

Sygn. akt: I Cgg 13/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2019 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Barbara Przybylska
Protokolant:	sekretarz sądowy Wioleta Motyczka

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2019 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa J. T.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w K.

o naprawienie szkody

1. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 423 081,27 (czteryście dwadzieścia trzy tysiące osiemdziesiąt jeden i 27/100) złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie – od kwoty 350 000 (trzysta pięćdziesiąt tysięcy) złotych od dnia 24 kwietnia 2019r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 73 081,27 (siedemdziesiąt trzy tysiące osiemdziesiąt jeden i 27/100) złotych od dnia 31 października 2019r. do dnia zapłaty;

2. w pozostałej części powództwo oddala;

3. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 10800 (dziesięć tysięcy osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

4. nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach 22 805,48 (dwadzieścia dwa tysiące osiemset pięć i 48/100) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I Cgg 13/19

## UZASADNIENIE

Powód J. T. w pozwie przeciwko (...) SA w K. wniósł o zapłatę kwoty 350 000 zł z odsetkami od doręczenia pozwanej odpisu pozwu tytułem odszkodowania za szkodę powstałą w budynku mieszkalnym z garażem na skutek jego wychylenia pod wpływem eksploatacji górniczej, odpowiadającego wartości technicznej składników budowlanych. W uzasadnieniu podniósł, że wobec ekonomicznej i technicznej niecelowości rektyfikacji pozwana zaoferowała mu wypłatę odszkodowania za utratę wartości handlowej budynku, ustalonego jako proporcja wielkości wychylenia do wartości technicznej budynku, co jest sprzeczne z zasadą pełnego naprawienia szkody. Wskazał, że korzystanie z budynku na skutek wychylenia wiąże się z licznymi niedogodnościami, niemożliwymi do zniwelowania, a zaburzona

gospodarka odprowadzania wody opadowej powoduje systematyczne zalewanie budynku. Zasadne jest, zatem żądanie obejmujące wartość techniczną uszkodzonego budynku.

Pismem z 28.08.2019r. rozszerzył żądanie do kwoty 423 081,27 zł tytułem odszkodowania za budynek mieszkalny oraz wniósł o zobowiązanie pozwanej do naprawienia uszkodzeń w nawierzchni.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa przyznając fakt pozostawiania budynku pod wpływem eksploatacji i złożenia oferty naprawy szkody wskazanej przez powoda; jednocześnie wyraziła wolę polubownego załatwienia sporu poprzez zawarcie ugody, w oparciu o którą pozwana zleci opracowanie operatu szacunkowego określającego wartość obiektu i na podstawie wyceny naprawi skodę przez wypłatę odszkodowania.

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

Powód jest właścicielem zabudowanej budynkiem mieszkalnym z garażem nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) (odpis KW k. 7). Nieruchomość ta znajduje się w zasięgu wpływów eksploatacji, które spowodowały wychylenie budynku od pionu o wielkości wypadkowej 17,6 ‰ (pomiar k. 10) oraz pęknięcie ściany wraz z okrojonymi fasetami. Przywrócenie go do stanu poprzedniego wymagałoby rektyfikacji, która ze względu na brak podpiwniczenia może mieć miejsce wyłącznie w poziomie mieszkalnego parteru, co niesie z sobą konieczność wykonania szeregu robót dodatkowych - zdemontowania okien, drzwi i schodów, rozebrania ścianek działowych, demontażu urządzeń sanitarnych, instalacji wodnej, CO, posadzek i późniejszego odtworzenia tych elementów. Łączny koszt netto przywrócenia do stanu poprzedniego, przy uwzględnieniu kosztów rektyfikacji wraz z dokumentacją (449 700, 50zł), kosztów naprawy spękań (1293, 54zł) i robót towarzyszących (15 000zł) wynosi 465 93 zł netto.

Wartość techniczna budynku aktualnie wynosi 391 741, 92 zł netto (opinia biegłego ds. budownictwa k. 45-155, 130-131).

