

Sygn. akt I ACa 912/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 marca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Ewa Tkocz
Sędziowie :	SA Tomasz Ślęzak (spr.) SA Ewa Solecka
Protokolant :	Barbara Białożyt

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2018 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa S. W. i A. W.

przeciwko Spółce (...) Spółce Akcyjnej w B.

o naprawienie szkody

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 25 maja 2017 r., sygn. akt II C 79/16

1) oddała apelację;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powodów 8 100 (osiem tysięcy sto) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Ewa Solecka	SSA Ewa Tkocz	SSA Tomasz Ślęzak
-----------------	---------------	-------------------

I ACa 912/17

UZASADNIENIE

Powodowie A. W. i S. W. w pozwie wniesionym przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w K. (obecnie Spółka (...) S.A. w B.) domagali się naprawienia szkody górniczej powstałej na nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), przez

zapłatę 415.837,01 zł., na którą składały się następujące kwoty: 144.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 lutego 2015 roku, tytułem jednorazowego odszkodowania; 111.402,41 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu tytułem odszkodowania stanowiącego rekompensatę utraconych korzyści (w tym zakresie powództwo zostało rozszerzone do kwoty 197.337,38 zł); 157.861 zł, lub kwoty 96.061 zł, ewentualnie kwoty 56.362 zł tytułem uzupełniającego odszkodowania (w tym zakresie pozew został cofnięty, a postępowanie umorzono); 2.573,60 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu tytułem kosztów rozbiórki budynku. Powodowie wnieśli także o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że prowadzili działalność gospodarczą w lokalu użytkowym nr (...) zlokalizowanym na parterze budynku położnego przy ul. (...) w B., który nabyli od (...) sp. z o.o. w B.. Początkowo prowadzili sklep ogólnospożywczy samodzielnie, a następnie wynajęli go z czynszem za kwotę 6.138,21 zł miesięcznie. W następstwie działalności górniczej prowadzonej przez zakład pozwanej, w budynku powstały poważne uszkodzenia, które skutkowały koniecznością jego rozbiórki. Powodowie jako podstawę prawną swych roszczeń wskazali przepisy ustawy z dnia 9 czerwca 2011 roku prawo geologiczne i górnicze. Wskazali, że o szkodzie dowiedzieli się po dniu 1 stycznia 2012 roku tj. z decyzji wydanej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 10 października 2014 roku o nakazaniu rozbiórki ich lokalu oraz części wspólnych budynku.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwana zaprzeczyła, by przyczyną wystąpienia wszystkich uszkodzeń konstrukcyjnych w rozebranym budynku był ruch zakładu (...) w B.. Jej zdaniem z ekspertyzy z 2014 roku wynika, że uszkodzenia powstały wskutek zużycia eksploatacyjnego. Zaprzeczyła, by pomiędzy ruchem zakładu (...) w B., a rozbiórką budynku istniał normalny (adekwatny) związek przyczynowy. Zaprzeczyła by wartość rynkowa lokalu nr (...), należącego do powodów, znajdującego się w rozebranych budynku wynosiła 144.000 zł. Zaprzeczyła, by powodowie ponieśli szkodę w postaci utraconych korzyści z tytułu czynszu najmu lokalu nr (...). Zaprzeczyła, by powodowie ponieśli szkodę stanowiącą różnicę między kwotą odszkodowania za utracone prawo do lokalu nr (...), a kwotą wydatków, które poniosą na zakupienie nowego lokalu, ponieważ powyższe wartości nie zostały przez powodów wykazane. Zaprzeczyła, by w sprawie zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 9 czerwca 2011 roku Prawo geologiczne i górnicze, albowiem eksploatacja miała miejsce w latach 2007 do 2011 roku. Zaprzeczyła, by ustalenie wartości nieruchomości powodów miało nastąpić metodą rynkową. Pozwana podniosła, że powodowie przyczynili się do powstania szkody. Podniosła również zarzut przedawnienia, gdyż ostatnia eksploatacja górnicza prowadzona przez pozwaną, która oddziaływała na nieruchomość powodów, była prowadzona w latach 2007 - 2011.

