

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 października 2014r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach Ośrodek (...) w R. Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Renata Kopala

Protokolant: Jolanta Bober

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 08 października 2014r. w R.

sprawy z powództwa **K. M. i E. S.**

przeciwko (...) **S.A. Oddziałowi KWK (...)**

o naprawienie szkody

I. zobowiązuje pozwaną do przywrócenia stanu poprzedniego budynku mieszkalnego powódek położonego w R. przy ul. (...) poprzez naprawę uszkodzeń polegającej na:

1. rozkuciu i przemurowaniu cegłą na zaprawie cementowej lub zabetonowaniu wszystkich pęknięć szczelinowych występujących w ścianach i stropach budynku w tym w ścianach kominowych,
2. wymianie wszystkich spękanych tynków na ścianach i sufitach budynku z osiatkowaniem podłoża przy użyciu siatki tynkarskiej,
3. naprawie pęknięć w posadzkach cementowych, okładzinach lastryko lub w posadzkach - okładzinach z płytek terakota z uzupełnieniem i wymianą powierzchni uszkodzonych,
4. wymianie uszkodzonych okładzin posadzkowych z tworzyw sztucznych,
5. przetarciu wszystkich tynków wewnętrznych na ścianach i sufitach ze zdrapaniem farby i naprawą występujących tam uszkodzeń,
6. wymianie uszkodzonych tynków zewnętrznych – nakrapianych na ścianach budynku z kolorystycznym ujednoliceniem elewacji,
7. pomalowaniu tynków wewnętrznych pomieszczeń remontowanych farbą emulsyjną i olejną wg stanu poprzedniego,
8. wykonaniu robót towarzyszących i porządkowych związanych z naprawą szkód górniczych w budynku;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki K. M. 36.606,50 zł (trzydzieści sześć tysięcy sześćset sześć złotych pięćdziesiąt groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 15 października 2014 roku oraz na rzecz powódki E. S. kwotę 36.606,50 zł (trzydzieści sześć tysięcy sześćset sześć złotych pięćdziesiąt groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 15 października 2014 roku;

III. w pozostałej części powództwo oddala;

IV. nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka (...) w R. kwotę 14.917, 34 zł (czternaście tysięcy dziewięćset siedemnaście złotych trzydzieści cztery groszy);

V. koszty zastępstwa procesowego wzajemnie znosi.

Sędzia:

sygn. akt II Cgg 3/11

## UZASADNIENIE

Powódki K. M. i E. S. jako współwłaścicielki po połowie domagały się od pozwanej (...) S.A. w K. odszkodowania za uszkodzony budynek mieszkalny w kwocie 300.000 zł wraz z odsetkami od dnia 01 grudnia 2009 roku i kosztami postępowania. Wskazały, że budynek ten znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zakładu górniczego pozwanej KWK (...). Od 2009 roku stan budynku uległ drastycznemu pogorszeniu co powódki wiążą z bezpośrednim sąsiedztwem kopalni. W październiku 2009 roku powódki wystąpiły do pozwanej o naprawę szkód ale pozwana odmówiła wypłaty odszkodowania wskazując, że ugodą z 25 maja 2005 roku wypłacono jednorazowe odszkodowanie za koszty remontu. Nadto pozwana wskazywała na brak związku przyczynowego pomiędzy eksploatacją kopalni, a szkodami występującymi w budynku. Powódki podnosiły, że wspomniana ugoda nie obejmowała szkody przyszłe powstałe po podpisaniu ugody (§ 8 ugody), a szkody opisane w pozwie są szkodami nowymi. W dniu 30 stycznia 2012 roku powódki rozszerzyły żądania o naprawienie szkody w budynku gospodarczym (warsztatu) wyjaśniając, iż w trakcie postępowania doszło od zawalenia dachu tego budynku (k. 135). Następnie swoje żądania ponownie rozszerzyły o naprawę szkody garażu i ogrodzenia uzasadniając stanowisko tym, że w garażu i budynku warsztatowym były nowe pęknięcia i szkody powstałe w roku 2011, a w czasie stawiania ekranów przez KWK (...) oraz wskutek wstrząsów doszło od obsunięcia ściany garażu. Za szkody w ogrodzeniu i utwardzonej nawierzchni żądały dodatkowo 20.000 zł. Ostatecznie ich roszczenie obejmowało kwotę 320.000 zł, (k. 207, 255, 260, ).

