



Sygn. akt II CSKP 261/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 marca 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzcyk

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa B. H.

przeciwko P. w W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 24 marca 2022 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 11 października 2019 r., sygn. akt VII AGa [...],

1) oddala skargę kasacyjną,

**2) pozostawia rozstrzygnięcie o kosztach postępowania
kasacyjnego w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem częściowym z dnia 21 marca 2017 r. Sąd Okręgowy w W. zasądził od pozwanego „P.” w W. na rzecz powódki B. H. kwotę 125.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 24 lipca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi

odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r., tytułem spadku wartości nieruchomości.

Ustalił między innymi, że powódka nabyła na podstawie umowy sprzedaży z dnia 3 lipca 2007 r. nieruchomość gruntową przy ul. S. w P., na której znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący o powierzchni 157,27 m² z garażem w bryle, którego budowa została rozpoczęta w 2010 r., a zakończona 29 lipca 2013 r.

Na skutek zmiany w 2009 r. procedur operacji lotniczych na kierunku północno - zachodnim (M.) pozwany, jako administrator lotniska O., został zobowiązany do sporządzenia przeglądu ekologicznego dla Portu Lotniczego im. [...] w W. (dalej: „Port”) w zakresie oddziaływania akustycznego. Wykazał on, że oddziaływanie akustyczne Portu znacznie wykracza poza teren, do którego zarządca posiada tytuł prawny. Z tych przyczyn uchwałą Sejmiku Województwa [...] z dnia 20 czerwca 2011 r. (nr [...]), która weszła w życie 4 sierpnia 2011 roku (dalej: „Uchwała”), utworzono dla Portu obszar ograniczonego użytkowania (dalej: „OOU”).

W uchwale stwierdzono, że w strefie OOU w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów, zaś w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jedn. tekst: Dz.U. z 2021 r., poz. 2351, ze zm.) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy (§ 6). Nieruchomość powódki znalazła się w OOU, poza strefami Z 1 i Z 2, co skutkowało obniżeniem jej wartości o kwotę 125.000 zł.

Stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie niespornych twierdzeń stron i dokumentów, a spadek wartości nieruchomości na podstawie opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości A. B. R.. Uznał, że opinia jest logiczna, rzeczowa i przejrzysta, a biegła przekonująco odniosła się do zgłoszonych przez strony zastrzeżeń. Zastosowaną przez nią metodę wyceny uznał za prawidłową i prowadzącą do adekwatnych wniosków końcowych. W konsekwencji nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego.

W tak ustalonym stanie faktycznym - na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jedn. tekst: Dz.U. z 2021 r., poz. 1973 - dalej: „p.o.ś.”) - wskazał, że żądanie zostało wykazane, w zakresie objętym wyrokiem częściowym do kwoty 125 000 zł.

Stwierdził, że na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, w tym zmniejszenie wartości nieruchomości, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z niej, przy czym ograniczeniem takim jest także samo ustanowienie OOU.

Analizując szczegółowo w motywach rozstrzygnięcia opinię biegłej wskazał, że uwzględniając kompleksowo wszystkie czynniki wpływające na wartość nieruchomości powódki stwierdziła ona jednoznacznie obniżenie jej wartości o kwotę 125 000 zł na skutek jej objęcia OOU. Nie podzielił stanowiska pozwanego, że podstawą roszczenia mogą być wyłącznie ograniczenia wynikające z Uchwały, a nie hałas lotniczy. Stwierdził, że w odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego o utworzeniu OOU, otwierający, przynajmniej potencjalnie, legalną drogę do zwiększenia operacji lotniczych, wpływa na zmniejszenie wartości nieruchomości. Skoro to natężenie hałasu, jego rzeczywisty i potencjalny wzrost było przyczyną ustanowienia OOU, co wprost wynika z uzasadnienia Uchwały, to trafne jest branie tego czynnika pod uwagę przy badaniu ceny nieruchomości objętej OOU, w relacji do ceny nieruchomości spoza tego obszaru.