Wyrokiem z dnia 25 maja 2017 r. Sąd Okręgowy w Katowicach zasądził od pozwanej (...) Spółki Akcyjnej w K. (obecnie Spółka (...) S.A. w B.) 304 211 zł., z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i orzekł o kosztach procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powodowie byli właścicielami lokalu użytkowego nr (...), usytuowanego na parterze budynku przy ul. (...) w B., dla którego założona została księga wieczysta nr (...). Z własnością tego lokalu związany był udział w wysokości 878/1000 w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) oraz udział 878/1000 we współwłasności części wspólnych budynku i jego urządzeń. Powodowie zanim stali się właścicielami lokalu w 2006 roku, konsultowali stan budynku z osobą mającą wiedzę z zakresu budownictwa, by ustalić czy uzasadniony jest ekonomicznie zakup lokalu. Uzyskali pozytywną odpowiedź. W tym czasie nieruchomość w 2/3 była zamieszkała. Powodowie w lokalu tym prowadzili działalność gospodarczą, sklep ogólnospożywczy (było tak już od roku 1996, gdyż powodowie uprzednio ten lokal wynajmowali). Przez ten czas systematycznie następowały w lokalu różne uszkodzenia. Powodowie naprawiali je we własnym zakresie. W grudniu 2008 roku powodowie podjęli decyzję o wynajęciu lokalu E. L. i w dniu 10 grudnia 2008 roku zawarto umowę, z okresem jej obowiązywania od dnia 2 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku. Z uwagi na fakt, że współpraca w ramach zawartej umowy była pozytywna, najemca systematycznie płacił czynsz, w dniu 1 lutego 2012 roku powód podpisał z najemczynią kolejną umowę najmu tego lokalu na czas nieoznaczony, począwszy od dnia 1 lutego 2012 roku. Czynsz najmu został ustalony przez strony na kwotę 6.138,21 zł. miesięcznie i był płacony systematycznie. Najemca również we własnym zakresie dokonywał

napraw w lokalu, między innymi, w postaci pęknięć ścian lokalu. Lokal użytkowy był zadbane, była pełna możliwość prowadzenia w nim działalności gospodarczej.

W nieruchomości był również prowadzony remont budynku z tytułu szkód górniczych. (pозwana w dniu 9 czerwca 2010 roku zawarła ze Wspólnotą Mieszkaniową w B. ugodę, co do naprawienia szkód górniczych wyrządzonych w nieruchomości ruchem zakładu górniczego pozwanej). Były to prace, prowadzone kilka lat, polegające na niwelowaniu szczelin. Gdy były prowadzone te prace remontowe w ich trakcie sklep musiał być zamknięty. Najemca otrzymał od pozwanej finansową rekompensatę za czas zamknięcia sklepu. Za czas, w którym sklep był zamknięty, najemca płacił powodom umówioną stawkę czynszu najmu. W listopadzie 2013r. zostało wybudowane rusztowanie na budynku tak, że właściwie sklep nie był widoczny z zewnątrz i w okresie od maja 2014 roku do końca września 2014 roku czynsz w związku z tym został obniżony z kwoty 6.138,21 zł do kwoty 3.500 zł.

Powódka w styczniu 2014r., zupełnie przypadkowo dowiedziała się, że są plany rozbiórki budynku. Po zakończeniu postępowania administracyjnego, w przedmiocie rozbiórki budynku, został on rozebrany ostatecznie z dniem 24 kwietnia 2015 r. Powodowie gdy już wiedzieli że budynek będzie rozebrany, zmuszeni byli wypowiedzieć umowę najmu lokalu, tak by zachować umowne terminy wypowiedzenia umowy. Gdyby budynek nie został rozebrany, najemca w dalszym ciągu chciał prowadzić w nim działalność gospodarczą, gdyż była to działalność dochodowa, a strony umowy najmu miały pozytywne relacje. Działalność którą najemca podjął w innym miejscu, również sklep spożywczy, nie jest już tak dochodowa.

