



Sygn. akt II CSKP 5/21

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 20 kwietnia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Marian Kocon

SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa E. O. i P. O.  
przeciwko P. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 20 kwietnia 2021 r.  
skargi kasacyjnej strony pozwanej  
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)  
z dnia 22 sierpnia 2018 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację (pkt II)  
i zmieniającej wyrok Sądu Okręgowego w P. z dnia 13  
października 2017 r., sygn. akt XVIII C (...) (pkt I ppkt a, pkt I ppkt  
b in principio) oraz orzekającej o kosztach postępowania  
apelacyjnego (pkt III) i przekazuje sprawę w tym zakresie do  
ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w (...);  
pozostawia temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach  
postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Powodowie E.O. i P. O. wnieśli, ostatecznie sprecyzowanym żądaniem pozwu, o zasądzenie od pozwanego P. spółki z o.o. z siedzibą w P. kwoty 108 955,89 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa, w tym kwoty 40 200 zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości oraz kwoty 68 755,89 zł tytułem kosztów zabezpieczeń akustycznych budynku mieszkalnego.

Wyrokiem z dnia 13 października 2017 r. Sąd Okręgowy w P. zasądził od pozwanej kwotę 108 955,89 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 26 lutego 2014 r. Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 22 sierpnia 2018 r. zmienił to orzeczenie w części dotyczącej początkowego terminu naliczania odsetek za opóźnienie co do kwoty 32 955,89 zł, obejmującej rozszerzone powództwo, oznaczając ją jako 26 września 2017 r. ponadto oddalił apelację pozwanej w pozostałym zakresie.

Podstawa faktyczna rozstrzygnięć była zgodna. Ustalono, że powodowie są współwłaścicielami w wspólności majątkowej nieruchomości położonej w P. o powierzchni 0.0639 ha, zabudowanej jednorodzinny domem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Budynek mieszkalny jest niepodpiwniczony, dwukondygnacyjny, w zabudowie wolnostojącej, wykonany w technologii murowanej, przylega do niego garaż. W studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy T. wskazano, że jest to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności. Nieruchomość powodów znajduje się w zewnętrznej strefie obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P.

Lotnisko cywilne P., którego właścicielem jest obecnie pozwany, powstało w 1913 r. W 2001 r. oddano dwa nowe terminale - pasażerski i cargo, zwiększono liczbę połączeń oraz oddano do użytku nową płytę postojową. W 2008 r. przystąpiono do rozbudowy terminala pasażerskiego w związku z wejściem Polski do strefy Schengen. Dnia 28 lutego 2011 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja Portu Lotniczego P.». Uchwałą z dnia 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) utworzył dla lotniska obszar

ograniczonego użytkowania (dalej jako: „OOU”). Wyznaczono w niej zewnętrzną granicę obszaru na podstawie: (1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych w dzień w wysokości 55 dB, (2) izolinii analogicznego dźwięku w nocy w wysokości 45 dB, (3) izolinii dźwięku pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska w wysokości 50 dB, (4) izolinii analogicznego dźwięku w nocy w wysokości 40 dB. Na obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy. Obszar strefy wewnętrznej wyznacza od zewnątrz linia będąca obwiednią, stanowiąca granicę strefy zewnętrznej, a od wewnątrz granica terenu lotniska. Strefa zewnętrzna przebiega między zewnętrzną granicą obszaru ograniczonego użytkowania a od wewnątrz obwiednia izolacji równoważnego poziomu dźwięku A pochodzącego od startów, lądowań i przelotów samolotów w wysokości dziennej 60 dB i nocnej 55 dB oraz równoważnego poziomu dźwięku A pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu na lotnisku w wysokości dziennej 55 dB i nocnej 45 dB. Uchwała wprowadziła wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie zewnętrznej w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i budynkach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Ponadto uchwała dopuszczała w tej strefie rozbudowę, odbudowę i nadbudowę takich budynków, ale zabraniała stawiania nowych, ponadto zabraniała tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowisk. Nie przewidziano podwyższonych wymagań technicznych dla budynków mieszkalnych, w tym istniejących. Uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