Wnioskiem z 13.08.2018r. powód wystąpił do pozwanej o naprawę szkód w budynku polegających na odczuwalnym wychyleniu budynku i spękaniu ścian. Pozwana zaproponowała wypłatę odszkodowania z tytułu utraty wartości handlowej spowodowanej trwałym wychyleniem budynku, na co powód nie przystał (korespondencja k 8,9).

Powyższe fakty sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dowody, w tym w szczególności opinię budowlaną, która po wyjaśnieniach na rozprawie nie była przez strony kwestionowana.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Zgodnie z art. 144 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 roku Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. 2019 poz. 868 t.j., dalej: p.g.g.) właściciel nie może sprzeciwić się zagrożeniom spowodowanym ruchem zakładu górniczego, który jest prowadzony zgodnie z ustawą. Może on jednak żądać naprawienia wyrządzonej tym ruchem szkody, na zasadach określonych ustawą.

Stosowanie natomiast do art. 363 § 1 k.c. naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej. Jednakże gdyby przywrócenie stanu poprzedniego było niemożliwe albo gdyby pociągało za sobą dla zobowiązanego nadmierne trudności lub koszty, roszczenie poszkodowanego ogranicza się do świadczenia w pieniądzu.

W myśl utrwalonej już linii orzeczniczej regulacja art. 363 § 1 k.c. w zw. z art. 145 p.g.g., przyznaje poszkodowanym uprawnienie do dokonania wyboru sposobu naprawienia szkody, który to wybór jest dla sądu wiążący. (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 19 lutego 2016 r., I ACa 1003/15 oraz Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 16 kwietnia 2015 r., I ACa 1059/14).

W świetle zebranego materiału dowodowego bezsporny jest fakt powstania w nieruchomości powoda szkód spowodowanych ruchem zakładu górniczego, poza sporem był także rozmiar szkód wyrządzonych przez pozwaną.

Kwestię sporną pomiędzy stronami stanowił sposób wyceny szkód powstałych na nieruchomości, a tym samym wysokość należnego powodowi odszkodowania.

Powód wskazał, że szkoda powinna stanowić koszt rektyfikacji budynku. Pozwana prezentowała stanowisko, iż odszkodowanie winno opierać się na stosunkowej utracie wartości budynku spowodowanej jego wychyleniem od pionu oraz na wypłacie kwot należnych za wykonanie prac remontowych mających na celu usunięcie powstałych uszkodzeń w postaci pęknięć ścian.

Zaznaczyć należy, że z opinii biegłego wynika, że w niniejszej sprawie wychylenie budynku mieści się w granicach wychyleń o średniej uciążliwości.

W przypadku takich wychyleń dopuszczalne są dwie wersje naprawy poziomowaniu podłóg, stropów i pionowaniu ścian, druga to natomiast wykonanie pełnej rektyfikacji budynku. W przedmiotowej sprawie poziomowanie nie doprowadziłoby do przywrócenia stanu poprzedniego, gdyż zmniejszeniu uległaby powierzchnia użytkowa budynku.

Biegły wskazał, że z punktu widzenia budowlanego takie uszkodzenie budynku jak w rozpatrywanej sprawie zasadniczo pozbawia obiekt wartości technicznej, jeżeli nie zostanie dokonana jego naprawa.

Biorąc pod uwagę wartość techniczną budynku mieszkalnego w porównaniu z kosztami przywrócenia do stanu poprzedniego i kosztami towarzyszącymi nie budzi wątpliwości, że naprawa budynku w drodze rektyfikacji jest nieopłacalna, gdyż koszty naprawy szkód górniczych przekraczają aktualną wartość techniczną budynku

Odnosząc się do stanowisk stron we wskazanej wyżej kwestii wskazać należy, że podstawową funkcję odszkodowania jest kompensacja, co oznacza, że odszkodowanie powinno przywrócić w majątku poszkodowanego stan rzeczy naruszonych zdarzeniem wyrządzającym szkodę, obejmując to, co z majątku uszło (ubyło) na skutek tego zdarzenia (tzn. strata) lub do niego nie weszło (utracona korzyść), gdy zasadę pełnego kompensowania szkody uznać należy za utrwaloną również w odniesieniu do szkód związanych z ruchem zakładu górniczego. (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 13 listopada 2008 r., V ACa 247/08).

