



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

12 grudnia 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Karol Weitz (przewodniczący)

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

SSN Roman Trzaskowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 12 grudnia 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej P. spółki akcyjnej w W.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie

z 24 lutego 2022 r., VII AGa 643/21,

w sprawie z powództwa P. G. i M. G.

przeciwko P. spółce akcyjnej w W.

o zapłatę,

1) oddala skargę kasacyjną,

2) zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas po upływie tygodnia od doręczenia pozwanemu odpisu niniejszego orzeczenia, tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

Marta Romańska Karol Weitz Roman Trzaskowski

[dr]

UZASADNIENIE

Powodowie P. G. i M. G. wnieśli o zasądzenie na ich rzecz solidarnie od P. w W. kwot po 123.462 zł z odsetkami ustawowymi od 26 lipca 2013 r., tytułem odszkodowania obejmującego utratę wartości nieruchomości położonej przy ul. [...] w W. oraz wydatki na rewitalizację akustyczną budynku na tej nieruchomości, pozostające w związku z jej objęciem obszarem ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku Województwa [...] z 20 czerwca 2011 r., nr [...].

Pozwany P. w W. wniósł o oddalenie powództwa z uwagi na niewprowadzenie uchwałą Sejmiku Województwa [...] z 20 czerwca 2011 r., nr [...] ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości innych niż istniejące przed wejściem w życie tej uchwały oraz niedokonanie przez powodów nakładów na nieruchomość, które by pozostawały w związku z nią i usuwały skutki hałasu powodowanego działaniem lotniska.

Wyrokiem z 17 maja 2021 r. Sąd Okręgowy w Warszawie (pkt 1) zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 123.462 zł z odsetkami ustawowymi od 26 lipca 2013 r. do 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r.; (pkt 2) zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 123.462,04 zł z odsetkami ustawowymi od 26 lipca 2013 r. do 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie są właścicielami nieruchomości budynkowej i użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr [...], obr. [...] przy ul. [...] w W., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [...].

Uchwałą nr [...] Sejmik Województwa [...] utworzył obszar ograniczonego użytkowania (OOU) dla P. w W., którego zarządcą jest P. w W. (§ 1) i określił wymagania techniczne dotyczące budynków w OOU, w szczególności przyjął, że w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach (§ 6 pkt 2). Uchwała weszła w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa [...] z 20 lipca 2011 r. (Dz. Urz. nr 128, poz. 4086), czyli 4 sierpnia 2011 r. Uchwałą nr [...] z 24

października 2011 r. zmieniającą uchwałę w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla P. w W., Sejmik Województwa [...] zmienił uchwałę nr [...], w szczególności w ten sposób, że z § 6 pkt 2 uchwały usunął słowo „właściwy” (§ 1 pkt 2 uchwały nr [...]).

Pozwany jest zarządcą P. w W.

Na podstawie uchwały nr [...] nieruchomości powodów została objęta OOU. Po utworzeniu OOU spadły ceny nieruchomości na objętym nim terenie i zaczęły obowiązywać określone uchwałą nr [...] ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. Spadek wartości nieruchomości wyniósł najpierw kwotę 128.691 zł, następnie wzrósł do kwoty 155.957 zł.

Na terenie nieruchomości powodów występują znaczne przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu lotniczego, zwłaszcza w porze nocnej. Klimat akustyczny w domu powodów nie jest zapewniony i w celu jego poprawy konieczna jest wymiana stolarki okiennej oraz zastosowanie systemu wentylacji (klimatyzacji), umożliwiającego uzyskanie właściwej jakości powietrza przy zamkniętych oknach. Konieczne jest zamontowanie okien o izolacyjności akustycznej, których koszt wynosi 80.987,30 zł brutto. Niezbędne jest też wyposażenie pomieszczeń w klimatyzację, której koszt to 9.979,77 zł brutto. Koszt rewitalizacji akustycznej budynku wynosi 90.967,07 zł brutto. Powodowie ponieśli dotąd koszty rewitalizacji akustycznej budynku w 2012 r. w wysokości 73.703 zł.