Pomiar wykazał, że w lipcu 2014 r. na posesji powodów doszło do przekroczenia średniej miesięcznej równoważonego poziomu dźwięku dla 8 godzin nocy, dopuszczalnej wg rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2017 r. dla hałasu powodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych. Średni miesięczny poziom tego dźwięku wynosił 52,8 dB przy normie 50 dB. Sumaryczny poziom dźwięku dla 8 godzin nocnych w okresie wakacyjnym z uwzględnieniem innych źródeł hałasu jak działalność lotniska wynosił 55,4 dB. Poziom ten jest reprezentatywny dla okresu kolejnych 5 lat, o czym świadczy

prognoza maksymalnej dobowej liczby operacji lotniczych w P. w P. sporządzona dla lat 2010-2034. Dodatkowym źródłem hałasu jest znajdujący się poblizu tor wyścigowy. Na nieruchomości powodów dochodzi do przekroczeń rzadkich, ale dużych w godzinach nocnych. Częstotliwość obserwowanych nad nią lotów jest zbyt niska, aby ustalić miarodajny poziom dźwięku określający wymaganą izolacyjność. Biegły sądowy nie dokonał pomiarów hałasu lotniczego, oparł się na danych z pomiarów przedstawionych przez A., działający na zlecenie pozwanego.

Pismem z dnia 14 stycznia 2014 r. powodowie wezwali P. sp. z o.o. do zapłaty odszkodowania w związku z obniżeniem wartości nieruchomości w kwocie 150 000 zł oraz nakładami rewitalizacyjnymi na budynek w kwocie 150 000 zł. Sąd pierwszej instancji ocenił, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości w odniesieniu do obniżenia wartości nieruchomości na podstawie art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska, a poprawy akustyki budynku - art. 435 k.c. Co do pierwszego z żądań stwierdził, że właściciele nieruchomości mogą żądać odszkodowania, jeżeli w związku z ograniczeniem korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Nie ma znaczenia fakt, że nabywając i zabudowując nieruchomość wiedzieli o jej położeniu w pobliżu lotniska, gdyż ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania nastąpiło później. Granice prawa własności zostały naruszone poprzez postanowienia uchwały o wprowadzeniu OOU bezpośrednio wprowadzających ograniczenia zabudowy oraz konieczność znoszenia immisji hałasu przekraczającego dopuszczalny poziom, której nie można się przeciwstawić (art. 140 w zw. z art. 144 k.c.). Obniżyło to komfort życia, a ze względu na mniejsze zainteresowanie uczestników rynku miało wpływ na potencjalną cenę i wartość nieruchomości. Sąd uznał za nieistotną okoliczność, czy po utworzeniu OOU normy hałasu były rzeczywiście przekraczane uznając, że skutek w postaci obawy przed potencjalnym naruszeniem wystąpił skutkując spadkiem wartości nieruchomości. Sąd, posiłkując się opinią biegłych, przyjął obniżenie tej wartości o 40 200 zł. W zakresie drugiego żądania pozwu ustalono, że budynek powodów za wyjątkiem jednego pomieszczenia spełniał, przed utworzeniem OOU, wymagania Polskiej Normy PN-87/B-02151/02 dla

dopuszczalnego poziomu hałasu. Dostosowanie do aktualnie obowiązującej normy PN-B-02151-3:1999 wymagałoby wzmocnienia izolacyjności akustycznej poprzez wymianę stolarki okiennej (okien i drzwi balkonowych) oraz zapewnienie odpowiednich systemów wentylacyjnych (nawiewników akustycznych w postaci listew wentylacyjnych montowanych do ram okiennych). Izolacyjność ścian pełnych, pełnych elementów ścian z oknami oraz stropodachu jest wystarczająca. Obowiązek dostosowania budynku do wymogów akustycznych nie wynika z uchwały z 2012 r., ponieważ znajduje się on w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, ale - zdaniem Sądu - dla przyjęcia ich niezbędności wystarczające są dane wynikające z raportu oddziaływania na środowisko. Wykazał on, że w związku z działalnością P. dochodzi do przekroczenia norm określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Przywrócenie stanu poprzedniego wymaga przeprowadzenia robót, których wartość biegli wyliczyli na kwotę 68 755,89 zł. Powodowie nie poczynili nakładów zmierzających do poprawy warunków akustycznych.

