



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

3 grudnia 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Roman Trzaskowski

SSN Karol Weitz

Protokolant Ewa Kalińska

po rozpoznaniu na rozprawie 3 grudnia 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej P. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.
od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu
z 8 kwietnia 2022 r., II Ca 1097/21,
w sprawie z powództwa H.B.
przeciwko P. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.
o zapłatę,

1. oddała skargę kasacyjną;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 4050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) zł, z odsetkami w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za okres od dnia 10 grudnia 2024 r. do dnia zapłaty, tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

Roman Trzaskowski Władysław Pawlak Karol Weitz

(M.M.)

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 22 kwietnia 2021 r. Sąd Rejonowy Poznań-Grunwald w Poznaniu zasądził od pozwanego P. sp. z o.o. w P. na rzecz powódki H. B. kwotę 107 406,28 zł z ustawowymi odsetkami, zaś od 1 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie do dnia zapłaty: od kwoty 30 000 zł od dnia 28 marca 2014 r., od kwoty 75 699,63 zł od dnia 1 stycznia 2016 r., a od kwoty 1706,65 zł od dnia 6 listopada 2019 r., zaś w pozostałej części (tj. w zakresie roszczenia odsetkowego) oddalił powództwo.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powódce przysługuje prawo własności nieruchomości, składającej się z działki ewidencyjnej nr [...], o powierzchni [...], zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w P. i objętej księgą wieczystą nr [...]. Strona pozwana prowadzi działalność gospodarczą, m.in. w zakresie transportu lotniczego, a jej udziałowcami są M., W. i P. W dniu 28 lutego 2011 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia [...]. Po 2011 r., przy wsparciu funduszy europejskich prowadzono dalszą rozbudowę terminala pasażerskiego, rozbudowę płaszczyzn lotniskowych, budowę nowej sortowni bagażu, co skutkowało wzrostem operacji lotniczych.

W związku z brakiem możliwości zapewnienia właściwego klimatu akustycznego terenów leżących w pobliżu lotniska w dniu 31 stycznia 2012 r. S. podjął uchwałę w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania (dalej „o.o.u.”) dla lotniska [...], wyznaczając zewnętrzną granicę o.o.u. na podstawie: 1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia (55 dB), pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy (45 dB), pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku dla pory dnia (50 dB), pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy (40 dB), pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością

lotniska. Na o.o.u. wyodrębniono dwie strefy: 1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą o.o.u., a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia (60 dB) oraz dla nocy (50 dB), pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego dźwięku A dla pory dnia (55 dB) oraz dla nocy (45 dB), pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1), a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska.

Nieruchomość powódki znajduje się w strefie wewnętrznej o.o.u., utworzonej uchwałą S. z 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia o.o.u. dla lotniska [...], która w odniesieniu do tej strefy, dopuszcza lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. Uchwała wprowadziła także wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, a przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

Na skutek wprowadzenia o.o.u. wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej uległa zmniejszeniu o 53 983 zł. Znajdujący się na tej nieruchomości budynek mieszkalny nie spełnia wymogów Polskiej Normy PN-B-02151-3:2015-10 Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach - część 3: wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych z zakresu izolacyjności akustycznej dla stanu izolacyjności akustycznej określonej po utworzeniu o.o.u. dla wartości poziomu miarodajnego wyznaczonego do docelowej działalności portu lotniczego. W tym celu należy wymienić okna w pomieszczeniach chronionych: na parterze (w pokoju dziennym z kuchnią nr 1.1 i pokoju nr 1.2 w Tabeli nr 24), na piętrze (w kuchni 2.3 oraz pokojach nr 2.1, 2.2, 2.5+2.6 w Tabeli nr 24). Przy założeniu zastosowania wentylacji z nawiewnikami ściennymi, według cen z lutego 2014 r. łączny koszt prac potrzebnych do rewitalizacji akustycznej budynku wyniesie 51 865,44 zł brutto, zaś według cen aktualnych 53 577,01 zł.

Sąd pierwszej instancji powołując się na art. 129 ust. 2, art. 136 ust. 3 oraz art. 136 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (dalej: „p.o.ś.”) w zw. z art. 361 § 1 i 2 k.c., a także art. 481 § 1 i 2 k.c. oraz stosowne judykaty wyjaśnił, że roszczenia powódki związane z wprowadzeniem o.o.u. dla lotniska [...] zasługiwały na uwzględnienie.