W rejonie budynku położonego przy ul. (...) w B. od 40 lat ubiegłego wieku prowadzona była eksploatacja górnicza. Nieruchomość ta znajduje się w obszarze eksploatacji górniczej (...). Ostatnia eksploatacja, która oddziaływała na stan techniczny gruntu i budynku położonego przy ul. (...) została przeprowadzona w okresie od 2007 roku do 2011 roku. Górnicze uspokojenie terenu następuje po zakończeniu eksploatacji przez 2, 3 lata. Budynek cały czas znajdował się również w zasięgu oddziaływania wstrząsów górotworu, których w okresie 2006 -2014, o energii powyżej 2xE5J, było kilkaset. Wpływały one na powiększenie istniejących uszkodzeń. Na skutek ruchu zakładu (...) budynek uległ znacznym uszkodzeniom, a jego stan był awaryjny. Stan techniczny budynku rzutuje bezpośrednio na stan techniczny lokali, które się w nim znajdują. Stan awaryjny oznacza, że budynek stwarza zagrożenie dla użytkowników i przechodniów. Uszkodzenia budynku w postaci rys i pęknięć wokół otworów okiennych i drzwiowych, a szczególnie jego przechył to uszkodzenia charakterystyczne dla szkód pochodzenia górniczego. Jedynym czynnikiem zewnętrznym, który doprowadził budynek do stanu awaryjnego była eksploatacja górnicza prowadzona przez (...). Gdyby nie ta eksploatacja nie zachodziłaby konieczność rozbiórki budynku i budynek mógłby być nadal użytkowany. Wymagał jedynie prac remontowych i naprawczych dotyczących instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej. W przypadku sklepu powodów jego stan był taki, że mógł on funkcjonować na dotychczasowych zasadach.

Budynek pod wpływem eksploatacji obniżył się, stąd zawilgocenie jego niższych partii, co spowodowało, że doszło do podniesienia się wód gruntowych. Zawilgocenie murów piwnic spowodowało ich osłabienie i osłabienie konstrukcji budynku. Od strony podwórka, od parteru przebiegały pęknięcia poprzez linię okien na całej wysokości budynku. Doszło do przechylenia budynku w kierunku ulicy (...). Przy przechyleniu budynku, wody opadowe nie odbijają się od ściany budynku, a spływają po ścianie budynku. Woda powoduje zawilgocenie murów i niszczenie stolarki okiennej. W szczytowej ścianie południowej również było pęknięcie w środku, wzdłuż przewodów kominowych. Pęknięcie ściany przypisać można wstrząsom górotworu. Ściana północna uległa wybrzuszeniu na poziomie drugiego piętra. Jest to objaw odkształceń postaciowych tzn. obrotu tego budynku spowodowanego eksploatacją górniczą. Ze stropu wypadały cegły, co było wynikiem zawilgocenia i odkształceń postaciowych. Budynek również był przechylony pomiędzy 10-15 promili. W trakcie wizji lokalnej budynek uniemożliwiał jego kompleksowe oględziny, ponieważ był już zakaz wchodzenia do obiektu. Remont, który był wykonywany w związku ze uszkodzeniami górniczymi, nie spełniał wymogu jakie spełnić powinien, a mianowicie nie przywrócono parametrów wytrzymałościowych elementom konstrukcyjnym, tzn. nie zlikwidowano pęknięć na ścianie południowej i wschodniej. Zlikwidowano jedynie pęknięcia przechodzące przez linię okien. W ogóle nie usunięto spękań ściany frontowej, co stanowiło zagrożenie dla przechodniów ze względu na nachylenie tej ściany. Wykonano jedynie daszek ochronny. We wnętrzu lokalu nr (...) było wyczuwalne nachylenie posadzki, za boazerią nie zostały zlikwidowane pęknięcia na ścianie, szczelina była zlikwidowana w takim miejscu,

gdzie był obraz, ale w taki sposób, że było to powyżej i poniżej obrazu, a tam gdzie był obraz już nie. Były wyciągnięte przewody elektryczne.

