

Sygn. akt I Cgg 9/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 czerwca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca:	SSO Barbara Przybylska
Protokolant:	protokolant sądowy Aleksandra Strumiłowska

po rozpoznaniu w dniu 4 czerwca 2014 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa R. M.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w K. - Kopalni (...)

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 7217 (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

Sygn. akt I Cgg 9/12

UZASADNIENIE

Powód R. M. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej (...) SA w K. – KWK (...) kwoty 257 050zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości. W uzasadnieniu podniósł, że jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) o pow. 3047 m². Nieruchomość położona jest na obszarze objętym wpływami górnictwem pozwaną. Na skutek prowadzonej działalności na terenie nieruchomości powstały liczne szkody, które doprowadziły do znacznego (ok. 50 %) spadku jej wartości. Na mocy zawartych między stronami ugód powodowi zostało wypłacone odszkodowanie, ale jedynie za uszkodzenia budynku mieszkalnego. Ofertowe ceny uzyskane przez powoda na nabycie przedmiotowej nieruchomości sięgają maksymalnie połowę jej wartości, która biorąc pod uwagę cenę 150zł za 1 m² gruntu na obszarze G. wynosić powinna 457 050zł. Powód skierował do pozwanej wezwanie o zapłatę różnicy między tymi wartościami, pozwana jednak odmówiła spełnienia świadczenia.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Przyznając fakt podlegania nieruchomości szkodom górnictwem podniosła, że szkody te usuwała – na podstawie wyroku SO w Katowicach z 2002r. zapłaciła za remont budynku mieszkalnego i ogrodzenia, na podstawie ugody z 2012r. zapłaciła za przywrócenie działki do stanu poprzedniego przez powoda we własnym zakresie. Zarzuciła nadto, że obniżenie wartości nie tylko nie zostało wykazane, ale nie istnieje – z samego faktu, że najwyższa wg powoda oferta opiewała na 200 000zł nie można wywodzić, że powód poniósł szkodę i to w dochodzonej wysokości zwłaszcza, że na wartość działki wpływają liczne czynniki.

W toku postępowania powód podnosił, że istniejące zapadlisko przez nawiezenie ziemi jedynie zostało wyrównane, wobec występujących deformacji teren działki nie nadaje się do zabudowy, do czego był przeznaczony w planie zagospodarowania, wskazywał, że dochodzone roszczenie dotyczy jedynie gruntu – z pominięciem zabudowy.

Pozwana zarzucała, że działka objęta pozwem jedynie w części ma charakter budowlany, pomimo wpływów eksploatacji możliwe jest uzyskanie pozwolenia na budowę, a ewentualne koszty zabezpieczeń pokrywa pozwana. Wreszcie podniosła zarzut przedawnienia roszczenia.

Sąd ustalił:

Powód jest właścicielem nieruchomości, położonej w G. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) o pow. 3047 m² zapisanej w księdze wieczystej nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczym. W rejonie tej nieruchomości pozwana prowadzi eksploatację górniczą, której wpływy wywołują skutki m.in. w postaci deformacji nieciągłych. Po ujawnieniu się deformacji nieciągłych powód w 2002r. wystąpił do Sądu Okręgowego w Katowicach o naprawę szkód górniczych w składnikach budowlanych. W toku postępowania stwierdzono występowanie deformacji nieciągłych na nieruchomości objętej pozwem oraz prawdopodobieństwo wystąpienia deformacji nieciągłych w przyszłości (opinia k. 54-55 akt XXCgg 76/02). Wyrokiem z 7.11.2002r. zasądzono na rzecz powoda odszkodowanie 342 859 zł odpowiadające wartości odtworzeniowej z uwzględnieniem zużycia naturalnego za budynek mieszkalny z szambem, częścią ogrodzenia, nawierzchnią i ciągiem odwadniającym oraz zobowiązano pozwaną do naprawy szkód w pozostałych składnikach budowlanych (opinia budowlana k. 104 akt XXCgg 76/02, wyrok k. 32). Kolejnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Gliwicach w sprawie I Cgg 6/05 z 11.10.2006r. nakazano pozwanej usunięcie szkód m.in. na działce nr (...) poprzez naprawę uszkodzonego gruntu - wykonanie rekultywacji i naprawę uszkodzonego ogrodzenia (wyrok k. 204). Sposób rekultywacji określony został decyzją administracyjną z 12.07.2007r. (decyzja k. 202), i wykonany przez powoda, który jednocześnie zrzekł się roszczeń w stosunku do pozwanej w związku z robotami rekultywacyjnymi (oświadczenie k. 201). Wobec dalszego występowania deformacji powód zawarł w dniu 10.01.2012r. z pozwaną ugodę, której przedmiotem było naprawienie szkód – wyrównanie parceli. Powód roboty te przeprowadził we własnym zakresie. (uгода z aneksem k. 8-11, dokumentacja k. 12-14, 30-31).

