



Sygn. akt II CSK 602/09

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 maja 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosław Bączyk (przewodniczący)

SSN Stanisław Dąbrowski

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa E. S. i R. S.

przeciwko Skarbowi Państwa - Szefowi Wojskowego Zarządu Infrastruktury w P.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 6 maja 2010 r.,

skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 14 maja 2009 r., sygn. akt I ACa (...),

uchyla zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację powodów (punkt dwa) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Powodowie E. i R. małżonkowie S. domagali się zasądzenia od pozwanego Skarbu Państwa – Szefa Wojskowego Zarządu Infrastruktury w P. odszkodowania z tytułu rynkowego obniżenia wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. S. w wysokości 117 457 zł, kosztów robót budowlanych koniecznych dla ochrony budynku przed hałasem w wysokości 42 700 zł i zwrotu wydatków poniesionych na sporządzenie wyceny nieruchomości, a także zwrotu kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 11 września 2008 r. Sąd Okręgowy w P. zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 35800 zł z ustawowymi odsetkami od 12 września 2008 r., a w pozostałej części powództwo oddalił.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny uchylił powyższy wyrok w punkcie I, a w punkcie II w części oddalającej roszczenie odsetkowe powodów od kwoty 35800 zł oraz rozstrzygnięcie o kosztach procesu i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania, zaś w pozostałej części oddalił apelacje obu stron.

Rozstrzygnięcie to oparł na następujących ustaleniach i wnioskach: Powodowie od 2001 r. są właścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. S., która obejmuje pastwiska, grunty orne i tereny mieszkaniowe. Obecnie nie została objęta planem zagospodarowania przestrzennego, a w poprzednio obowiązującym była zaliczona do peryferyjnej strefy osadnictwa rolniczego z ekstensywną zabudową. Rozporządzeniem Wojewody X z dnia 17 grudnia 2003 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego w P., zmienionym rozporządzeniem z dnia 31 grudnia 2007 r., wprowadzono nowy podział obszaru ograniczonego użytkowania na strefy, zgodnie z którym nieruchomość powodów zaliczona została do II strefy (poprzednio do strefy C). Przewidziane dla niej ograniczenia obejmują zakaz przeznaczenia terenu pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak internaty, domy dziecka, jak też zakaz tworzenia obszarów A ochrony uzdrowiskowej. W odniesieniu do korzystania z terenów dopuszczono lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. Wymagania techniczne dotyczące budynków, znajdujących się w tej strefie, obejmują konieczność zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Powództwo oparte zostało na

twierdzeniu, że samo wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania doprowadziło do spadku wartości nieruchomości o jakim mowa w art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz.627 ze zm., dalej „p.o.ś.”), podczas gdy wykazania wymagało, że faktycznie doszło do ograniczenia dotychczasowego sposobu korzystania. Zmniejszenie wartości nieruchomości musi pozostawać w związku przyczynowo-skutkowym z wprowadzonymi ograniczeniami, którego istnienia powodowie nie udowodnili, skoro w dalszym ciągu korzystają z nieruchomości w dotychczasowym zakresie, a nie wskazali na zamiar wznoszenia nowego budynku lub rozbudowy obecnego. Rozporządzenie uniemożliwia budowę nowego obiektu, ale zakaz taki istniał już przed ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Faktyczne przekroczenie poziomu hałasu pozostaje w funkcjonalnym związku z wprowadzeniem strefy. Samo objęcie nieruchomości strefą ograniczonego użytkowania oraz nagłośnienie tej problematyki w środkach masowego przekazu mogło skutkować subiektywną reakcją rynku, wyrażającą się w spadku wartości tej nieruchomości, co jednak nie jest objęte normalnym następstwem wydania rozporządzenia. Biegły J. A. w opinii sporządzonej według stanu z grudnia 2007 r., uzupełnionej ustnym wywodem na rozprawie apelacyjnej, stwierdził, że spadek wartości nieruchomości na skutek zaliczenia jej do strefy C określić należało w oparciu o dane dotyczące spadku wartości nieruchomości zlokalizowanych w pobliżu lotnisk w innych krajach, nie kierował się rynkiem lokalnym. Określił to zmniejszenie wartości na kwotę 71100 zł przy uwzględnieniu, że nieruchomość spełnia prawne wymogi izolacyjności akustycznej. Osiągnięcie tego celu uzależnione jest od przeprowadzenia robót, których koszt wyliczył. Nie przeprowadzał jednak żadnych pomiarów ani badań akustycznych. Obliczenie zmniejszenia wartości nieruchomości jest również teoretyczne i ogólnikowe. Wywody opinii Sąd uznał za nieprzekonujące, skoro nie doszło do ograniczenia sposobu dotychczasowego jej użytkowania i nie uczynił ich podstawą ustaleń faktycznych. Nie było podstaw do uwzględnienia roszczenia o zasądzenie odszkodowania w oparciu o art. 129 ust. 2 p.o.ś., skoro nie było istotnego ograniczenia korzystania z nieruchomości w odniesieniu do dotychczasowego. Powinna to być szkoda, którą można ocenić w krótkim, dwuletnim okresie obowiązywania rozporządzenia. Powodowie nie wykazali przesłanek odpowiedzialności pozwanego przewidzianych art. 435 k.c. w związku z art. 322 do 328 p.o.ś. Nie wskazali zdarzenia, z którym szkoda jest związana oraz daty od jakiej należałoby określać jej wystąpienie, jak również nie złożyli wniosków dowodowych, bo za takie nie mogą być uznane pisma wskazujące na potrzebę

przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa i ochrony przed hałasem, czy biegłego akustyka.

Roszczenie obejmujące zwrot wydatków, jakie należy ponieść w celu zabezpieczenia budynku przed hałasem, uwzględnione przez Sąd Okręgowy, wymaga ponownego rozpoznania. Nie zostało zgłoszone żądanie zasądzenia na poczet tych należności dalszej kwoty 5900 zł.

Powodowie oparli skargę kasacyjną na obu przewidzianych art. 398³ § 1 k.p.c. podstawach. Naruszenia prawa materialnego upatrują w błędnej wykładni:

- art. 140 k.c. przez przyjęcie, że wprowadzenie rozporządzeniem Wojewody X z dnia 17 grudnia 2003 r., zmienionym rozporządzeniem z dnia 31 grudnia 2007 r. ograniczeń w przeznaczeniu ich nieruchomości i konieczności znoszenia podwyższonego poziomu hałasu nie ogranicza prawa własności i nie wpływa na wartość nieruchomości,
- art. 129 ust. 2 p.o.ś. przez przyjęcie, że spadek wartości nieruchomości wyliczony w opinii biegłego nie wynika z ograniczeń wprowadzonych powyższym rozporządzeniem i nie jest szkodą, podniesienie dopuszczalnego poziomu hałasu nie jest ograniczeniem możliwości korzystania z nieruchomości, zaś żądanie zwrotu nakładów poniesionych na dostosowanie budynku do wymogów zabezpieczenia przed hałasem, stosownie do art. 136 ust. 3 p.o.ś., nie jest objęte należnym odszkodowaniem,
- art. 322 do 328 p.o.ś. w związku z art. 435 k.c. przez ich niezastosowanie, pomimo wykazania opinią biegłego, że doznali szkody,
- art. 1 Protokołu Nr 1 Europejskiej Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności i art. 21 ust. 1 i 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przez przyjęcie, że ograniczenie prawa własności nieruchomości nie wymaga kompensacji poniesionej szkody.

Naruszenie przepisów prawa procesowego, które wpłynęło na treść wyroku dotyczy:

- art. 316 § 1 k.p.c. przez nieuwzględnienie ponadnormatywnego poziomu hałasu w strefie II, jako podstawy do ustalenia odszkodowania na podstawie art. 322 p.o.ś. w związku z art. 435 k.c. oraz pominięcie przepisów Konstytucji i Konwencji,
- art. 217 § 2 oraz art. 232 k.p.c. przez pominięcie zgłoszonych środków dowodowych i nieprzeprowadzenie z urzędu dowodu z opinii biegłego, mimo

niedostatecznego wyjaśnienia spornych okoliczności, a także wyjątkowej sytuacji, związanej z ważnym interesem publicznym,

- art. 233 § 1 k.p.c. przez niedochowanie zasad logiki w dokonywaniu ustaleń i określaniu związków przyczynowo-skutkowych,
- art. 321 § 1 k.p.c. przez niezasądzenie odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości na innej podstawie prawnej, chociaż wskazywał na to ustalony stan faktyczny,
- art. 322 i art. 383 k.p.c. przez przyjęcie, że zasądzenie kwoty 5900 zł tytułem zwrotu poniesionych nakładów stanowiłoby orzekanie ponad żądanie, ponieważ powodowie nie zgłosili takiego żądania, podczas gdy dotyczyła ona poniesionych już wydatków i była uwzględniona przez biegłego,
- art. 328 § 2 k.p.c. przez pominięcie w treści uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego rozstrzygnięcia odpowiedzialności pozwanego przewidzianej art. 322 p.o.ś. w związku z art. 435 k.c., a także niewskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, podstawy prawnej oraz ogólnikowe umotywowanie.