Wyrokiem z 8 kwietnia 2022 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił apelację strony pozwanej. Sąd odwoławczy przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji oraz podzielił jego wywody prawne co do zasadności powództwa.

W skardze kasacyjnej pozwany, zaskarżając wyrok Sądu drugiej instancji w całości, wniósł o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzucił naruszenie: art. 129 ust. 2 p.o.ś. przez przyjęcie, że odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w tym przepisie obejmuje spadek wartości nieruchomości spowodowany emisją hałasu związanego z eksploatacją portu lotniczego, a także spadek wartości nieruchomości spowodowany zawężeniem prawa własności, powstałym skutkiem wejścia w życie uchwały wprowadzającej o.o.u., które to zawężenie prawa własności nie musi polegać na ograniczeniu dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości powódki w sposób określony w regulacji wprowadzającej o.o.u.; art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś. przez przyjęcie, że odszkodowanie z tytułu kosztów poniesionych na rewitalizację akustyczną, należne jest bez względu na to, czy strona powodowa w rzeczywistości poniosła takie koszty w stosunku do swojej nieruchomości; art. 361 § 2 k.c. w zw. z art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś. na skutek nieuwzględnienia zjawiska rekurencji (podwójnego odszkodowania), co w efekcie doprowadziło do zawyżenia sumy odszkodowania przyznanego powódce. Z kolei w ramach drugiej podstawy kasacyjnej skarżący zarzucił naruszenie: art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: „u.g.n.”) w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. i art. 382 k.p.c. przez niepoddanie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości pod ocenę organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, w sytuacji gdy strona pozwana w toku postępowania podnosiła szereg merytorycznych zarzutów do tej opinii, co w konsekwencji wpłynęło na wynik sprawy, albowiem Sąd przy wydawaniu rozstrzygnięcia w całości oparł się na zawartych w tejże opinii ustaleniach co do

wysokości i przyczyn powstania szkody; art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 382 k.p.c. przez przerzucenie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym interpretacji postanowień art. 129 ust. 2 p.o.ś.) i w konsekwencji, na bezkrytycznym oparciu się na stanowisku biegłego w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Wprawdzie w odniesieniu do zagadnienia związanego ze spadkiem wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia o.o.u., jednak bez związku ze szczególnymi ograniczeniami wynikającymi z art. 135 ust. 3a p.o.ś. wypowiadał się już Sąd Najwyższy w powiększonym składzie w dniu 6 listopada 2024 r., III CZP 27/24, ale w ocenie Sądu Najwyższego rozpoznającej niniejszą skargę kasacyjną, podjęta uchwała nie jest skuteczna, a to wobec wadliwości nominacyjnych członków składu orzekającego na stanowisko sędziego Sądu Najwyższego.

W uchwale połączonych Izb Cywilnej, Karnej oraz Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z dnia 23 stycznia 2020 r., BSA I-4110-1/20, (OSNC 2020, nr 4, poz. 34), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że sprzeczność składu sądu z przepisami prawa w rozumieniu art. 379 pkt 4 k.p.c. zachodzi także wtedy, gdy w składzie sądu bierze udział osoba powołana na urząd sędziego Sądu Najwyższego na wniosek Krajowej Rady Sądownictwa ukształtowanej w trybie określonym przepisami ustawy z 8 grudnia 2017 r. nowelizującej ustawę o Krajowej Radzie Sądownictwa. Uchwała ta uzyskała status zasady prawnej, zgodnie z art. 87 § 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (jedn. tekst: Dz. U. z 2024 r., poz. 622; dalej - „u.S.N.”). Uchwały tej nie mógł podważyć wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2020 r., U 2/20, OTK-A 2020, poz. 61, jako wykraczający poza konstytucyjne kompetencje Trybunału Konstytucyjnego określone w art. 188 Konstytucji RP, co szczegółowo zostało już wyjaśnione w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2022 r., III PZP 1/22, OSNP 2022, nr 10, poz. 95, składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2022 r., I KZP 2/22, OSNKW 2022, nr 6, poz. 22 i postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2021 r., I KZ 29/21, OSNK 2021, nr 10, poz. 41, z dnia 29 września

2021 r., V KZ 47/21 i, z dnia 21 stycznia 2022 r., III CO 6/22 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2022 r., III KK 404/21, a także wyrok Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z 22 lipca 2021 r. nr 43447/19, Reczkowicz p. Polsce).