Pismem z 22.08.2011r. pozwana udzieliła informacji, że nieruchomość powoda usytuowana jest na terenie objętym wpływami eksploatacji KWK (...), na powyższej nieruchomości po uzyskaniu stosownego zezwolenia można wznieść budynek mieszkalny przy uwzględnieniu warunków górniczo – geologicznych podanych przez kopalnię (pismo k. 6).

W 2011 r. powód wystąpił do pozwanej z żądaniem zapłaty kwoty 257 050zł tytułem utraconych korzyści. Pozwana pismem z 8.11.2011r. odmówiła ugodowego załatwienia sprawy. (pismo pozwanej k.7).

Nieruchomość objęta pozwem jest w miejscowym planie zagospodarowania przeznaczona w części pod budownictwo mieszkaniowo – usługowe i zagrodowe, a w części stanowi teren rolny oraz teren planowanych ulic zbiorczych. Obecnie pomimo trwającej i planowanej eksploatacji nie ma przeszkód prawnych ani technicznych dla realizacji zabudowy na spornej nieruchomości (opinia biegłego W. B. k.260-278).

Aktualna szacunkowa rynkowa wartość nieruchomości z zabudowaniami - za które powód uzyskał już rekompensatę - wynosi ok. 295 000zł. Gdyby nie wpływy górnicze wartość ta byłaby wyższa szacunkowo o 25 000 – 35 000zł. (opinia biegłego K. K. k. 68-86)

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dowody. Poza niekwestionowanymi dokumentami sąd oparł się na opinii biegłych K. K. i W. B..

Za nieprzydatną i wadliwą uznał sąd opinię biegłego K. S.. Przede wszystkim biegły swą wycenę wartości rynkowej nieruchomości gruntowej oparł na błędnym, pozostającym w sprzeczności z art. 46-48 kc oraz art. 4 pkt 1 i art. 150 ust.2 ugn założeniu (odrębne traktowanie zabudowy i gruntu), które dyskwalifikuje opinię.

Biegły, niebędący specjalistą z zakresu budownictwa stwierdza, że koszt zabezpieczeń z pewnością byłby wyższy niż koszt budowy, jednak wniosku tego, pozostającego poza zakresem jego kompetencji, nie opiera na jakichkolwiek chociażby przybliżonych danych. Stwierdza także kategorycznie nieprzydatność nieruchomości do zabudowy, opierając ten wniosek jedynie na hipotetycznej możliwości wystąpienia w przyszłości deformacji nieciągłych, bez poparcia tego wniosku wiedzą budowlaną, warunkami zabudowy, analizą możliwości technicznych i aktualnym stanem nieruchomości. Jednocześnie biegły nie neguje możliwości uzyskania pozwolenia na budowę, tyle że zgłasza wątpliwość czy projektant zdoła skutecznie zabezpieczyć budynek (k. 214). W konsekwencji opinię tę, niezawierającą argumentacji, która uzasadniałaby przyjęte wnioski i dalece ogólnikową, dodatkowo dotkniętą błędem metodologicznym, a nadto wykraczającą ponad kompetencje biegłego sąd uznał za nieprzekonującą i nieprzydatną. Na marginesie tylko wspomnieć wypada, że nawet gdyby przyjąć hipotetyczną wartość rynkową wskazaną przez biegłego – 224 280zł, to nie odbiega ona znacząco od wysokości powoływanych przez powoda ofert.

