

Sygn. akt I Cgg 35/19

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 lipca 2021 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Łucja Oleksy-Miszczuk
Protokolant:	sekretarz sądowy Wioleta Motyczka

po rozpoznaniu w dniu 1 lipca 2021 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa S. G.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

o naprawienie szkody

- 1) zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. na rzecz powódki S. G. kwotę 314.089,36 (trzysta czternaście tysięcy osiemdziesiąt dziewięć 36/100) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 lutego 2021 roku;
- 2) w pozostałej części powództwo oddala;
- 3) zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.888 (trzy tysiące osiemset osiemdziesiąt osiem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
- 4) nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w G. kwotę 12.033,30 (dwanaście tysięcy trzydzieści trzy 30/100) złote tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO Łucja Oleksy-Miszczuk

**Sygnatura akt I Cgg 35/19**

## UZASADNIENIE

Powódka S. G. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. kwoty 400.000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa, tytułem odszkodowania za szkodę wyrządzoną ruchem zakładu górniczego. Pismem z dnia 3 marca 2021r. rozszerzyła powództwo wnosząc o zasądzenie kwoty 975.801,73 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od następujących kwot: 400.000,- zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia modyfikacji i od kwoty 975.801,73 zł od dnia modyfikacji powództwa do dnia zapłaty (k. 283). Powódka podkreślała, że budynek dotknięty szkodami jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków, co jej zdaniem przesądza o konieczności jego remontu.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Podniosła, iż powódka nabyła nieruchomość w stanie już uszkodzonym. Zwróciła uwagę, że budynek jest co prawda wpisany do gminnej ewidencji zabytków, ale nie wyłącza to możliwości jego rozbiórki, albowiem nie jest to zabytek wpisany do rejestru zabytków.

### **Sąd ustalił co następuje:**

Postępowanie dotyczy nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), opisanej w księdze wieczystej (...). Nieruchomość zabudowana jest wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym. Na budynek od wielu lat oddziaływają wpływy eksploatacji górniczej, przy czym eksploatację powodującą największe nachylenia terenu niekorzystnie oddziałujące na budynek prowadzono w latach 1953, 1962-63 i 2016-17. Już w roku 2010 wychylenie budynku było znaczne i wynosiło 50,5 mm/m. Eksploatacja w latach 2016-17 zwiększyła wychylenie budynku o 19,9 mm/m. W roku 2018 nieruchomość znalazła się w zasięgu pojedynczych wstrząsów pochodzenia górniczego, co mogło powodować pojedyncze uszkodzenia małe i drobne rysy na powierzchni ścian i nieznaczne pogłębianie się istniejących w budynku uszkodzeń niekonstrukcyjnych. Teren ciągle nie jest górniczo uspokojony. W rejonie nieruchomości projektowana jest kolejna eksploatacja górnicza (opinia biegłego z zakresu górnictwa i geologii k. 125).

Aktualne wychylenie budynku jest niedopuszczalne z uwagi na użytkowanie, a jego wypadkowa wynosi ponad 60 mm/m. Wynikiem oddziaływań eksploatacji górniczej są również różnokierunkowe pęknięcia tynków i częściowo murów, pęknięcia na nadprożach okiennych i drzwiowych, pęknięcia i deformacja stropów drewnianych, pęknięcia na styku stropów drewnianych z murami oraz powierzchni stropów.

Niezależnie od szkód górniczych budynek jest dotknięty znacznym zużyciem naturalnym tj. dużym zawilgoceniem, szczególnie murów fundamentowych i piwnic, ale również murów i tynków kondygnacji nadziemnych, przegnicciem niektórych stropów drewnianych i ich deformacją, ubytkami tynków i ugięciem stropów od przecieku z dachu, uszkodzeniem pokrycia dachowego z przegnicciem desek, dużymi ubytkami murów i tynków widocznymi w przyziemiu i w piwnicach, ubytkami i odspojeniem tynków na wszystkich kondygnacjach, degradacją stolarki okiennej, brakiem szyb, degradacją i deformacją stolarki drzwiowej, całkowitą degradacją powłok malarskich. Budynek jest niekonserwowany od wielu lat, we wnętrzach panuje bałagan, przedmioty porzucone chaotycznie w pomieszczeniach utrudniają poruszanie się po budynku. Instalacje są nieczynne. Budynek nie nadaje się do zamieszkania, a jego remont zmierzający do usunięcia szkód górniczych jest ekonomicznie nieuzasadniony z uwagi na stopień zużycia naturalnego. Wartość techniczna budynku wynosi 314.089,36 zł brutto. Koszty rozbiórki to 338.235,20 zł brutto. Koszt usunięcia szkód górniczych to 975.801,73 zł brutto (opinia biegłego z zakresu budownictwa k. 210).