Wskazał, że z uzasadnienia projektu Uchwały wynika, iż przez okres pięciu lat przed jej przyjęciem pozwany podjął działania, które mogły zmierzać do zmian w środowisku i tym samym wywołać reakcje rynku. Zmiana cen nieruchomości jest natomiast skutkiem zawężenia prawa własności związanego z oddziaływaniem lotniska na otoczenie. Nie jest to związek punktowy pojawiający się w dacie wejścia w życie Uchwały, informacje o zmianach w stanie prawnym nieruchomości są bowiem elementem cenotwórczym. Zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości pojawiło się w 2007 r., zaś obecna różnica w cenach na rynku lokalnym jest obserwowana od co najmniej 2011 r. i wystąpiła wprawdzie pierwotnie w stosunku do samej Uchwały, ale wynikała bezpośrednio z ustalenia nowego stanu prawnego wprowadzającego OOU.

Sąd Okręgowy nie zgodził się z tezą, iż wpływ na zmiany cen miał wyłącznie kryzys gospodarczy, a nie ustanowienie OOU. Nie podzielił także zastrzeżeń dotyczących doboru przez biegłą nieruchomości do porównań oraz przypisania wag poszczególnym cechom. Stwierdził, że stanowisko pozwanego nie znajduje potwierdzenia w opinii biegłej dysponującej specjalistyczną wiedzą w tym przedmiocie. Przedstawione przez pozwanego zestawienie natężenia ruchu lotniczego uznał za niewiarygodne i nie obrazujące rzeczywistej skali działania lotniska.

Zdaniem Sądu Okręgowego powódka wykazała również istnienie związku przyczynowego pomiędzy szkodą a wprowadzeniem OOU (art. 361 § 1 k.c.). Jak wynika z opinii biegłej wartość jej nieruchomości obniżyła się od dnia 3 sierpnia 2011 r. o kwotę 125 000 zł. Skoro wcześniej na tym terenie nieruchomości nie były objęte żadnymi ograniczeniami, to nie ma wątpliwości, iż ustalone przez biegłą obniżenie wartości nieruchomości nastąpiło wyłącznie z powodu wprowadzenia OOU. Pomimo braku formalnych ograniczeń inwestycyjnych, jest to bowiem czynnik brany pod uwagę przez kupujących w pierwszej kolejności. Potwierdziła to biegła wskazując, że jej obliczenia wprost dowodzą spadku wartości nieruchomości wynikającego z ustanowienia OOU ze względu na zawężenie granic prawa własności powódki.

Wyrokiem z dnia 11 października 2019 r. Sąd Apelacyjny w [...], orzekając na skutek apelacji pozwanego, oddalił apelację, dzieląc ustalenia faktyczne i oceny prawne Sądu Okręgowego.

Nie znalazł żadnych podstaw do podzielenia zarzutów apelacji dotyczących dokonania przez Sąd Okręgowy wadliwej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym przede wszystkim dowodu z opinii biegłej (art. 233 § 1 k.p.c.).

Zwrócił uwagę, że art. 129 ust. 2 p.o.ś. dotyczy odszkodowania należnego „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, które powinno być rozumiane szeroko. W konsekwencji obejmuje ono nie tylko ograniczenia w ścisłym tego słowa znaczeniu, ale również zawężenie uprawnień właścicielskich, konieczność znoszenia oddziaływania wywołanego działalnością lotniska i niemożność przeciwdziałania takiemu oddziaływaniu. Podkreślił, że nie można

