

# 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 6 listopada 2019 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa I. G. (1), E. R. (1)

przeciwko (...) w B.

o naprawienie szkody

### **I.**

1. zasądza od pozwanej na rzecz powódki E. R. (1) kwotę 279.000 (dwieście siedemdziesiąt dziewięć tysięcy) złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 15 października 2019r. do dnia zapłaty, a to w miejsce zobowiązania wynikającego z wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 17 maja 2012 roku, sygn.. akt I Cgg 33/08;

2. w pozostałej części powództwo E. R. (1) oddala;

3. nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 15.316,14 (piętnaście tysięcy trzysta szesnaście 14/100) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

### **II.**

1. zasądza od pozwanej na rzecz powódki I. G. (1) kwotę 257.000 (dwieście pięćdziesiąt siedem tysięcy) złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 15 października 2019r. do dnia zapłaty, a to w miejsce zobowiązania wynikającego z wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 17 maja 2012 roku, sygn.. akt I Cgg 33/08;

2. w pozostałej części powództwo I. G. (1) oddala;

3. nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 14.216,14 (czternaście tysięcy dwieście szesnaście 14/100) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO Barbara Przybylska

# UZASADNIENIE

Powódki I. G. (1) i E. R. (1) w sprawie przeciwko (...) w B. wniosły ostatecznie o naprawę szkody w stanowiących własność powódek lokalach mieszkalnych w budynku położnym w R. przy ul. (...) poprzez zapłatę przez stronę pozwaną na rzecz E. R. (1) kwoty 319.670 zł brutto, na rzecz I. G. (1) kwoty 294.463 zł brutto tytułem odszkodowania w części wynikającej z wielkości udziału w prawie własności nieruchomości (tj w wysokości wartości rynkowej odrębnych własności lokali mieszkalnych powódek przy ul. (...) powiększonej o koszty dokumentacji i nadzoru budowlanego oraz podatek VAT, a to w miejsce wykonania przez pozwaną naprawy tego budynku określonej wyrokiem wydanym przez Sąd Okręgowy w Gliwicach, w dniu 17 maja 2012 roku, I Cgg 33/08. W uzasadnieniu wskazały, że w wyniku eksploatacji górniczej prowadzonej przez pozwaną spółkę doszło do uszkodzeń w wyżej wymienionej nieruchomości. Z uwagi na to, że szkody te są niemożliwe do naprawienia (przyczyną jest brak możliwości odwodnienia terenów sąsiednich i nieruchomości powódek) strona powodowa wniosła o zasądzenie na jej rzecz odszkodowania wraz z ustawowymi odsetkami

Pozwana, co do zasady, nie kwestionowała swej odpowiedzialności. Podkreśliła, iż brak możliwości usunięcia szkody górniczej na przedmiotowej nieruchomości wynika z faktu, że organ administracyjny nie wydał pozwolenia na budowę w zakresie inwestycji dotyczącej odwodnienia teren, na którym znajdują się nieruchomości powódek. Z tego względu niemożliwym jest wykonanie objętego wyrokiem Sądu, I Cgg 33/08, odwodnienia budynku. Ostatecznie strona pozwana podniosła, że wnosi o zasądzenie na rzecz strony powodowej odszkodowania w wysokości wartości odtworzeniowej budynku, pomniejszonej o stopień naturalnego zużycia, w miejsce obowiązku wykonania przez pozwaną naprawy budynku.

Sąd ustalił:

Na nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) znajduje się trzykondygnacyjny, podpiwniczony budynek mieszkalny i szambo. W budynku znajdują się trzy lokale, z których dwa (objęte pozwem) zostały wyodrębnione.

Powódce E. R. (1) przysługuje prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) w tej nieruchomości wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 35/100. Powódce I. G. (1) i P. G. przysługuje we wspólności małżeńskiej prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) w tej nieruchomości wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 34/100 (odpisy KW k. 18-44).

Dom został wybudowany w 1935 roku, w granicy nieruchomości, tak, że budynek przylega ścianą boczną do budynku sąsiedniego. Nieruchomość ta znajduje się na terenie, pod którym zakład górniczy strony pozwanej prowadził z przerwami od 1967 roku do pierwszego kwartału 2005 roku eksploatację pokładów węgla kamiennego. Eksploatacje górnicze doprowadziły do obniżenia powierzchni i powstania bezodpływowej niecki, co doprowadziło do pozornego podniesienia poziomu wód gruntowych i zalewania nieruchomości, a także spowodowało wychylenie się budowli ze wszystkimi tego następstwami.