W odległości ok. 200 m od budynku, eksploatacja pokładu 503 i 504 prowadzona przez (...) spowodowała katastrofę budowlaną w postaci wyburzenia 25 wielosegmentowych budynków mieszkalnych, dotychczas w pełni zamieszkałych. Następnym stopniem (stanem) po ustaleniu awaryjnego stanu technicznego budynku jest katastrofa budowlana. Budynek nie został uodporniony na wpływy projektowanej eksploatacji w latach 2016-2018. Wpływ robót górniczych spowodował znaczne uszkodzenie budynku i znajdującego się w nim lokalu nr (...).

Szkoda w majątku powodów polegająca na utracie lokalu nr (...) oraz części wspólnych została spowodowana ruchem zakładu pozwanej.

Wartość odtworzeniowa lokalu nr (...), techniką wskaźnikową na maj 2015, poziom cen z I kwartału 2015 roku wynosi 42.500 zł. Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 2, ustalona podejściem dochodowym, metodą zysków, metodą kapitalizacji prostej netto według stanu nieruchomości z dnia 30 września 2014 roku i poziomu cen na maj 2015 roku wynosi 104.300 zł

Powodowie, na wezwanie Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 27 lipca 2015 roku oraz wezwanie do dopłaty z dnia 29 lipca 2015 roku łącznie ponieśli koszty rozbiórki w wysokości 2.573,60 zł. Była to kwota niezależna od tych, które uiszczali na poczet funduszu remontowego.

W oparciu o te ustalenia Sąd Okręgowy stwierdzając, że w sprawie zastosowanie ma ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze oraz że roszczenie powodów nie jest przedawnione, powołując przepisy art. 145 i art. 144 ust. 1 i 2 wymienionej ustawy, a także art. 435 § 1 i art. 363 § 1 kodeksu cywilnego uznał, że wbrew twierdzeniom strony pozwanej, szkoda polegająca na rozbiórce budynku i utracie w związku z tym przez powodów lokalu nr (...), w nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), jest wynikiem górniczej działalności eksploatacyjnej pozwanej. Gdyby bowiem nie ta działalność nie zachodziłaby konieczność rozbiórki obiektu. Lokal powodów spełniał wszystkie wymogi dla prowadzonej w nim działalności gospodarczej i gdyby nie rozbiórka budynku mógł on być nadal wykorzystywany na działalność gospodarczą. Szkodą w sprawie jest utrata lokalu na skutek rozbiórki budynku w którym był ten lokal, za którego konieczność rozbiórki odpowiedzialność ponosi pozwana. Przy takim ustaleniu przyczyny jej powstania irrelevantne jest ustalenie, czy wszystkie uszkodzenia w budynku miały związek z działalnością górniczą pozwanej, to miałby znaczenie, gdyby konieczność rozbiórki obiektu nie była wyłączną przyczyną działalności górniczej pozwanej.

Co do wysokości odszkodowania Sąd Okręgowy oparł się na opinii biegłego wydanej w ramach zabezpieczenia dowodu i przyjął wyliczoną przez niego wartość rynkową utraconego lokalu oraz wyliczył utracone przez powodów korzyści z tytułu czynszu za wynajem tego lokalu, a także koszty rozbiórki budynku w części przypadającej na powodów.

Jako podstawa orzeczenia o odsetkach ustawowych za opóźnienie wskazane zostały przepisy art. 481 k.c. w związku z art. 455 k.c., a o kosztach art. 100 k.p.c.

W apelacji od tego wyroku strona pozwana zarzuciła:

1) naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy: - art. 227 k.p.c., polegające na oparciu zaskarżonego wyroku na niekompletnym materiale dowodowym, wynikające z nieprzeprowadzenia przez Sąd postępowania dowodowego co do faktów mających kluczowe znaczenie dla sprawy, wobec braku ustalenia w jakim stopniu do szkody przyczynili się sami powodowie poprzez prowadzenie złej gospodarki remontowej nieruchomości, co spowodowało nierozpoznanie istoty sprawy - nierozpoznanie podniesionego przez pozwaną zarzutu przyczynienia się powodów do powstania szkody;