abstrahować od tego, że ustanowienie OOU nie ma charakteru dowolnego i wiąże się z działaniem określonego niepożądanego czynnika, w tym przypadku hałasu. Oddziaływanie to jest kwestią faktu i z reguły będzie miało miejsce przed wprowadzeniem ograniczeń. Stąd też niekiedy w orzecznictwie przypisuje się ustanowieniu OOU znaczenie oficjalnego usankcjonowania tych ograniczeń. Ustanowienie OOU wiąże się z rozwojem lotniska i z brakiem możliwości dochowania standardów środowiska, co wprost oddziałuje na sytuację właścicieli nieruchomości. Objęcie nieruchomości OOU otwiera drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. W konsekwencji znaczenie ustanowienia obszaru jako umożliwienie dochodzenia roszczeń musi być rozpatrywane jako czynnik wpływający na ich zakres i wykładnię sformułowania „w związku” zawartego w art. 129 ust. 2 p.o.ś. W ocenie Sądu Apelacyjnego nieuwzględnianie przyczyny ustanowienia obszaru i odwoływanie się do skutków samego, abstrakcyjnie traktowanego, aktu prawnego go powołującego, podobnie jak wymaganie prostej relacji czasowej jako warunku koniecznego odpowiedzialności, w wielu przypadkach niweczyłoby znaczenie tego przepisu.

Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, iż zarzuty pozwanego wskazujące, że w istocie biegła wyliczyła zakres wpływu bliskości lotniska na wartość nieruchomości, a nie następstwa samego ustanowienia OOU, opierają się na wadliwym założeniu. Ustalony spadek wartości uwzględnia bowiem skutki oddziaływania lotniska na nieruchomość powódki, które stanowiło podstawę ustanowienia OOU i jednocześnie otworzyło drogę do dochodzenia roszczeń przewidzianych w art. 129 p.o.ś.

Stwierdził Sąd, że w uzasadnieniu apelacji pozwany ogólnikowo wskazuje na „liczne błędy, sprzeczności i nieweryfikowalność opinii”, jednak swoich zastrzeżeń nie konkretyzuje, poza akcentowaniem powiązania spadku wartości nieruchomości z ograniczeniami wynikającymi z Uchwały bądź hałasem. Podkreślił, że w postępowaniu pierwszoinstancyjnym stronom umożliwiono zgłoszenie zastrzeżeń do opinii oraz zadawanie pytań biegłej podczas rozprawy. Biegła odniosła się do wszystkich uwag, a Sąd Okręgowy udzielone odpowiedzi poddał przekonującej analizie. Pozwany na etapie postępowania apelacyjnego nie skonkretyzował natomiast na czym - jego zdaniem - polega wadliwość opinii. W konsekwencji

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że pozwany nie wykazał wadliwości opinii i potrzeby zasięgnięcia opinii innego biegłego, a jego niezadowolenie z konkluzji opinii nie poddające się rzeczowej analizie, nie jest dostateczną podstawą do uwzględnienia wniosku o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego.

Oceny tej nie zmienia wnioskowanie przez pozwanego o dokonanie porównania wartości nieruchomości w OOU i poza nim w dłuższej perspektywie czasowej, celem zbadania czy wejście w życie Uchwały doprowadziło do zmian cen. Stwierdził Sąd, że ocena skutków istnienia OOU wymaga porównania, które może być prowadzone w aspekcie czasowym (stan w tym samym miejscu przed i po ustanowieniu obszaru), bądź terytorialnym (stan w obszarze i poza nim w jednym czasie). Żadne z tych rozwiązań nie jest z góry wykluczone a zastosowanie przez biegłą jednej z tych metod, nie może być uznane za nieprawidłowe. Porównanie w aspekcie terytorialnym według stanu w jednej określonej dacie umożliwia bowiem wyeliminowanie szeregu czynników zmiennych w czasie i to o charakterze powszechnym (trendy cenowe, sytuacja gospodarcza, polityka kredytowa, zmiany prawne itp.), jak też lokalnym (np. inwestycje w infrastrukturę na danym terenie). Metoda ta ma więc istotne zalety pozwalając uniknąć kontrowersji i niekiedy dyskusyjnych założeń oraz ocen biegłych. Zarzuty pozwanego nie mogły zatem zdyskwalifikować metody, którą posłużyła się biegła, skoro nie prowadziły jednocześnie do wniosku, że dokonana przez nią wycena była nieprawidłowa, np. wobec przyjęcia niewłaściwych nieruchomości do porównania, nieprawidłowego określenia cech poszczególnych nieruchomości czy przypisania im niewłaściwego wpływu na wartość nieruchomości.