Pozwana konsekwentnie wносиła o oddalenie powództwa. Wskazała, że ugodą z 25 maja 2005 roku wypłaciła powódkom za wszystkie składniki budowlane kwotę 50.300 zł tytułem kosztów remontu. Po tej dacie nieruchomości powódek nie pozostawała pod wpływem eksploatacji górniczej pozwanej a teren jest uspokojony zatem nie doszło do wypełnienia dyspozycji §8 ugody tj. ujawnienia się nowych szkód a nadto skoro w 2005 roku powódkom była znana szkoda i osoba do jej naprawienia to ich roszczenie uległo przedawnieniu (k. 16, 270).

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny :***

Powódki są właścicielkami nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...) po połowie.

dowód odpisy ksiąg wieczystych - k.40 i 533akt

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, garażem, budynkiem warsztatowym i jest ogrodzona. Nieruchomość w przeszłości pozostawała pod wpływem działalności górniczej zakładu pozwanej - KWK (...). 25 maja 2005 roku strony zawarły ugodę pozasądową, na mocy której wskazano, że w budynku mieszkalnym, garażu z budynkiem gospodarczym, warsztacie i ogrodzeniu ujawniono szkody pochodzenia górniczego opisane w punkcie 2 § 2 ugody. Szkody te miały zostać naprawione przez wypłatę jednorazowego odszkodowania w wysokości kosztów remontu z tytułu szkód górniczych w kwocie 50.300 zł a powódki zobowiązały się wyremontować lub rozebrać obiekty i przejąć na siebie ryzyko wynikające ze stanu technicznego budynku. Jednocześnie w §8 ugody wskazano, że ewentualne szkody jakie pojawią się po dniu spisania ugody nie są objęte odszkodowaniem wskazanym w ugodzie i staną się przedmiotem odrębnego postępowania.

dowód: odpis ugody -k. 8

Nieruchomość tę powódki częściowo wyremontowały systemem gospodarczym ze środków pochodzących z odszkodowania w uzyskanego od pozwanej. Wówczas wyremontowano dach w budynku mieszkalnym, w szklarni

nad zabudowaniami biurowymi i nad halą produkcyjną, Powódki zaprzestały dalszych napraw z powodu wyczerpania środków w roku 2007 N. te nie były odbierane protokolarnie przez pozwaną i powódki nie posiadają rachunków i faktur dokumentujących te naprawy. Budynek mieszkalny był zamieszkiwany częściowo (parter) do początku roku 2012. Mieszkała tam matka powódek.

Pomieszczenia gospodarcze do 2006 roku były czynnie wykorzystywane do 2005-2006 roku, później służyły jako składzik i magazyn do 2010 przy czym po 2009 roku powódki nie naprawiały uszkodzeń w budynkach warsztatowym, garażowym i gospodarczym.

dowód: zeznania powódek na rozprawie w dniu 08 października 2014 roku

Pismem z dnia 28 października 2010 roku powódki wskazując na pogarszający się stan budynków wniosły o wykonanie remontu generalnego nieruchomości i wystąpiły z wnioskiem o naprawienie szkody

dowód: pismo do pozwanej -k. 4, wniosek o naprawę szkód -k.5

Pozwana pismem z dnia 25.08.2012 roku odmówiła naprawy wskazując, że szkody nie są spowodowane eksploatacją górniczą lecz spowodowane są naturalnym zużyciem budynków, niską jakością materiałów budowlanych i brakiem bieżącej konserwacji.