Opinia biegłego K. nie była przez strony kwestionowana.

Z kolei opinia biegłego B. w zakresie, w jakim dotyczy kwestii wyceny i możliwości zabudowy, zawiera przekonującą argumentację, uwzględnia kwestie budowlane i rzeczowo odnosi się do możliwości technicznych, ocenionych po zasięgnięciu informacji co do warunków geologiczno – górniczych dla inwestycji polegającej na budowie domu jednorodzinnego. Podkreślić należy, że powód kwestionując tę opinię nie wskazał żadnych zarzutów merytorycznych, wskazując jedynie na jej sprzeczność z uznaną za wadliwą opinią biegłego S.. Wbrew zarzutom powoda opinia biegłego W. B. ściśle odpowiada tezie dowodowej, zaś brak wyliczeń kwotowych uzasadniony został szeroką argumentacją, wyjaśniającą brak podstaw do jej dokonania. W szczególności nie budzi wątpliwości fakt, że przez nieruchomość gruntową rozumieć należy grunt wraz z częściami składowymi, zatem wycena wartości nieruchomości musi obejmować także jej części składowe. Konstatacja biegłego w tym zakresie mieści się w jego kompetencjach jako biegłego ds. wyceny nieruchomości i jest nie tylko słuszna, ale pozostaje w ścisłym związku z przedmiotem opinii. W tych okolicznościach zbędne było ponowne wyliczenie wartości, która została już wskazana w niekwestionowanej opinii biegłego K. (który oprócz wyliczenia wartości rynkowej wskazał szacunkową różnicę pomiędzy wartością nieruchomości nieobjętej szkodami określając ją na 25 000 – 35 000zł). Co do kosztów zabezpieczeń biegły logicznie wyjaśnił brak możliwości ich wyliczenia wobec braku danych co do rozwiązań konstrukcyjnych, parametrów technicznych budynku. Opinię tę sąd uznał za rzetelną, logiczną i przekonującą w części, w jakiej dotyczy kwestii wyceny i możliwości zabudowy, pomijając wszakże wywód prawny biegłego odnośnie kwestii przedawnienia i samego faktu powstania szkody. Brak określenia terminu włączenia nieruchomości do terenu górniczego w żaden sposób nie wpływa na ocenę pozostałych wniosków opinii, skoro kwestia ta nie była przedmiotem zlecenia i poruszona została jedynie w kontekście przedawnienia, a rozważania biegłego w tym zakresie sąd pominął.

Sąd zważył:

W pierwszym rzędzie należy wskazać, że roszczenie powoda, zgłoszone pozwanej w 2011r. a zatem powstałe i wynikające ze zdarzeń sprzed wejścia w życie ustawy - prawo geologiczne i górnicze z 2011 r., która weszła w życie z dniem 1.01.2012r. podlegało rozpoznaniu na podstawie prawa geologicznego i górniczego z 1994 r. Z art. 91 ust. 1 i art. 92 p.g.g. z 1994 r. wynika, że właściciel nieruchomości może żądać naprawienia szkód wyrządzonych ruchem zakładu górniczego prowadzonym zgodnie z przepisami tej ustawy, na podstawie jej przepisów oraz uzupełniająco, o ile z ustawy nie wynika co innego, na podstawie przepisów kodeksu cywilnego.

W myśl art. 91ust. 1 ustawy prawo geologiczne i górnicze z 1994r. 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.