Sąd Apelacyjny podzielił podstawę prawną rozstrzygnięcia w części wskazującej art. 129 ust. 2 p.o.ś. jako podstawę zasądzenia odszkodowania wyrównującego obniżenie wartości nieruchomości. Stwierdził, że ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w rozumieniu tego przepisu jest samo ustanowienie OOU, które prawnie usankcjonowało niekorzystną sytuację powodów, otwierając pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w ich prawa rozwoju lotniska i zwiększenia ruchu lotniczego w ciągu dwudziestu czterech lat, stygmatyzując nieruchomość. Wskazał, że koresponduje ono z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., gdyż zmniejsza wartość aktywów, do których należy nieruchomość jako dobro o charakterze inwestycyjnym. Okoliczność, czy właściciele zamierzają ją zbyć teraz lub w przyszłości nie ma znaczenia dla stwierdzenia wyrządzenia szkody. Sąd drugiej instancji zakwestionował przyjęcie art. 435 § 1 k.c. jako podstawy naprawienia szkody dotyczącej poprawy warunków akustycznych wskazując, że port lotniczy nie jest przedsiębiorstwem wprawianym w ruch przy pomocy sił przyrody, gdyż realizacja jego podstawowej funkcji, polegającej na przyjmowaniu i odprawianiu statków powietrznych, jest możliwa bez

ich użycia lub przy użyciu tylko w minimalnym stopniu. Uznał, że nie ma zastosowania również art. 136 ust. 3 p.o.ś., gdyż uchwała nakładała obowiązek zapewnienia komfortu akustycznego tylko w wymagających tego pomieszczeniach, położonych w strefie wewnętrznej. Ostatecznie przyjął, że roszczenie odszkodowawcze w zakresie wydatków poniesionych na wzmocnienie izolacji akustycznej budynku również ma uzasadnienie w treści art. 129 ust. 2 p.o.ś., gdyż przepis ten nie ogranicza roszczeń odszkodowawczych do szkód będących efektem zmniejszenia wartości nieruchomości, tylko podaje je jako przykład. W ocenie Sądu, szkoda związana z nakładami poniesionymi na izolację akustyczną pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z faktem wprowadzenia OOU, ponieważ pozbawił on powodów możliwości przeciwdziałania ponadnormatywnemu hałasowi, oraz spowodował, że dotychczasowe zabezpieczenia akustyczne stały się niewystarczające.

Pozwana wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego w całości. Wnosząc o uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, powołała kasacyjną podstawę naruszenia prawa materialnego. W jej ramach wskazała na błędną wykładnię art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 361 § 1 k.c. w zw. z § 9 uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. poprzez przyjęcie, że istnieje adekwatny związek przyczynowy pomiędzy szkodą związaną z nakładami na izolację akustyczną budynku a wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, choć nie nałożono obowiązku zapewnienia właściwego komfortu akustycznego dla budynków mieszkaniowych w strefie zewnętrznej; błędną wykładnię art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 361 § 1 k.c. w zw. z § 8 i 9 wskazanej uchwały poprzez uznanie, że spadek wartości nieruchomości jest związany z samym usytuowaniem w obszarze ograniczonego użytkowania, pomimo że dla nieruchomości mieszkaniowych położonych w tej strefie nie przewidziano żadnych ograniczeń co do sposobu korzystania, przeznaczenia, zagospodarowania ani rozporządzania.

