



Sygn. akt I CSKP 112/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 września 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzcyk

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

Protokolant Justyna Kosińska

w sprawie z powództwa Ireneusza M. i E. M.
przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu "P." w W.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 9 września 2021 r.,
skargi kasacyjnej powodów
od wyroku Sądu Okręgowego w W.
z dnia 29 listopada 2018 r., sygn. akt XXIII Ga (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania oraz
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 4 października 2017 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił powództwo E. M. i I. M. przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu „P.” w W., o

zapłatę kwoty 61.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2013 r. tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powodowie są na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej właścicielami nieruchomości lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. S. w W.. Wraz z wejściem w życie w dniu 4 sierpnia 2011 r. uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., zmienionej uchwałą nr (...)/11 z dnia 24 października 2011 r. (dalej: „uchwała Sejmiku”) ich nieruchomość znalazła się w całości w obszarze ograniczonego użytkowania (dalej: „OOU”) dla Portu (...) w W. (poza strefami Z1 i Z2).

W oparciu o opinię biegłej z zakresu szacowania wartości nieruchomości ustalił, że wartość nieruchomości powodów w dniu 3 sierpnia 2011 r. wynosiła 698 000 zł, natomiast w dniu 10 grudnia 2015 r. - 633 000 zł. Obniżenie wartości nieruchomości o kwotę 61.000 zł po wejściu w życie uchwały Sejmiku (4 sierpnia 2011 r.) występuje, wynika ono jednak z trendu zmiany cen ze względu na upływ czasu i nie jest konsekwencją utworzenia OOU.

Pominał wnioski opinii biegłej w zakresie w jakim stwierdziła, że obniżenie wartości nieruchomości po dniu 3 sierpnia 2011 r. wynika z hałasu lotniczego i różnic w jego poziomie między poszczególnymi strefami OOU. Okoliczności te - jego zdaniem - pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Zgodnie z art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (jedn. tekst: Dz.U. z 2020 r., poz. 1219 - dalej: „p.o.ś.”) podstawą roszczenia powodów mogą być bowiem wyłącznie ograniczenia związane z wejściem w życie uchwały, nie zaś hałas lotniczy.

W konsekwencji oddalił powództwo uznając, że powodowie nie wykazali - jak tego wymaga art. 129 ust. 2 p.o.ś. - zaistnienia przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za szkodę w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości w związku z objęciem jej OOU. Wartość ich nieruchomości uległa wprawdzie obniżeniu, ale nie pozostaje to w związku przyczynowym z ograniczeniami związanymi z ustanowieniem OOU. Stwierdzenie natomiast przez biegłą, że destymulujący wpływ na wartość lokali mieszkalnych w badanym obszarze ma natężenie hałasu lotniczego powyżej izotony 44 dB, nie ma istotnego

znaczenia. Nie jest to bowiem szkoda podlegająca wyrównaniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji roszczenie powodów nie zasługuje także na uwzględnienie na podstawie art. 435 § 1 k.c. Artykuł 129 ust. 2 p.o.ś. oraz art. 435 k.c. w zw. z art. 322 p.o.ś., stanowią bowiem reżimy rozłączne, a prowadzenie legalnej działalności portu lotniczego nie stanowi deliktu cywilnego, mimo że hipotetycznie oddziałuje negatywnie na położone w pobliżu nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 29 listopada 2018 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację powodów dzieląc w pełni ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu pierwszej instancji.

Akceptując prezentowany przez skarżących pogląd o konieczności szerokiego rozumienia szkody - o której mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 361 § 2 k.c. - nie podzielił oceny, by została ona przez nich udowodniona. Przyznał, że uchwała Sejmiku znacznie ingeruje w ich prawo własności, legalizuje bowiem konieczność znoszenia hałasu przekraczającego normy wynikające z rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (jedn. tekst: Dz. U. 2014, poz. 112 - dalej: „Rozporządzenie z dnia 14 czerwca 2007 r.”). Co do zasady powodowie mogli więc ponieść szkodę związaną z objęciem ich nieruchomości obszarem w którym dopuszczalne jest przekroczenie obowiązujących standardów środowiskowych w zakresie hałasu, ale brak jest - jego zdaniem - dowodu by ją ponieśli.

