



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

19 listopada 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Jacek Grela (przewodniczący)

SSN Krzysztof Grzesiowski

SSN Agnieszka Jurkowska-Chocyk (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 19 listopada 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej T.F., K.F.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach

z 17 czerwca 2021 r., V ACa 318/18,

w sprawie z powództwa T.F., K.F. i Spółdzielni Mieszkaniowej P. w R.

przeciwko S. spółce akcyjnej w B.

o naprawienie szkody,

I. oddala skargę kasacyjną;

**II. zasądza od Krystyny T.F. i K.F. na rzecz S. spółki akcyjnej w
B.**

**2 700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) kosztów postępowania
kasacyjnego;**

**III. oddala wniosek adwokata R.R.
o przyznanie mu od Skarbu Państwa kosztów pomocy prawnej
z urzędu, udzielonej powodom w postępowaniu kasacyjnym.**

Krzysztof Grzesiowski

Jacek Grela

Agnieszka Jurkowska-Chocyk

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 9 maja 2018 r. Sąd Okręgowy w Gliwicach: zasądził od S. Spółce Akcyjnej w B. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej P. w R. 179 005,56 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 12 maja 2016 roku do dnia zapłaty (pkt 1), oddalił powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej P. w R. w pozostałej części (pkt 2), zasądził od powodowej spółdzielni na rzecz pozwanej 5 515 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu (pkt 3), zasądził od pozwanej na rzecz powodów T.F. i K.F. solidarnie 84 875,93 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 12 maja 2016 roku do dnia zapłaty (pkt 4), oddalił powództwo T.F. i K.F. w pozostałej części (pkt 5) i rozstrzygnął o pozostałych kosztach procesu (pkt 6-9).

Wyrokiem z 17 czerwca 2021 r. Sąd Apelacyjny w Katowicach zmienił zaskarżony wyrok w punkcie 4 o tyle, że objęte nim ustawowe odsetki za opóźnienie zasądził od 20 marca 2017 r., a w pozostałej części powództwo o odsetki oddalił (pkt 1), oddalił apelację pozwanej w pozostałej części (pkt 2), oddalił apelację powodów T.F. i K.F. (pkt 3) i rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt 4-6).

Sąd Apelacyjny w pełni podzielił ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd pierwszej instancji i przyjął za własne, uznając, że były one wynikiem prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego oraz niewadliwej oceny dowodów dokonanej bez naruszenia granic wyznaczonych treścią art. 233 §1 k.p.c.

Z ustaleń tych wynika, że Spółdzielnia Mieszkaniowa P. w R. posiada 8649/10000 udziałów w prawie własności nieruchomości położonej w R. przy ul. K, a K. i T. F. 1351/10000 udziałów. Mieszkanie T.F. i K.F. mieści się na parterze budynku, ma powierzchnię 46,65 m². Powodowie nabyli własność lokalu w 2013 r. Budynek był już wówczas w złym stanie technicznym, a jego zużycie w protokołach z okresowych kontroli stanu technicznego oceniano na poziomie 80%. Po nabyciu lokalu powodowie przeprowadzili w nim kapitalny remont. W wyniku remontu stan techniczny pomieszczeń w lokalu jest dobry, ale wyraźnie odczuwalne jest pochylenie podłóg. W tym okresie lokatorzy zaczęli opuszczać budynek i przenosić się do innych mieszkań. Budynek mieszkalny położony przy ul. K. w R. j znajdował

się w obszarze wpływów eksploatacji górniczej O. S.A. ostatnio w latach 2010 i 2011. W całym budynku w pomieszczeniach wyraźnie odczuwalne jest pochylenie podłóg, lokale – oprócz lokalu numer 1 – są od dłuższego czasu niezamieszkałe. Ich stan techniczny jest zły, wymagają kapitalnego remontu niezależnie od naprawy szkód pochodzenia górniczego. Skutkiem prowadzonej eksploatacji górniczej jest wychylenie bryły budynku z pionu, które 21 czerwca 2017 r. wynosiło 39.3mm/m. Przy takiej wielkości wychylenia budynku konieczna jest jego rektyfikacja. Z uwagi na wiek budynku (wybudowano go w 1870 r.) i zużycie techniczne jego elementów konstrukcyjnych (ścian i stropów), wynoszące 78,42%, wykonanie rektyfikacji jest ekonomicznie nieuzasadnione. Także z tych względów wykonanie kapitalnego remontu lokali przez powodową Spółdzielnię – niezależnie od rektyfikacji – jest nieopłacalne. Koszty rektyfikacji wraz z robotami budowlanymi i opracowaniem dokumentacji prostowania wyniosłyby 686 063 zł.