Powodowie wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania ewentualnie uchylenie go i zasądzenie od pozwanego kwoty 77 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 grudnia 2005 r. oraz nieobciążanie ich ewentualnymi kosztami zastępstwa procesowego z uwagi na precedensowy charakter sprawy.

Pozwany wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawy skargi kasacyjnej, przewidziane w art. 398³ k.p.c., są wymogiem konstrukcyjnym tego środka zaskarżenia, decydującym o jego istocie i charakterze, ponieważ wraz z granicami zaskarżenia wyznaczają granice skargi kasacyjnej i zakres kognicji Sądu Najwyższego (art. 398¹³ § 1 k.p.c.). W odniesieniu do objętego art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. naruszenia przepisów postępowania skarżący powinien wskazać przepis, który został naruszony przez sąd drugiej instancji, wyjaśnić na czym naruszenie to polega oraz jaki mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Formułując zarzuty w ramach tej podstawy skargi kasacyjnej, skarżący nie powiązali ich z przepisami regulującymi postępowanie apelacyjne, co stanowi usterkę wniesionego środka. Z uwagi jednak na to, że wyjaśniając na czym polega naruszenie wskazanego przepisu prawa, skarżący

odnosili się do postępowania Sądu Apelacyjnego oraz okoliczności samej sprawy, Sąd Najwyższy pominął tę usterkę.

Przepis art. 398³ § 3 k.p.c. wyłącza możliwość postawienia zarzutu dotyczącego ustalenia faktów lub oceny dowodów. Odnosi się to również do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., który bezpośrednio ma związek z podstawą faktyczną wyrokowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2009 r. II UK 114/09, niepubl., postanowienie z dnia 15 maja 2009 r. III CSK 338/08, niepubl.). Nie mogło zatem wywołać zamierzonego rezultatu powoływanie się skarżących na nieprawidłowości postępowania Sądu Apelacyjnego w tej kwestii.

Nie był usprawiedliwiony zarzut naruszenia art. 316 § 1 k.p.c. Uregulowanie to nakłada na sąd (także odwoławczy w związku z art. 391 § 1 k.p.c.) dokonanie oceny sprawy przy uwzględnieniu istniejących okoliczności faktycznych i stanu prawnego obowiązującego na dzień zamknięcia rozprawy. Rzeczą podnoszącego zarzut jest wskazanie konkretnego zdarzenia, którego nie uwzględnił Sąd Apelacyjny oraz jego wpływu na wynik sprawy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2006 r. II CSK 153/05, niepubl. i z dnia 21 marca 2006 r. III SK 2/06, OSNP z 2007 r./9-10/146). W rozpoznawanej sprawie Sądy obu instancji wzięły pod uwagę podwyższenie poziomu hałasu w utworzonej strefie, zaś uznanie, że nie ma ono znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu, nie jest objęte naruszeniem przepisów postępowania. Odnosi się to również do zarzutu pominięcia przepisów Konstytucji i Europejskiej Konwencji Praw Człowieka i Podstawowych Wolności, skoro Sąd Apelacyjny wskazał, że przepisy rangi konstytucyjnej oraz umów międzynarodowych brane były pod uwagę przy wykładni stosowanych przepisów.

Nie zasługiwał na aprobatę zarzut naruszenia art. 321 § 1 k.p.c., ponieważ Sąd Apelacyjny dokonywał oceny zgłoszonego powództwa na podstawie obu wskazanych przez powodów podstaw prawnych, zarówno art. 129 ust. 2 p.o.ś., jak i art. 435 k.c. w związku z art. 325 p.o.ś. W odniesieniu do tego drugiego przepisu stwierdził, że powodowie nie wykazali przesłanek odpowiedzialności deliktowej. Obowiązek zastosowania podstawy prawnej, nawet niewskazanej przez powoda, nie oznacza powinności uwzględnienia powództwa, jeśli - w ocenie sądu - nie zezwala na to stan faktyczny sprawy.

Nie ma podstaw do przyjęcia, że kwestionowanie odmowy zasądzenia kwoty 5900 zł, jako nieobjętej zgłoszonym żądaniem, mogłoby być dokonywane w ramach naruszenia art. 322 k.p.c., ponieważ przepis ten nie dotyczy kwestii zakresu orzekania.