Sąd Apelacyjny nie zgodził się także z pozwanym, iż nieruchomości powódki nie dotyczą żadne ograniczenia wynikające z Uchwały. Wprawdzie nie odnoszą się do niej żadne nakazy i zakazy w zakresie korzystania z nieruchomości, poza względnym obowiązkiem przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej, ale - z przyczyn wyżej przytoczonych - nie jest ona wolna od ograniczeń wynikających z istnienia OOU.

Za nietrafne uznał także stanowisko pozwanego w zakresie, w jakim twierdził, że na obszarze OOU nie doszło do przekroczenia norm hałasu lotniczego dla

zabudowy mieszkaniowej. Wskazał, że rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. nr 120, poz. 826, ze zm. - dalej: „Rozporządzenie”) określa między innymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych, przy czym posługuje się wskaźnikami L_{AeqD} oraz L_{AeqN} odnoszącymi się do przedziałów czasu równych odpowiednio 16 i 8 godzinom. W odniesieniu do stref ochronnych uzdrowisk, szpitali, domów opieki społecznej, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży parametry te wynoszą 55 i 45 dB, natomiast dla zabudowy mieszkaniowej 60 i 50 dB. W § 3 ust. 1 Uchwały wskazano natomiast, że granicę zewnętrzną OOU wyznacza się na podstawie obwiedni izolinii równoważnego poziomu dźwięku A $L_{AeqN} = 45$ dB i izolinii $L_{AeqD} = 55$ dB w przypadku, gdy izolinia $L_{AeqN} = 45$ dB zawiera się wewnątrz obszaru ograniczonego izolinia $L_{AeqD} = 55$ dB. W zakresie granic zewnętrznych obszaru posłużono się zatem takim samym parametrem co w Rozporządzeniu. Prowadzi to do wniosku, iż w całym obszarze występują przekroczenia norm hałasu przewidzianych dla celów „wrażliwych”, co nie przesądza jeszcze o przekroczeniu norm dla zabudowy mieszkaniowej. Jednak, odnośnie do granic stref Z1 i Z2 w § 4 Uchwały posłużono się innym już parametrem, tj. miarodajnym poziomem dźwięku wynoszącym 50 i 55 dB w porze nocnej. Określenie to koresponduje ze zdefiniowanym w § 2 pkt 2 Uchwały miarodajnym poziomem hałasu lotniczego rozumianym jako równoważny poziom dźwięku A wyznaczony dla czasu odniesienia T w porze dnia i porze nocy, uśredniony dla trzech najniekorzystniejszych miesięcy w roku, uwzględniając przewidywane zmiany ruchu lotniczego w perspektywie 5 lat. Odnotował Sąd Apelacyjny, że w art. 112a pkt 2 p.o.ś. zdefiniowano wskaźniki hałasu mające zastosowanie do ustalania i kontroli warunków korzystania ze środowiska w odniesieniu do jednej doby - L_{AeqD} i L_{AeqN} jako równoważne poziomy dźwięku A dla pory odpowiednio - dnia i nocy (czasu od godziny 6.00 do 22.00 i od 22.00 do 6.00). Wynika z tego, że uchwała przy wyznaczaniu granic stref Z1 i Z2 posłużyła się parametrem innego rodzaju i to jeszcze odniesionym wyłącznie do pory nocnej. Nie jest zatem możliwe proste porównywanie miarodajnych poziomów dźwięku (§ 4 Uchwały) z poziomami dźwięku w rozumieniu ustawy

i Rozporządzenia. Nie można zatem - w jego ocenie - stwierdzić, iż na nieruchomości powódki hałas lotniczy nie przekracza norm przewidzianych przez wymienione Rozporządzenie dla zabudowy mieszkaniowej.