Sąd Najwyższy zważył:

Ocenę zasadności podstawy kasacyjnej należy poprzedzić rozważaniami dotyczącymi charakteru odpowiedzialności deliktowej za szkody legalne wyrządzone przy wykonywaniu władzy publicznej na mieniu osoby trzeciej. Prawo

własności stanowi wprawdzie najpełniejsze prawo majątkowe, ale nie jest w swej treści nie ograniczone (*ius infinitum*). Właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy oraz nią rozporządzać, ale nie przysługuje mu ochrona prawna wykraczająca poza granice wskazane w art. 64 Konstytucji, art. 140 k.c. oraz przepisach ustaw szczególnych. Ochrona prawa własności nie ma charakteru absolutnego, niemniej podstawy ograniczenia są dopuszczalne w zakresie, w jakim nie naruszają jego istoty i tyle, o ile są niezbędne dla realizacji celów wskazanych w art. 31 ust. 3 Konstytucji i muszą być określone w ustawie. Ustawodawca wprowadził odmienne reżimy odpowiedzialności odszkodowawczej za ograniczenia prawa własności wynikające z różnych źródeł i podstaw prawnych (ustaw, aktów administracyjnych, zdarzeń prawnych), które wyznaczają przesłanki odpowiedzialności, sposób i wysokość ustalania szkody, podmioty odpowiedzialne oraz sposób i terminy dochodzenia roszczeń. Miał przy tym na względzie, że wykonywanie w interesie ogółu funkcji publicznych, mających oparcie w ustawie, co do zasady wyłącza bezprawność, ale może skutkować odpowiedzialnością z tytułu wyrządzenia tzw. szkody legalnej z wyłączeniem konstytucyjnej zasady odpowiedzialności władzy publicznej opartej na art. 77 Konstytucji oraz z wywodzoną z niego regułą odpowiedzialności obiektywnej zapewniającej pełne pokrycie szkody. Rozwój cywilizacyjny, konieczność podejmowania inwestycji przemysłowych i infrastrukturalnych wymagają bezpośredniej lub pośredniej ingerencji w prawnie chronione interesy osób trzecich. W odniesieniu do odpowiedzialności za szkody wyrządzone zgodnym z prawem działaniem władzy publicznej, powstałej w następstwie wydania aktu administracyjnego (decyzji) bądź wynikającej wprost z ustawy, ustawodawca samodzielnie, odmiennie od reguł określonych w art. 361 i art. 363 k.c., określa prawnie relewantny uszczerbek i zakres kompensacji odszkodowaniem, włącznie z jego ograniczeniem albo wyłączeniem. Skutki legalnego wyrządzenia szkody bowiem „ze względu na swoją istotę, cel i sens społeczny ograniczenia tego rodzaju nie zawsze wymagają kompensacji i w rzeczywistości nie zawsze są kompensowane w postaci odszkodowania na rzecz właścicieli dotkniętych tymi ograniczeniami” (por. wyroki Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 maja 1991 r.,

K 1/91, OTK 1991, nr 1, poz. 4, z dnia 21 czerwca 2005 r., P 25/02, OTK-A 2005, nr 6, poz. 65). Zakres odpowiedzialności za skutki ograniczeń prawa własności nieruchomości oznaczonymi działaniami (zaniechaniami) powodującymi, że korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone oraz reżim dochodzenia wynikających stąd roszczeń uregulowano m.in. ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. Nr 62, poz. 627), ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst: Dz.U. 2020 r., poz. 293) (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2015 r., III CSK 381/14, nie publ.), ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2014 r., poz. 1446 ze zm.). Podkreślenia wymaga, że także wtedy, gdy ograniczenie prawa własności następuje na podstawie norm prawa publicznego w ramach stosunku administracyjno-prawnego, odszkodowanie ma charakter cywilnoprawny.