Uznanie natomiast przez Sąd Apelacyjny, że powodowie po raz pierwszy zgłosili takie żądanie w postępowaniu apelacyjnym, co było niedopuszczalne wobec zakazu przewidzianego art. 383 k.p.c., jest następstwem nie dość wnikliwej oceny stanowiska powodów, także wyrażonego na rozprawie przed Sądem Okręgowym w dniu 13 lipca 2006 r. oraz opinii biegłego.

Za uzasadniony uznać należało zarzut naruszenia art. 217 § 2 k.p.c., który stanowi, że pominięcie przez sąd zgłaszanych środków dowodowych możliwe jest jedynie wówczas, gdy sporne okoliczności zostały już dostatecznie wyjaśnione. Taka sytuacja nie miała miejsca w rozpoznawanej sprawie, skoro nie doszło do uzgodnienia przez strony spornych kwestii, jak też Sąd uznał, że powodowie nie wykazali faktu poniesienia szkody. Wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego, powodowie domagali się dopuszczenia dowodu z opinii biegłych w pismach z dnia 13 czerwca 2008 r. i z dnia 5 sierpnia 2008 r., treść ich wskazuje na stanowcze wnioski, nie zaś sugestię poddaną pod rozagę. Opinię biegłego J. A., po wysłuchaniu go na rozprawie apelacyjnej, Sąd Apelacyjny zdyskwalifikował i uznał, że nie może być ona podstawą ustaleń w sprawie. Stwierdzenie, że powodowie nie ponieśli szkody w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości oparte zostało jedynie na przekonaniu Sądu. Nie można odmówić słuszności zarzutowi, że w istocie starania powodów o wykazanie opinią biegłego poniesienia straty w ogóle nie zostały uwzględnione, bo o odmowie przyznania przeprowadzonej opinii mocy dowodowej dowiedzieli się po ogłoszeniu wyroku. Pozbawieni oni zostali zatem możliwości udowodnienia roszczenia, co narusza wymienione uregulowanie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2004 r. IV CK 52/04, niepubl.). Rację mają również skarżący, że zaistniały w sprawie przesłanki do podjęcia przez Sąd inicjatywy dowodowej z urzędu. Skorzystanie przez sąd z przyznanego mu art. 232 zd. 2 k.p.c. uprawnienia do dopuszczenia dowodu niewskazanego przez stronę, co do zasady należy do jego dyskrecjonalnej władzy. Nie pozbawia jednak strony możliwości powołania się na to, że zaistniały w sprawie podstawy do podjęcia takiego działania, z tej racji, że sama została pozbawiona takiej możliwości, a nadto przemawiał za nim charakter sprawy obejmujący również element interesu publicznego oraz dotyczący problemu szerszego grona osób i trudności w określeniu wysokości szkody. Taka sytuacja zaistniała w rozpoznawanej sprawie.

Naruszenie art. 328 § 2 k.p.c., przez Sąd drugiej instancji, zachodzi wówczas, gdy uzasadnienie nie zawiera wymienionych w tym przepisie wymagań, co uniemożliwia dokonania kontroli kasacyjnej rozstrzygnięcia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13

maja 1997 r. II CKN 157/97, niepubl. i z dnia 25 lipca 2000 r. III CKN 821/00, niepubl.). W odniesieniu do ustaleń faktycznych dopuszczone zostało poprzestanie przez sąd odwoławczy na tych niewadliwie dokonanych przez sąd pierwszej instancji. Mimo powołania się przez Sąd Apelacyjny na wywód Sądu Okręgowego co do braku podstaw do uwzględnienia roszczenia w oparciu o art. 129 ust. 2 p.o.ś., co nie jest zgodne z powołanymi wymogami, to jednak kontrola rozstrzygnięcia w zakresie zgłoszonych zarzutów była możliwa.

Nie doszło do naruszenia art. 21 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej i art. 1 Protokołu Nr 1 do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności. Przepis art. 21 ust. 1 Konstytucji należy do podstawowych zasad ustrojowych, a zagwarantowana nim ochrona własności stanowi obowiązek państwa, urzeczywistniany przez działalność prawodawczą, jak i faktyczne czynności organów państwa. Konstytucyjne rozumienie własności wyznacza także sposób wykładni i stosowania prawa. Art. 1 Protokołu Nr 1 do Konwencji jest źródłem obowiązującego prawa (art. 87 ust.1 Konstytucji), które określa obowiązek państwa w zakresie działalności ustawodawczej, mającej na celu ochronę własności ze wskazaniem równowagi między konkurencyjnymi interesami jednostki i wspólnoty jako całości. Z uwagi na gwarancyjny charakter tych przepisów, kreujących zasadę ustrojową i prawo podstawowe, nie mogą być one bezpośrednio stosowane jako samoistna podstawa rozstrzygnięcia. Uwzględniane są natomiast przy wykładni i stosowaniu prawa objętego zwykłymi ustawami, które muszą pozostawać w zgodzie z wyznaczonym zakresem ochrony własności.