Zgodnie z art. 361§2 kc w związku z art. 92 prawa geologicznego i górniczego właściciel może żądać odszkodowania za szkody wyrządzone przez zakład górniczy wskutek eksploatacji górniczej jeżeli dozna uszczerbku majątkowego w postaci strat jakie poniósł i korzyści, które mógłby osiągnąć gdyby mu szkody nie wyrządzono.

Powód jako podlegającą rekompensacie szkodę wskazywał utratę wartości działki, będącą skutkiem szkód (deformacji nieciągłych) powstałych w wyniku eksploatacji górniczej pozwanej. Roszczenie powoda obejmowało zatem hipotetyczną korzyść możliwą do uzyskania w razie jej sprzedaży (utrata wartości handlowej), a której uzyskanie według powoda uniemożliwiły szkody górnicze.

Szkoda taka musi być przez poszkodowanego wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, aby uzasadniała ona w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła.

Powód, na którym spoczywał ciężar dowodu nie sprostał temu obowiązkowi. Nie wskazał jednoznacznie, z jakiego konkretnie zdarzenia wywodzi swoje roszczenia poza ogólnikowym odwołaniem się w toku rozprawy do skutków eksploatacji jako podstawy faktycznej szkody. Jako przyczynę utraty wartości działki powód powoływał niemożność jej zabudowy w związku z istniejącymi deformacjami, tymczasem okoliczność ta nie została wykazana, a wręcz przeciwnie – ze zgromadzonych dowodów wynika, że nie ma przeszkód do wykorzystania (zabudowania) nieruchomości w zakresie zgodnym z jej przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania. Powód nie wykazał także, by nosił się z zamiarem dalszej zabudowy bądź by bezskutecznie występował o pozwolenie na budowę.

O ile podstawę żądania miałyby stanowić niemożność zbycia nieruchomości za określoną cenę – to poza własnymi twierdzeniami powoda zawartymi w pozwie (z których nawet nie wynika fakt zamiaru zbycia nieruchomości) brak jakichkolwiek dowodów wskazujących na zamierzony sposób wykorzystania nieruchomości i ewentualnej nieprzydatności działki na ten cel, rzeczywisty zamiar zbycia, fakt i wysokość uzyskanych ofert, okoliczności w jakich powód miał je uzyskać (czy wiązało się to z próbą zbycia, u kogo takich informacji zasięgał, czym kierowali się ewentualni oferenci). Możliwości dowodowe, chociażby poprzez dowód z przesłuchania stron niewątpliwie istniały, jednakże poza dowodem z opinii biegłego powód nie powołał żadnego dowodu na te okoliczności. Tym samym brak jest podstaw do uznania, że na skutek niemożności uzyskania pożądanej ceny powód poniósł szkodę.

W sytuacji zatem, gdy nieruchomość wraz z zabudową nadal pozostaje w dyspozycji powoda i jest wykorzystywana, brak przy tym podstaw do ustalenia, by skutki eksploatacji uniemożliwiły jej zbycie za cenę wyższą aniżeli aktualna wartość rynkowa lub by niemożliwe było korzystanie z działki zgodnie z jej przeznaczeniem – nie zaistniały okoliczności skutkujące rzeczywistą stratą majątkową powoda tym bardziej, że za składnik budowlany już wcześniej otrzymał rekompensatę, przewyższającą znacznie aktualną wartość rynkową nieruchomości nawet przy założeniu braku wpływów górniczych.

Niezależnie od powyższego za uzasadniony uznał sąd zarzut przedawnienia roszczenia.

Do roszczeń przewidzianych w art. 94 i 95 p.g.g. z 1994 r. stosuje się odpowiednio przepisy o naprawieniu szkody, czyli przepisy kodeksu cywilnego – w tym art. 442¹ k.c, 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.

W niniejszej sprawie podstawę żądania stanowi szkoda w postaci pogorszenia nieruchomości (uszkodzenia gruntu), skutkująca podnoszonym obniżeniem jej wartości.

