



Sygn. akt I CSK 464/18

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 22 listopada 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa A. L.  
przeciwko Przedsiębiorstwu P. w W.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 22 listopada 2019 r.,  
skargi kasacyjnej powódki  
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)  
z dnia 5 czerwca 2017 r., sygn. akt VI ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok w części obejmującej  
rozstrzygnięcia zamieszczone w pkt I - 1. i 3., II i IV i w tym  
zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu w (...) do  
ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach  
postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

A. L. wniosła o zasądzenie od Przedsiębiorstwa P. w W. kwoty 750 000,00 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości jej nieruchomości oraz 90 000,00 zł tytułem pokrycia kosztów, jakie powódka musiała i musi ponieść w celu dostosowania budynku do wymagań technicznych, z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia pozwu do dnia zapłaty.

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 12 grudnia 2012 r. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 282 398 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 27 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie powództwo oddalił, zniósł wzajemnie między stronami obowiązek zwrotu kosztów procesu oraz nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa kwotę 12 432 zł tytułem części wpisu sądowego, od uiszczenia którego powódka była zwolniona. Ustalił, że powódka jest właścicielką nieruchomości położonej w W. przy ul. K. o powierzchni 629 m<sup>2</sup>, zabudowanej domem jednorodziennym, składającej się z dwóch działek geodezyjnych o nr 130/1 i 130/2. Rozporządzeniem Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r., wydanym na podstawie art. 135 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (jedn. tekst: Dz.U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zm.; obecny jedn. tekst: Dz.U. z 2019 r. poz. 1396 ze zm.; dalej: „p.o.ś.”), utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla P. Nieruchomość powódki znalazła się w strefie M. Zgodnie z uchwałą Sejmiku Województwa [...] z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla P. w W. nieruchomość powódki znalazła się w całości w strefie Z2 hałasu. W związku z występowaniem w tej strefie poziomu hałasu powyżej przyjętych norm budynki mieszkalne powinny posiadać zabezpieczenia akustyczne zgodnie z obowiązującą normą, która określa wymaganą izolacyjność akustyczną przegród wewnętrznych i zewnętrznych. Budynek powódki nie posiada zabezpieczeń zapewniających właściwy klimat akustyczny. W celu uzyskania takiego klimatu w tym budynku należy dokonać określonych prac, których wartość wynosi 84 535,05 zł. Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało obniżenie wartości nieruchomości powódki o 21%. Sąd Okręgowy, powołując się na

art. 129 i art. 136 ust. 3 p.o.ś., uznał roszczenie powódki za zasadne do kwoty 282 398,00 zł.

Obie strony wniosły apelacje od wyroku Sądu Okręgowego.

Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 5 czerwca 2017 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w punkcie I w ten sposób, że oddalił powództwo o zapłatę kwoty 197 863,00 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 27 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty, w punkcie II w ten sposób, że zasądził od pozwanego na rzecz powódki odsetki ustawowe od kwoty 84 535,00 zł od dnia 14 kwietnia 2009 r. do dnia 26 grudnia 2012 r., w punkcie III i IV w ten sposób, że koszty procesu stosunkowo rozdzielił pomiędzy stronami stosownie do wyniku postępowania ustalając, iż powódka wygrała sprawę w 10%, a pozwany w 90%, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym, oddalił apelacje powódki i pozwanego w pozostałej części oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 15 734 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny podzielił opinię biegłego, z której wynika, że budynek powódki nie spełniał wymagań koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego. Potwierdził stanowisko Sądu Okręgowego, że łączna wartość prac, jakie należy wykonać, wyniesie 84 535,05 zł. Nie podzielił natomiast ustaleń tego Sądu odnośnie obniżenia wartości nieruchomości powódki. Uznał, że opinie dwóch biegłych znacznie różnią się w zakresie oszacowania wartości nieruchomości. W tej sytuacji uznał za konieczne uzupełnienie materiału dowodowego i dopuścił dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność, czy doszło do obniżenia wartości nieruchomości powódki w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Na podstawie opinii biegłego ustalił, że spadek wartości nieruchomości powódki w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania kształtuje się na poziomie ok. 3%. Wartość nieruchomości powódki wynosi 1 244 682 zł, natomiast nieruchomości poza obszarem 1 283 834 zł. Natomiast z opinii uzupełniającej wynika, że wartość nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania nie uległa spadkowi. Sąd Apelacyjny uznał opinię sporządzoną przez biegłego za w pełni przekonującą