Art. 140 k.c. określa treść prawa własności jako najszerszą formę korzystania z rzeczy. Uprawnienia właściciela mogą doznawać ograniczeń wprowadzanych ustawą ze względu na ważne interesy społeczne. Rację mają skarżący, że powołanymi rozporządzeniami Wojewody X wprowadzono opisane w nich ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. Ograniczenia te zostały powołane w motywach uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Nie można odmówić trafności stanowisku Sądu Apelacyjnego, że art. 140 k.c. nie stanowi podstawy do formułowania roszczeń odszkodowawczych.

Podzielić należało zarzut błędnej wykładni art. 129 ust. 2 p.o.ś., który stanowi, że w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego zarysowały się dwa odmienne poglądy dotyczące oceny roszczenia o naprawienie szkody w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości jako następstwa faktycznego oddziaływania lotniska wojskowego na środowisko, polegającego na emitowaniu hałasu o natężeniu, które nie pozwala na dochowanie standardów jakości środowiska na sąsiednich nieruchomościach, co było podstawą do utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Stosownie do jednego z nich (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2008 r. II CSK 367/08, z dnia 25 lutego 2009 r. II CSK 565/08), podstawą tego roszczenia jest art. 435 w związku z art. 322 p.o.ś., ponieważ art. 129 ust. 2 p.o.ś. obejmuje tylko szkodę, którą można ocenić już w momencie opublikowania aktu prawnego lub w krótkim czasie jego obowiązywania. Powiązanie wystąpienia szkody z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości i krótkim, dwuletnim terminem jej dochodzenia oraz wąskie jej ujęcie, było podstawą do przyjęcia, że pogorszenie warunków korzystania z nieruchomości, wpływające na pogorszenie komfortu życia oraz obniżenia wartości nieruchomości, nie spełnia tego uregulowania.

Inne zapatrywanie wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 lutego 2009 r. II CSK 546/08, stwierdzając, że przewidziana art. 129 ust. 2 p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także szkody, które wynikają z przekroczenia standardów środowiska w zakresie emitowanego hałasu. W art. 129 do 136 p.o.ś. uregulowane zostały samodzielne podstawy odpowiedzialności za szkody związane z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, oparte na założeniu, że ryzyko szkód związanych ze szkodliwą dla otoczenia działalnością ponosi podmiot, który podejmuje taką działalność dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego ograniczającego sposób korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela, użytkownika wieczystego lub mającego ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości i związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonymi ograniczeniami a szkodą.

W postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09 Sąd Najwyższy przychylił się do drugiego z przedstawionych poglądów, co zaakceptował Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 9 kwietnia 2010 r. III CZP 17/10. Wskazane zostało w motywach tych orzeczeń, że, według art. 129 ust. 2 p.o.ś., ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia

(zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 w związku z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, który będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym - hałasu. Nie ma przekonującego argumentu za takim ograniczeniem odpowiedzialności na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. Właściwe jest natomiast dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości. Wobec tego podstawą roszczenia o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości, jest art. 129 ust. 2 p.o.ś. Nie wyłącza to odpowiedzialności pozwanego za szkody związane z działalnością lotniska w oparciu o art. 435 k.c. w zakresie, w jakim ochrony mienia nie wyłączyło ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania (przy założeniu, że wojskowa baza lotniska jest zakładem w rozumieniu art. 435 k.c.). Są to bowiem odmienne reżimy odpowiedzialności odszkodowawczej. Za przedstawionym poglądem opowiada się również Sąd Najwyższy w rozpoznawanej sprawie, dzieląc zapatrywanie o potrzebie łącznej oceny wszystkich skutków opisanej ingerencji w środowisko nieruchomości sąsiadujących z lotniskiem. W związku z tym, że roszczenie powodów ma podstawę w art. 129 ust. 2 p.o.ś., nie było potrzeby do odnoszenia się do zarzutu naruszenia art. 435 k.c. w związku z art. 322 p.o.ś.

Z powyższych względów należało w oparciu o art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. zaskarżony wyrok uchylić i sprawę przekazać Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania. Na podstawie art. 108 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego pozostawiono końcowemu rozstrzygnięciu.