Powódka nabyła własność nieruchomości w oparciu o umowę sprzedaży z dnia 27 lutego 2019r. za kwotę 210.000,- zł. W umowie zawarto cesję roszczeń o wypłatę odszkodowania z tytułu szkód górniczych (umowa k. 108).

Nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków, natomiast figuruje w gminnej ewidencji zabytków, a także została objęta ochroną w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (pismo Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków w B. z dnia 11 kwietnia 2019r. i 23 października 2019 k. 59, 60).

Ochrona w ramach planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiła na mocy uchwały Rady Miejskiej w B. z dnia 23 lutego 2011r. (budynek został wymieniony w §13 ust. 2 pkt 83, k. 65 akt). Z § 13 ust. 4 tego aktu wynika, iż rozbiórka obiektów wymienionych w ust. 2 ( w tym spornej kamienicy) lub ich części powinna być poprzedzona sporządzeniem pełnej inwentaryzacji budowlanej danego obiektu wraz z dokumentacją fotograficzną, przedstawieniem opinii lub ekspertyzy technicznej oraz uzasadniana rozbiórki obiektu lub jego części.

Powódka nie zwracała się do właściwych organów o zezwolenie na rozbiórkę budynku i deklaruje, iż nie ma zamiaru takiej rozbiórki dokonywać. Podjęła natomiast czynności zmierzające do ustalenia warunków remontu i uzyskała pozytywne stanowisko konserwatora zabytków co do przedstawionego przez nią w opinii budowlanej zakresu prac remontowych (pismo konserwatora z dnia 19 lutego 2021r. k. 284).

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dowody z dokumentów i opinie biegłych. Na zasadzie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 3 i 5 k.p.c. pominięto dowód z opinii kolejnego biegłego do spraw budownictwa. Opinia biegłego z zakresu budownictwa sporządzona w niniejszej sprawie kompleksowo odpowiada na wszystkie pytania Sądu, a jej rzetelność i wiarygodność nie została skutecznie przez strony podważona. Kwesta zakresu w jakim sporny budynek został objęty ochroną przewidzianą dla zabytków nie jest zagadnieniem z zakresu budownictwa, tylko przedmiotem oceny prawnej, a zatem przeprowadzanie na tę okoliczność opinii biegłego było zbędne.

### ***Sąd zważył co następuje:***

W myśl art. 144 prawa geologicznego i górniczego 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. Jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, do naprawiania szkód, o których mowa w art. 144 ust. 1 i 2, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego (art. 145 p.g.g.).

Związek przyczynowy pomiędzy opisanymi w opinii budowlanej uszkodzeniami pochodzenia górniczego w budynku powódki, a prowadzoną w rejonie nieruchomości eksploatacją górnictwem ostatecznie (po uzyskaniu opinii biegłych) nie był przez strony kwestionowany. Strony nie kwestionowały również dokonanych przez biegłego wyliczeń co do wartości stanu technicznego budynku i kosztów rektyfikacji i naprawy szkód górniczych. Istota sporu sprowadziła się do oceny która z wymienionych wartości tj. wartość techniczna budynku, czy też koszty remontu usuwającego szkody górnicze, stanowi szkodę powódki.

Zgodnie z art. 361 § 1 i 2 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł oraz korzyści, które mógłby odnieść gdyby mu szkody nie wyrządzono. W myśl art. 363 § 1 k.c. naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź poprzez 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.

Wybór między restytucją naturalną, a odszkodowaniem w pieniądzu jest zatem uprawnieniem poszkodowanego, od którego wyjątek zachodzi jedynie wówczas, kiedy restytucja pociąga za sobą nadmierne trudności lub koszty. W tych wypadkach roszczenie poszkodowanego ogranicza się do świadczenia w pieniądzu, co nie oznacza, iż co do wysokości jest ono równe kosztom restytucji. Wysokość odszkodowania jest bowiem zawsze ograniczona wysokością szkody tj. uszczerbku do jakiego doszło w majątku poszkodowanego, a wysokość szkody może być w pewnych sytuacjach niższa niż koszty restytucji.

Powódka w toku procesu utrzymywała, iż budynek objęty jest ochroną konserwatorską, co wyklucza możliwość rozbiórki i pociąga za sobą konieczność naprawy budynku. W takim wypadku wysokością szkody jaką poniosła będą koszty usunięcia szkód górniczych poprzez remont budynku i przywrócenie go do stanu poprzedniego.