W tut. Sądzie pod sygnaturą I Cgg 33/08 toczyła się sprawa o naprawienie szkody wyrządzonej ruchem zakładu górniczego w nieruchomości powódek. Wyrokiem z dnia 17 maja 2012 roku strona pozwana została zobowiązana do naprawienia budynku powódek. Jednakże pozwana nie wywiązała się z zobowiązania nałożonego na nią wyrokiem tut. Sądu z uwagi na brak możliwości usunięcia w sposób całkowity przedmiotowej szkody górniczej występującej na nieruchomości powódek, z powodu braku możliwości wykonania odwodnienia budynku. Dla wykonania odwodnienia nieruchomości (między innymi) powódek zostało wszczęte postępowanie administracyjne w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę inwestycji dotyczącej odwodnienia rejonu (...) obejmującą budowę przepompowni, zbiornika retencyjnego, naprawę kolektora odprowadzającego wodę z ulicy i regulację istniejących rowów odwadniających. W postępowaniu tym organ administracyjny odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego. Ostatecznie przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego okazało się niemożliwe.

Wartość rynkowa odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...) wynosi 279.000 zł, wartość lokalu przy ul. (...) - 257.000 zł. Jest to szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych.

Sąd ustalił powyższe okoliczności faktyczne w oparciu o wydruk z księgi wieczystej (...), korespondencję przedprocesową stron k.6-11, akta sprawy I Cgg 33/08 tut. Sądu oraz opinię biegłego k.195-237 z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego A. G. (1), zeznania biegłego A. G. (2) k.265-266, której w pełni dał wiarę. Opinia jest jasna, logiczna, weryfikowalna a przez to wiarygodna. Biegły wydał opinię zgodne ze zleceniem sądu, w opinii uzupełniającej (ustnej) odniósł się do uwag i zarzutów stron, wyjaśnił swoje ustalenia i stanowisko końcowe. Strona pozwana, po sporządzeniu przez biegłego pisemnej opinii, kwestionowała zastosowaną przez biegłego metodę wyceny obu nieruchomości - stanowiących odrębną władność lokali mieszkalnych wraz z częściami wspólnymi budynku, podnosiła nadto rozbieżność pomiędzy wartością odtworzeniową budynku a wartością rynkową lokali. Na rozprawie w dniu 7 sierpnia 2019 r., biegły wyjaśnił podstawy przyjętej metodologii wyceny oraz przyczyny zróżnicowania wartości rynkowej i odtworzeniowej, jak i odniósł się do kwestii nieuwzględnienia w wartości rynkowej kosztów dokumentacji i nadzoru oraz podatku VAT; strony miały możliwość wyjaśnienia wszelkich niejasnych dla nich okoliczności; z tej możliwości nie skorzystały.

Sąd zważył:

Biorąc pod uwagę okres powstania szkód, które objęte były już pozwem z 2008r. nie ulega wątpliwości, że szkoda będąca przedmiotem pozwu powstała przed 1.01.2012r., a zatem podstawę żądania pozwu stanowi art. 91 ust.1 w zw. z art. 95 ust. 1 ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku Prawo geologiczne i górnicze (t.jedn. Dz. U. Z 2005 r. Nr 228 poz. 1974 z późn. zm.)

Zgodnie z art. 91 ust 1 ustawy właściciel nie może sprzeciwić się zagrożeniom spowodowanym ruchem zakładu górniczego, jeżeli ruch ten odbywa się zgodnie z zasadami określonymi w ustawie. Może żądać naprawienia wyrządzonej tym ruchem szkody zgodnie z przepisami tej ustawy. Art. 94 ustawy stanowi, że naprawienie szkody powinno nastąpić przez przywrócenie stanu poprzedniego. W myśl art. 95 ust. 1 jeżeli nie jest możliwe przywrócenie stanu poprzedniego lub koszty tego przywrócenia rażąco przekraczałyby wielkość poniesionej szkody, naprawienie szkody następuje przez zapłatę odszkodowania.

Pozwana nie kwestionowała swej odpowiedzialności co do zasady. Zarówno fakt istnienia szkody i jej zakres, skutkujący koniecznością wypłaty pełnego odszkodowania, jak i brak możliwości restytucji naturalnej nie były sporne. Spełnione zostały zatem przesłanki naprawienia szkody w drodze zapłaty odszkodowania.