- art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 285 i art. 286 k.p.c. poprzez przyjęcie opinii biegłego S. O. za wiarygodny i w pełni miarodajny dowód na potrzeby wiadomości specjalnych w sprawie, pomimo nie wyjaśnienia wszystkich

zastrzeżeń do opinii zgłoszonych przez pozwaną, oraz w sytuacji gdy biegły ten nie posiada wiedzy w zakresie budownictwa oraz wpływu na stan techniczny nieruchomości złej gospodarki remontowej;

- art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez nieuzasadnione oddalenie wniosków dowodowych pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa jak również oddalenie wniosku dowodowego z zeznań świadków zawnioskowanych przez pozwaną, podczas gdy dowody te miały dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie w zakresie wszystkich przyczyn wpływających na stan awaryjny budynku;

- art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dokonaniu dowolnej a nie swobodnej oceny dowodu z opinii biegłego sądowego S. O. i brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz pominięcie istotnych twierdzeń i zarzutów pozwanego, w tym mających charakter materialnoprawny i w efekcie dokonanie przez sąd błędnego ustalenia, iż wyłączną przyczyną szkody był ruch zakładu górniczego;

2) błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku polegający na bezzasadnym i przedwczesnym przyjęciu, że wyłączną przyczyną awaryjnego stanu nieruchomości, którego skutkiem była jego rozbiórka był ruch zakładu górniczego, podczas gdy do ustalenia tej okoliczności wymagane były wiadomości specjalne z zakresu budownictwa i konstrukcji budowlanych, których nie posiadał biegły sądowy S. O., a z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika, m.in. opinii prywatnej sporządzonej na zlecenie pozwanej wynika wręcz przeciwny wniosek, że wyłączną przyczyną rozbiórki nieruchomości były zaniedbania remontowe i konserwacyjne właścicieli nieruchomości;

3) naruszenie przepisów prawa materialnego:

- art. 361 §2 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że utraconą korzyścią powodów jest utracony przez nich dochód z tytułu czynszu najmu, podczas gdy faktyczną korzyścią w rozumieniu tego przepisu jest zysk z tytułu najmu lokalu, czyli dochód z tytułu czynszu pomniejszony o koszty jego uzyskania takie jak podatek od nieruchomości, podatek dochodowy, czynsz płacony do wspólnoty mieszkaniowej, wartość mediów, które właściciele płacili dostawcom, zawarta w czynszu najmu;

- art. 150 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie, a tym samym bezzasadne uznanie, iż zastosowana przez biegłego rynkowa metoda wyceny nieruchomości jest właściwa, podczas gdy w sprawie powinna być zastosowana wartość odtworzeniowa nieruchomości.

W oparciu o te zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie w całości powództwa oraz zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację powodowie wniesli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności, odnosząc się do zarzutów naruszenia zawartych w apelacji zarzutów naruszenia przepisów postępowania, należy stwierdzić, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny sprawy i Sąd Apelacyjny przyjmuje go za własny, nie znajdując podstaw do uzupełnienia materiału dowodowego w sprawie.

Przede wszystkim za błędną należy uznać stawianą w apelacji tezę, że powodowie przyczynili się do powstania szkody, czy wręcz (co zdaje się wynikać z wniosku apelacji o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa) szkodę tę spowodowali, co miałyby potwierdzić opinia biegłego z zakresu budownictwa. W tym zakresie należy zwrócić uwagę, że powodowie nie byli właścicielami całego budynku przy ul. (...) w B., który podlegał rozbiórce, lecz jednego lokalu w tym budynku i w jego utracie upatrywali swojej szkody; że przyczyna dla której wydana została decyzja o rozbiórce