Szczególne rozwiązania wprowadzone w prawie ochrony środowiska czynią adresatem roszczeń dotyczących odszkodowania lub wykupu nieruchomości ten podmiot, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania (art. 136 ust. 2). Jego odpowiedzialność ma zatem charakter ustawowy, a nie sprawczy, co oznacza brak odpowiedzialności na zasadach winy, ryzyka czy słuszności, a co za tym idzie niemożność powoływania okoliczności ekskulpujących i egzoneracyjnych. Niemniej podmiotu tego dotyczą zarówno wyłączenie bezprawności, właściwe dla wyrządzenia szkody związanej z działalnością organu administracji publicznej o charakterze legalnym, oraz w oznaczonych wypadkach wyłączenie bądź ograniczenie zakresu odpowiedzialności odszkodowawczej. Przepisy p.o.ś., mające charakter wyjątku, nie podlegają wykładni rozszerzającej (*exceptiones non sunt extendendae*). Roszczenia o wykupienie nieruchomości lub jej części przysługują właścicielowi jeżeli, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone (art. 129 ust. 1), a odszkodowanie za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym



szkoda taka obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2). Wskazane jednostki redakcyjne pozostają w oczywistym związku co oznacza, że ustawową materialną przesłanką powstania roszczeń odszkodowawczych każdorazowo także jest niemożność lub istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem pozostające „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, wynikającym z wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Przepis wprowadzający drogę sądową dochodzenia tych roszczeń (art. 136 ust. 1) określa ją częściowo odmiennie jako „ograniczenie sposobu korzystania ze środowiska w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania”, ale ma jedynie charakter procesowy, stąd różnicom terminologicznym nie należy przypisywać znaczenia prawnego. Wykładnia językowa nie pozostawia wątpliwości, że szkoda polegająca na zmniejszeniu wartości nieruchomości musi pozostawać w związku przyczynowym z takim „ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, które wprowadza akt prawa miejscowego ustanawiający obszar ograniczonego użytkowania. Szkodzie relewantnej odpowiadają zatem jedynie majątkowe następstwa wprowadzonych na takim terenie nakazów, zakazów i zaleceń. Z tych względów każdorazowo należy ustalić czy i w jaki sposób dana nieruchomość usytuowana na terenie OOU, z uwzględnieniem ustanowionych stref, jej dotychczasowego i planowanego wykorzystania, została nimi dotknięta. Pojęcie „sposób korzystania z nieruchomości” należy rozumieć zarówno jako stan faktyczny obejmujący posiadanie jak i zakres wykorzystywania triady uprawnień właścicielskich. Sąd Najwyższy podziela stanowisko zajęte w związku z interpretacją podobnego zwrotu, zawartego w art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w myśl którego „ograniczenie sposobu korzystania” oznacza zmianę na niekorzyść każdego używania nieruchomości w określonym celu, jeżeli było ono zgodne z prawem (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2013 r., II CSK 98/13, nie publ.). Dopiero zmiany w tym zakresie, tylko i wyłącznie wywołane postanowieniami uchwały o ustanowieniu OOU, powodujące skutki polegające na zmniejszeniu aktywów (wartość nieruchomości, pożytki) lub powstaniu pasywów (obciążenia) mogą być oceniane w kategoriach szkody.

Specyfika zdarzenia sprawczego nakazuje uwzględniać wszelkie istniejące wcześniej lub równolegle okoliczności mające znaczenie dla powstania bądź zwiększenia szkody (położenie przy działającym od wielu lat lotnisku cywilnym, związane z tym istniejące wcześniej i przewidywalne niedogodności w postaci hałasu, odzwierciedlenie we wcześniejszej cenie nieruchomości, zgoda nabywcy na wskazany zakres ograniczeń). Ustalenie jej zakresu powinno nastąpić poprzez porównanie stanu rzeczy istniejącego w okresie przed i po wejściu w życie uchwały oraz dokonanie oceny czy doszło do jego zmiany *in minus* poprzez „ograniczenie”. Tak rozumiana szkoda ogranicza się do uszczerbku majątkowego w postaci straty doznanej przez właściciela nieruchomości w dacie jej objęcia OOU. Treść analizowanego przepisu sprzeciwia się przyjęciu, że może on stanowić podstawę kompensacji skutków zdarzeń przyszłych oraz wykraczających poza zakres ograniczeń przewidzianych w uchwale. Co do zasady błędne było zatem odwołanie się przez Sąd do planów rozbudowy i modernizacji lotniska, prognoz ruchu lotniczego do 2034 r.