Spór sprowadzał się do wysokości należnego powódcom odszkodowania.

W ocenie sądu w tym konkretnym przypadku jedyną możliwą i adekwatną do poniesionej szkody podstawą ustalenia odszkodowania jest wartość rynkowa prawa własności odrębnych lokali wraz z prawami z nią związanymi. Przedmiotem żądania pozwu są bowiem 2 spośród 3 lokali w budynku, będącym przedmiotem współwłasności z osobami trzecimi, powiązane z udziałem w nieruchomości wspólnej (współwłasność nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzeń na nieruchomości). Nie istnieje możliwość odtworzenia samych tylko lokali, co wyklucza możliwość przyjęcia jako podstawy ustalenia odszkodowania ich wartości odtworzeniowej. Prawo geologiczne i górnicze nie wskazuje sposobu wyliczenia wartości odszkodowania, odsyłając do zasad ogólnych. Biorąc pod uwagę fakt, że celem odszkodowania jest zrekompensowanie poniesionej straty ( wobec niemożliwości rekonstrukcji istniejących lokali), wysokość odszkodowania winna odpowiadać wartości odrębnych lokali o podobnej technologii, wieku i stopniu zużycia – a zatem ich wartości rynkowej, która odpowiada kosztom nabycia porównywalnego prawa. Występowanie w obrocie tego rodzaju lokali pozwala na określenie ich wartości handlowej.

Odniesienie do wartości rynkowej nie pozostaje w sprzeczności z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami . Ustawa ta przewiduje zasadę wyceny według wartości rynkowej występujących w obrocie nieruchomości podlegających wyłączeniu ( art. 134 i 135 uogn). W myśl art. 150 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. W niniejszej sprawie przedmiotem sporu jest prawo własności odrębnych lokali, przeznaczonych do zamieszkania, brak zatem podstaw do przyjęcia, że ich rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie - przy hipotetycznym założeniu braku szkód górniczych – wyłącza je z obrotu. Zaznaczyć przy tym należy, że wynikająca z opinii biegłego G. wartość rynkowa nie pozostaje w sprzeczności z wyliczeniem wartości odtworzeniowej - ze względu na całkowicie odmienne podstawy i metodologię wyceny oraz odmienne kategorie tych wartości ( w tym oddzielenie wartości budynku od wartości gruntu w przypadku wartości odtworzeniowej).

Mając powyższe na względzie sąd uznał za adekwatne do poniesionej szkody wynikające z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego kwoty : 279 000 zł jako odszkodowanie należne powódce E. R. (1) (lokal nr (...)) i 257 000zł jako odszkodowanie należne powódce I. G. (1) (lokal nr (...)) . Tu podnieść należy, że powódka I. G. jako jeden z małżonków pozostających we wspólności ustawowej posiada samodzielną legitymację do dochodzenia roszczeń objętych wspólnością.

Żądanie odsetek sąd na podstawie art. **481 kc** w zw. z art.**455 kc** uznał za zasadne od 15.10.2019r., za datę wymagalności uznając dzień następujący po doręczeniu pozwanej ostatecznie sprecyzowanego i uzupełnionego żądania, w którym po raz pierwszy zawarto żądanie odsetek, oddalając żądanie w tym zakresie w pozostałej części. Sama treść opinii, nawet wskazująca na zasadność roszczenia pieniężnego nie zastępuje takiego żądania strony i nie skutkuje wymagalnością roszczenia.

Sąd oddalił powództwa w części wykraczającej ponad określoną w opinii wartość rynkową. Bezzasadne jest bowiem doliczanie do tak określonej wartości kosztów dokumentacji i nadzoru, które mogą dotyczyć jedynie odtworzenia budynku, nie występują natomiast przy zawieraniu transakcji handlowych. Podobnie **podatek VAT** w transakcjach handlowych podlega doliczeniu do wartości transakcji jedynie w określonych ustawą przypadkach, których zaistnienia powódki nie wykazały ani nie powołały.

Na podstawie art.113 uoksc w zw. z art. 100 kpc sąd nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa koszty obejmujące opłaty od uwzględnionych żądań (13 950 zł od żądania E. R. i 12 850 zł od żądania I. G. ) oraz niepokryte zaliczką koszty opinii biegłych wynoszące 2732,28 zł ( po 1366,14 zł od każdego z żądań) .