Odpowiedzialność odszkodowawcza pozwanego - na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. - może bowiem powstać nie przez wykazanie istnienia na danym obszarze immisji (hałasu lotniczego), ale udowodnienie - czemu powodowie nie sprostali - że pozbawienie ich roszczeń związanych z immisjami na skutek ustanowienia OOU doprowadziło do obniżenia wartości ich nieruchomości. Wprawdzie w dniu poprzedzającym wejście w życie uchwały (3 sierpnia 2011 r.) wartość nieruchomości opiewała na kwotę 698.000 zł, zaś według stanu na dzień sporządzania opinii (10 grudnia 2015 r.) wynosiła 633.000 zł, ale różnica ta (61.000 zł) wynika z trendu cen i występowania hałasu lotniczego (a więc przyczyny

ustanowienia OOU), a nie z ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Obniżenia wartości nieruchomości o kwotę 61 000 zł, nie można identyfikować ze spadkiem jej wartości w związku z ustanowieniem OOU.

Z opinii biegłej wynika, że nieruchomość powodów z uwagi na hałas ma mniejszą wartość niż gdyby hałasem lotniczym nie była dotknięta, nie oznacza to jednak, że w majątku powodów powstała szkoda, która mogłaby być wyrównana na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. Biegła nie wyliczyła bowiem straty w majątku powodów, a jedynie wskazała, że na dzień sporządzenia opinii nieruchomość miałaby wartość o 61.000 zł większą, gdyby nie występujący na jej obszarze hałas lotniczy. Takie wyliczenie wartości nieruchomości - zdaniem Sądu Okręgowego - nie oznacza, że majątek powodów o jakąkolwiek wartość został pomniejszony. Hałas jest bowiem od zawsze związany z funkcjonowaniem lotniska i stanowi normalną konsekwencję rozwoju cywilizacyjnego i niemożności dotrzymania w obrębie jego oddziaływania standardów ochrony środowiska (art. 135 ust. 1 p.o.ś.). W świetle opinii biegłej z dużym prawdopodobieństwem można stwierdzić, że powodowie nabywając w 2010 r. nieruchomość, zapłacili niższą cenę, właśnie z uwagi na występujący na niej hałas lotniczy, dla nabywców jest bowiem istotne, czy zjawisko to występuje. Dowodzi to, że nie doszło do zmniejszenia wartości nieruchomości powodów w związku z ograniczeniem ich sposobu korzystania z niej.

Zdaniem Sądu Okręgowego brak jest także dowodu, że wartość nieruchomości powodów byłaby wyższa gdy nie byli zmuszeni znosić hałasu przekraczającego normy i że uległa obniżeniu na skutek ograniczenia w ten sposób ich prawa własności uchwałą Sejmiku. Stwierdził, że odszkodowanie przysługuje w związku z ograniczeniem korzystania z nieruchomości, a nie w związku z utratą możliwości dochodzenia roszczenia o zaprzestanie negatywnego oddziaływania na nieruchomość.

Sama konieczność znoszenia immisji w postaci hałasu lotniczego generowanego przez działalność pozwanego nie jest natomiast czynnikiem powodującym szkodę. Wprawdzie na skutek wejścia w życie aktu ustanawiającego OOU dochodzi do zawężenia granic prawa własności i od daty jego wejścia w życie

właściciel musi znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, ale w sprawie nie udowodniono, że w związku z ograniczeniem sposobu korzystania przez powodów z nieruchomości doszło do wyrządzenia im szkody wyrażającej się obniżeniem wartości ich nieruchomości.

Sąd Okręgowy podzielił także stanowisko Sądu pierwszej instancji, że brak było podstaw do uwzględnienia powództwa na podstawie art. 435 k.c.