W tej sytuacji konieczne jest dokonanie przez Sąd Najwyższy - rozpoznający niniejszą skargę kasacyjną - wykładni art. 129 ust. 2 p.o.ś.

2. Zgodnie z art. 129 ust. 1 p.o.ś. 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, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Stosownie natomiast do art. 129 ust. 2 p.o.ś. w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości, przy czym, co z kolei wynika z art. 129 ust. 5 p.o.ś., w zakresach, o których mowa m.in. w ust. 1 i 2 art. 129 tej ustawy, nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczących roszczeń z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości.

W razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś., są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie (art. 136 ust. 3 p.o.ś.).

Obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem o.o.u. (art. 136 ust. 2 p.o.ś.).

Jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (jedn. tekst: Dz. U. z 2023 r., poz. 1094; dalej: „ustawa z 3 października 2008 r.”), albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych,

technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to m.in. dla lotniska tworzy się o.o.u. (art. 135 ust. 1 p.o.ś.). Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z 3 października 2008 r., lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy sejmik województwa, w drodze uchwały (art. 135 ust. 2 p.o.ś.). Organ, który tworzy o.o.u. określa granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego (art. 135 ust. 3a p.o.ś.). Obszar ograniczonego użytkowania tworzy się na podstawie poświadczonej przez właściwy organ kopii mapy ewidencyjnej z zaznaczonym przebiegiem granic obszaru, na którym konieczne jest utworzenie tego obszaru (art. 135 ust. 3b p.o.ś.).

Artykuł 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. wprowadza gradację roszczeń właściciela nieruchomości uzależnioną od zakresu ograniczenia sposobu korzystania z niej oraz od ingerencji w prawo własności i najdalej idącym roszczeniem jest roszczenie o wykup takiej nieruchomości (art. 129 ust. 1), a następnie odszkodowanie obejmujące stratę i utracone korzyści. Możliwe jest też odszkodowanie obejmujące wyłącznie utracone korzyści, bądź wyłącznie stratę (art. 129 ust. 2 zdanie pierwsze), w tym obejmującą zmniejszenie wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 *in fine*).

Utworzenie o.o.u., z uwagi na zaistnienie przesłanek wskazanych w art. 135 ust. 1 p.o.ś., samo w sobie już zakłada ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, gdyż w przeciwnym razie nie byłoby uzasadnionej racji i potrzeby wprowadzania takiego obszaru, która to instytucja ma legalizować - w tym wypadku działalność portu lotniczego - w sytuacji gdy nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem tego lotniska (art. 135 ust. 1 p.o.ś.). Legalizacja taka jest dokonywana w interesie publicznym i skutkuje tym, że właściciel nieruchomości położonej w o.o.u. nie może skutecznie żądać zaniechania przez przedsiębiorcę lotniczego negatywnego oddziaływania na jego nieruchomość, rzecz jasna, o ile nie zostaną przekroczone dopuszczalne po utworzeniu o.o.u. normy hałasu, określone w uchwale o utworzeniu tego obszaru. Niemniej jednak

