

Sygn. akt I ACa 63/19

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 12 lutego 2020 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący:	sędzia Karol Ratajczak,
Sędziowie:	Bogdan Wysocki, Ewa Staniszevska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Kinga Kwiatkowska

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2020 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **L. C. i A. C.**

przeciwko (...) **spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 7 listopada 2018r., sygn. akt I C 2905/13

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 w ten tylko sposób, że ustawowe odsetki za opóźnienie od zasądzonej powodom kwoty 188.932 zł zasądza:**

- 1. od kwoty 80.000 zł od dnia 11 kwietnia 2018 roku do dnia zapłaty;**
- 2. od kwoty 108.932 zł od dnia 21 kwietnia 2018 roku do dnia zapłaty;**

**II. w pozostałym zakresie apelację oddala;**

**III. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Ewa Staniszevska Karol Ratajczak Bogdan Wysocki

## UZASADNIENIE

Powodowie L. C. i A. C. w pozwie z dnia 13 października 2013 r., wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 60.000 zł odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości oraz

kwoty 20.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych, a to w związku z ustanowieniem (...) ograniczonego (...), na terenie którego położona jest stanowiąca własność powodów nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym. Nadto powodowie wniesli o ustalenie, że pozwany ponosi wobec powodów odpowiedzialność za szkodę mogącą powstać w przyszłości oraz wniesli o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany wniosł o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 7 listopada 2018 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu:

1. zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 188.932 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 17 października 2013 r. do dnia zapłaty;
2. umorzył postępowanie w zakresie żądania ustalenia odpowiedzialności na przyszłość;
3. kosztami postępowania obciążył pozwanego w całości.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i wyprowadzone na podstawie tych ustaleń wnioski prawne:

Lotnisko cywilne P.-Ł. jest własnością pozwanej spółki (...) Sp. z o.o. w P.. W dniu (...) r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr(...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania (dalej także: o.o.u.) dla lotniska P. – Ł. w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. –Ł. w P., którego zarządcą jest (...) sp. z o.o.

Uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: 1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 55$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $L_{AeqN} = 45$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 50$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $L_{AeqN} = 40$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska. W obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: 1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 60$  dB oraz dla nocy  $L_{AeqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 55$  dB oraz dla nocy  $L_{AeqN} = 45$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy lotniska.

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej o.o.u. w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. W uchwale wskazano, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej, z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wskazano również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

Powyższa uchwała weszła w życie w dniu (...) r.

Powodowie są właścicielami nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) i zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość powodów znajduje się w strefie wewnętrznej o.o.u.

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość zabudowana była budynkiem mieszkalnym dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym w zabudowie wolnostojącej, wykonanym w technologii murowanej.

Na obszarze, na którym położona jest nieruchomość, obowiązuje Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w P. – Osiedle (...) – część (...). Nieruchomość oznaczona jest na w/w planie symbolem (...) – teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z możliwością organizowania nieuciążliwych miejsc pracy oraz lokalizowania budynków gospodarczych.

Wartość nieruchomości uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...)

Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości położonych na terenie o.o.u., uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskiwanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym.

W związku z powyższym wartość nieruchomości, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o kwotę 121.200 zł.

Wykluczając hałas lotniczy, budynek mieszkalny powodów spełnia wymagania polskich norm z zakresu izolacyjności akustycznej dla występującego w środowisku hałasu. Aktualnie jednak budynek wymaga dodatkowych nakładów w celu dotrzymania norm co do izolacyjności akustycznej dla poziomu hałasu powodowanego działalnością PL (...).

Dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku powodów konieczna jest wymiana łącznie 14 okien i okien balkonowych na odpowiedniki o dużej i bardzo dużej izolacyjności akustycznej, zainstalowanie okładziny na istniejącej ścianie od wewnątrz pomieszczenia (7 ścian) oraz zamontowanie (...) wentylatorów spełniających następujące wymagania:

- 1) rozpiętość łopatek nie mniej niż 105 cm;
- 2) regulacja prędkości obrotowej co najmniej trzystopniowa.

Wartość nakładów niezbędnych dla zachowania prawidłowego klimatu akustycznego budynku powodów wynosi 67.732 zł.

Pismem z dnia (...) roku powodowie wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania w kwocie 250.000 zł, a w tym: 150.000 zł tytułem ubytku wartości nieruchomości raz 100.000 zł tytułem nakładów na wygłuszenie budynku.

Pozwany odmówił podjęcia rozmów ugodowych, przewidując wyłącznie możliwość prowadzenia procedury concyliacyjnej, według ustalonych przez niego zasad i tylko co do roszczenia o nakłady na wygłuszenie budynku.

Za podstawę prawną roszczenia z tytułu odszkodowania za utratę wartości nieruchomości Sąd za powodami przyjął przepis art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (dalej także: u.p.o.ś.), zgodnie z którym w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, przy czym szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Sąd stwierdził, że skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania zostały w powołanej ustawie uregulowane kompleksowo, za czym przemawia językowa wykładnia wskazanego przepisu. Literalne brzmienie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i 136 ustawy odszkodowanie przysługuje właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, to rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. Jeśli właściciel nieruchomości (użytkownik wieczysty) został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, ale to ograniczenie nie ma charakteru istotnego (bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe) - to właściciel (użytkownik wieczysty) może domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 u.p.o.ś.). Ograniczenie takie może polegać na nałożeniu na właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego) obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo, a więc obowiązek znoszenia immisji przekraczających przeciętną miarę.

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tej uchwały, bowiem dokonali tego pismem (...) roku.

Dalej Sąd wskazał, że dla powstania roszczenia odszkodowawczego powodów konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: 1. ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, 2. powstanie szkody, 3. związek przyczynowy pomiędzy ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą a powstaniem szkody. Wszystkie powołane wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego, zdaniem Sądu Okręgowego, zostały spełnione.

Ustanowienie o.o.u. spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powodowie również upatrywali źródła szkody). Sąd wskazał też, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, iż ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie uchwały, lecz również obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiej uchwały. Skutkiem wejścia w życie uchwały jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku uchwały - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 u.p.o.ś. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 tej ustawy jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia o.o.u. nieruchomości powodów znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru. Z opinii biegłego sądowego K. R. (1) wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. (...) wiąże się dla nich nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Powołane okoliczności powodują, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny, niż porównywalne nieruchomości położone na innych obszarach. Sąd stwierdził, że obniżenie wartości nieruchomości spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a stanem jaki zaistniałby, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., OSN 1958/3/76; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 r., OSNCP 1964/7-8/128). Stosując metodę

dyferencyjną ustalenia wysokości szkody, bada się aktualny stan majątkowy poszkodowanego, tzn. stan istniejący po zajściu zdarzenia sprawczego. Aktualny stan majątku porównywać należy z poprzednim. Przy dokonywaniu takiego porównania ocenić należy stopień prawdopodobieństwa wystąpienia określonego stanu majątku, a także zbadać istnienie tzw. normalnego związku przyczynowego między działaniem sprawczym a powstałą szkodą.

