odpowiedzialności uchylać się nie będzie i uzna roszczenia. Ostatecznie do zawarcia ugody przesądowej nie doszło. Pozwana nie podpisała zaproponowanej przez siebie ugody dotyczącej szkód we wszystkich składnikach majątkowych powoda za wyjątkiem budynku mieszkalnego tłumacząc się

wniesieniem pozwu do Sądu. Powód niepodpisania w ocenie Sądu podlega negatywnej ocenie; wytoczenie powództwa nie wykluczało podpisania ugody. Roszczenia powoda przynajmniej w części ugodzonej mogły być uwzględnione już na przełomie 2014/2015 roku, a proces mógł się toczyć wyłącznie o szkody w budynku. W ocenie Sądu pozwana, mając świadomość rzeczywistego początku biegu terminu przedawnienia w istocie przeciągała postępowanie ugodowe dążąc do tego, by termin przedawnienia upłynął i pozbawić powoda możliwości dochodzenia swych praw. Postępowanie takie - niezależnie od stwierdzenia, iż roszczenia przedawnione nie są - należy ocenić negatywnie pod kątem zgodności z zasadami współżycia społecznego (art. 5 kc).

Uznanie za nietrafny zarzutu przedawnienia otwierało Sądowi drogę do ustalenia sposobu naprawienia szkód we wszystkich składnikach majątkowych powoda. Z uwagi na ustaloną w toku postępowania maksymalną wartość wychylenia budynku wykluczającą użytkowanie budynku zgodnie z przeznaczeniem, a wręcz czyniącą ją niedopuszczalną konieczna była by jego rektyfikacja lub wypłata odszkodowania. Budynek będący własnością powoda stanowi połowę domu bliźniaczego. Z uwagi na powiązanie go z częścią bliźniaczą rektyfikacja części budynku należącego do powoda nie jest możliwa. Nadto zwrócić uwagę należy, iż budynek powoda jest podpiwniczony; przy ustalaniu zakresu naprawienia szkody winien on być więc traktowany jako całość łącznie z piwnicą. Z uwagi na fakt jego podpiwniczenia oraz istotę rektyfikacji (prostowanie na poziomie gruntu) uznać należy, iż nawet gdyby rektyfikacja była możliwa to nie doprowadzi ona do pełnej restytucji albowiem mimo wyprostowania części mieszkalnej budynku (nawet z częścią bliźniaczą) piwnica zostanie pochyłona. Tym samym należało uznać, iż przywrócenie do stanu poprzedniego budynku powoda nie jest możliwe w myśl art. 95 ust. 1 prawa geologicznego i górniczego. Jedynym możliwym w takiej sytuacji sposobem naprawienia szkody jest wypłacenie odszkodowania. Wartość odtworzeniowa budynku wynosi 414 646 zł a z uwzględnieniem kosztów projektu, nadzoru, obsługi geodezyjnej, odbiorów robót wynosi 424 759 zł. Przyjmując koszt rektyfikacji 2200 zł za m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, uwzględniając współczynnik 40% za rektyfikację, koszty dodatkowego remontu bez poziomowania podłóg oraz koszt dokumentacji (37000 zł) łączny koszt robót zamknie się kwotą 332526. Aktualna wartość techniczna budynku (wartość odtworzeniowa z uwzględnieniem stopnia zużycia technicznego 48,28%) wynosi 242 532 zł, w tym podatek VAT 8%. Koszt rozbiórki wynosi szacunkowo około 70 000 złotych. Wartość techniczna budynku przekracza wartość odtworzeniową o około 43 %. Sprawia to, iż koszty przywrócenia stanu poprzedniego rażąco przekraczają wartość poniesionej szkody. Nakazywało to zasądzenie na rzecz powoda odszkodowania w wysokości wskazanej przez biegłego tj. 242 532 zł.

Oдноśnie szkód w placu betonowym ustalono, iż naprawa musiałaby polegać na rozebraniu nawierzchni i ponownym jej wykonaniu przy czym koszt naprawy (22 636 zł) znacznie przekroczyłby wysokość odszkodowania (14 477 zł w tym VAT 23%). Koszt naprawy jest wyższy od wartości technicznej placu o około 37%, a zatem podobnie jak w przypadku budynku mieszkalnego jest on w ocenie Sądu rażąco wyższy w rozumieniu art. 95 pr gg. Z tego względu należało zasądzić odszkodowanie w wysokości 14 477 zł.

Oдноśnie szkód w budynku gospodarczym ustalono, iż ich naprawienie musiałoby polegać na częściowym rozebraniu ścian i ponownym ich wykonaniu; skuciu i wymianie posadzki betonowej; rozebraniu nadproża drzwiowego; wykonaniu robót towarzyszących, opierzeń, naprawy więźby dachowej. Koszty przywrócenia budynku gospodarczego (ustalony na 30205 zł) również w tym wypadku są większe od wartości poniesionej szkody określoną jako wartość odtworzeniowa budynku pomniejszona o stopień naturalnego zużycia wynoszącą 22 626 zł. Różnica w tym przypadku wynosi około 25 % i w ocenie Sądu również w tym wypadku jest to różnica rażąco przekraczająca wartość poniesionej szkody. Z tego względu zasądzone odszkodowanie w wysokości 22626 zł.

Oдноśnie szkód w garażu ustalono, iż konieczne jest rozebranie posadzki z podłożem; wykonanie izolacji poziomej; wykonanie podłoża i posadzki od nowa; wykucie bruzd w ścianach, wypełnienie ich zaprawą cementową, osiatkowanie, przemurowanie pęknięć o rozwarciu powyżej 5 milimetrów, wykonanie robót malarsko porządkowych. Naprawa szkód w ogrodzeniu frontowym winna polegać na zdemontowaniu sztachet, bramy i furtki; odkopaniu słupków i następnie ustawieniu ich w pionie i zabetonowaniu, ponownym zmontowaniu przęseł; rozebraniu i wykonaniu nowych cokołów betonowych. Z kolei w ogrodzeniu tylnym należy wykucć bruzdy w cokołach betonowych; wypełnić zaprawą cementową z dodatkiem zaprawy klejowej. W powyższych dwóch przypadkach koszty napraw nie

przekroczą rozmiar doznanych szkód, a zatem należało nakazać naprawienie szkód poprzez restytucję naturalną w sposób wskazany w opinii biegłego.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc mając na uwadze ostateczny wynik sprawy (przegraną pozwaną). Koszty sądowe nakazano pobrać na zasadzie art. 113 ust. 1 uoksc w zw. z art. 98 kpc.

SSO Beata Majewska-Czajkowska