Stwierdził, że nie jest wyłączona odpowiedzialność przedsiębiorstwa lotniczego za szkody związane z działalnością lotniska w oparciu o art. 435 k.c. w zakresie, w jakim roszczenia odszkodowawcze byłyby związane z innymi uciążliwościami, niż ustanowienie OOU. Powodowie jednak swoje roszczenie wywodzili z faktu objęcia ich nieruchomości OOU, a jeżeli zamierzaliby na podstawie art. 435 k.c. dochodzić roszczeń w związku z hałasem przekraczającym normy wynikające z uchwały Sejmiku, to musieliby udowodnić, że taki stan rzeczy miał rzeczywiście miejsce, a to nie nastąpiło.

W skardze kasacyjnej powodowie zaskarżyli wyrok Sądu Okręgowego w całości, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili naruszenie:

1) art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 135 ust. 1 p.o.ś. przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że: a) w celu domagania się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. konieczne jest wykazanie, że korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, podczas gdy przesłanki te dotyczą żądania wykupu nieruchomości, b) hałas lotniczy nie stanowi ograniczenia korzystania z nieruchomości, a w konsekwencji błędnym przyjęciu, że spadek wartości nieruchomości powodów będący skutkiem występowania na ich nieruchomości hałasu lotniczego wyliczony przez biegłą nie stanowi szkody w rozumieniu art. 129 ust. 2 p.o.ś, podczas gdy szkodą, która podlega naprawieniu na tej podstawie jest również obniżenie wartości nieruchomości spowodowane

koniecznością znoszenia dopuszczalnych na OOU immisji, co stanowi element zawężenia granic prawa własności, a sama okoliczność występowania hałasu wcześniej (przed utworzeniem OOU) nie ogranicza w żadnym stopniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego,

2) art. 140 k.c. przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, iż wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, na mocy uchwały Sejmiku, jak i konieczność znoszenia na niej hałasu lotniczego nie ogranicza treści ich prawa własności, a tym samym nie ma negatywnego wpływu na jej wartość, mimo jednoznacznych wyników opinii biegłej,

3) art. 322 - 328 p.o.ś. zw. z art. 435 k.c. poprzez ich niezastosowanie, pomimo jednoznacznej opinii biegłej, iż powodowie doznali szkody w postaci ubytku wartości nieruchomości na skutek negatywnego oddziaływania hałasu lotniczego dopuszczonego na skutek wprowadzenia OOU,

4) art. 174 ust. 3 p.o.ś. przez jego niezastosowanie, co skutkowało błędnym przyjęciem, że hałas lotniczy występujący na nieruchomości powodów powinien przekraczać normy wynikające z Rozporządzenia z dnia 14 czerwca 2007 r., podczas gdy ustanowienie na danym terenie OOU wyłącza stosowanie przepisów tego Rozporządzenia, a normy hałasu mogą być przekraczane przez zarządcę lotniska w dowolnym czasie;

5) art. 321 § 1 k.p.c. przez nie zasądzenie przez Sąd odwoławczy odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości, nawet przy zastosowaniu innej podstawy prawnej pomimo, że ustalony w sprawie stan faktyczny, w szczególności jednoznaczny wynik badań rynku przez biegłą, na to pozwalał,

Pozwany w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Najwyższy miał na względzie, że skargę kasacyjną na posiedzeniu niejawnym w dniu 19 grudnia 2019 r. przyjął do rozpoznania sędzia Sądu Najwyższego, który został powołany do urzędu na stanowisku sędziowskim przez Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej na wniosek Krajowej Rady Sądownictwa,