Powołując się na powyższe stanowisko Sąd badał, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania i w tym celu przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości K. R. (1). Na podstawie przeprowadzonych badań i wycień biegły stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości wynosi 121.200 zł.

Sąd wskazał, że biegły sądowy K. R. (1) w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się w ustnej opinii uzupełniającej do zarzutów zgłoszonych przez pozwanego do wydanej przez niego opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne. Sąd zwrócił uwagę, że już z samego charakteru operatu wynika, iż określona w nim wartość nieruchomości ma charakter szacunkowy. Wartość rynkową determinuje i ostatecznie weryfikuje każdorazowo konkretna transakcja dotycząca konkretnej nieruchomości. To samo należy odnieść do ustaleń w zakresie ustalenia spadków wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem stref ograniczonego użytkowania. Z istoty swej ustalenia dokonane w tym zakresie mają walor hipotezy. Przyjęcie przez biegłego najwłaściwszej w jego ocenie metody i doświadczenie zawodowe biegłego mają gwarantować to, że jego ustalenia będą jak najbardziej zbliżone do wyników, które mogłyby zostać osiągnięte w rzeczywistym obrocie. W ocenie sądu opinia biegłego K. R. (1) została sporządzona w sposób prawidłowy, z zachowaniem wszelkich zasad szacowania nieruchomości.

Sąd podkreślił, że biegły sądowy K. R. (1) odniósł się szczegółowo na rozprawie w dniu 10 października 2018 roku do wszystkich zarzutów zawartych w piśmie pełnomocnika pozwanego, dotyczących zarówno zastrzeżeń co do sporządzonej przez niego opinii w przedmiocie określenia spadku wartości nieruchomości jak i w przedmiocie określenia kosztów nakładów akustycznych. W szczególności biegły wyjaśnił, iż wszystkie nieruchomości przyjęte przez niego do porównania zostały przez niego zweryfikowane, co pozwala - w ocenie Sądu - na przyjęcie, iż dokonana przez biegłego wycena nie ma charakteru jedynie teoretycznego, lecz osadzona jest silnie w realiach rynkowych, a przez to jest jeszcze bardziej wiarygodna. Biegły wyjaśnił również kwestie zastosowanej metody ustalenia spadku wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia strefy.

Opierając się na opinii biegłego R., Sąd stwierdził także istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości. Zdaniem Sądu, sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienie o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

Sąd wyjaśnił też, że normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972 r., II PZ 288/72). W ocenie Sądu tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwym jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że powodowie wykazali, iż wartość objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie jej o.o.u. wprowadzonym uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia (...)r.

Podkreślono też, że utrata wartości nieruchomości powodów nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest

lokata kapitału. Obniżenie wartości stanowi wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył czy też nie ma takich zamiarów.

Zdaniem Sądu nie sprzeciwiała się również żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie o.o.u. po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie winny być bowiem realizowane z poszanowaniem prawa własności.

Sąd, mając natomiast na względzie, że podstawę do domagania się odszkodowania w świetle powołanych wyżej przepisów ustawy stanowiło już samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, za bez znaczenia uznał rozważania w przedmiocie tego, jakie działania podejmuje pozwany, by ograniczyć emisję hałasu oraz uciążliwość funkcjonowania lotniska dla sąsiednich nieruchomości. W kontekście opinii biegłego Sąd zdyskwalifikował też zarzut pozwanego, iż bliskość lotniska może powodować wzrost atrakcyjności, a przez to ceny nieruchomości. Taką opinię Sąd uznał za daleko idące uproszczenie. O ile bowiem jest to możliwe w przypadku nieruchomości komercyjnych (przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej), to jednak prawidłowość taka nie występuje w przypadku nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

Okoliczność, czy budynek mieszkalny powodów spełniał wymogi polskich norm z zakresu izolacyjności akustycznej co do ochrony akustycznej oraz jakie nakłady powinny być poniesione celem doprowadzenia budynku do stanu zgodnego z ww. normami Sąd ustalił na podstawie opinii z dnia 16 listopada 2015 roku biegłego akustyka K. R. (2).

W kolejnej opinii - z dnia 23 sierpnia 2016 roku biegły wskazał, że uchylenie zapisu o procentowym rozkładzie operacji lotniczych od P. i P. spowodowało przekroczenie granicznej liczby operacji lotniczych w nocy, powyżej której konieczne jest uwzględnienie maksymalnego poziomu dźwięku hałasu lotniczego, zarówno na podstawie Polskiej Normy PN – B – (...) (...) z (...) jak i nowej normy z roku konsekwencji uwzględnienie maksymalnego poziomu dźwięku hałasu lotniczego uległy zwiększeniu wymogi odnośnie izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych w stosunku do izolacyjności określonych w opinii pierwotnej. Biegły podał, że zakres prac remontowych koniecznych do spełnienia wymogów ustanowionych w uchwale o utworzeniu o.o.u. obejmuje wymianę wskazanych w opinii łącznie 14 okien i okien balkonowych na odpowiedniki o dużej i bardzo dużej izolacyjności akustycznej oraz zainstalowanie okładziny na istniejącej ścianie od wewnątrz pomieszczenia (7 ścian).

W opinii z dnia 9 stycznia 2017 roku biegły odpowiedział na kolejne wątpliwości stron i podał, że opinia z dnia 23 sierpnia 2016 roku nie zmieniła zaleceń dotyczących zainstalowania wentylatorów sufitowych, które podano w opinii z dnia 16 listopada 2015 roku. Biegły podał także, że zarzut pozwanego jakoby zniesienie ograniczenia procentu operacji lotniczych wykonywanych od strony P. nie miało znaczenia dla opinii jest nieuzasadniony. Biegły zaznaczył bowiem, że obowiązek takiego prowadzenia operacji lotniczych przez (...), aby nie wystąpiły przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu dotyczy terenów położonych poza o.o.u., podczas gdy nieruchomość powodów znajduje się wewnątrz tego obszaru. Z wiedzy o dopuszczalnych poziomach hałasu poza granicami o.o.u. nie można wyprowadzić wniosków o wskaźnikach hałasu w strefie wewnętrznej o.o.u. Za bezpodstawny biegły uznał także zarzut pozwanego dotyczący przedwczesnego uwzględnienia Polskiej Normy PN – B - (...) (...)

Biorąc pod uwagę szczegółowość wyjaśnień sporządzonych przez biegłego akustyka, a dotyczących wszystkich zarzutów stron w toku postępowania, zdaniem Sądu należało uznać, że strony nie zgłosiły takich zarzutów, które skutecznie mogłyby zakwestionować opinię biegłego z dziedziny akustyki. Biegły w sposób jasny, szczegółowy i logiczny odniósł do każdej z wątpliwości stron. Ponadto dostosowanie opinii do zmiany liczby lotów w porze nocnej w kierunku P. świadczy dodatkowo o profesjonalizmie biegłego oraz jego dużej i wszechstronnej wiedzy w swojej dziedzinie. Sąd podkreślił też, że strony ostatecznie wskazały, iż nie zgłaszają dalszych zarzutów odnośnie opinii z dziedziny akustyki. Strona powodowa zaakceptowała przyjęte rozwiązania, zaś pozwany nie domagał się w tym zakresie dalszego uzupełnienia postępowania. Okoliczności wyceny nakładów ustalonych przez biegłego z dziedziny akustyki oraz ewentualnego obniżenia wartości nieruchomości powodów w związku z (...) Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości K. R. (1).