Powyższe prowadzi do wniosku, że stanowisko wyrażone przez pozwaną przeczy zasadzie odszkodowania na zasadzie pełnej kompensacji szkody. Pozwana przedstawiała naukowe opracowanie dotyczące możliwości przeliczenia stopnia wychylenia budynku na stopień utraty wartości odtworzeniowej budynku. Wskazać jednak wypada, że z treści tegoż opracowania wynika, że utrata wartości budynku wskutek jego wychylenia może być utożsamiana z utratą nakładów poniesionych na wzniesienie budynku zachowującego pion, a przez to pełnowartościowego pod względem warunków użytkowania i jego walorów architektonicznych. Wychylenie się budynku od pionu niweczy część poniesionych nakładów. Już chociażby wspomniane stwierdzenie świadczy, że sposób naprawy szkody według proponowanych wskaźników ma jedynie akademicki i w pełni teoretyczny wymiar, który oderwany jest od realiów konkretnych spraw.

Jednocześnie z treści powołanego opracowania wynika, że taki sugerowany sposób naprawy szkody stanowi jedynie próbę wyrównania uszczerbku w postaci wychylonej bryły budynku, pozostałej po dokonaniu prac polegających na wypoziomowaniu podłóg, stolarki, zniwelowaniu wychyleń ścian wewnętrznych i instalacji – a zatem jest jedynie uzupełnieniem fizycznej naprawy szkody /dodatkowym odszkodowaniem wobec niemożności czy niecelowości ekonomicznej naprawy samego, pozostałego po naprawie polegającej na poziomowaniu, wychylenia bryły budynku/. Podkreślić należy, że pozwana, ograniczając się do stanowiska, że szkoda powoda podlega odszkodowaniu według tego uzupełniającego wskaźnika nie brała pod uwagę, ani nie wykazywała zakresu i kosztów napraw, niezbędnych do wykonania niezależnie od samego pozostałego wychylenia bryły budynku. Przedstawione przez pozwanego wyliczenie - także według powołanego opracowania – stanowi jedynie uzupełnienie i nie prowadzi tak naprawdę do pokrycia kosztów przywrócenia uszkodzonej rzeczy ani nie odnosi się do trwałej utraty wartości budynku. Może prowadzić jedynie do rekompensaty uciążliwości związanych z korzystaniem z uszkodzonego budynku – i to in abstracto, bez uwzględnienia rzeczywistego sposobu i zakresu użytkowania, stopnia utrudnień, stanu ogólnego budynku itp.. Tym samym nie może być uznane za odpowiedni sposób naprawienia szkody, który wyczerpuje stratę powstałą po stronie

powoda. W ocenie sądu szkodę powoda stanowi koszt przywrócenia do stanu poprzedniego (czyli koszt rektyfikacji powiększony o koszty naprawy pęknięć oraz robót dodatkowych), ograniczony do wartości technicznej budynku