Szkoda polegająca uszkodzeniu gruntu zachodzi już wówczas, gdy doszło do tego rodzaju deformacji, które stają się zauważalne dla korzystających z niego. Wtedy dochodzi do zaistnienia wszystkich koniecznych elementów stanu faktycznego tworzących zdarzenie, z którym ustawa łączy odpowiedzialność odszkodowawczą. Termin przedawnienia dochodzonego roszczenia odszkodowawczego rozpoczyna więc bieg, kiedy poszkodowany może zdać sobie sprawę z ujemnych następstw zdarzenia wyrządzającego szkodę w postaci deformacji gruntu, nie zaś (jak podnosił powód) dopiero wtedy, gdy ustanie ruch górotworu wywołany wpływami eksploatacji górniczej i w sposób ostateczny ustali się rozmiar szkody.

O szkodzie tej tj. występowaniu na nieruchomości deformacji nieciągłych, wywołujących negatywny wpływ na budynki - powód powziął wiadomość najpóźniej w 2002r. (w toku sprawy XXCgg 76/02). Fakt ich występowania, jak i świadomość co do osoby odpowiedzialnej za szkodę wynika także z toku postępowania sądowego w 2005-2006r. Biorąc pod uwagę fakt, że występowanie deformacji skutkowało uszkodzeniami budynku i gruntu, co wprost wynikało z ustaleń w sprawie XX Cgg 76/02 i I Cgg 6/05, nie może budzić wątpliwości świadomość powoda co do ich ujemnego wpływu na nieruchomość. Dalszy ruch górotworu, po powstaniu omawianej szkody, może mieć natomiast jedynie takie znaczenie, że wpływając na nieruchomość pogłębia bądź zmniejsza rozmiar istniejącej już szkody, zależnie od następstw ruchu górotworu. W żadnej mierze jednak uspokojenie górotworu nie wyznacza chwili rozpoczęcia biegu terminu przedawnienia omawianego roszczenia. Tę ustawodawca określił w art. 442⁽¹⁾ § 1 k.c. jako dzień, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Dla rozpoczęcia biegu terminu przedawnienia konieczne jest więc, żeby poszkodowany dowiedział się zarówno o szkodzie, jak i o osobie odpowiedzialnej za szkodę. Idzie przy tym o dowiedzenie się o samej szkodzie, nie zaś o jej rozmiarach i trwałości.

Odnosząc to do niniejszej sprawy - przesłanki rozpoczęcia biegu przedawnienia roszczenia odszkodowawczego ziszcily się najpóźniej w 2002r, kiedy to powód z całą pewnością uzyskał wiadomość o uszkodzeniu gruntu i jego charakterze. W późniejszym okresie zgłaszał jedynie skutecznie roszczenia o przywrócenie do stanu poprzedniego, nie podnosił natomiast roszczenia odszkodowawczego. Tym samym roszczenie to uległo przedawnieniu na podstawie art. 442¹ k.c.

Zarzut przedawnienia Sąd bierze pod uwagę na zarzut zgłoszony przez pozwanego (art. 117 § 2 k.c.). Zarzut ten był dopuszczalny w świetle art. 217 § 2 kpc który nie przewiduje możliwości wykluczenia na skutek opóźnienia strony zarzutów opartych na oświadczeniach woli, do których należy zarzut przedawnienia. Sąd uznał nadto, że w sprawie nie zachodzą szczególne okoliczności, które uzasadniałyby twierdzenie, iż pozwana korzystając z zarzutu przedawnienia, postępuje w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Powód, mając świadomość powstałej szkody, jej skutków i osoby zobowiązanej przy dołożeniu należytej staranności miał możliwość wcześniejszego wystąpienia z powództwem przeciwko pozwanej, tym bardziej, że wiedzę tę wykorzystywał na przestrzeni ostatnich 10 lat, dochodząc restytucji naturalnej.

Mając powyższe na względzie sąd powództwo oddalił, o kosztach orzekając na podstawie art. 98 kpc.