Podstawa skargi kasacyjnej wskazuje na wadliwą wykładnię art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska, a w następstwie nieprawidłowe zastosowanie tego przepisu poprzez przyjęcie, że w okolicznościach sprawy skutkiem ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości poprzez wprowadzenie OOU jest szkoda polegająca na obniżeniu wartości nieruchomości oraz konieczności poniesienia kosztów zabezpieczeń akustycznych usytuowanego na niej budynku mieszkalnego.

Co do pierwszej z tych kwestii stanowisko Sądu Najwyższego dotyczące interpretacji szkody wynikającej ze sposobu korzystania z nieruchomości nie było konsekwentne. Początkowo przyjęto, że hipoteza art. 129 ust. 2 p.o.ś. nie obejmuje każdego ograniczenia korzystania z nieruchomości położonej w OOU, ale tylko takie, które w związku z utworzeniem tego obszaru wynikają z zakresu ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości wskazanego w akcie prawa miejscowego, tworzącego OOU, w związku z czym następstwa obniżenia wartości handlowej nieruchomości na skutek emitowania hałasu nie pozwalającego na dotrzymanie standardów jakości środowiska mogą być kompensowane na podstawie art. 435 k.c. (por. wyrok z dnia 12 grudnia 2008 r., II CSK 367/08, nie publ.). Podobnie w wyroku z dnia 25 lutego 2009 r. (II CSK 565/08, nie publ.) wyjaśniono, że do

wyrządzenia szkody obejmującej obniżenie wartości nieruchomości w rozumieniu art. 129 ust. 2 p.o.ś. dochodzi wtedy, gdy nastąpi ważne i rzeczywiste uszczuplenie zakresu i sposobu dotychczasowego korzystania z nieruchomości lub zmuszenia właściciela do zmiany jej dotychczasowego przeznaczenia. Późniejszy ugruntowany pogląd judykatury opowiada się za przyjęciem, że art. 129 ust. 2 p.o.ś. stanowi *lex specialis* wobec art. 435 k.c., co wyłącza jego stosowanie do szkody majątkowej, polegającej na konieczności znoszenia ponadprzeciętnych immisji, której dalszym następstwem jest obniżenie wartości nieruchomości (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 129/08, nie publ., wyroki Sądu Najwyższego 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). W dalszym orzecnictwie jednak niedostatecznie rozróżniono, bądź pominięto zagadnienia odmiennych wymogów OOU wprowadzonych dla lotnisk cywilnych i wojskowych oraz podziału OOU dla lotnisk cywilnych na strefy wewnętrzne i zewnętrzne bądź strefy Z1, Z2 i obszary poza takimi strefami. Stało się to podstawą nieuzasadnionych uogólnień i powielania poglądów wyrażonych w innych orzeczeniach, odnoszących się odmiennych stanów faktycznych i prawnych, oraz wprowadzenia takich nieostrych pojęć uzasadniających odpowiedzialność odszkodowawczą jak „stygmatyzacja jako subiektywny element kształtowania ceny rynkowej”, „ściesnienie wyłącznego władztwa”, „otwarcie legalnej drogi przyszłego zwiększania ruchu lotniczego”. Praktyka orzecznicza bezpodstawnie rozszerzająca zakres zdarzeń sprawczych i szkód podlegających wyrównaniu jest błędna.

Z tych względów nie można podzielić stanowiska Sądu Apelacyjnego, który podzielił pogląd Sądu pierwszej instancji, że granice prawa własności zostały naruszone poprzez wprowadzenie uchwały dotyczącej OOU bezpośrednio ograniczającej zabudowy, skutkującej koniecznością znoszenia immisji hałasu przekraczającego dopuszczalny poziom, której nie można się przeciwstawić, obniżeniem komfortu życia, ze względu na mniejsze zainteresowanie uczestników rynku mających wpływ na potencjalną cenę i wartość nieruchomości. Nie zakwestionował także stwierdzenia, że nieistotna jest okoliczność, czy po utworzeniu OOU normy hałasu były rzeczywiście przekraczane, gdyż skutek w postaci obawy przed potencjalnym naruszeniem wystąpił, skutkując