Na marginesie podnieść należy, że - jakkolwiek strona pozwana w procesie nie powoływała i nie próbowała dowodzić takiego stanowiska (powołała się na nie jedynie w korespondencji z powodem) - brak podstaw do oceny wysokości szkody powoda w odniesieniu do wartości rynkowej nieruchomości. Utrata wartości rynkowej ma znaczenie jedynie, gdyby budynek miał stanowić przedmiot obrotu handlowego, co wynika wprost z regulacji zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Natomiast w niniejszej sprawie powód w dalszym ciągu zamierza mieszkać w budynku, który pozostaje uszkodzony. Uszkodzenie to w zasadzie znosi jego wartość techniczną, dlatego w przedmiotowej sprawie wysokość odszkodowania może zostać ustalona jedynie na podstawie wartości odtworzeniowej nieruchomości, która jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia (art. 151 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Zapłata odszkodowania wyliczona według powołanych przez pozwaną proporcji mogłaby stanowić rekompensatę za uciążliwości związane z utrudnionym na skutek wychylenia korzystaniem z budynku, jednak w żadnym zakresie nie prowadzi do usunięcia szkody polegającej na utracie wartości technicznej. Rzeczywistą wysokość szkody poniesionej przez powoda odzwierciedla wartość odtworzeniowa budynku jako wartość niższa, niż koszty rektyfikacji. Reasumując uznać należy, że powód wskazał w swoim stanowisku prawidłowy sposób wyliczenia szkody, a stanowisko pozwanej nie może zostać zaakceptowane, gdyż tak wyliczona wskaźnikowo wysokość odszkodowania nie prowadzi do faktycznego naprawienia powstałej szkody a co istotne – nie uwzględnia konieczności robót polegających na wypoziomowaniu elementów budowlanych, stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji, które – jak wynika z przywołanego opracowania - stanowią element podlegający naprawie obok proponowanego wskaźnikowego odszkodowania.

Ostatecznie Sąd posiłkując się opinią przyjął, że w niniejszej sprawie wielkość szkody odpowiada wartości technicznej budynku, która jest niższa niż koszt przywrócenia budynku do stanu poprzedniego. Wartość tego budynku stanowi 391.741,92 złotych. Kwotę tą powiększono o 8 % stawę podatku od towarów i usług. Z tego też powodu ostatecznie wyliczona wysokość odszkodowania wynosiła 423.081,27 złotych. Pozwana nie kwestionowała, że wartość odszkodowania powinna zostać wyliczona jedynie w sposób netto.

Mając powyższe na uwadze Sąd w punkcie pierwszym sentencji wyroku zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 423.081,27 złotych w raz z odsetkami od kwoty 350.000 złotych od 24 kwietnia 2019 roku oraz od 73.081,27 złotych od dnia zapłaty. Podstawą rozstrzygnięcia od odsetkach był art. 481 k.c. Odsetki zasądzone zostały zgodnie z rozszerzonym żądaniem powództwa i określone zostały odpowiednio od następnego dnia po doręczeniu pozwu pozwanej dla kwoty 350.000 złotych oraz od dnia po doręczeniu pozwanej opinii biegłego dla kwoty wynikającej z rozszerzenia powództwa.

W punkcie drugim sentencji wyroku sąd oddalił powództwo w zakresie zobowiązania pozwanej do naprawienia uszkodzeń nawierzchni kostki betonowej i prefabrykowanych płytek betonowych. Roszczenie to podlegało oddaleniu, gdyż w tym zakresie niewyczerpana postępowania ugodowego przewidzianego w p.g.g. Zgodnie z art. 151 ust. 1 wspomnianej ustawy sądowe dochodzenie roszczeń jest możliwe po wyczerpaniu postępowania ugodowego. Natomiast w niniejszej sprawie postępowania ugodowe dotyczyło jedynie budynku, a nie gruntu.

W punkcie 3 i 4 sentencji wyroku orzeczono o kosztach postępowania. Podstawą rozstrzygnięcia był art. 100 k.p.c. Sąd uznał, że w niniejszej sprawie powód przegrał jedynie w nieznacznym zakresie, dlatego też całość kosztów postępowania powinna zostać pokryta przez pozwaną. Z tego też powodu zasądzone od pozwanej na rzecz powoda kwotę 10.800 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. Kwotę tą stanowiło wynagrodzenie pełnomocnika powoda ustalone na podstawie § 2 ust. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

W punkcie 4 nakazano pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 22.805,48 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych. Kwotę tą stanowiła opłata sądowa w wysokości 21.155

złotych, od której uiszczenia z mocy prawa powód był zwolniony oraz 1.650,48 złotych tytułem uiszczonego przez strony w formie zaliczek wynagrodzenia dla biegłego, które zostało tymczasowo wyłożone przez Skarb Państwa.