budynku dotyczyła całej tej nieruchomości, a na stan techniczny budynku i lokali w nim się znajdujących wpływ miała eksploatacja górnicza trwająca od lat czterdziestych ubiegłego wieku i ewentualny brak właściwej gospodarki remontowej, w tym dotyczącej lokalu użytkowego na parterze, obciążał poprzednich właścicieli tego (budynku) lokalu, a zważywszy, że powodowie kupili ten lokal w 2006 roku, ostatnia eksploatacja kopalni w tym rejonie która oddziaływała na stan techniczny gruntu i budynku miała miejsce w latach 2007-2011, górnicze uspokojenie terenu po zakończeniu eksploatacji trwało jeszcze przez 2-3 lata, a ponadto grunt i budynek o który tu chodzi cały czas znajdował się w zasięgu oddziaływania wstrząsów górotworu, których w okresie 2006-2014 było kilkaset - nie może budzić wątpliwości, że wyłączną przyczyną konieczności rozbiórki budynku i powstania szkody u powodów w postaci utraty lokalu oraz utraty korzyści jakie on przynosił, był ruch zakładu górniczego.

Kolejną istotną okolicznością wymagającą podkreślenia jest to, że budynek już nie istnieje i jakiegokolwiek opinie dotyczące jego stanu technicznego miałyby walor hipotetyczny, nie ma już bowiem możliwości dokonania oględzin budynku. Tymczasem biegły sądowy S. O., wydający opinię na potrzeby tej sprawy w ramach zabezpieczenia dowodu, miał możliwość dokonania oględzin, choć w ograniczonym zakresie ze względu na istniejące już wówczas zagrożenie katastrofą budowlaną, a w każdym razie dokonał szczegółowych oględzin lokalu powodów oraz substancji budynku dla oceny przyczyn powstania szkody i jej rodzaju. Biegły stwierdził w sposób kategoryczny, i to zarówno w pisemnej opinii jak i w ustnych jej wyjaśnieniach na rozprawie, że zewnętrzną przyczyną która doprowadziła budynek do stanu awaryjnego i w konsekwencji rozbiórki, była eksploatacja górnicza prowadzona przez (...) w B. i gdyby nie ta eksploatacja, budynek mógłby być dalej użytkowany, wymagał jedynie prac remontowych i naprawczych dotyczących instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej, a w przypadku sklepu powodów jego stan był taki, że mógł funkcjonować na dotychczasowych zasadach.

Dlatego zgodzić się należy ze stanowiskiem powodów, że wiedza biegłego z zakresu szkód górniczych i szacowania nieruchomości S. O. była wystarczająca do wydania opinii w sprawie, a biegły wykazał się wiedzą także z obszaru budowy i konstrukcji obiektów dokonując analizy oddziaływania eksploatacji górniczej właśnie w odniesieniu do substancji obiektu budowlanego. Z treści opinii biegłego wynika, że znane mu są podstawy konstrukcji obiektów budowlanych w związku z wiedzą z zakresu wpływu deformacji górotworu i powierzchni wywołanych podziemną eksploatacją złóż, mechanika górotworu, geotechnika, geologia, wiedza dotycząca zabezpieczenia obiektów budowlanych na terenach górniczych. Biegły z zakresu budownictwa już nic nowego nie wniósłby do sprawy, przy tym pozwana nie sprecyzowała konkretnie, jakimi brakami i wadami dotknięta jest wydana opinia, z uwagi na brak uprawnień budowlanych biegłego. Sama kwestia doboru dziedziny wiedzy nie jest decydująca, brak wiedzy musiałby wywołać skutek w postaci błędów we wnioskowaniu biegłego, a takich nie można doszukać się w opinii. Poza tym opinia biegłego sądowego S. O. odnosi się ściśle do tezy dowodowej ujętej w treści postanowienia Sądu Rejonowego w Bytomiu wydanego w dniu 18 lutego 2015 r. w postępowaniu o zabezpieczeniu dowodu oraz do tezy dowodowej wniosku powodów złożonego w niniejszym postępowaniu.