Pismem doręczonym pozwanemu 24 lipca 2013 r. powodowie wezwali go do zapłaty odszkodowania. Pozwany odmówił uwzględnienia żądania.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z 12 czerwca 2017 r., który uprawomocnił się 10 sierpnia 2017 r., orzekł rozwód małżeństwa powodów.

Sąd Okręgowy uznał, że powodowie jako właściciele nieruchomości budynkowej, która została objęta OOU, mają legitymację procesową czynną w sprawie o wyrównanie uszczerbku spowodowanego spadkiem jej rynkowej wartości i naprawienie szkody związanej z rewitalizacją akustyczną budynku. Roszczenie powodów ma podstawę prawną w art. 129 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2025 r., poz. 647, dalej – p.o.ś.), zgodnie z którym w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości

jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, a obejmuje ona m.in. zmniejszenie wartości nieruchomości. Jest to odpowiedzialność na zasadzie winy (art. 415 k.c.)

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że na skutek wejścia w życie aktu o utworzeniu OOU dochodzi do ograniczenia uprawnień wynikających z prawa własności. Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, że właścicielowi nieruchomości położonej w OOU ustanowionym w związku z działaniem lotniska należy się odszkodowanie ze względu na wynikające z uchwały ograniczenia w możliwości korzystania z nieruchomości. Od tej bowiem chwili właściciel musi znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania. W odbiorze potencjalnych nabywców nieruchomości, akt prawa miejscowego o utworzeniu OOU, otwierający, przynajmniej potencjalnie, legalną drogę do zwiększenia częstotliwości operacji lotniczych, wpływa zatem na zmniejszenie wartości nieruchomości z uwagi na stałe oddziaływanie na nią czynnika negatywnego (hałasu). Ustanowienie OOU dla lotniska w W. pozostaje w funkcjonalnym i bezpośrednim związku z hałasem emitowanym przez jego działanie, ponieważ z uwagi na hałas doszło do ustanowienia OOU. Konieczność jego znoszenia wiąże się zatem z ograniczeniem możliwości swobodnego i nieskrępowanego korzystania z nieruchomości znajdującej się w OOU.

Nieruchomość powodów została objęta OOU na podstawie uchwały Sejmiku Województwa [...] z 20 czerwca 2011 r., nr [...]. Powodowie wykazali, że wartość ich nieruchomości obniżyła się w związku z wejściem w życie OOU, a szkoda w tej postaci podlega naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 1 p.o.ś. Zgodnie z art. 136 ust. 3 p.o.ś., szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś., są również nakłady poniesione przez władających nieruchomością w celu osiągnięcia przez istniejące na niej budynki standardów określonych w obowiązujących normach.

W § 5 pkt 2 rozporządzenia Nr [...] Wojewody [...] z 7 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla P. w W. ustalone zostały wymagania techniczne dotyczące budynków objętych OOU, w tym odnoszące się do zastosowania w istniejących budynkach zabezpieczenia zapewniającego klimat akustyczny w pomieszczeniach - zwiększenie izolacyjności ścian zewnętrznych,

okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów, zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Podobne sformułowanie zostało użyte w § 6 pkt 2 uchwały nr [...], zgodnie z którym w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą z 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

Szkodą w rozumieniu art. 129 ust. 2 p.o.ś. są nie tylko koszty prac związanych z rewitalizacją akustyczną budynku, które zostały już poniesione, ale także te, które dopiero mają być poniesione. Obowiązek naprawienia szkody poprzez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje z chwilą jej wyrządzenia i nie zależy od tego, czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawić.

Przeprowadzona przez biegłego z zakresu akustyki analiza wykazała występowanie naruszeń klimatu akustycznego w budynku powodów, które były spowodowane działalnością pozwanego. Wyniki pomiarów przeprowadzonych przez biegłego wskazały na występowanie znacznych przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu lotniczego, zarówno w nocy, jak i w dzień. Szkoła powodów polega na znoszeniu hałasu i konieczności zmiany organizacji życia oraz konieczności zastosowania dodatkowych zabezpieczeń akustycznych w budynku w postaci wymiany stolarki okiennej oraz zastosowania odpowiedniej wentylacji (klimatyzacji). Biegły z zakresu budownictwa ocenił, że przy zainstalowaniu wentylacji mechanicznej (rekuperacji) w budynku, zgodnie ze wskazaniem biegłego z zakresu akustyki, niezbędne jest wyposażenie pomieszczeń w klimatyzację i wymiana stolarki okiennej; łączny koszt niezbędnych robót budowlanych wycenił na 90.967,07 zł.