Na konieczność zapewnienia właściwych warunków akustycznych budynków wskazują wymagania wskazane w załączniku nr (...) uchwały. Zgodnie zaś z dyspozycją art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2 tej ustawy, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Wysokość tej szkody – nakładów koniecznych na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynku została wykazana poprzez opinię biegłego sądowego z dziedziny budownictwa K. R. (1) na podstawie opinii biegłego akustyka K. R. (2) na kwotę 67.732 zł.

Zdaniem Sądu, zasądzenie na rzecz powodów kosztów rewitalizacji akustycznej budynku może nastąpić bez względu na to, czy powodowie takie koszty ponieśli, czy też nie. Sama wykładnia językowa art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. nie prowadzi do wniosku, że tylko w przypadku poniesienia przedmiotowych nakładów można żądać ich zwrotu. Ustawodawca użył określenia „także koszty poniesione”, co mogłoby wskazywać na koszty już wydatkowane w celu wypełnienia wymagań technicznych. Jednak odwołanie do art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. oraz słowo „także” wskazują, że jest to tylko jedna ze szkód, które podlegają naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. Celem uregulowań art. 129 i 136 u.p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Zatem wskazanie na koszty poniesione w celu spełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody. Jako element szkody uznano „także szkody poniesione”, a nie „wyłącznie koszty już poniesione”, przepisu art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. nie można traktować jako zawężającego zakres odszkodowania wskazany w art. 129 ust. 2 cytowanej ustawy.

Mając powyższe na uwadze Sąd I instancji zasądził na rzecz powodów kwotę 121.200 zł z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości i kwotę 67.732 zł z tytułu pokrycia kosztów ochrony akustycznej budynku należącego do powodów. Wobec powyższego Sąd w pkt. 1 wyroku zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 188.932 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 17 października 2013 roku do dnia zapłaty.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Wskazał, że roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, z uwagi na brzmienie przepisu art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Zgodnie z art. 363 § 2 k.c., jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Odsetki ustawowe gwarantują wierzycielowi waloryzację spadku siły nabywczej pieniądza, a na wysokość ustalanych odsetek ustawowych ma przede wszystkim wpływ to, że mają one pełnić także funkcję stymulującą dłużnika do spełnienia świadczenia pieniężnego. W ocenie Sądu, zasądzenie odsetek od dnia wyrokowania mogłoby mieć swoje uzasadnienie wówczas, gdyby między datą wymagalności świadczenia a datą wyrokowania wystąpiła znaczna zmiana wartości nieruchomości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 listopada 2012 r., I ACa 932/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2013 r., I ACa 412/13). Sąd uznał jednak, że tego rodzaju uwarunkowania ekonomiczne nie występują w realiach rozpoznawanej sprawy. Zasądzenie odsetek ustawowych zgodnie z żądaniem pozwu tj. od dnia 17 października 2013 roku nie spowoduje zatracenia funkcji tychże odsetek, które mają charakter również odszkodowawczy, ani też nie spowodują nieuzasadnianego wzbogacenia wierzyciela. Data początkowa biegu odsetek to data wniesienia powództwa do Sądu. Wezwanie do zapłaty zostało dokonane wcześniej, przed wytoczeniem powództwa. Pozwany, jako profesjonalista, musiał mieć świadomość roszczeń, które mogą być zgłoszone w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania i w związku z tym winien odpowiednio wcześniej przygotować się do realizacji słusznych roszczeń właścicieli nieruchomości z tym związanych. Za podstawę orzeczenia objętego punktem 2 Sąd powołał art. 355 § 1 k.p.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i obciążył nimi pozwanego, jako przegrywającego spór w całości.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w punktach 1 i 3, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego polegające na:

a) naruszeniu art. 129 ust. 2 u.p.o.ś, poprzez jego błędną wykładnię polegającą na bezzasadnym przyjęciu, że odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w tym przepisie obejmuje spadek wartości nieruchomości spowodowany emisją hałasu związanego z eksploatacją portu lotniczego, a także spadek wartości nieruchomości spowodowany zawężeniem prawa własności powstałym wskutek wejścia w życie uchwały wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania, które to zawężenie prawa własności nie musi polegać na ograniczeniu dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości powodów w sposób określony w regulacji wprowadzającej o.o.u., podczas gdy prawidłowa wykładnia wskazanych przepisów prowadzi do wniosku, iż odszkodowanie na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. należne jest jedynie z tytułu poniesienia szkody wynikłej z ograniczeń w dotychczasowym korzystaniu z nieruchomości przewidzianych w uchwale wprowadzającej o.o.u.;

b) naruszeniu art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że w sprawie wystąpiła szkoda, pomimo iż w obecnym stanie rzeczy nie jest możliwe skuteczne oszacowanie wysokości tej szkody, gdyż stanowi ona wyłącznie szkodę ewentualną, która urealni się dopiero na etapie ewentualnej, np. sprzedaży nieruchomości należącej do powodów;

c) naruszeniu art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 136 ust. 3 u.p.o.ś., poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że odszkodowanie z tytułu poniesionych wydatków na rewitalizację akustyczną, należne jest bez względu na to, czy strona powodowa w rzeczywistości poniosła koszty rewitalizacji akustycznej swojej nieruchomości, podczas gdy wykładnia tychże przepisów prowadzi do wniosku, iż aby móc skutecznie dochodzić odszkodowania, konieczne jest faktyczne poniesienie wydatków na rewitalizację akustyczną;

d) naruszeniu art. 361 § 2 k.c., poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że naprawieniu podlega szkoda, która jeszcze nie powstała, tak jak w niniejszej sprawie, w której nie doszło jeszcze do utraty składników majątkowych, czy też do poniesienia przez powodów nieplanowanych (niezgodnych z ich wolą) wydatków;

e) naruszeniu art. 129 ust. 2 u.p.o.ś, w zw. z art. 136 ust. 3 u.p.o.ś., poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że przepisy te określają dwie odrębne szkody w majątku powodów, podczas gdy już wprost z treści tych przepisów wynika, że są to tylko różne postaci tej samej szkody;

f) naruszeniu art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 136 ust. 3 u.p.o.ś., poprzez ich błędną wykładnię i nieuwzględnienie zjawiska rekurencji, co w efekcie doprowadziło do zawyżenia sumy odszkodowania należnego stronie powodowej;

g) naruszeniu art. 135 § 1 i § 3a u.p.o.ś., poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że wprowadzenie o.o.u. prowadzi do legalizacji uprzednio rzekomo nielegalnych, czy też ponadnormatywnych oddziaływań, podczas gdy regulacja wprowadzająca o.o.u jest aktem planistycznym i przewiduje jedynie konkretne wymagania techniczne oraz wymagania dotyczące korzystania z nieruchomości położonych na terenie o.o.u. w sposób zabezpieczający zdrowie ich właścicieli;

h) naruszeniu art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c., poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że roszczenie o zapłatę odszkodowania stało się wymagalne z chwilą upływu terminu określonego w wezwaniu do zapłaty, podczas gdy, skoro odszkodowanie zostało obliczone według cen aktualnych, tj. cen z daty jego ustalania (orzekania), stało się ono wymagalne dopiero z datą wyrokowania i najwcześniej od tej daty dłużnik (pozwany) pozostaje w opóźnieniu uzasadniającym zapłatę odsetek.