dopuszczalny skutek wprowadzenia o.o.u. poziom hałasu w odniesieniu do takiej nieruchomości jest wyższy, aniżeli w stosunku do nieruchomości znajdujących się poza tym obszarem. Wobec tego nie ulega wątpliwości, że korzystanie z nieruchomości, co do której dopuszczalny poziom negatywnego oddziaływania jest wyższy od zwykłych standardów, o których mowa w art. 135 ust. 1 p.o.ś., jest ograniczone. W przypadku nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi nawet zapewnienie właściwego klimatu akustycznego (art. 136 ust. 3 p.o.ś.) może nie być wystarczające, zwłaszcza jeśli chodzi o korzystanie z takich elementów budynku jak balkony, tarasy, a także o korzystanie z budynku przy otwartych oknach, zwłaszcza w przypadku braku urządzeń klimatyzacyjnych. Poza tym w odniesieniu do nieruchomości gruntowych zabudowanych, korzystanie z nich dotyczy także gruntu wokół budynku. Ustawa - Prawo ochrony środowiska nie zawiera legalnej definicji pojęcia korzystania z nieruchomości, a zatem należy odwołać się do potocznego jego rozumienia. Dlatego, skoro nie jest możliwe - przy zwiększonym dopuszczalnym poziomie hałasu - takie korzystanie z nieruchomości zabudowanej, jak w przypadku tego rodzaju nieruchomości, ale znajdujących się poza o.o.u., to zmniejszenie wartości nieruchomości podpada pod szkodę, o której mowa w art. 129 ust. 2 *in fine* p.o.ś. Brak w takiej sytuacji rekompensaty uszczerbku wartości nieruchomości oznaczałby, że wprowadzenie o.o.u. w interesie publicznym odbywałoby się kosztem właściciela takiej nieruchomości. Wobec tego zalegalizowanie - utworzeniem o.o.u. uchwałą sejmiku województwa - negatywnego oddziaływania działalności lotniska na nieruchomość implikuje odpowiedzialność odszkodowawczą podmiotu, o którym stanowi art. 136 ust. 2 p.o.ś. Zalegalizowanie ponadnormatywnych immisji ma więc wpływ na wartość rynkową nieruchomości położonej w o.o.u. Realizacja słusznego interesu publicznego nie może odbywać się kosztem części jednostek. O tym, czy doszło do zmniejszenia wartości nieruchomości w znaczeniu, o którym mowa w art. 129 ust. 2 *in fine* p.o.ś. decydują realia rynkowe. Wykładnia prawa nie może być dokonywana w tym zakresie w opozycji do mechanizmów rynkowych, zwłaszcza w sytuacji, gdy z art. 129 ust. 2 *in fine* p.o.ś. nie wynika, aby konieczną przesłanką powstania roszczenia odszkodowawczego z tego tytułu, było wprowadzenie szczególnych ograniczeń, niezależnie od objęcia nieruchomości o.o.u. w znaczeniu, o którym stanowi art. 135

ust. 3a p.o.ś. Potwierdzeniem prawidłowości takiej wykładni jest wyraźne normatywne podkreślenie, że szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. W przeciwnym razie zapis ten byłby zbędny, skoro art. 129 ust. 2 w pierwszej części stanowi ogólnie o szkodzie, która - jak wspomniano wyżej - obejmuje zarówno stratę, jak i utracone korzyści. W stanie faktycznym sprawy zmniejszenie wartości nieruchomości zabudowanej wyniosło ok. 13%.

Zmniejszenie wartości nieruchomości stanowi stratę. Co więcej, art. 129 ust. 2 p.o.ś. nie posługuje się pojęciem szczególnych ograniczeń, których dopiero wystąpienie warunkowałoby powstanie roszczenia odszkodowawczego, w tym z powodu zmniejszenia wartości nieruchomości. Dlatego też wykładnia prawa, która uzależnia powstanie roszczenia odszkodowawczego z art. 129 ust. 2 *in fine* p.o.ś od wprowadzenia „szczególnych ograniczeń” nie ma jurydycznego uzasadnienia. Oczywiście, chodzi w tym przypadku o zmniejszenie wartości nieruchomości w stosunku do wartości sprzed objęcia jej o.o.u., w związku z którym jest dochodzone roszczenie odszkodowawcze. Nie jest bowiem wykluczone, że położenie danej nieruchomości przed objęciem jej o.o.u. (w związku z racjonalnie możliwymi wówczas przewidywaniami potencjalnych nabywców, że istniejące granice o.o.u. mogą być w przyszłości rozszerzone) miało również wpływ na jej ówczesną wartość w porównaniu z wartością nieruchomości położonych w dalszej odległości od granicy wcześniejszego o.o.u. Nie można natomiast mówić o powstaniu szkody po stronie właściciela, który nabył nieruchomość już po objęciu jej o.o.u., gdyż na cenę nabycia miała wpływ okoliczność, że nieruchomość leży już w granicach o.o.u.

Powódka nabyła przedmiotową nieruchomość w 1994 r. (dane z księgi wieczystej k. 26).

Konstruowanie przesłanki „szczególnych ograniczeń” mogłoby mieć miejsce ewentualnie na gruncie art. 129 ust. 1 p.o.ś., ale przepis ten - jak już wspomniano - przewiduje dalej idące roszczenie niż to, o którym mowa w art. 129 ust. 2 *in fine* p.o.ś. Określenie granic obszaru, o czym mowa wprost w art. 135 ust. 3a tej ustawy, wypełnia przesłankę wprowadzenia ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Ustawowym elementem ograniczeń, o których mowa w art. 135 ust. 3a p.o.ś. jest właśnie określenie granic o.o.u. Nie można więc, wbrew zasadzie *lege*

non distinguente nec nostrum est distinguere, wyprowadzać z art. 135 ust. 3a p.o.ś. szczególnych ograniczeń jako normatywnego komponentu implikującego w ogóle powstanie roszczenia odszkodowawczego z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 129 ust. 2 *in fine* p.o.ś.