Z dalszych ustaleń Sądów *meriti* wynika, że działanie sprawcze powodujące szkodę trwało w okresie obowiązywania prawa górniczego z 1994 r., jak i pod rządami ustawy prawo geologiczne i górnicze z dnia 9 czerwca 2011 r., która weszła w życie w dniu 1 stycznia 2012 roku. Pomimo, że eksploatacja górnicza miała miejsce także przed 2012 r., ostatnio w latach 2010 i 2011, jednak szkody wynikające z tej eksploatacji ujawniły się w późniejszym okresie, po 1 stycznia 2012 r., powodowie zgłosili szkodę w sierpniu 2013 r., a postępowanie ugodowe toczyło się pomiędzy stronami do 2015 r. W tych okolicznościach Sądy przyjęły, że zastosowanie znajdzie ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze.

Aktualna wartość techniczna całego budynku mieszkalnego przy wycenie wykonanej metodą odtworzeniową wynosi 888 025,48 zł, przy czym wartość ta pomniejszona o stopień naturalnego zużycia, tj. 78,42%, wynosi 191 635,90 zł. Koszt przywrócenie stanu poprzedniego jest ponad 3,5-krotnie wyższy niż aktualna wartość techniczna.

Sądy *meriti* ustaliły, że wartość należnego odszkodowania, wyliczonego metodą odtworzeniową, pomniejszona o naturalne zużycie, przy uwzględnieniu wielkości udziałów we współwłasności, wynosi w przypadku powodowej spółdzielni 165 745,89 zł, a w przypadku powodów 25 890 zł (bez uwzględnienia 8% podatku

VAT). Doliczając wartość nakładów poczynionych przez powodów (52 698,83 zł), odszkodowanie ustalono na 78 588,83 zł (bez uwzględnienia 8% podatku VAT). Zasadzając na rzecz powodów wyliczone w ten sposób kwoty, powiększono je o należny podatek VAT za usługi budowlane w wysokości 8%.

W rozpatrywanej sprawie jako okoliczności bezsporne uznano zasadę odpowiedzialności pozwanej, zakres szkód pochodzenia górniczego oraz sposób naprawy szkody.

Oddalając apelację powodów od wyroku Sądu Okręgowego, Sąd Apelacyjny wyjaśnił, że zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.), wyboru właściwego podejścia oraz techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cenach nieruchomości podobnych. Sama metodyka szacowania nieruchomości nie może być przedmiotem oceny ani organu administracyjnego, ani sądu. Dlatego też, stosownie do art. 154 ust. 1 u.g.n., rzeczoznawca majątkowy ma swobodę w wyborze właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania. Organ prowadzący postępowanie, a tym bardziej sąd administracyjny, a nawet sąd powszechny nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. Powodowie kwestionując metodę wyceny nieruchomości przyjętą przez biegłego, w sposób nieuprawniony pominęli wiek i stan techniczny lokalu i budynku, w którym lokal się znajduje, kwestę braku opłacalności jego rektyfikacji, poważnych wad budynku i lokalu, uniemożliwiających dalsze w nich zamieszkiwanie.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny uznał, że brak jest podstaw dla uwzględnienia zarzutów naruszenia art. 361 i art. 363 k.c., statuujących zasady i granice odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej za szkodę powodów. Dokonana przez Sąd pierwszej instancji materialnoprawna ocena żądania powodów K. i T. K. jest prawidłowa i nie narusza wskazanych przepisów jak również przepisu art. 435 §1 k.c.

Wyrok Sądu Apelacyjnego – w zakresie oddalającym apelację powodów –

został zaskarżony przez nich skargą kasacyjną, w której zarzucono:

1. naruszenie art. 154 ust. 1 w zw. z art. 150 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) przez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że Sąd nie jest władny przyjąć innej metody wyceny nieruchomości niż ustalił rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym,
2. naruszenie art. 361 § 1 i 2 oraz art. 363 § 1 i 2 k.c. przez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że szkoda w wysokości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym w oparciu o podejście kosztowe odpowiada szkodzie poniesionej przez powodów.