2. naruszenie przepisów postępowania polegające na:

a) naruszeniu art. 227 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez przyjęcie przez Sąd I instancji, że wystąpienie szkody dochodzonej na gruncie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. oraz rozmiar takiej szkody zostały w niniejszej sprawie udowodnione przez powodów, pomimo że powyższe okoliczności nie zostały udowodnione, w szczególności nie zostały udowodnione ze względu na wadliwość przedstawionych w sprawie opinii biegłego;



b) naruszeniu art. 244 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie przez Sąd I instancji ustaleń sprzecznych z treścią dokumentu urzędowego w postaci decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia(...)roku, (...) (w aktach sprawy) i Raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W. oraz poprzez odmówienie mocy dowodowej wskazanym dokumentom;

c) naruszeniu art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przerzucenie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym interpretacji postanowień art. 129 u.p.o.ś. i art. 136 u.p.o.ś.), a z drugiej strony - na bezkrytycznym oparciu się na stanowisku biegłego w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia;

d) naruszeniu art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez oparcie się przy rozstrzyganiu sprawy na dowodzie z opinii biegłego zawierających zasadnicze błędy metodologiczne, które uniemożliwiają potraktowanie ich jako rzetelnego środka dowodowego, mającego za zadanie wyjaśnienie okoliczności wymagających wiadomości specjalnych;

e) naruszeniu art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przerzucenie na biegłych obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa, a z drugiej strony – na bezkrytycznym oparciu się na stanowisku biegłych w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia;

f) naruszeniu art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c., poprzez nieuwzględnienie wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego oraz innego biegłego z dziedziny akustyki oraz budownictwa, w sytuacji gdy strona pozwana w toku postępowania podnosiła szereg merytorycznych zarzutów do opinii biegłych, a wnioskowane dowody miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy;

g) naruszeniu art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej także: u.g.n.) w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c., poprzez ich niezastosowanie i niepoddanie opinii biegłego z zakresu i wyceny nieruchomości pod ocenę organizacji zawodowej skupiającej rzeczoznawców majątkowych, w sytuacji gdy strona pozwana w toku postępowania podnosiła szereg merytorycznych zarzutów do tej opinii;

h) naruszeniu art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. oraz art. 157 ust. 1 i ust. 3 u.g.n., poprzez całkowite pominięcie zastrzeżeń pozwanego względem przedstawionych w sprawie opinii biegłego oraz pominięcie wniosków dowodowych zmierzających do wykazania wadliwości metodologicznej oraz merytorycznej przedmiotowych opinii, czym Sąd I Instancji doprowadził do faktycznego pozbawienia strony pozwanej możliwości obrony jej praw;

i) naruszeniu art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 244 k.p.c., poprzez niezawarcie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których sąd odmówił mocy dowodowej dowodom powołanym przez stronę pozwaną, w tym w szczególności decyzji (...) Dyrektora (...) w P. z dnia(...) roku, (...) (w aktach sprawy) i Raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W., a także przyczyn, dla których sąd wyprowadził ustalenia sprzeczne z treścią wskazanych dokumentów;

j) naruszeniu art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c., poprzez niedostateczne wyjaśnienie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, ze względu na które Sąd nie przychylił się do wniosków strony pozwanej o powołanie innego biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości oraz akustyki i budownictwa;

k) naruszeniu art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 157 ust. 1 i ust. 3 u.g.n., poprzez niedostateczne wyjaśnienie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, ze względu na które Sąd nie rozpoznał wniosku strony pozwanej o przedstawienie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości pod ocenę organizacji zawodowej skupiającej rzeczoznawców majątkowych;

l) naruszeniu art. 328 § 2 k.p.c., poprzez brak odniesienia się do formułowanych w piśmie procesowym strony pozwanej z dnia 19 lipca 2018 roku zarzutów do opinii biegłego J. W. w sposób pozwalający na przeprowadzenie kontroli instancyjnej rozumowania Sądu Okręgowego w tym zakresie.

Wskazując na tak sformułowane zarzuty pozwany wniósł o zmianę wyroku i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania, a ponadto o rozpoznanie, na podstawie art. 380 k.p.c., postanowienia Sądu Okręgowego o oddaleniu wniosku pozwanej o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny wyceny i szacowania nieruchomości i w konsekwencji na podstawie art. 382 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny wyceny i szacowania nieruchomości.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na rzecz strony powodowej kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym w wysokości 2-krotności stawki minimalnej.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 28 stycznia 2020 roku pełnomocnik pozwanej złożył pismo procesowe, w którym złożył wniosek o przeprowadzenie dowodu z załączonego do tego pisma dokumentu prywatnego zatytułowanego „Ekspertyza dotycząca rynku nieruchomości położonych w otoczeniu (...)” z dnia 6 września 2019 roku. Dowód ten służyć miał wykazaniu braku miarodajności przyjętej przez biegłego R. metody regresji wielorakiej dla określenia wpływu położenia nieruchomości w o.o.u. na jej wartość i tym samym uzasadnić złożony przez pozwanego wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.***

Apelację w jej najistotniejszym zakresie uznać należało za bezzasadną.

