



Sygn. akt I CSK 568/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 marca 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

w sprawie z powództwa E. K. i M. K.
przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu "(...)" w W.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 11 marca 2020 r.,
skargi kasacyjnej powodów
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 2 maja 2018 r., sygn. akt V ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 2 maja 2018 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w W. z dnia 22 listopada 2016 r. w ten sposób, że oddalił żądanie powodów E. K. i M. K. zasądzenia na ich rzecz solidarnie od Przedsiębiorstwa

Państwowego „(...)” z siedzibą w W. kwoty 2086000 zł z odsetkami z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów.

Sąd Apelacyjny ustalił, że powodowie są właścicielami bliżej określonych nieruchomości położonych w W., objętych obszarem ograniczonego użytkowania dla P. w W., utworzonego uchwałą nr (...)/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., która weszła w życie z dniem 4 sierpnia 2011 r. Przy czym nieruchomości powodów znalazły się poza wydzielonymi w tym obszarze strefami Z1 i Z2.

Na gruncie tych ustaleń Sąd Apelacyjny uznał, że wprowadzenie wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku z dnia 20 czerwca 2011 r. wprowadziło ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości powodów, o jakich mowa w art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jedn. tekst: Dz.U. 2019, poz. 1396, dalej: „u.p.o.ś”), polegające na znoszeniu dopuszczalnych tą uchwałą immisji ponadnormatywnego hałasu związanego z działalnością pobliskiego lotniska, niemniej jednak nie spowodowało ono obniżenia wartości ich nieruchomości.

Skarga kasacyjna powodów - oparta na obu podstawach z art. 398³ k.p.c. - zawiera zarzuty naruszenia art. 233 § 1, 321 § 1, 232 k.p.c., art. 140, 144, 361 § 1, 435 k.c., art. 129 ust. 2, 135, 322 - 328 „u.p.o.ś”, i zmierza do uchylenia tego wyroku oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego oparta jest na stanowisku, że spadek wartości nieruchomości powodów nie został spowodowany wprowadzeniem uchwałą Sejmiku obszaru ograniczonego użytkowania, skoro nieruchomość ta była narażona na negatywne oddziaływanie hałasu lotniskowego także przed wejściem w życie tej uchwały.

Podług art. 129 ust. 2 „u.p.o.ś”, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Jak przyjęto w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08

(OSNC-ZD 2009, nr 4 poz. 103), przepis ten stanowi samodzielną podstawę roszczeń odszkodowawczych związanych z wprowadzonym ograniczeniem korzystania z nieruchomości. Przestankami 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.

Z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wynika, że odszkodowanie należy się „w związku z ograniczeniem korzystania z nieruchomości”. Oficjalne potwierdzenie takiego ograniczenia korzystania z nieruchomości następuje w drodze uchwały właściwego sejmiku o ustanowieniu strefy tego ograniczenia. Mając to na uwadze, Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09 (nie publ.), uznał, że 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 (dalej „O.O.U.”). W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy wskazał na dalsze negatywne konsekwencje ustanowienia OOU dla właścicieli nieruchomości. Na skutek wejścia tego aktu w życie, dochodzi do zawężenia granic prawa własności. Od tej daty właściciel musi bowiem znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co, rzecz jasna, wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości. Stanowisko takie można uznać z utrwalone w judykaturze Sądu Najwyższego (por. wyroki z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/10, nie publ., z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, OSNC 2013, nr 2, poz. 26, z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47, czy z dnia 14 czerwca 2017 r., II CSK 602/16 nie publ.). Zgodnie z tym orzecznictwem, ograniczenie prawa własności, będące konsekwencją uchwalenia OOU, stanowi wprawdzie czynnik składający się na szkodę poniesioną przez powodów, ale, co wymaga podkreślenia, szkody tej nie wyczerpuje. Jeszcze bardziej istotnym czynnikiem jest tu bowiem samo utworzenie OOU. Niepodobna podzielić stanowiska, że w odbiorze potencjalnych nabywców, akt prawa miejscowego o utworzeniu OOU, otwierający, przynajmniej potencjalnie, legalną drogę do zwiększenia operacji lotniczych, nie

wpływa na zmniejszenie wartości nieruchomości. W doktrynie uznano, że w świadomości uczestników lokalnego rynku nieruchomości pojawia się wtedy przeświadczenie o „skażeniu” objętego tym aktem obszaru czynnikiem negatywnym (w tym wypadku hałasem), powodujące obniżenie wartości położonych na tym terenie nieruchomości.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną powodów w całości podziela powyższe wywody i stanowisko jakie zajął Sąd Najwyższy w powołanych orzeczeniach. Zatem zaskarżony wyrok oparty na odmiennym stanowisku nie mógł się ostać.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w wyroku.

aj