Pozwany wywodził, iż zakres ochrony jakiej podlega budynek nie wyłącza jego rozbiórki i nie nakłada na powódkę obowiązku jego remontu. Wywodził, iż koszty takiego remontu przekraczają wysokość szkody tj. wartość techniczną budynku.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy, w szczególności informacje udzielone przez Konserwatora Zabytków w B., jednoznacznie wskazuje, iż budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków. Poza sporem jest również, że budynek został uwzględniony w gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy Prawo budowlane w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno – budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Niezależnie od tego budynek został objęty ochroną ramach planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie uchwały Rady Gminy z dnia 23 lutego 2011r. Z § 13 ust. 4 tego aktu również wynika, iż jego rozbiórka jest możliwa, ale powinna być poprzedzona sporządzeniem pełnej inwentaryzacji budowlanej danego obiektu wraz z dokumentacją fotograficzną, przedstawieniem opinii lub ekspertyzy technicznej oraz uzasadniana rozbiórki obiektu lub jego części.

Obowiązek wykazania, że z uwagi na walory historyczne lub architektoniczne uzyskanie zgody na rozbiórkę budynku nie jest możliwe spoczywa w tej sytuacji zgodnie z art. 6 k.c. na powódce. Obowiązkowi temu powódka nie sprostała.

Po uzyskaniu opinii biegłego do spraw budownictwa i potwierdzeniu wysokiego stopnia naturalnego zużycia obiektu i jego ogólnie złego stanu technicznego wywołanego w znacznej mierze okolicznościami, za które pozwana nie ponosi odpowiedzialności, zobowiązano powódkę do wyjaśnienia czy zwracała się do właściwych organów administracji o pozwolenie na rozbiórkę w trybie art. 39 ust. 3 prawa budowlanego, czy zamierza z takim wnioskiem wystąpić, a jeżeli nie to z jakich przyczyn. W odpowiedzi powódka wyjaśniła, iż nie zamierza występować o pozwolenie na rozbiórkę lecz będzie dążyć do utrzymania substancji budowlanej (pismo pełnomocnika powódki k. 297). W tych warunkach nie można przyjąć, aby powódka wykazała, iż naprawa budynku jest jej obowiązkiem.

W ocenie Sądu wobec braku podstaw do przyjęcia iż remont budynku jest konieczny i stanowi obowiązek powódki, mając na względzie iż koszty tego remontu (koszty restytucji naturalnej) znacznie przekraczają wartość techniczną budynku, roszczenia powódki wobec pozwanej ograniczają się do żądania wypłaty wartości technicznej budynku tj. do kwoty 314.089,36 zł, albowiem ta kwota odpowiada faktycznemu uszczerbkowi jaki nastąpił w majątku powódki.

Wobec braku zamiaru rozbiórki obiektu szkoda jaka powstała w majątku powódki nie obejmuje kosztów rozbiórki. Uwzględnienie tych kosztów w roszczeniach odszkodowawczych byłoby przedwczesne, nie wiadomo bowiem czy zostanie ostatecznie rozebrany i czy spowoduje to szkodę w majątku powódki czy innego podmiotu - nieruchomości może wszak być przedmiotem dalszego obrotu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 19 lutego 2016r., sygn. I ACa 1003/15).

O ile powódka ostatecznie podejmie czynności zmierzające do rozebrania obiektu, będzie to stanowiło zmianę okoliczności faktycznych pozwalających na wystąpienie z żądaniem naprawienia powstałej w jej majątku szkody obejmującej koszt rozbiórki.

Ostatecznie w oparciu o przepisy art. 144 i 145 prawa geologicznego i górniczego w związku z art. 363 § 1 k.c. zasądono od pozwanej na rzecz powódki kwotę 314.089,36 zł.

O odsetkach orzeczono w parciu o przepis art. 481 § 1 i 2 k.c., oznaczając datę początkową ich naliczania na dzień sporządzenia opinii biegłego, uznając ją za najwłaściwszą z uwagi na aktualizację cen przyjętych w opinii na datę jej wydania.

O kosztach orzeczono na zasadzie art. 100 k.p.c. stosując zasadę ich stosunkowego rozdziału, przy uwzględnieniu, iż powódka utrzymała się ze swoim żądaniem w około 32 %. W pkt. 3 wyroku rozliczono koszty zastępstwa procesowego stron (po 10.800 zł po każdej ze stron), zaś w pkt. 4 wyroku koszty sądowe. Na koszty sądowe złożyły się opłata 48.791 zł i wydatki na biegłych 2.526,42 (k. 173) i 4.181,66 (k. 278). Łącznie koszty sądowe zamknęły się kwotą 53.229,08 zł, z czego przy zastosowaniu zasady stosunkowego rozdziału kosztów na pozwaną przypada 17.033,30 zł, z czego 5.000,- zł pozwana uiściła w formie zaliczki w toku procesu (k. 123). W tej sytuacji Sąd na zasadzie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 12.033,30 zł.

SSO Łucja Oleksy-Miszczyk