W pierwszej kolejności Sąd Apelacyjny stwierdza, że oddalił wniosek dowodowy zgłoszony na rozprawie apelacyjnej uznając go za spóźniony. Przede wszystkim stwierdzić należy, że postępowanie w sprawie trwa od października 2013 roku, pozwany prowadzi setki spraw sądowych opartych o zbliżony stan faktyczny, jak występujący w sprawie niniejszej, w których wydawane są przez biegłych, w tym biegłego K. R. (1), opinie dotyczące utraty wartości nieruchomości położonych w o.o.u. lotniska P.-Ł., oparte o model regresji wielorakiej. W niniejszej sprawie opinia biegłego R. została doręczona pełnomocnikowi pozwanego w dniu 27 marca 2018 roku, do której złożył on zarzuty w piśmie procesowym z dnia 9 kwietnia 2018 roku. Pozwany miał dostatecznie dużo czasu, aby przygotować się i zlecić opracowanie opinii prywatnej dla wsparcia swoich twierdzeń nakierowanych na zwalczanie metody przyjętej przez biegłego R.. Okoliczność, że po wydaniu zaskarżonego wyroku doszło do zmiany pełnomocnika po stronie pozwanej, a tym samym – jak należy przyjąć – do pewnej zmiany koncepcji prowadzenia sprawy, nie uzasadnia dopuszczalności zgłaszania przez nowego pełnomocnika dowodów, które co do zasady mogły zostać zgłoszone w postępowaniu przed Sądem I instancji. Poza tym należy zwrócić uwagę, że omawiana Ekspertyza została sporządzona we wrześniu 2019 roku, a więc nie było przeszkód, aby stosowny wniosek dowodowy strona pozwana złożyła z odpowiednim wyprzedzeniem przed rozprawą apelacyjną, aby Sąd II instancji mógł się zapoznać z treścią Ekspertyzy liczącej 52 strony, po to by – w razie przyjęcia dopuszczalności zgłoszenia dowodu z jej przeprowadzenia – ocenić jej przydatność dla rozstrzygnięcia sprawy. Także druga strona winna z odpowiednim wyprzedzeniem mieć możliwość zapoznania się z tym dokumentem i przedstawienia swego stanowiska w tym zakresie. Niewątpliwie zatem merytoryczne rozpoznanie wniosku spowodowałoby zwłokę w rozpoznaniu sprawy w rozumieniu art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., bowiem wywołałoby konieczność odroczenia rozprawy apelacyjnej.

Przechodząc do rozpatrzenia zarzutów apelacyjnych stwierdzić należy, że w ocenie Sądu Apelacyjnego uzasadnienie zaskarżonego wyroku odpowiada wymaganiom art. 328 § 2 k.p.c., w brzmieniu obowiązującym w dniu wydania zaskarżonego wyroku. Zgodnie z tym przepisem treść uzasadnienia wyroku powinna była zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia oraz podstawy prawnej wyroku. Podstawa faktyczna natomiast powinna zawierać: ustalenie faktów, które zostały zdaniem sądu udowodnione, a więc tych, których istnienie nie budzi wątpliwości, wskazanie dowodów, na podstawie których sąd doszedł do ustalenia istotnych dla sprawy okoliczności

oraz podanie przyczyn, które spowodowały, że sąd nie dał wiary pewnym dowodom – przyjął, że są niewiarygodne i pozbawione mocy dowodowej, a tym samym nie mogą być podstawą stwierdzenia istnienia istotnych dla sprawy okoliczności. Analiza treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie pozostawia wątpliwości co do tego, że spełnia ono wymagania wskazanego przepisu. Należy dodać, że wbrew zarzutom pozwanego, uzasadnienie zaskarżonego wyroku (str. 11 uzasadnienia) wskazuje także przyczyny, dla których Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości.

Sąd Apelacyjny stwierdza, że podziela poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne i przyjmuje je za własne. Ustalenia faktyczne Sądu I instancji, zostały poczynione bowiem w oparciu o wszechstronne rozważenie całego, istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy, materiału dowodowego, którego ocena, przeprowadzona w pisemnym uzasadnieniu wyroku, jest pełna, zgodna z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Oznacza to, że nie doszło do naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Ustalenia nie zostały skutecznie wzruszone w apelacji, w ramach rozbudowanych zarzutów naruszenia prawa procesowego.

Analiza zarzutów pozwanego pozwala przy tym na przyjęcie, że część z nich w ogóle nie dotyczy konkretnych ustaleń sądu, ale kwestionuje poprawność przeprowadzonego przez sąd procesu subsumcji ustalonego stanu faktycznego pod właściwe przepisy prawa materialnego, co dotyczy przede wszystkim podważania istnienia normalnego związku przyczynowego między wprowadzeniem o.o.u. a spadkiem wartości nieruchomości i wyliczoną szkodą.

Zarzuty koncentrują się przede wszystkim na podważeniu opinii biegłego K. R. (1), która była podstawą do ustalenia wysokości odszkodowania.

Zarzuty te okazały się niesłuszne. Zasadnie opinię biegłego Sąd I instancji uznał za pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący stanowić podstawę istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń faktycznych. Została ona sporządzona w sposób rzetelny, zrozumiały, zgodny z zasadami sztuki oraz przepisami prawa. Wszelkie wątpliwości jakie mogły powstać w związku z treścią pisemnej opinii zostały wyjaśnione w ustnej wypowiedzi biegłego na rozprawie w dniu 10 października 2018 r., co znalazło odzwierciedlenie w treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku.

Wszystkie zarzuty w odniesieniu do opinii biegłego z apelacji pozwanego uznać należało za bezzasadne.

Nie można zgodzić się ze skarżącym stawiającym zarzut naruszenia art. 278 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., co miało polegać na „przerzuceniu na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych” i „dokonania wykładni prawa”. Do podstawowych obowiązków biegłego należało przecież zbadanie wpływu wprowadzenia o.o.u. na ruch cen na rynku nieruchomości, co w sposób nieunikniony musiało prowadzić też do analizy czy istnieje związek przyczynowy między tymi zdarzeniami. Rozstrzygając to zagadnienie biegły w istocie odpowiedział na zadane w tezie dowodowej pytanie, biegły miał bowiem ustalić czy na skutek wprowadzenia o.o.u. doszło do spadku cen nieruchomości w niej położonych, a jeżeli tak, to jaki był spadek cen nieruchomości należącej do powodów.

Biegły w swojej opinii uwzględnił także okoliczność, że oceniana nieruchomość przed wprowadzeniem o.o.u. także sąsiadowała z lotniskiem, okoliczność że nieruchomość powodów leży w strefie wewnętrznej i do niej została zakwalifikowana. W ustnych wyjaśnieniach biegły podtrzymał swoją opinię co do wysokości spadku wartości nieruchomości. Wbrew zarzutom powodów nie ma podstaw by spadek wartości nieruchomości określać inaczej niż 14,4%. Biegły wyjaśnił, w jaki sposób ustalony został spadek wartości nieruchomości powodów na, co znalazło odzwierciedlenie w uzasadnieniu Sądu I instancji, do którego odwołuje się sąd odwoławczy bez ponownego przytaczania tych samych argumentów.

Na pewno bardziej precyzyjne ustalenie stopnia wpływu wprowadzenia o.o.u. na ceny nieruchomości w poszczególnych sektorach obszaru będzie możliwe dopiero po wielu latach, gdy na rynku dojdzie do większej ilości transakcji. Niemniej, nie może to stanowić przeszkody do ustalenia aktualnej wysokości szkody, polegającej na spadku wartości nieruchomości, na podstawie dostępnych metod, w tym przy pomocy zastosowanego przez biegłego modelu

statystycznego regresji wielorakiej, połączonego z autorską metodą różnicowania spadków wartości w ramach każdej ze stref o.o.u.