dowód: pismo z 25.08.2010 -k. 6,7

Nieruchomość powódek pozostawała pod wpływem prowadzonej przez pozwaną eksploatacji górniczej w licznych pokładów. Ostatnie bezpośrednie oddziaływanie na nieruchomość miało miejsce w latach 2000-2005 i było związane z eksploatacją pokładu 703/1. W chwili obecnej nie prowadzi się eksploatacji bezpośrednio wpływającej na nieruchomość powódek, jednak jest ona objęta wstrząsami górniczymi, które mogą przyczynić się do powstania lub odnowienia naprawianych w przeszłości uszkodzeń, tym bardziej, że budynki powódek nie posiadają zabezpieczeń na przyszłe wpływy górnicze. Również prace ziemne wykonywane ostatnio w okolicy szybu wentylacyjnego L. IV (w tym roboty strzałowe) mogły ujemnie oddziaływać na nieruchomość. W przyszłości przewiduje się zagrożenie I kategorii wpływów. Uszkodzenia w budynkach po roku 2005 mają związek przyczynowo-skutkowy z generowaną przez eksploatację pozwanej sejsmicznością.

dowód -opinie biegłego geologa R. P. -k. 45-54, sejsmologa A. M. -k. 148-164

Budynek mieszkalny wybudowany w 1958 roku wykazuje pęknięcia na ścianach i stropach zawilgocenia i spękania tynków, odspojenia glazury itp. Budynek garażowo-gospodarczy z roku 1963 nie jest oddzielony od budynku mieszkalnego dylatacją, obecnie jest częściowo wyburzony (od strony garażu) wykazuje spękania ścian, odspojenia stropu, opadnięcia nadproża żelbetonowego na wrotami garażowymi. Warsztat z roku 1968 został w części naziemnej wyburzony przez powódki wiosną 2012 roku po zawaleniu się dachu i nie nadaje się obecnie do użytku. Podwórko wyłożono częściowo kostką brukowaną, a częściowo wybetonowano. Ogrodzenie drewniane zostało częściowo rozebrane, a pozostała część jest w złym stanie technicznym.

Naprawa budynku mieszkalnego jest możliwa do wykonania, natomiast pozostałych składników budowlanych nie można przywrócić do stanu poprzedniego. Koszt remontu budynku mieszkalnego to 43.816,36 zł (k.407), a aktualna wartość techniczna budynku to 338.136,74 zł. Szkody występujące w budynkach są szkodami powstałymi po 2005 roku.

dowód: opinia biegłego Z. S. -k. 277-288, opinia biegłego K. K.- k. 400-409

Stan techniczny budynków warsztatowych i garażu jest bardzo zły i ich naprawa nie jest opłacalna. Z uwagi wiek, brak konserwacji, niską jakością materiałów użytych do budowy stopień naturalnego zużycia tych budynków wynosi 85% a koszt odtworzenia tych budynków pomniejszony o stopień naturalnego zużycia wynosi 70.305 zł (k.482).

dowód.: opinia biegłego W. B. -k. 484 ,

Powyższy stan faktyczny Sąd oparł na wskazanych dowodach. Sąd dał wiarę opiniom biegłych R. P. i A. M., którzy w sposób jasny wszechstronny i przekonujący wykazywali na związek przyczynowo-skutkowy między uszkodzeniami występującymi na nieruchomości powódek a działalnością górnictwem pozwaną . Związek ten wbrew zarzutom pozwaną, że teren jest uspokojony istnieje . Nieruchomość po 2005 roku , a nawet 2009 roku poddawana była wpływom działalności górniczej pozwaną chociaż jak przyznali biegli nie były to wpływy bezpośrednie lecz związane z występującymi na tym terenie wstrząsami, których oddziaływanie było większe z powodu dokonywanej w przeszłości eksploatacji w licznych pokładach. Co do uszkodzeń występujących w budynku mieszkalnym, możliwości ich naprawy, kosztów naprawy oraz wysokości wartości odtworzeniowej budynku mieszkalnego pomniejszonej o stopień naturalnego zużycia i uszkodzeń pozagórnictwem Sąd okoliczności te uznał za dostatecznie wyjaśnione opiniami biegłych Z. S. i K. K. , których wnioski w tym zakresie wzajemnie się uzupełniały i potwierdzały prawidłowość dokonanych ustaleń poprzednio wykonanych. Co do zabudowań gospodarczych w zakresie wartości i stanu technicznego budynków Sąd podziela wnioski płynące z opinii biegłego W. B.. Biegły Z. S. dokonując wyceny technicznej zabudowań gospodarczych przyjął nieadekwatny ( zbyt niski) do stanu tych zabudowań stopień naturalnego zużycia i nie wziął pod uwagę złej jakości materiałów budowlanych ani braku konserwacji i remontu od 2009 roku - (co same przyznały powódki w swoich zeznaniach). W zakresie wartości tych budynków bardziej miarodajna jest opinia i ocena biegłego W. B..