Sąd Okręgowy nie uchybił także przepisom postępowania oddalając wnioski o przesłuchanie w charakterze świadków H. D., Z. K. i A. S.. Dowód z opinii biegłego jest dowodem który nie może być zastąpiony inną czynnością dowodową, w tym przesłuchaniem świadka, a poza tym wymienieni świadkowie mieli zeznawać na temat stanu technicznego budynku o który chodzi w tej sprawie i przyczyn uszkodzeń tego budynku, a zatem w przedmiocie objętym opinią biegłego wydaną w sprawie. To samo dotyczy prywatnej ekspertyzy, autorem której była ostatnia z wymienionych osób objętych wnioskiem pozwanej o przesłuchanie w charakterze świadka. Ekspertyza prywatna inż. A. S. sporządzona została na potrzeby postępowania administracyjnego prowadzonego przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w B. w zakresie okoliczności, które miały istotne znaczenie wyłącznie dla oceny poszczególnych elementów konstrukcyjnych w kontekście opłacalności remontu budynku. Ekspertyza ta nie zawiera wniosków dotyczących związku przyczynowego między ruchem zakładu (...) a powstaniem stanu awaryjnego powodującego konieczność rozbiórki budynku, wpływu ruchu zakładu górniczego na substancję budynku i nie uwzględnia analizy geologiczno-górniczej oraz intensywności i okresu oddziaływania ruchu zakładu górniczego na substancję nieruchomości, a także wyników pomiarów kąta nachylenia budynku. Ponadto biegły sądowy wydający opinię w tej sprawie ocenił omawianą ekspertyzę jako nieprawidłową.

Nie są uzasadnione także podniesione w apelacji zarzuty naruszenia prawa materialnego. Sprowadzają się one do dwóch kwestii, a mianowicie sposobu ustalenia wysokości odszkodowania w postaci utraconych korzyści i przyjętej dla ustalenia wysokości szkody z tytułu utraty nieruchomości metody rynkowej wyceny tej nieruchomości.

Odnosząc się do tej pierwszej kwestii - ustalenia wartości odszkodowania należnego powodom z tytułu utraconych korzyści w postaci czynszu za wynajmowany lokal użytkowy, którego nie otrzymywali z powodu rozbiórki budynku, należy stwierdzić na wstępie, że powstanie szkody tego rodzaju, a także jej zakres, powinny być oceniane przez pryzmat okoliczności danej sprawy i w kontekście sposobu jej określenia przez osoby poszkodowane. Zgodnie z art. 363 § 2 k.c. naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono, a zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła (art. 361 § 2 k.c.). W okolicznościach tej sprawy niewątpliwie mamy do czynienia z utraconą korzyścią, czego zresztą, jak się wydaje, co do zasady pozwana nie kwestionuje, podważając tylko sposób wyliczenia szkody (dotyczy to także wartości lokalu), co w zestawieniu z wnioskiem apelacji o oddalenie w całości powództwa jawi się jako sprzeczność w stanowisku procesowym. Pozostając przy wysokości odszkodowania z tytułu utraconych korzyści, jego wyliczenie w oparciu o utracony czynsz najmu jest prawidłowe i co należy podkreślić, zasadnie odnosi się do całego przyjętego przez Sąd pierwszej instancji okresu, rzeczą pozwanej było bowiem zaspokojenie roszczenia powodów w tym zakresie wcześniej tak, aby nie było podstaw do zmiany powództwa poprzez rozszerzanie żądania dotyczącego utraconych korzyści. Zgodzić się bowiem należy ze stanowiskiem powodów, że finansowanie kosztów utrzymania lokalu użytkowego który wynajmowali, czerpiąc z tego tytułu dochody (chodzi o zaliczki eksploatacyjne i fundusz remontowy odprowadzane do wspólnoty mieszkaniowej oraz podatek od nieruchomości) nie są przypisane z góry do przychodu z czynszu najmu, który miałby być jedynym funduszem na pokrycie tych kosztów. Biorąc pod uwagę, że powód prowadził działalność gospodarczą na szerszą skalę, pokrywanie kosztów utrzymania lokalu użytkowego który był wynajmowany, mogło wynikać z innych dochodów aniżeli wpłaty z czynszu. Poza tym w takich okolicznościach nie jest wykluczona sytuacja, w której dochód będzie równy przychodowi, a w konsekwencji utracony przychód będzie odpowiadał wartościowo korzyściom, które poszkodowany mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Ciężar dowodu, że powodowie utracili korzyści z tytułu pozbawienia ich możliwości czerpania dochodów z wynajmowanego lokalu w innej niż wskazywane przez nich suma nieotrzymanych kwot z tytułu umówionego czynszu obciążał pozwaną, tym bardziej, że mogła ona z łatwością przedstawić wiarygodne wyliczenia w tym przedmiocie, wszak była członkiem, i to zapewne z większościowym udziałem, wspólnoty mieszkaniowej budynku w której był położony lokal użytkowy powodów, a być może także zarządzała nieruchomością wspólną tej wspólnoty i miała wgląd w jej dokumentację.