spadkiem wartości nieruchomości. Uzupelniajaco Sąd Apelacyjny stwierdził, że wystarczającą przesłanką przyznania odszkodowania jest samo ustanowienie OOU, które prawnie usankcjonowało niekorzystną sytuację powodów, otwierając pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w ich prawa rozwoju lotniska i zwiększenia ruchu lotniczego w ciągu dwudziestu czterech lat, stygmatyzując nieruchomość. Z przyczyn wskazanych wyżej takiej wykładni art. 129 ust. 2 p.o.ś. nie można zaakceptować.

Niezależnie od tego zauważyć należy, że szkoda polegająca na zmniejszeniu wartości nieruchomości na skutek ograniczeń korzystania z niej częściowo pokrywa się ze szkodą wynikającą z braku odpowiedniej izolacyjności akustycznej budynku, gdyż zrestytuowanie kosztów doprowadzenia go do stanu odpowiadającego wymogom właściwych norm technicznych oznacza następcze wygaśnięcie roszczenia. Prawo cywilne wyklucza dopuszczalność podwójnego zaspokojenia tej samej szkody i odpowiednio dublowania roszczeń zmierzających do jej zaspokojenia.

Także co do drugiej kwestii, tj. kwalifikacji kosztów zabezpieczeń akustycznych jako szkody wynikającej z „ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości” wobec objęcia posadowionego na niej budynku mieszkalnego obszarem ograniczonego użytkowania, skarga kasacyjna jest uzasadniona. Wymóg ścisłej wykładni art. 129 ust. 2 p.o.ś. nakazuje wyjaśnić, czy przesłanka „ograniczenia” jest spełniona w odniesieniu do budynku objętego żądaniem odszkodowawczym, gdyż samo usytuowanie na terenie OOU jest niewystarczające. Jeżeli uchwała o utworzeniu takiego obszaru wprowadza podział na strefę wewnętrzną i strefę zewnętrzną, a na terenie tej drugiej nie przewiduje podwyższonych wymagań technicznych dla budynków mieszkalnych wznoszonych w przyszłości, zastrzegając obowiązek zapewnienia właściwego klimatu akustycznego, poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, jedynie dla istniejących tzw. budynków wrażliwych, przeznaczonych do pobytu ludzi (szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży), to bezpodstawny jest wniosek, że takie wymagania dotyczą także budynków mieszkalnych. Konsekwentnie nie można przyjąć, że właściciel budynków mieszkalnych doznaje ograniczeń

w sposobie korzystania z nieruchomości, skutkujących powstaniem szkody, która powinna być zaspokojona poprzez zasądzenie od naruszydciela kosztów wprowadzenia zabezpieczeń akustycznych. Odmienna interpretacja pomijałaby jednoznaczne zróżnicowanie ograniczeń wprowadzonych na terenie OOU dla budynków o odmiennym przeznaczeniu. Ubocznie wskazać należy na szczególną normatywną regulację art. 136 ust. 3 p.o.ś. Przepis ten rozszerza pojęcie szkody, o której mowa w art. 129 ust. 2, na koszty poniesione w celu wypełnienia wymagań technicznych dotyczących budynków przez wszystkie istniejące budynki (w tym mieszkalne), także w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie, jednak zastrzega konieczność wcześniejszego dokonania odpowiednich prac. Innymi słowy na podstawie tego przepisu dopuszczalne jest tylko dochodzenie roszczeń o zwrot już poniesionych kosztów nakładów obejmujących zabezpieczenia akustyczne (rewitalizację).

Uzasadnione podstawy skargi kasacyjnej skutkują koniecznością uchylecia orzeczenia Sądu Apelacyjnego w zaskarżonej części i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.), z pozostawieniem mu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 w zw. z art. 398<sup>21</sup> i art. 391 § 1 k.p.c.).

jw