Sąd Apelacyjny zauważa, że ostateczne konkluzje biegłego co do wskaźników spadku wartości nieruchomości powodów są bardzo zbliżone do danych wynikających z wielu innych opinii wydawanych przez różnych biegłych na potrzeby znacznej ilości analogicznych sporów, jakie toczą się między pozwanym a właścicielami nieruchomości położonych na terenie objętym o.o.u..

Nie ma także podstaw do dyskwalifikacji opinii w części dotyczącej określenia wysokości nakładów. Okoliczność, że biegły nie jest akustykiem oraz, że sporządzając opinię nie dokonywał analizy dokumentacji projektowej, budowlanej i powykonawczej w żadnym zakresie nie podważała prawidłowości wniosków opinii. Wymagania akustyczne w odniesieniu do budynku powodów wynikały z obowiązujących norm budowlanych ustalonych przepisami prawa wskazanymi w opinii; miarodajny poziom hałasu pochodzący z operacji lotniczych określa się przy wykorzystaniu map zasięgu lotniczego, danych z pomiarów monitoringowych, uzupełniających pomiarów akustycznych. Stosowne pomiary zostały przeprowadzone przez biegłego akustyka, który wskazał jakie prace budowlane muszą zostać wykonane w budynku powodów, aby zapewnić w nim odpowiadający normom poziom hałasu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego złożone przez pozwanego w toku sprawy opinia prywatna sporządzona przez dr. I. J. K. oraz dr hab. I. F. nie podważyły wiarygodności ocenianej opinii biegłego K. R. (1).

Omawiana opinia nie naruszała też przepisów art. 153 i 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami ani treści § 4 ust. 1, § 55 ust. 2 i 56 ust. 1 pkt. 9 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego i tym samym spełnia wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu sporządzającemu operat szacunkowy.

Skarżący pomija bowiem, że opinia ta składa się z dwóch, w istocie niezależnych od siebie części. W pierwszej, biegły dokonał analizy trendu na rynku nieruchomości w związku z wprowadzeniem o.o.u. W tej części biegły, jak już wspomniano, posłużył się modelem statystycznym tzw. regresji wielokrotnej. Pozwoliło to na ustalenie ogólnego wskaźnika procentowego spadku wartości nieruchomości na terenie strefy wewnętrznej o.o.u w P., w której położona jest nieruchomość powoda.

W drugiej natomiast części opinii biegły dokonał właściwej wyceny przedmiotowej nieruchomości i tylko w tym zakresie znajdowały zastosowanie przepisy w/w Rozporządzenia, co znalazło wyraz *expressis verbis* w treści opinii, gdzie wskazuje się na przyjętą metodologię wyceny (podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej). W ocenie Sądu Apelacyjnego również nie budzi wątpliwości, że przyjęte do wyceny przez biegłego R. transakcje dotyczyły nieruchomości podobnych, wszak zawarte w tabeli nr (...) zestawienie obejmuje nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi o podobnym zagospodarowaniu działki położone zarówno w P. jak i w okolicznych miejscowościach. Warto przy tym zauważyć, że w świetle art. 4 pkt 16 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zawierającego definicję nieruchomości podobnej, decydujące znaczenie dla wyceny ma położenie nieruchomości, ich stan prawny, przeznaczenie i sposób korzystania, natomiast powierzchnia nieruchomości ma mniejszy wpływ i mieści się w pojęciu "innych cech wpływających na jej wartość". Zawsze o podobieństwie nieruchomości decydować będą takie cechy jak położenie, stan prawny, przeznaczenie i sposób korzystania. Natomiast inne cechy nieruchomości, w tym powierzchnia mogą determinować ich podobieństwo, o ile rzeczoznawca majątkowy uzna, że cecha taka wpływa na wartość nieruchomości na badanym rynku transakcyjnym. Nie powinno bowiem budzić wątpliwości, że dobór nieruchomości do analizy porównawczej jest zabiegiem wymagającym posiadania wiadomości specjalnych, a zatem zasadniczo została pozostawiona uznaniu biegłego (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 stycznia 2014 r., I OSK (...); wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 20 kwietnia 2016 r., I ACa 1039/15). Wobec powyższego nie sposób zgodzić się z pozwanym, że biegły posłużył się cenami transakcyjnymi, które nie dotyczyły nieruchomości podobnych.

Nie było zatem przesłanek do uwzględnienia żądania pozwanego o skierowanie wniosku do Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...) o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii przez biegłego K. R. (1) w trybie art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Skorzystanie z możliwości weryfikowania opinii sądowej przez organ zewnętrzny powinno następować jedynie w sytuacjach wyjątkowych, w przypadku, gdy np. zostało wydanych kilka rażąco sprzecznych opinii opartych na tej samej metodologii wyceny nieruchomości (por. art. 157 ust. 4 u.g.n.). Co do zasady bowiem to sąd orzekający jest w pierwszej kolejności uprawniony i zobowiązany do samodzielnej oceny opinii biegłego, tak jak każdego innego dowodu (art. 233 § 1 k.p.c.).

W konsekwencji bezzasadny okazał się także zarzut apelującego dotyczący niedopuszczenia przez Sąd Okręgowy dowodu z opinii innego biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego. Zgodnie z art. 286 k.p.c. sąd może – w razie potrzeby - zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych. W świetle tego unormowania, sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, jeżeli zachodzi taka potrzeba, a więc w szczególności wtedy, gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna. W judykaturze utrwalili się natomiast poglądy, iż sąd nie jest zobowiązany dopuścić dowód z opinii kolejnego biegłego tylko z tej przyczyny, że dotychczasowa opinia była dla strony niekorzystna (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 10 stycznia 2002 r. w spr. II CKN 639/99, LEX nr 53135, z dnia 14 marca 2007 r., I CSK 465/06, OSP 2008, nr 11, poz.123; z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 119/10, nie publ. i z dnia 20 marca 2014 r., II CSK 296/13, nie publ.).

Nie ma racji pozwany, że w świetle przepisów art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. odszkodowanie z tytułu nakładów na zapewnienie nieruchomości powodów odpowiedniego komfortu akustycznego należne jest w sytuacji, gdy te nakłady zostały już poniesione.

Sąd Apelacyjny podziela przedstawioną przez Sąd Okręgowy argumentację prawną i podkreśla, że znajduje ona wsparcie w orzecznictwie - przepis art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. nie wyłącza obowiązku naprawienia szkody obejmującej usunięcie wadliwości budynku, jeśli konieczne prace remontowe nie zostały jeszcze wykonane (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2012 r., sygn. akt. II CSK 254/12).

Nie doszło również do naruszenia wskazywanych w apelacji przepisów prawa materialnego, co w pierwszej kolejności dotyczyło przepisów art. 129 ust. 2 u.p.o.ś.