Gdy chodzi natomiast o kwestię metody wyceny lokalu użytkowego powodów, który w wyniku działalności ruchu zakładu górniczego pozwanej utracili i tym samym sposobu ustalenia wysokości odszkodowania w tym zakresie stwierdzić należy, że metoda ustalenia wartości rynkowej tej nieruchomości wybrana przez Sąd pierwszej instancji jest prawidłowa. Powodowie bowiem za uzyskane odszkodowanie powinni mieć możliwość nabycia porównywalnego lokalu, a do tego celu potrzebne są środki umożliwiające taki zakup według cen rynkowych. Dodać należy, że o ile wartość tzw. odtworzeniową budynku, a więc i lokalu stanowiącego własność powodów stanowi jeden z punktów odniesienia do szacowania wartości lokalu w ramach oceny wartości szkody związanej z ruchem zakładu górniczego (jednorazowego odszkodowania), o tyle nie może stanowić ona jedyne go czynnika kształtującego rozmiar szkody. Ta kategoria zakłada bowiem oszacowanie wartości odtworzenia jako wartości nowego budynku, z uwzględnieniem pomniejszenia tej wartości odpowiednio do stopnia jego zużycia (do uzyskania tzw. wartości technicznej). Tymczasem nie sposób odszkodowaniem o tej wartości wyrównać szkodę powstałą w majątku, która przybiera postać utraty składnika majątkowego. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 kwietnia 2013 r. (sygn. akt V CSK 215/12) wprawdzie wysokość odszkodowania nie może być wyższa niż wysokość szkody jakiej doznali właściciele nieruchomości, jednak wysokość tego odszkodowania powinna być taka, aby poszkodowani mogli nabyć lub wybudować budynki takie, jakie mieli przed wyrządzeniem im szkody ruchem zakładu górniczego. Nie wystarczy wobec tego ustalić wartość odtworzeniową takich budynków i pomniejszyć ją o stopień zużycia, ale konieczne będzie ustalenie jak kształtują się ceny takich budynków na lokalnym rynku. Dlatego, jak już wskazano, wartość szkody winna odzwierciedlać wartość rynkową budynku (w tym wypadku nieruchomości lokalowej) to jest cenę, za którą

taki lokal można nabyć na rynku. Przy czym wartość ta winna odnieść się do substancji, która nie jest dotknięta szkodami górniczymi (szkody te nie powinny powodować ubytku tej wartości). W niniejszej sprawie biegły sądowy dokonał oszacowania wartości rynkowej lokalu powodów, tj. ustalił, jaka jest szacunkowa kwota, którą można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych, która według założeń ma odwzorowywać cenę nieruchomości możliwą do uzyskania na konkretnie oznaczonym rynku. Ta metoda, biorąc pod uwagę, że utracony majątek powodów to lokal użytkowy zaadaptowany na potrzeby prowadzenia sklepu, jest dla oceny wysokości szkody miarodajna.

Z tych względów Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację, o kosztach postępowania apelacyjnego orzekając w oparciu o przepisy art. 98 § 1 i 3 i art. 99 k.p.c. w związku z § 2 pkt 7 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, zmienionego rozporządzeniem z dnia 3 października 2016 r. (Dz.U. 2016, poz. 1667).

SSA Ewa Solecka SSA Ewa Tkocz SSA Tomasz Ślęzak