Sąd oddalił wnioski dowodowe powódek o uzupełnienie opinii biegłego W. B. i dopuszczenie dowodu z zeznań świadków bowiem opinie trzech biegłych budowlanych pozwoliły sadowi prawidłowo wyjaśnić i ocenić stan techniczny składników budowlanych, ich wartość i uszkodzenia w nich występujące. Niezasadny był również wniosek o przesłuchanie świadków, których zeznania miały zmierzać do podważenia wniosków biegłych wymagających wiadomości specjalistycznych, a świadkowie takich informacji specjalistycznych dotyczących wpływu na nieruchomość działalność górnictwem pozwaną czy jaka jest wartość zabudowań gospodarczych a także czy szkody w ogrodzeniu są szkodami górnictwem nie posiadali. Sąd oddalił również wniosek o przeprowadzenie oględzin nieruchomości bowiem aktualny stan zabudowań nie wyjaśnia czy zostały wykonane remonty ani też czy uszkodzenia tych zabudowań mają związek z działalnością górnictwem pozwaną. Pełnomocnik powódek wnosił również na ostatniej rozprawie o dopuszczenie dowód z analizy, która była podstawą wypłaty odszkodowania w roku 2005 na okoliczność wykazania stanu faktycznego budynku w roku 2005 oraz celem wykazania jaki był zakres napraw objętych ugodą z 2005r. Sąd oddalił ten wniosek jako spóźniony bowiem powódki analizą tą dysponowały od początku postępowania i wniosek ten mogły złożyć na początku postępowania, a z pewnością przed opinią biegłych. Obecnie wniosek ten po sporządzeniu kilku opinii biegłych jest bezużyteczny i zmierzałby do nieusprawiedliwionego przedłużenia postępowania.

### **Sąd zważył:**

Nieruchomość powódek pozostawał a w przeszłości pod wpływem eksploatacji górnictwem pozwaną i nadal na ich nieruchomość - jak wynika z opinii biegłych geologa i sejsmologa- oddziałują wpływami pośrednimi. W chwili obecnej nie prowadzi się eksploatacji bezpośrednio wpływającej na nieruchomość powódek, jednak jest ona objęta wstrząsami górnictwem, które mogą przyczynić się do powstania lub odnowienia naprawianych w przeszłości uszkodzeń , Uszkodzenia w budynkach występujące po zawarciu ugody w roku 2005 mają związek przyczynowo-skutkowy z generowaną przez pozwaną sejsmicznością i zarzut pozwaną, że teren po dokonanej eksploatacji jest uspokojony nie jest zasadny Podobnie nieuzasadniony jest zarzut przedawnienia roszczeń powódek. Powódki uszkodzenia opisane w ugodzie z roku 2005 naprawiły do roku 2007, nowe szkody zauważyły i zgłosiły pozwaną w październiku 2009 roku (k. 4) a pozew złożyły 01 marca 2011 roku, a więc przed upływem trzyletniego okresu od powstania szkody.

Postępowanie w niniejszej sprawie zostało wszczęte pod rządami ustawy prawo geologiczne i górnictwem z dnia 04 lutego 1994 roku i do z roku /Dz. U. nr 27 poz.. 96 z późn. zm./ i dotyczy szkód powstałych w okresie sprzed obowiązywania nowej ustawy Prawo geologiczne i górnictwem z dnia 09 czerwca 2011 roku –Prawo geologiczne i górnictwem (Dz.U z 2011 nr 163 poz. 981). zatem zastosowanie w niniejszej sprawie mają przepisy prawa geologicznego i górnictwem z roku

1994. Zgodnie z art. 91 i 3 prawa górniczego i geologicznego z roku 1994 właściciel może żądać naprawienia tej szkody pozwanej.