Sąd Okręgowy, korzystając z opinii biegłego, prawidłowo ustalił, spadek wartości nieruchomości powodów. Natomiast z chwilą wprowadzenia o.o.u. powstało na tym obszarze nowe ograniczenie korzystania z nieruchomości, w rozumieniu art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., polegające na konieczności trwałego znoszenia przez właścicieli ponadnormatywnej emisji hałasu, które, per se, może być źródłem szkody polegającej na utracie wartości nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010r. sygn. III CZP 128/09, LEX nr 578138 oraz wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 27 czerwca 2012r. sygn. IV CSK 28/12 i z dnia 21 sierpnia 2013r. sygn. II CSK 578/12, OSNC, z. 4 z 2014r., poz. 47).

W orzecznictwie przesądzono, że źródłem szkody po stronie właścicieli nieruchomości, może być samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania i konieczność tolerowania obniżonych standardów środowiskowych związanych z obniżeniem, w stosunku do powszechnie obowiązujących, norm ochrony przed hałasem.

Nie ma natomiast decydującego znaczenia, czy dla danego rodzaju nieruchomości w akcie prawnym o utworzeniu o.o.u. wprowadzono ograniczenia co do możliwości ich wykorzystywania.

Nie do przyjęcia jest także stanowisko, zgodnie z którym o szkodzie majątkowej po stronie powodów, w postaci spadku wartości nieruchomości, można by mówić dopiero wówczas, gdyby zbywali oni nieruchomość na rzecz osób trzecich.

Przyjmuje się bowiem, że sam spadek wartości aktywu majątkowego stanowi samoistny rodzaj szkody (straty), w rozumieniu przepisu art. 361 § 2 k.c. i w tej postaci podlega rekompensacie na podstawie przepisu art. 129 ust. 2 in fine u.p.o.ś.

Prawidłowości rozstrzygnięcia sądu I instancji co do wysokości uwzględnionych roszczeń odszkodowawczych nie mogą skutecznie wzruszyć wywoływane apelacji wskazujące na występowanie rzekomego zjawiska, nazywanego przez pozwanego „rekurencją odszkodowania”. Jak się wydaje, ma to, zdaniem apelującego, polegać na tym, że przyznanie powodowi odszkodowania z tytułu konieczności poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną budynków mieszkalnych automatycznie wpływać miałyby na zmniejszenie ich szkody z tytułu spadku wartości nieruchomości.

Argumentacja taka nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż opiera się na błędnych założeniach. Rozmiar szkód, jakie były przedmiotem rozpoznania w sprawie, badany był bowiem według stanu każdej nieruchomości z dnia wprowadzenia o.o.u., co dotyczyło zarówno wysokości koniecznych nakładów inwestycyjnych, jak i spadku wartości nieruchomości. Szkody te nie są zatem ze sobą związane zjawiskiem rzekomej „rekurencji” (zob. też uzasadnienie do w/w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013r. w sprawie II CSK 578/12). Należy podkreślić, co wynika z opinii biegłego akustyka, budynek powodów w dniu wprowadzenia o.o.u. spełniał wszelkie normy akustyczne i nie wymagał nakładów w celu zapewnienia zgodnego z normami klimatu akustycznego.

Nie budzi też wątpliwości istnienie normalnego związku przyczynowego między obniżeniem wartości nieruchomości powodów a wprowadzeniem o.o.u. (art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. art. 361 § 1 k.c). Przeciwno takiemu stwierdzeniu nie może przemawiać okoliczność, że już wcześniej nieruchomości położone były na obszarze dotkniętym hałasem. Oczywiście, zmniejszało to samo w sobie wartość nieruchomości z uwagi na niekorzystne jej położenie. Ta cecha nieruchomości została jednak w dostateczny sposób uwzględniona w opinii biegłego. Wynika to jednoznacznie ze wzoru przyjętego przez biegłego na str. 32 opinii (k.928 akt), w którym współczynnik s przyjęty przez biegłego na 0,11 oddaje obniżenie wartości nieruchomości z tytułu niekorzystnego położenia nieruchomości wycenianej w sąsiedztwie lotniska cywilnego. Nieruchomości z rynku równoległego na podstawie których została określona wartość nieruchomości nie są objęte podobną wadą, toteż nieruchomości przyjęte przez biegłego do wyceny jako baza dla wyliczenia wartości nieruchomości położonych w o.o.u. wycenione były przy użyciu współczynnika 0,89 (1-011).

Na skutek wprowadzenia o.o.u. wartość nieruchomości położonych w o.o.u. uległa dalszemu obniżeniu. Świadomość bowiem takiego, w perspektywie nieograniczonego czasowo, ograniczenia należy uznać, w świetle zasad doświadczenia życiowego, a także w obliczu wyników badań rynku za podstawową przyczynę spadku cen nieruchomości na terenie o.o.u. po jego wprowadzeniu. Nie ma tu zasadniczego znaczenia, jak przedstawiają się w praktyce rzeczywiste poziomy (dawki) emisji hałasu, wywoływanego przez działanie lotniska, w poszczególnych okresach. Wątpliwe byłoby bowiem przyjęcie założenia, że potencjalni nabywcy dokonują w tym zakresie jakichś szczegółowych badań czy pomiarów. Natomiast decydujące znaczenie ma świadomość hipotetycznej konieczności zamieszkiwania na terenie, na którym zalegalizowane zostało przekraczanie norm środowiskowych natężenia hałasu, co wiąże się z ponadstandardową uciążliwością w korzystaniu ze swojej własności. Biorąc pod uwagę powszechnie znaną aktualną charakterystykę rynku nieruchomości, który, z uwagi na ograniczony popyt jest rynkiem nabywcy a nie sprzedającego, oczywiste jest, że potencjalny kupujący zgodzi się na znoszenie tego rodzaju ograniczeń jedynie w przypadku istotnego obniżenia ceny w stosunku do nieruchomości nie mających takich obciążeń.

Uchwała z dnia 30 stycznia 2012 r. prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powodów, otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do godzącego w ich prawa rozwoju lotniska i z tego powodu związek między wprowadzeniem o.o.u., a szkodą w ich majątku jest zatem w pełni wykazany. Odmienne wnioski nie wynikają z dokumentów urzędowych w postaci powoływanych w apelacji: decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska i raportu środowiskowego. Przeciwnie, w ocenie Sądu Apelacyjnego, potwierdzają one słusność stanowiska Sądu Okręgowego. Dowody te stanowią element procedury zwieńczonej ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Decyzja (...) z (...) roku stwierdza konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w związku z przedsięwzięciem: „Rozbudowa i modernizacja (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.”. Jasno z niej wynika, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wiązało się nie tylko z koniecznością prawnego uregulowania stanu już istniejącego, ale

przede wszystkim stanu przyszłego, związanego z planami inwestycyjnymi pozwanego. Istotą wprowadzenia obszaru jest zaś brak możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska (art. 135 ust. 1 u.p.o.ś.), z czego powodowie wywodzili swoje roszczenie. Z tego względu nie są trafne twierdzenia pozwanego, w świetle których lotnisko P. – Ł. cechuje specyfika, pozbawiająca właścicieli sąsiednich nieruchomości możliwości dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Sąd odwoławczy wskazuje nadto, że niniejsza sprawa jest jedną z dziesiątek spraw dotyczących odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości znajdujących się w strefie ograniczonego użytkowania wokół lotniska P.-Ł. rozpoznanych już przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu. Argumenty pozwanego co do braku związku przyczynowego między wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania a koniecznością poniesienia nakładów z tytułu modernizacji akustycznej nieruchomości, były wielokrotnie rozważane i nie zyskały akceptacji.