ukształtowanej w trybie określonej przepisami ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o zmianie ustawy o Krajowej Radzie Sądownictwa, oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r., poz. 3, z późn. zm.), co zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2020 r. podjętą w składzie połączonych Izb: Cywilnej, Karnej oraz Pracy i Ubezpieczeń Społecznych (BSA I - 4110-1/2020) - mającą moc zasady prawnej - skutkuje sprzecznością tak ukształtowanego składu sądu z przepisami prawa w rozumieniu art. 379 pkt 4 k.p.c. Wykładnia ta ma jednak zastosowanie prospektywne, a w zakresie postępowania cywilnego dotyczy jedynie orzeczeń wydanych przez sądy po dniu 23 stycznia 2020 r. (pkt 1 i 3 oraz 54 uchwały). Ponadto pozytywna decyzja procesowa w przedmiocie przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, warunkowana stwierdzeniem publicznoprawnych okoliczności przemawiających za merytorycznym rozstrzygnięciem skargi przez Sąd Najwyższy (przyczyn kasacyjnych - art. 398⁹ § 1 k.p.c.), nie kończy postępowania kasacyjnego i nie podlega badaniu w aspekcie materialnym lub procesowym przez skład Sądu Najwyższego orzekający o zasadności podstaw skargi kasacyjnej.

Brak było zatem przeszkód proceduralnych do merytorycznego rozpoznania skargi kasacyjnej, która zasługuje na uwzględnienie.

Zarzut naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. jest bezzasadny i nie został w skardze bliżej umotywowany. Nie ma wątpliwości, że podmiot inicjujący postępowanie - zgodnie z zasadą *da mihi factum dabo tibi ius* - ma jedynie obowiązek sprecyzować żądanie i przytoczyć uzasadniające je okoliczności faktyczne. Wybór i zastosowanie adekwatnej do roszczenia powoda i wskazanej przez niego podstawy faktycznej - normy prawa materialnego, stanowiącej podstawę prawną rozstrzygnięcia należy w myśl zasady *iura novit curia* wyłącznie do sądu, tak by zapewnić powodowi należyłą ochronę prawną zgodnie z rzeczywistym stanem rzeczy.

Artykuł 321 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. może być jednak naruszony przez sąd odwoławczy wówczas, gdy sąd ten wyrokuje co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem w postępowaniu pierwszoinstancyjnym lub co do roszczenia nie opartego na podstawie faktycznej wskazanej przez powoda do chwili zamknięcia rozprawy przed sądem pierwszej instancji. Sąd nie może więc ani

przyznać, ani odmówić stronie więcej lub czegoś innego niż żądała (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2010 r., III PK 74/09, niepubl. i z dnia 28 lipca 2017 r., II CSK 685/16, niepubl.). Skarżący upatrują natomiast naruszenia tego przepisu w tym, że Sąd drugiej instancji nie uwzględnił ich żądania na innej podstawie prawnej, czego zasada zakazu wyrokowania ponad żądanie w ogóle nie dotyczy.

Na uwzględnienie zasługuje zarzut naruszenia art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 ust. 1 p.o.s. oraz art. 140 k.c., a także art. 174 ust. 3 p.o.s. Trafnie wskazują skarżący, że Sąd Najwyższy wielokrotnie i to w analogicznych sprawach z udziałem pozwanego w odniesieniu do szkód powstałych w OOU (w tym poza strefą Z1 i Z2) zajmował stanowisko odmienne od wyrażonego przez Sąd drugiej instancji.

Stanowisko Sądu Okręgowego w zakresie pojęcia szkody - o której mowa w art. 129 ust. 2 - jest wewnętrznie sprzeczne, a prześledzenie wyводу tego Sądu utrudnione. Z jednej strony Sąd ten odwołuje się bowiem do szerokiego rozumienia szkody i związku przyczynowego na tle tej regulacji, a z drugiej strony stosuje ten przepis w sposób sprzeczny z tymi teoretycznymi wywodami wąsko ujmując odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanego. Dochodzi bowiem do przekonania, że obniżenie wartości nieruchomości spowodowane hałasem po wprowadzeniu OOU nie podlega wyrównaniu, skoro powodowie zakupili nieruchomość dotkniętą tą uciążliwością przed wejściem w życie uchwały Sejmiku, a nie wykazali, że pozwany przekracza normy z niej wynikające.