W myśl z art. 94 prawa geologicznego i górniczego z dnia 04.02.1994r. naprawienie szkody winno nastąpić przez przywrócenie do stanu poprzedniego.

Ustawodawca w art. 95 wyżej cytowanej ustawy dopuszcza możliwość naprawienia szkody poprzez zapłatę odszkodowania o ile przywrócenie do stanu poprzedniego byłoby niemożliwe lub koszty tego przywrócenia rażąco przekraczałyby wielkość poniesionej szkody.

Nie oznacza to dowolności wyboru sposobu naprawy szkody przez pokrzywdzonego bowiem o ile możliwa jest naprawa szkody poprzez przywrócenie do stanu poprzedniego /art. 94 i 3 prawa geologicznego i górniczego/ to ten sposób naprawy jest nie tylko wskazany ale wręcz obligatoryjny. Niewątpliwie uszkodzenia w składnikach budowlanych istnieją w zakresie wskazanym przez biegłych. Wprawdzie biegły W. B. twierdził, że poprzednie szkody (z ugody z roku 2005) w budynkach gospodarczych nie zostały naprawione ale biegli Z. S. i K. K. wyjaśniali, że są to nowe szkody lub występuje powiększenie się już istniejących uszkodzeń i trudno ustalić rozmiar szkód powstałych po 2009 roku z uwagi na zaniedbania w konserwacji i remontach budynków. Sąd w oparciu o zeznania powódek oraz mając na uwadze fakt, że pozwana nie kwestionowała wcześniej prawidłowości naprawy wypłacając koszty remontu w roku 2005 i wskazywała, że ewentualne nowe uszkodzenia będą rozpatrywane oddzielnie ustalił że uszkodzenia zostały naprawione. W tym okresie z uwagi na istniejący obowiązek pozwanej naprawienia szkody poprzez przywrócenie do stanu poprzedniego wszelkie odstępstwa od tej zasady, w tym wypłata kosztów remontu nie zwalniały pozwanej od odpowiedzialności za prawidłowe wykonanie remontu. Skoro żadnych zastrzeżeń pozwana nie zgłaszała po remoncie w roku 2005 to należy uznać że został on przeprowadzony przez powódki, a wskazane w pozwie szkody powstały po 2007 roku (data wykonania remontu z ugody).

Uszkodzenia budynku mieszkalnego są tego rodzaju, że istnieje możliwość przywrócenia do stanu poprzedniego - na co wskazywali biegli d/s budowlanych Z. S. i K. K.. Remont ten miałby polegać na rozkuciu i przemurowaniu lub zabetonowaniu wszystkich pęknięć szczelinowych występujących w ścianach i stropach wymianie spękanych tynków na ścianach i sufitach budynku naprawie pęknięć w posadzkach, wymianie uszkodzonych okładzin posadzkowych, przetarciu wszystkich tynków wewnętrznych na ścianach i sufitach pomalowaniu tynków i wymianie uszkodzonych tynków zewnętrznych. Koszt tego remontu - 43.816,36 zł. jest o wiele niższy niż wartość techniczna budynku a zgodnie z art. 95 prawa geologicznego i górniczego z roku 1994 Sąd był zobligowany do kolejności naprawienia szkody najpierw poprzez restytucję naturalną a dopiero w sytuacji gdyby nie było to technicznie możliwe lub ekonomicznie uzasadnione do wypłaty odszkodowania. Wprawdzie powódki w pozwie domagały się odszkodowania pieniężnego ale z pism procesowych, w szczególności z dnia 07.10.2013 (k. 418), w których po wykonaniu opinii biegłych Z. S. i K. K. kierowały zapytania co do zasadności naprawy tych budynków, należy wnioskować, że domagając się naprawienia szkody dopuszczały również możliwość naprawy przez remont. Wskazuje na to również treść wniosku skierowanego do pozwanej w ramach postępowania ugodowego (k.4 akt). Sąd pod rządami prawa geologicznego i górniczego nie był związany wyborem przez poszkodowanego sposobu naprawienia szkody. Tak wypowiedział się Sąd Najwyższy w swoim Postanowieniu z dnia 27 marca 2013 roku w sprawie V CZ 100/12 oraz Wyroku z dnia 09 stycznia 2014 roku w sprawie VCSK 103/13 wskazując w uzasadnieniu cytowanego wyroku, że "...zgłoszenie przez poszkodowanego żądania zapłaty odszkodowania nie było wiążące dla sądu, który jest zobowiązany do ustalenia czy naprawienie szkody poprzez przywrócenie stanu poprzedniego byłoby możliwe a w przypadku odpowiedzi twierdzącej dokonanie wyboru metody przywrócenia." Takie ustalenia pozwoliły wskazać sposób naprawy budynku mieszkalnego poprzez remont w sposób wskazany w punkcie I wyroku. Sąd nie podzielił oceny powódek, że budynek mieszkalny utracił gospodarcze i funkcjonalne znaczenie w przypadku braku pomieszczeń gospodarczych. Budynek ten przeznaczony do zamieszkiwania może samodzielnie istnieć bez zaplecza gospodarczego, bez warsztatu. Od lat budynki gospodarcze nie były wykorzystywane zgodnie z ich celem, od wielu lat działalność gospodarcza nie była prowadzona a wykorzystywano je do czasu ich częściowego zawalenia i rozburzenia jako pomieszczenia magazynowe.