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

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił: naruszenie art. 129 ust. 2 p.o.ś. przez błędną jego wykładnię i przyjęcie, że w sprawie ustalona została szkoda związana z wejściem w życie Uchwały pomimo, że nie zostało zbadane jaka była wartość nieruchomości przed zdarzeniem wywołującym szkodę, tj. pomimo braku zastosowania dyferencyjnej metody ustalania szkody oraz błędne jego zastosowanie i jednocześnie błędne niezastosowanie art. 361 § 1 k.c. i niezasadne przyjęcie, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy wejściem w życie Uchwały a aktualną sytuacją majątkową powódki określoną przez biegłą, w sytuacji, gdy nie wykazano jego istnienia, a kwota obliczona przez biegłą może nie być szkodą, a wynikać z innych czynników; art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 361 § 1 k.c. przez ich błędne zastosowanie oraz jednocześnie błędne niezastosowanie § 1 pkt 1) lit a) Rozporządzenia w zw. z § 2 oraz Tabelą 2 Rozporządzenia oraz § 3 ust. 1 oraz § 4 ust. 2 Uchwały, i błędne przyjęcie istnienia związku przyczynowego pomiędzy wejściem w życie Uchwały a szkodą obliczoną przez biegłą, w sytuacji gdy nieruchomość powódki ani przed wejściem w życie Uchwały ani po, ani w przyszłości, nie będzie narażona na hałas lotniczy przekraczający dopuszczalne poziomy hałasu lotniczego dla zabudowy mieszkaniowej, a zatem brak jest związku przyczynowego pomiędzy wejściem w życie Uchwały i szkodą obliczoną przez biegłą; a także art. 227 w zw. z art. 286 w zw. z art. 380 k.p.c. przez niedopuszczenie przez Sąd drugiej instancji dowodu z opinii kolejnego biegłego, w sytuacji, gdy w opinii sporządzonej w sprawie nie ustalono faktów niezbędnych do określenia szkody.

Powódka w odpowiedzi na skargę wniosła 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 24 września 2020 r. przyjęła do rozpoznania sędzia Sądu Najwyższego, która została powołana 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 - orzekającego po dniu wydania uchwały - z przepisami prawa w rozumieniu art. 379 pkt 4 k.p.c. (pkt 1 i 3 oraz 54 uchwały), (por. także wyrok EPTC z dnia 3 lutego 2022 r., Advance Pharma spółka z o.o. v Polska, nr 1469/20).

Sąd Najwyższy miał jednak na uwadze, że 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. Rozstrzygnięcie to nie mogłoby w konsekwencji rzutować na ostateczny wynik postępowania kasacyjnego, co oznacza, że brak było przeszkód proceduralnych do merytorycznego rozpoznania skargi kasacyjnej.

Z dominującego orzecznictwa Sądu Najwyższego 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 może wpływać na obniżenie wartości nieruchomości. 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 (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., z dnia 11 marca 2020 r., I CSK 568/18, niepubl., z dnia 9 września 2021 r., I CSKP 112/21, niepubl., a także uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2020 r., I CSK 688/18, niepubl.).

Szkodę wynikającą z objęcia nieruchomości stanowiącej własność powódki OOU należy ustalać respektując zasadę pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej (art. 361 § 2 k.c. w zw. z art. 322 p.o.ś.). W niniejszej sprawie szkoda w postaci utraty wartości nieruchomości pozostająca w związku przyczynowym z ustanowieniem OOU została wykazana dowodem z opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości A. B. R., a skarżący koncentruje się - w ramach obu podstaw kasacyjnych - na kwestionowaniu tego dowodu.

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.). Ocena i wnioski biegłego nie mogą jednak zastępować samodzielnych ustaleń sądu co do mających znaczenie w sprawie okoliczności prawnych i oceny kryteriów normatywnych w zakresie ustalenia wysokości i rozmiaru szkody. 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.).