Z utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego - które podziela Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę - wynika, że związek ustanowienia OOU z obniżeniem wartości nieruchomości jest ujmowany szeroko. Przyjmuje się więc, że ograniczeniem tym jest już samo ustanowienie OOU, gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu OOU. Na skutek wejścia w życie tego aktu, dochodzi do zawężenia granic prawa własności i od tej daty właściciel musi znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości. Niepodobna zatem podzielić stanowiska, że w odbiorze

nabywców, akt prawa miejscowego o utworzeniu OOU, otwierający przynajmniej potencjalnie legalną drogę do zwiększenia operacji lotniczych nie wpływa na zmniejszenie wartości nieruchomości. 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 nieruchomości położonych na tym terenie nieruchomości (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2001 r., III CZP 57/01, OSNC 2002, nr 5, poz. 57, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Biul. SN 2010, nr 2 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, OSNC - ZD 2009, nr 4, poz. 113, z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/10, niepubl., 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, z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 100/16, niepubl., z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16, niepubl., z dnia 14 czerwca 2017 r., II CSK 602/16, niepubl., i z dnia 11 marca 2020 r., I CSK 568/18, niepubl.).

Sąd Okręgowy wyprowadza z orzecznictwa Sądu Najwyższego - dotyczącego analizowanego zagadnienia - wnioski, które z niego nie wynikają, a wyrok Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 2 maja 2018 r. (VACa (...)), który ma wspierać argumentację tego Sądu, został uchylony wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2020 r., I CSK 568/18 (niepubl.). W sprawie tej ujawnił się identyczny problem stwierdzenia przez biegłego, że to hałas, a nie ustanowienie OOU miało wpływ na obniżenie wartości nieruchomości, co wobec podzielenia wniosków opinii bez weryfikacji przesłanek, które do tego doprowadziły, stało się następnie przyczyną oddalenia powództwa i apelacji.

Analogicznie jak w sprawie (I CSK 568/18) wykluczenie przez Sąd Okręgowy aspektu stygmatyzującego nieruchomość w odbiorze potencjalnych nabywców na skutek ustanowienia OOU, w kontekście wpływu tego zdarzenia na zmniejszenie wartości nieruchomości, nie ma dostatecznego oparcia w poczynionych przez Sądy *meriti* ustaleniach faktycznych, w tym opinii biegłej.

Podkreślenia wymaga, że dowód z opinii biegłego sądowego ma charakter szczególny, gdyż zasadniczo nie służy ustalaniu okoliczności faktycznych,

lecz ich ocenie przez pryzmat wiadomości specjalnych (art. 278 § 1 k.p.c.). Do dokonywania wszelkich ustaleń w procesie oraz dokonywania ich kwalifikacji prawnej powołany jest sąd, a nie biegły. Opinia biegłego podlega ocenie sądu stosownie do reguł określonych w art. 233 § 1 k.p.c. i w ramach tej oceny sąd ustosunkowuje się do mocy przekonywującej rozumowania biegłego i logicznej poprawności wyciągniętych przez niego wniosków. Sąd nie może jednak oprzeć swego ustalenia wyłącznie na podstawie konkluzji opinii biegłego, lecz powinien sprawdzić poprawność poszczególnych elementów składających się na trafność jej wniosków końcowych (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 listopada 1976 r., IV CR 481/76, OSNCP 1977, nr 5-6, poz. 102 i z dnia 20 stycznia 2015 r., V CSK 254/14, niepubl.).

Jak trafnie podkreślił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 11 marca 2020 r. (I CSK 688/18) stygmatyzacja nieruchomości w związku z objęciem jej OOU, ze względu na odbiór potencjalnych nabywców takich nieruchomości zawiera w sobie komponent subiektywny, który również jest elementem kształtującym ceny rynkowe. W odbiorze bowiem przeciętnego obserwatora stosunków społeczno - gospodarczych wprowadzenie OOU, zakłada zwiększenie ograniczeń w stosunku do stanu sprzed wprowadzenia OOU, gdyż w przeciwnym wypadku, nie miałoby przecież sensu obejmowanie danej nieruchomości tym obszarem, skoro i tak nie zwiększa się zakres uciążliwości.