Również fakt, że budynek mieszkalny nie jest obecnie zamieszkiwany nie może świadczyć o utracie jego funkcji mieszkalnej i przemawiać za wypłatą odszkodowania.

Ustalenia dotyczące pozostałych składników budowlanych: budynków gospodarczych i ogrodzenia są odmienne. Stan techniczny zabudowań gospodarczych nie pozwala na ich remont. Nie wszystkie uszkodzenia w budynkach gospodarczych - jak wynika z opinii biegłych - są szkodami górniczymi. Rozmiar tych szkód ma związek z wiekiem budynków, brakiem zabezpieczeń przed niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, brakiem konserwacji w ostatnim okresie oraz złą jakością materiałów budowlanych. Te czynniki Sąd wziął pod uwagę przy określaniu wysokiego stopnia naturalnego zużycia budynków gospodarczych i przyjmując za biegłym W. B. 85% zużycia naturalnego budynków, określił ich łączną wartość na 70.305 zł. Również stan techniczny ogrodzenia nie pozwala na jego naprawę a koszt ogrodzenia został wskazany przez biegłego S. na kwotę 2908 zł. Łącznie z odszkodowaniem za budynki gospodarcze kwota odszkodowania to kwota 73.213 zł a ponieważ powódki są współwłaścicielkami po połowie, na rzecz każdej z nich należało zasądzić kwotę 36.606, 50 zł jak w punkcie II wyroku z odsetkami od dnia wyrokowania bowiem wówczas Sąd określił sposób naprawienia szkody oraz kwotę odszkodowania.

W pozostałej części powództwo jako niezasadne należało oddalić.

Podstawą prawną rozstrzygnięcia są przepisy art. 94 i 95 ustawy prawo geologiczne i górnicze z 04 lutego 1994 roku.

O kosztach Sąd orzekł po myśli art. 100 kpc. Sąd obciążył pozwaną kosztami sądowymi w skład których wchodzi: opłata od uwzględnionego powództwa: 5% od 117.030 zł tj. kwota 5852 zł oraz koszty wynagrodzenia biegłych (14.312,84 zł po odliczeniu uiszczony zaliczki w kwocie 5247,50zł -co daje kwotę 9065,34 zł) łącznie 14.917,34 zł ( (...)+ (...),34).

Powódki utrzymały się ze swoim żądaniem w 37% (43.816,36 koszty remontu i 73.213 zł odszkodowania co daje 117.030 zł przy 320.000 zł wartości przedmiotu sporu) zatem koszty zastępstwa procesowego które poniosły obie strony Sąd postanowił między nimi wzajemnie znieść.