We wnioskach skarżący kasacyjnie domagali się uchylenia zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazania sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w Katowicach i zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego udzielonego powodom przez pełnomocnika ustanowionego z urzędu, względnie o przyznanie pełnomocnikowi od Skarbu Państwa nieopłaconych kosztów pomocy prawnej udzielonej powodom.

Reprezentujący powodów w postępowaniu kasacyjnym pełnomocnik ustanowiony z urzędu nie złożył oświadczenia o braku pokrycia kosztów pomocy prawnej świadczonej z urzędu w całości lub w części.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną, strona pozwana wniosła o odmowę przyjęcia jej do rozpoznania, a w przypadku przyjęcia – o jej oddalenie i zasądzenie od powodów kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna powodów podlega oddaleniu wobec braku uzasadnionych podstaw.

W świetle ustaleń faktycznych, stanowiących podstawę orzekania przez Sądy *meriti*, którymi Sąd Najwyższy jest związany (art. 398³ § 3 k.p.c.), za chybiony należy uznać zarzut naruszenia art. 154 ust. 1 w zw. z art. 150 ust. 2 i 3 u.g.n.

Nie ulega wątpliwości, że kluczowym dowodem pozwalającym Sądom *meriti*

ustalić wartość odrębnej własności lokalu powodów i w konsekwencji wartość należnego im odszkodowania za szkodę górnica, spowodowaną działalnością pozwanej spółki, był dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Przyjmuje się, że dowód z opinii biegłego sądowego ma charakter szczególny, gdyż zasadniczo nie służy ustalaniu okoliczności faktycznych, lecz ich ocenie przez pryzmat wiadomości specjalnych. W postępowaniu cywilnym często występują jednak sytuacje, w których samo dokonanie ustaleń faktycznych wymaga wiadomości specjalnych. Tak jest w przypadku konieczności ustalenia wartości nieruchomości.

Generalnie decyzja o tym, czy do rozstrzygnięcia danej sprawy niezbędne są wiadomości specjalne należy do sądu. Brak przy tym normatywnych wskazań co do tego, kiedy udział biegłego należy w sprawie uznać za konieczny. Jednakże – w sytuacji, w której zdaniem sądu rozstrzygnięcie sporu wymaga takich wiadomości – zgodnie z art. 278 k.p.c. – ma on obowiązek zasięgnąć takiej opinii i dokonując ustaleń faktycznych w tym zakresie nie może korzystać z innych środków dowodowych.

Z art. 1 ust. 1 pkt 7 u.g.n. wynika, że ma ona zastosowanie także w postępowaniach sądowych, w których istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości. W konsekwencji opracowanie wyceny nieruchomości w zakresie określenia wartości rynkowej (art. 150 ust. 1 pkt 1 u.g.n.) lub określenia wartości odtworzeniowej (art. 150 ust. 1 pkt 2 u.g.n.) leży wyłącznie w kompetencjach rzeczoznawców majątkowych, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 150 ust. 5 u.g.n.).

Jak słusznie zauważył Sąd Apelacyjny art. 154 ust. 1 u.g.n. pozostawia rzeczoznawcy majątkowemu wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości. Wybór ten powinien uwzględniać w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Należy zatem przyjąć, że wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości – mieści się w obszarze wiadomości specjalnych, którymi dysponuje rzeczoznawca majątkowy (biegły). Z przytoczonego przepisu wynika, że wyjątkowo – jedynie w przypadku pominięcia przez rzeczoznawcę majątkowego któregoś z kryteriów warunkujących wybór określonego

podejścia, metody i techniki – sporządzony przez niego operat szacunkowy może być skutecznie zakwestionowany.

Z ustaleń Sądów *meriti* wynika, że wartość spornej nieruchomości została wyliczona na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego przy zastosowaniu metody odtworzeniowej. Z ustaleń tych wynika również, że budynek, w którym usytuowany jest lokal stanowiący własność powodów jest w bardzo złym stanie technicznym. Metoda odtworzeniowa, jak stanowi 150 ust. 3 u.g.n., jest miarodajna w przypadku szacowania nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne. Przyjęcie jej przez biegłego w ustalonym w sprawie stanie faktycznym było zatem uzasadnione.