Za uzasadnioną w części uznać należało apelację w zakresie rozstrzygającym o odsetkach ustawowych za opóźnienie, przyznanych w wyroku od uwzględnionego roszczenia odszkodowawczego.

Sąd I instancji uznał, że pozwany pozostawał w opóźnieniu z zapłatą powodom odszkodowania już w dniu wytoczenia powództwa, uzasadniającym zasądzenie od niego ustawowych odsetek za opóźnienie na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 k.c., bowiem wcześniej powodowie- w piśmie z dnia 29 sierpnia 2013 roku wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 250.000 zł, która to kwota obejmowała sumy dochodzone w niniejszym postępowaniu.

Tego rodzaju stanowisko w zakresie wymagalności roszczenia i związanego z nim uprawnienia do żądania odsetek za opóźnienie w ocenie Sądu Apelacyjnego w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę, w specyficznych jej realiach nie zasługuje jednak na aprobatę. Co prawda, rzeczywiście sposób oznaczania wymagalności roszczeń tzw. bezterminowych, do których zalicza się niewątpliwie roszczenie odszkodowawcze, wyznacza treść przepisu art. 455 k.c.

Co do zasady zatem odpowiedzialny za szkodę pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia odszkodowawczego z momentem otrzymania od poszkodowanego wezwania do likwidacji szkody i upływem odpowiedniego terminu do jej wyrównania.

W przypadku, gdy odszkodowanie ma nastąpić w formie pieniężnej, od tej chwili wierzyciel ma prawo żądania zapłaty na swoją rzecz odsetek za opóźnienie na podstawie przepisu art. 481 k.c., pod warunkiem, że w wezwaniu o zapłatę skonkretyzował także swoje roszczenie co do wysokości.

Reguła ta nie może jednak być stosowana w sposób mechaniczny, nieracjonalny i sprzeczny z poczuciem sprawiedliwości.

Przyjąć należy, że przedmiotowe wezwanie, o jakim mowa w art. 455 k.c., może wywołać omawiane skutki jedynie wówczas, gdy w konkretnych okolicznościach faktycznych z jego treści można z wysokim prawdopodobieństwem przyjąć, że rzeczywiście doszło do powstania szkody, w określonej w wezwaniu wysokości, oraz że adresat wezwania ponosi za nią odpowiedzialność.

Tego rodzaju cech nie nosi wezwanie wystosowane przez powodów w skierowanym do pozwanego piśmie z dnia 29 sierpnia 2013 roku.

Określono w nim w sposób całkowicie dowolny i arbitralny, że, na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, doszło do szkody w postaci spadku wartości nieruchomości, stanowiącej własność powodów, którą w wezwaniu określono na 150.000 zł, a także do konieczności dokonania nakładów na ochronę akustyczną domu mieszkalnego i że szkoda majątkowa z tego tytułu wynosi w wysokości 100.000 zł.

W wezwaniu tym nie powołano się na żadne obiektywne okoliczności faktyczne, które czyniłyby wiarygodnymi twierdzenia co do wysokości żądanych kwot. Nie podano w szczególności jakichkolwiek danych i obliczeń, które żądanie zapłaty czyniłyby prawdopodobnym.

Wymaga przy tym podkreślenia, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie prowadzi do domniemania, że w związku z tym powstaną szkody w postaci spadku wartości położonych na terenie obszaru

nieruchomości czy też konieczności poniesienia wydatków związanych z ochroną akustyczną każdego budynku mieszkalnego.

Stwierdzenie tego wymaga zwykle, tak jak w realiach rozpoznawanej sprawy, przeprowadzenia, czasami długotrwałych, badań specjalistycznych, zarówno związanych z tendencjami rynkowymi, jak i z oszacowaniem ich wpływu na konkretną nieruchomość.

Wszystkie istotne dla takich ustaleń okoliczności zostały ustalone dopiero w toku postępowania sądowego, w oparciu wydane w sprawie opinie biegłych, a wysokość zgłoszonych przez powodów roszczeń została ustalona na podstawie opinii biegłego K. R. (1).

Z kolei biegły R. swoje wnioski co do wpływu wprowadzenia o.o.u. na rynkową wartość nieruchomości położonych w jego granicach wyprowadził na podstawie badania trendów i transakcji rynkowych z okresu od lutego 2016 roku do czerwca 2017 roku, zaś wartości zmiennych modelu oparte były o ceny nieruchomości z okresu od marca 2012 roku sierpnia 2015 roku a więc zaistniałych w całości już po wystosowaniu przedmiotowego wezwania do zapłaty (zgłoszenia szkody). Co do wartości nakładów koniecznych dla zapewnienia w budynku mieszkalnym powodów zgodnego z normami klimatu akustycznego, ich wartość wyliczona została według cen na dzień sporządzenia opinii, to jest według cen z marca 2018 roku.

Zatem zdaniem Sądu Apelacyjnego, w zakresie kwot żądanych w pozwie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości oraz zwrotu nakładów pozwanego jako pozostającego w opóźnieniu, skutkującym odpowiedzialnością odsetkową na podstawie art. 481 k.c. należało uznać od dnia następnego po upływie 14 dni od doręczenia jego pełnomocnikowi mu odpisu sporządzonej przez biegłego R. opinii. Skoro strony pozostawały w sporze, a biegły, wypełniając zobowiązanie Sądu w opinii oszacował wysokość szkody powodów, to w terminie 14 dni winien był spełnić świadczenie w zakresie, a jakim zostało ono zgłoszone w pozwie.

Odpis opinii doręczono pełnomocnikowi pozwanego w dniu 24 marca 2018r , co oznacza, że od dnia 11 kwietnia 2018 roku pozwany pozostawał w opóźnieniu w całości co do kwoty 80.000 zł, której żądanie zapłaty sformułował w pozwie (60.000 zł z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości oraz 20.000 zł z tytułu nakładów).

W zakresie kwoty 108.932 zł, której żądanie zapłaty powodowie sformułowali w piśmie z dnia 3 kwietnia 2018 roku, zasądzono od dnia 21 kwietnia 2018 roku, przyjmując 3 dni na jego doręczenie stronie pozwanej oraz następnie 14 dni na spełnienie przez pozwanego świadczenia w części, w której powództwo zostało rozszerzone.

Skutkowało to stosowną zmianą zaskarżonego wyroku, o czym orzeczono w na podstawie art. 386 §1 k.c. w punkcie I.

W pozostałym zakresie apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu (art. 385 k.p.c.).

W pkt. III Sąd Apelacyjny , zasądził od pozwanej spółki na ich rzecz 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym (art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 oraz § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych).

Ewa Staniszevska Karol Ratajczak Bogdan Wysocki