Sąd Apelacyjny szeroko analizował opinię biegłej, a wywodowi zawartemu w motywach rozstrzygnięcia nie można zarzucić bezkrytycznego oparcia się na wnioskach opinii. Szczegółowo także odniósł się do zastrzeżeń skarżącego do opinii biegłej wskazując, w ramach własnej oceny opinii, z jakich przyczyn uznaje je za nieuzasadnione. Samodzielnie także wnioskował o przesłankach, które zadecydowały o przypisaniu pozwanemu odpowiedzialności odszkodowawczej. Odnoszenie się w uzasadnieniu skargi do innych spraw, w których wymogi te nie zostały przez sądy zrealizowane, nie dowodzi zasadności podstaw skargi w niniejszej sprawie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2019 r., I CSK 354/18, niepubl.). W przywoływanej natomiast w uzasadnieniu skargi sprawie zakończonej wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada (I CSK 374/18, niepubl.) wystąpił odmienny problem dotyczący porównania ograniczeń między dwoma strefami OOU.

Pozwany nie bierze pod uwagę, że wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2021 r., poz.1899, ze zm.), uwzględniając metody i techniki wyceny wynikające z rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109, ze zm.), dokonuje biegły. Sąd nie dysponując wiedzą specjalną nie może zatem ingerować w sferę wiedzą tą objętą, w sposób w jaki oczekuje tego skarżący (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2018 r., I CSK 119/18, niepubl.). Nie uwzględnia także, że nie może w postępowaniu kasacyjnym kwestionować przeprowadzonej przez Sąd Apelacyjny oceny dowodu z opinii biegłej (art. 398³ § 3 k.p.c.). W takim zakresie, w jakim skarżący zmierza w istocie do poddania pod

ocenę Sądu Najwyższego prawidłowości dokonania przez Sąd Apelacyjny oceny dowodu z opinii biegłej, argumentacja skargi usuwa się spod kontroli sądu kasacyjnego.

Zarzucając natomiast w płaszczyźnie naruszenia prawa materialnego, że spadek wartości nieruchomości ustalony przez biegłą nie jest szkodą, nie odpowiada bowiem różnicy między aktualnym stanem majątkowym poszkodowanej, a tym, który istniałby, gdyby nieruchomość stanowiąca jej własność nie została objęta OOU, skarżący zmierza do zakwestionowania metody, którą posłużyła się biegłą, ustalając spadek wartości nieruchomości. Dostrzeżenia jednak wymaga, że określając wysokość odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.s. sąd każdorazowo musi przyjąć taki punkt odniesienia w celu wyliczenia należnego odszkodowania, jaki w najmniejszym stopniu będzie pozostawał pod wpływem innych czynników mogących wpływać na fluktuację cen nieruchomości. Okoliczności te oceniane są *ad casu*, co wpływa na różnorodność kryteriów branych pod uwagę w poszczególnych sprawach i metod, którymi posługują się biegli (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 2021 r., I CSK 17/21, niepubl.).

Sąd Apelacyjny przekonująco wyjaśnił, że dokonane przez biegłą porównanie wartości nieruchomości znajdujących się w strefie OOU i poza tym obszarem, pozwala na ustalenie różnic w wartości nieruchomości powódki na skutek jej poddania działaniom czynnika szkodzącego, odpowiada zatem dyferencyjnej teorii szkody. Przyjęta przez biegłą metoda, jest pożytecznym narzędziem pozwalającym ustalić szkodę i dodatkowo wyeliminować wiele zmiennych w czasie, dotyczących globalnego i lokalnego rynku nieruchomości, niezależnych od objęcia nieruchomości OOU, które mogłyby wpłynąć na prawidłowość uzyskanego w procedurze szacowania wyniku (k. 569 - 570).