O tym, czy wydana w sprawie opinia jest kompletna i wystarczająca do oceny przedstawionych przez strony faktów z perspektywy wiedzy specjalistycznej posiadanej przez biegłego lub – jak wcześniej wskazano w pewnych sytuacjach ustalenia tych faktów – decyduje sąd rozpoznający sprawę, a usunięciu wątpliwości nasuwających się w związku z treścią opinii służą środki przewidziane w art. 286 k.p.c. W toku postępowania przed Sądami powszechnymi powodowie nie podważyli skutecznie ustaleń faktycznych w zakresie stanu budynku, wartości ich lokalu, braku na rynku lokalnym nieruchomości podobnych. Również w skardze kasacyjnej nie podnieśli zarzutów dotyczących przebiegu postępowania dowodowego, co w sytuacji, kiedy kwestionują przyjętą przez biegłego metodę szacowania nieruchomości – uzasadnia oddalenie skargi kasacyjnej *a priori*.

Z art. 145 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (dalej p.g.g.) wynika, że do odpowiedzialności za szkody wyrządzone ruchem zakładu górniczego, prowadzonego zgodnie z ustawą, należy stosować przepisy kodeksu cywilnego, przez co rozumie się odesłanie do art. 435 k.c., normującego odpowiedzialność prowadzącego przedsiębiorstwo lub zakład wprawiane w ruch za pomocą sił przyrody, jak również do art. 361 i 363 k.c. regulujących kwestię naprawienia szkody.

Stosownie do art. 363 § 1 k.c. naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez

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. Określając wartość szkody, nie można jednak pomijać podstawowej zasady z art. 361 § 2 k.c., że odszkodowanie nie może przewyższać wartości poniesionej szkody. Powszechnie przyjmuje się, że szkoda stanowi uszczerbek, jakiego w swych dobrach lub interesach prawnie chronionych doznała określona osoba. Zgodnie z art. 361 § 2 k.c. szkoda majątkowa może występować w dwojakiej postaci. Może obejmować straty, które poszkodowany poniósł (*damnum emergens*), albo utratę korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono (*lucrum cessans*). W postępowaniu przed Sądami powszechnymi w rozpatrywanej sprawie ustalono, że szkoda powodów wynikająca z uszkodzenia budynku, w którym usytuowany jest ich lokal mieszkalny, pozostająca w związku z działalnością eksploatacyjną pozwanej spółki wyniosła 84 875,93 zł i taką kwotę zasądzono na ich rzecz tytułem należnego odszkodowania.

Zarzucając Sądowi Apelacyjnemu naruszenie art. 361 § 1 i 2 i art. 363 § 1 i 2 k.c. skarżący pomijają, że zakres szkody i wysokość należnego w związku z tym odszkodowania, należą do sfery ustaleń faktycznych, niepodlegających kontroli kasacyjnej Sądu Najwyższego ze względu na art. 398¹³ § 2 k.p.c. (tak wyrok SN z 11 października 2019 r., V CSK 307/18). W tym stanie rzeczy zarzut ten należało ocenić jako całkowicie chybiony.

Mając na uwadze przedstawione powyżej argumenty Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że wyrok Sądu Apelacyjnego jest zgodny z prawem, a skarga kasacyjna powodów – jako pozbawiona uzasadnionych podstaw – podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego znajduje swoje oparcie w art. 98 § 1 i 3 w związku z art. 99 k.p.c. oraz § 2 pkt 6, § 10 ust. 4 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

W wyroku oddalono wniosek adwokata R.R. o przyznanie mu od Skarbu Państwa kosztów pomocy prawnej z urzędu, udzielonej powodom w postępowaniu

kasacyjnym wobec niezłożenia przez niego oświadczenia o nieopłaceniu tych kosztów w całości lub w części (§ 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 maja 2024 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu, Dz.U. z 2024 r., poz. 763).

Krzysztof Grzesiowski

Jacek Grela

Agnieszka Jurkowska-Chocyk

(R.N.)

[a.]