i wiarygodną. Podkreślił, że objęcie nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania nie zawsze powoduje spadek wartości nieruchomości. Przyjął, że w niniejszej sprawie nie zostało wykazane, iż powódka doznała szkody polegającej na zmniejszeniu wartości jej nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Pozwana wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego, zarzucając naruszenie przepisów postępowania, mianowicie art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2020 r., poz. 65; dalej: „u.g.n.”), art. 316 § 1 zd. 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c., art. 278 § 1 k.p.c. w związku z art. art. 240 ust. 2 u.g.n. w związku z art. 156 ust. 3 u.g.n. w związku z art. 391 § 1 k.p.c., art. 278 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 299 k.p.c., a także naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 129 ust. 2 p.o.ś. w związku z art. 361 k.c. (dwukrotnie), art. 363 § 2 k.c. i art. 129 ust. 2 p.o.ś. w związku z art. 21 ust. 2 Konstytucji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 363 § 2 k.c. i związane z nim zarzuty naruszenia przepisów postępowania sprowadzają się przede wszystkim do tego, że Sąd Apelacyjny wykorzystał operat szacunkowy sporządzony 27 miesięcy przed dniem orzekania, wbrew zakazowi wymienionemu w art. 156 ust. 3 u.g.n., co doprowadziło do wydania orzeczenia na podstawie stanu faktycznego oraz cen obowiązujących ponad 2 lata przed zamknięciem rozprawy. Zarzuty te są trafne. Trzeba w związku z tym podkreślić, że, zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2016 r., I CSK 646/15 (niepubl.), sąd nie jest uprawniony do samodzielnej oceny, czy uległa zmianie wartość nieruchomości określona w opinii rzeczoznawcy, która w świetle art. 156 ust. 3 u.g.n. straciła aktualność, i obowiązany jest opinię tę uaktualnić, w sposób określony w art. 156 ust. 4 u.g.n.; ograniczenie to dotyczy również sądu drugiej instancji.

Zarzut naruszenia art. 129 ust 2 p.o.ś. w związku z art. 21 ust. 2 Konstytucji dotyczy niedokonania prokonstytucyjnej wykładni przepisu art. 129 ust. 2 p.o.ś. w świetle obowiązków nałożonych na ustawodawcę na podstawie art. 21 ust. 2 Konstytucji i błędne przyjęcie, że szkoda w rozumieniu art. 129 ust. 2 p.o.ś.,

wynikająca z ograniczenia prawa własności na podstawie decyzji władzy publicznej, nie uprawnia do uzyskania odszkodowania pozwalającego na przywrócenie sytuacji majątkowej poszkodowanego sprzed wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Natomiast zarzut naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś. w związku z art. 361 k.c. dotyczy błędnej jego wykładni i przyjęcia, że przepis ten ogranicza odszkodowanie do samego spadku wartości nieruchomości na rynku transakcyjnym, podczas gdy redakcja tego przepisu, zgodnie z którym właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, która obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości, jednoznacznie wskazuje, że zmniejszenie wartości nieruchomości jest nie jedynym elementem szkody w rozumieniu tego przepisu oraz nie wyczerpuje tego pojęcia, ale jest zaledwie przykładem tej szkody. Również te zarzuty są trafne i znajdują uzasadnienie w dotychczasowym orzecznictwie. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 2017 r., II CSK 602/16 (niepubl.), art. 129 ust. 2 p.o.ś. stanowi samodzielną podstawę roszczeń odszkodowawczych związanych z wprowadzonym ograniczeniem korzystania z nieruchomości. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez jej właściciela oraz związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Już z brzmienia przepisu art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, że odszkodowanie należy się „w związku z ograniczeniem korzystania z nieruchomości”, a nie w związku z utratą możliwości dochodzenia roszczenia o zaprzestanie negatywnego oddziaływania na nieruchomość. Oficjalne potwierdzenie takiego ograniczenia korzystania z nieruchomości następuje w drodze uchwały właściwego sejmiku o ustanowieniu strefy tego ograniczenia. Ograniczeniem tym jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. Według wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2018 r., II CSK 306/17 (niepubl.), związek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania z obniżeniem wartości nieruchomości należy rozumieć szeroko. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem

ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru, lecz także obniżenie jej wartości wynikające z tego, że na skutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zwężenia granic własności (art. 140 i 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. Właściciel, który przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji przekraczającej standard ochrony środowiska, został w wyniku ustanowienia obszaru możliwości takiej pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.g.n. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel musi znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje.

Drugi zarzut naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś. w związku z art. 361 k.c. odnosi się do jego błędnej wykładni i przyjęcia, że szkoda określana jest w sposób obiektywny, tj. na podstawie wartości rynkowej danego dobra, nie zaś za pomocą metody subiektywnej, określającej indywidualną sytuację skarżącej, oraz wartości składnika, jaką przedstawia on ze względu na stosunek do innych składników majątku, indywidualnych potrzeb sytuacji skarżącej, a więc uwzględniając jego związek z majątkiem jako całością. Określanie szkody w ujęciu obiektywnym bądź subiektywnym jest sporne w piśmiennictwie. Sąd Najwyższy w niniejszym składzie podziela pogląd, że naprawienie szkody ma prowadzić do postawienia poszkodowanego w takiej sytuacji majątkowej, jak gdyby nie doszło do naruszenia jego interesów. Według uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 1998 r., III CZP 72/97 (OSNC 1998, nr 9, poz. 133), odszkodowanie powinno przywrócić w majątku poszkodowanego stan naruszony zdarzeniem wyrządzającym szkodę. Cel ten realizuje naprawienie szkody uwzględniające indywidualną sytuację poszkodowanego, co ono umożliwia pełne naprawienie szkody. W tej sytuacji trafny jest podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 299 k.p.c. przez zaniechanie przesłuchania stron, które pozwoliłoby do określenia zakresu i wysokości szkody poniesionej przez powódkę.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