Powodowie zachowali określony w art. 129 ust. 4 p.o.ś. dwuletni termin zawity do wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym, a wcześniej zgłosili je pozwanemu. W związku z powyższym, Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powodów jako współwłaścicieli nieruchomości kwoty po 123.462 zł. Stwierdził, że odszkodowanie wyrażone w pieniądzu jest podzielne, a między powodami ustała wspólność majątkowa małżeńska.

Wezwaniem doręczonym pozwanemu 24 lipca 2013 r. powodowie zażądali niezwłocznego zaspokojenia ich roszczenia. Od 26 lipca 2013 r. pozwany pozostawał

zatem w opóźnieniu ze spełnieniem tego świadczenia i od tej daty – na podstawie art. 481 § 1 i § 2 k.c. – Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powodów odsetki ustawowe od przyznanego ich odszkodowania.

Wyrokiem z 24 lutego 2022 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie zmienił wyrok Sądu Okręgowego z 17 maja 2021 r. w ten sposób, że oddalił powództwo o zapłatę odsetek za okres od 26 lipca 2013 r. do 7 sierpnia 2013 r., a w pozostałym zakresie oddalił apelację pozwanego od tego wyroku.

Sąd Apelacyjny zaakceptował ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i ich ocenę prawną, z wyjątkiem odnoszącej się do oznaczenia momentu, w którym roszczenie powodów stało się wymagalne. W uchwale z 8 listopada 2019 r., III CZP 32/19, Sąd Najwyższy wyjaśnił bowiem, że zasądzenie odszkodowania za szkodę określoną w art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś. według cen z dnia jego ustalenia nie wyłącza przyznania powodom odsetek od dnia powstania stanu opóźnienia w spełnieniu świadczenia. Także w wyroku z 17 września 2020 r., I CSK 626/18, Sąd Najwyższy przyjął, że w wypadku, kiedy przedmiotem sporu jest świadczenie odszkodowawcze dochodzone na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., zasadą pozostaje, że termin płatności świadczenia – w zakresie kwot zażądanych i uznanych ostatecznie za uzasadnione – wyznacza wezwanie dłużnika do zapłaty, które powinno precyzować rodzaj szkody, jej źródło i wysokość żądanego odszkodowania.

Sąd Apelacyjny przyjął, że od zasądanego świadczenia powodom należne są odsetki od doręczenia pozwanemu wezwania do zapłaty oraz po upływie terminu na niezwłoczne dokonanie tej zapłaty, na podstawie art. 455 w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c. W wyroku z 19 lipca 2019 r., II CSK 533/18, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że ocena kryterium niezwłoczności spełnienia świadczenia po wezwaniu do zapłaty powinna uwzględniać każdorazowo okoliczności danej sprawy, w szczególności konieczność dokonania odpowiednich ustaleń przez dłużnika i oceny zasadności oraz wysokości roszczenia. Przy ocenie sposobu rozumienia kryterium niezwłoczności spełnienia świadczenia należy brać pod uwagę okoliczności sprawy. Dłużnik musi mieć odpowiedni czas na zweryfikowanie zasadności żądania zapłaty i na dokonanie samej zapłaty. Pozwany, po wezwaniu o zapłatę, powinien zaspokoić roszczenie

powodów niezwłocznie, co w okolicznościach niniejszej sprawy oznacza 14-dniowy termin.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego z 24 lutego 2022 r. pozwany zarzucił, że orzeczenie to zostało wydane z naruszeniem prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2 p.o.ś. przez uznanie, że do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości prowadzi sam hałas, co doprowadziło do bezpodstawnego przyjęcia, że na nieruchomości powodów występują ograniczenia w korzystaniu z niej, wynikające z objęcia uchwałą Sejmiku Województwa [...] nr [...]; - art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś. przez przyjęcie, że w związku z objęciem nieruchomości powodów uchwałą Sejmiku Województwa [...] nr [...] powodowie ponieśli szkodę wynikającą z konieczności rewitalizacji akustycznej budynku, podczas gdy uchwała nie obligowała powodów do tego, a zatem wydatki konieczne do poniesienia na ten cel nie stanowią szkody powodów pozostającej w związku przyczynowym z wejściem w życie uchwały.

Pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w części, w której Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Powód wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wykładnia art. 129 ust. 2 p.o.ś. dokonana została w uchwale z 12 kwietnia 2024 r., III CZP 56/23 (OSNC 2024, Nr 9, poz. 86), w której Sąd Najwyższy ostatecznie przyjął, że właścicielowi nieruchomości, której wartość zmniejszyła się na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, o którym mowa w art. 135 ust. 1 p.o.ś., jednak bez związku ze szczególnymi ograniczeniami wynikającymi z art. 135 ust. 3a tej ustawy, przysługuje odszkodowanie na podstawie art. 129 ust. 2 tego aktu. Stanowisko wyrażone w uchwale z 12 kwietnia 2024 r. zostało podzielone w nowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 30 stycznia 2025 r., II CSKP 768/22, z 28 lutego 2025 r., II CSKP 2251/22). W zgodzie z tą wykładnią pozostaje stanowisko zajęte przez Sądy obu instancji w niniejszej sprawie.

Wątpliwości skarżącego dotyczące wykładni art. 136 ust. 3 p.o.ś. i możliwości dochodzenia roszczenia wywodzonego z tego przepisu przed poniesieniem wydatków na rewitalizację akustyczną również były przedmiotem wyjaśnienia w nowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego, w którym – także z odwołaniem się do konstytucyjnej wykładni – przyjęto, że art. 136 ust. 3 p.o.ś. nie wyłącza obowiązku naprawienia szkody, jeśli konieczne prace remontowe nie zostały jeszcze wykonane, a koszty rewitalizacji akustycznej nie zostały faktycznie poniesione (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 3 grudnia 2024 r., II CSKP 555/23, z 7 lutego 2025 r., II CSKP 289/23 i II CSKP 373/23, z 28 lutego 2025 r., II CSKP 2251/22).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono, że w przypadku świadczeń odszkodowawczych dochodzonych na podstawie art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 p.o.ś., zasadą jest, iż termin płatności świadczenia w zakresie kwot w nim żądanych i uznanych ostatecznie za uzasadnione, wyznacza wezwanie dłużnika do zapłaty, które powinno precyzować rodzaj szkody, jej źródło i wysokość żadanego odszkodowania. W konsekwencji zasądzenie odszkodowania za szkodę określoną w art. 129 ust. 2 w związku z art. 136 ust. 3 p.o.ś. według cen z dnia jego ustalenia nie wyłącza przyznania odsetek za opóźnienie od dnia powstania stanu opóźnienia. Okoliczność, że dłużnik nie spełnia świadczenia mimo wezwania, pozostając w przekonaniu, że nie jest zobowiązany lub jest zobowiązany w innej wysokości niż określona w wezwaniu, względnie oczekując na wynik postępowania sądowego, nie uchyła obowiązku zapłaty odsetek za czas opóźnienia w zapłacie żądanej w wezwaniu kwoty, jeżeli w toku postępowania sądowego okaże się, że żądana suma była należna już w chwili doręczenia wezwania do zapłaty (zob. np. uchwałę Sądu Najwyższego z 8 listopada 2019 r., III CZP 32/19, OSNC 2020, Nr 10, poz. 81 oraz wyroki Sądu Najwyższego z 20 maja 2021 r., II CSKP 90/21, z 24 czerwca 2022 r., II CSKP 270/22, z 10 stycznia 2023 r., II CSKP 234/22, i z 14 czerwca 2024 r., II CSKP 1655/22).

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oraz – co do kosztów postępowania – art. 108 § 1, art. 98 § 1, 1¹ i 3 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c., § 2 pkt 6 w związku z § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości

z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 265 ze zm.), orzeczono jak w sentencji.

Marta Romańska

Karol Weitz

Roman Trzaskowski

[dr]

[r.g.]