Rzeczą Sądu Okręgowego była zatem ocena opinii biegłej - posługującej się pojęciami ekonomicznymi zrozumiałymi dla rynku, a nie pojęciami prawnymi - w kontekście szerokiego rozumienia szkody na tle art. 129 ust. 2 p.o.ś. Ocena i wnioski biegłego nie mogą zastępować samodzielnych ustaleń sądu co do mających znaczenie w sprawie okoliczności prawnych i oceny kryteriów normatywnych w zakresie ustalenia wysokości i rozmiaru szkody. Biegła stwierdziła obniżenie wartości nieruchomości powodów wynikające nie tylko z trendu cen ale także oddziaływania hałasu lotniskowego, pozostającego w koicydencji czasowej z wejściem w życie uchwały Sejmiku, a pozwany nie wykazał innych, niż związane z funkcjonowaniem lotniska przyczyn tego stanu rzeczy. Może to wskazywać na identyfikowanie przez rynek nieruchomości ustanowienia OOU z koniecznością znoszenia hałasu, co wydaje się logiczne, skoro hałas lotniczy i niemożność

utrzymania standardów ochrony środowiska był przyczyną jego ustanowienia. Odróżnienia w tym kontekście wymaga wpływ hałasu na wartość nieruchomości przed wejściem w życie uchwały Sejmiku, który nie miał charakteru trwałego obciążenia, skoro właściciel mógł mu przeciwdziałać, od sytuacji w której właściciel musi znosić ponadnormatywny hałas związany z legalną działalnością lotniska w obszarze OOU (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2016 r. (II CSK 113/16 i II CSK 100/16))

W tym znaczeniu - czego Sąd Okręgowy nie rozważył - obniżenie wartości nieruchomości na skutek hałasu, może być jednoznaczne ze szkodą powstałą na skutek wprowadzenia OOU. Za taką interpretacją przemawia dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia OOU w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Nieuwzględnienie przyczyny ustanowienia OOU (hałasu) i odwoływanie się do skutków samego, abstrakcyjnie ujmowanego aktu prawnego tworzącego OOU niweczyłoby znaczenie i cel art. 129 ust. 2 p.o.ś., a rozszczepienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych w uchwale Sejmiku o ustanowieniu OOU oraz szkody wynikające z emisji hałasu pozostające w związku przyczynowym z ustanowieniem OOU jest sztuczne. Skutkiem wejścia w życie uchwały jest bowiem nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w niej wprost ograniczeniom, które niekiedy mogą być dla właścicieli nieistotne, ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w braku OOU - właściciel mógłby się przeciwstawić, jako działaniom bezprawnym. Na powodach nie ciążył zatem obowiązek wykazania, że hałas lotniczy występujący na obszarze na którym położona jest należąca do nich nieruchomość rzeczywiście przekracza dopuszczalne normy wynikające z rozporządzenia z dnia 14 czerwca 2007 r. Istotą ustanowienia OOU jest bowiem zalegalizowanie potencjalnego przekraczania przez pozwanego norm jakości środowiska w tym obszarze, czemu powodowie nie mogą przeciwdziałać, co automatycznie wiąże się z ograniczeniem przez nich korzystania z nieruchomości będącej ich własnością (art. 174 ust. 3 p.o.ś.).

Z powyższego wynika, że pozostałe zarzuty skargi kasacyjnej są bezprzedmiotowe. Żądanie powodów nie znajduje bowiem uzasadnienia w treści art. 435 k.c. w zw. z art. 322 p.o.ś. lecz w art. 129 ust. 2 p.o.ś., które tworzą reżimy

rozłączne (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09 i z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, Biul. SN 2010, nr 4). Nie wyłącza to odpowiedzialności Skarbu Państwa za szkody związane z ruchem lotniska (art. 435 k.c.) *a limine*.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji, a o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i w zw. z art. 398²¹ k.p.c.

jw