Odmienne stanowisko pozwanego nie zasługuje na podzielenie. Nie ma bowiem żadnych podstaw do przyjęcia, że istnieje tylko jedna - preferowana przez skarżącego - metoda ustalenia wysokości szkody. Trafnie Sąd Apelacyjny wskazał, że negując przyjętą przez biegłą metodę skarżący nie wykazał, by przyjęła ona niewłaściwe nieruchomości do porównania, niewłaściwie określiła ich cechy lub przypisała im niewłaściwy wpływ na wartość, co mogłoby prowadzić do

niewłaściwych wyników w zakresie szacowania szkody. W konsekwencji skarżący nie wykazał, by obliczona przez biegłą szkoda majątkowa wynikała z innych czynników (wspólnych dla całego rynku nieruchomości), niż objęcie nieruchomości powódki OOU, a zatem skutecznie nie zanegował związku przyczynowego między obniżoną wartością nieruchomości, a jej objęciem OOU. W konsekwencji - w okolicznościach sprawy - nie budzi wątpliwości, że spadek wartości nieruchomości ustalony przez biegłą powstał w związku z jej objęciem OOU i był normalnym następstwem wejścia w życie Uchwały. Zarzuty naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś. oraz art. 361§ 1 k.c. nie zasługiwały zatem na uwzględnienie.

Zarzut naruszenia art. 227 w zw. z art. 286 w zw. z art. 380 k.p.c. jest bezzasadny. Sąd Apelacyjny szczegółowo przeanalizował wnioski opinii biegłej, odniósł się do zarzutów pozwanego i przekonująco wyjaśnił z jakiej przyczyny metoda, którą posłużyła się biegła pozwalała miarodajnie ustalić wysokość szkody z perspektywy prawa materialnego. Sąd ten miał zatem podstawę do oddalenia wniosku dowodowego pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego. Nie wykazał on bowiem by - w okolicznościach sprawy - złożenie wniosku nie wynikało jedynie z jego niezadowolenia z treści niekorzystnej dla niego opinii a było uwarunkowane rzeczywistą potrzebą procesową.

Wbrew stanowisku skarżącego na powódce nie ciążył także obowiązek wykazania, że hałas lotniczy występujący na obszarze, na którym położona jest należąca do niej nieruchomość rzeczywiście przekracza dopuszczalne normy wynikające z Rozporządzenia. Istotą ustanowienia OOU jest bowiem zalegalizowanie potencjalnego przekraczania przez pozwanego norm jakości środowiska w tym obszarze, czemu powódka nie może przeciwdziałać i co automatycznie wiąże się z ograniczeniem przez nią korzystania z nieruchomości. Jeżeli skarżący twierdzi, że nieruchomość powódki mimo jej objęcia OOU w żadnym stopniu nie jest i nie będzie narażona na hałas przekraczający dopuszczalne normy, to powinien dążyć do zmiany prawa miejscowego, które jest efektem dokonanego przed podjęciem Uchwały przeglądu ekologicznego (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2012 r., II CSK 586/11, niepubl.). Nieskuteczne jest natomiast podważanie w indywidualnej sprawie

odszkodowawczej Uchwały, która jest - jak ustaliła biegła - źródłem ograniczeń, które wpływają na obniżenie wartości nieruchomości powódki.

Skarżący pomija ponadto, że skarga kasacyjna nie jest instrumentem do kwestionowania poczynionych przez Sądy *meriti* ustaleń faktycznych, a Sądy przedłożone przez niego zestawienie natężenia ruchu lotniczego uznały za niewiarygodne i nie obrazujące rzeczywistej skali działania lotniska. Zarzut naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 361 § 1 k.c. przez ich błędne zastosowanie oraz jednocześnie błędne niezastosowanie § 1 pkt 1) lit. a) Rozporządzenia w zw. z § 2 oraz Tabelą 2 Rozporządzenia oraz § 3 ust. 1 oraz § 4 ust. 2 Uchwały nie zasługuje zatem na uwzględnienie.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł jak w sentencji, pozostawiając rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego - wobec rozpoznawania skargi od wyroku częściowego - do rozstrzygnięcia w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie (art. 108 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i w zw. z art. 398²¹ k.p.c.).