Istnienie wątpliwości interpretacyjnych nie powinno być rozstrzygane na niekorzyść właścicieli nieruchomości położonych w o.o.u. Zważywszy na to, że problem dotyczy prawa własności, wszelkie obiekcje w tej materii powinny być rozstrzygane na jego korzyść, a to ze względu na konstytucyjną ochronę własności (art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji RP) (zob. też art. 1 Protokołu do Konwencji, zgodnie z którym każda osoba fizyczna i prawna ma prawo do niezakłóconego poszanowania swojego mienia i nikt nie może być pozbawiony swojej własności, chyba że w interesie publicznym i na warunkach przewidzianych przez ustawę oraz zgodnie z ogólnymi zasadami prawa międzynarodowego).

W uchwale z 12 kwietnia 2024 r., III CZP 56/23, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że właścicielowi nieruchomości, której wartość zmniejszyła się na skutek wprowadzenia o.o.u., jednak bez związku ze szczególnymi ograniczeniami wynikającymi z art. 135 ust. 3a p.o.ś. przysługuje odszkodowanie na podstawie art. 129 ust. 2 tej ustawy.

W uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy wskazał, że wobec braku definicji szkody dla celów ustawy - Prawo ochrony środowiska, pojęcie to na gruncie art. 129 ust. 2 *in initio* p.o.ś. należy rozumieć w znaczeniu, którym posługuje się kodeks cywilny, tj. zarówno jako stratę, jak i utracone korzyści (art. 361 § 2 k.c.). Odszkodowanie z art. 129 ust. 2 *in initio* p.o.ś. będzie się aktualizowało także wówczas, gdy korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem nie będzie niemożliwe lub ograniczone, ale nie w sposób istotny, a zatem gdy nie powstanie roszczenie z art. 129 ust. 1 tej ustawy. Z uwagi na przyjętą technikę legislacyjną i zawarty w art. 129 ust. 2 p.o.ś. po znaku interpunkcyjnym (średniku), zapis, iż szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości, to tego rodzaju zmniejszenie wartości nieruchomości musi pozostawać w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z niej, na co wskazuje art. 129 ust. 2 *in initio* p.o.ś. (por. też art. 136 ust. 3 tej ustawy). Utworzenie o.o.u. na podstawie art. 135 ust. 1 p.o.ś stanowi ingerencję w prawo własności nieruchomości,

którego skutkiem formalnym (w związku z określeniem granic tego obszaru - 135 ust. 3a p.o.ś.) i materialnym (narażenie takiej nieruchomości na konieczność znoszenia ponadnormatywnych immisji, zalegalizowanych wprowadzeniem o.o.u. - art. 135 ust. 1 p.o.ś.), jest zmniejszenie jej wartości w rozumieniu art. 129 ust. 2 *in fine* p.o.ś.

3. W odniesieniu do problematyki unormowanej w art. 136 ust. 3 p.o.ś. - który stanowi, że w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych budynków, szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś., są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie - należy zauważyć, że wprawdzie Sąd Najwyższy w zwykłym składzie w dniu 28 października 2022 r., III CZP 100/22, podjął uchwałę, że właścicielowi nieruchomości położonej w strefie ograniczonego użytkowania, nie przysługuje odszkodowanie w wysokości odpowiadającej kosztom zapewnienia w budynku znajdującym się na tej nieruchomości odpowiedniego klimatu akustycznego, jeżeli koszty te nie zostały poniesione (zob. też wyrok Sądu Najwyższego z 13 listopada 2024 r., II CSKP 678/22), jednakże w obydwu tych sprawach w składzie Sądu Najwyższego znowu uczestniczyli sędziowie wadliwie powołani na urząd sędziego Sądu Najwyższego (tj. na wniosek Krajowej Rady Sądownictwa ukształtowanej w trybie określonym przepisami ustawy z 8 grudnia 2017 r. nowelizującej ustawę o Krajowej Radzie Sądownictwa). Dlatego również i w tej materii Sąd Najwyższy - w składzie rozpoznającym niniejszą skargę kasacyjną - musi dokonać wykładni art. 136 ust. 3 p.o.ś.

Jak już była o tym mowa utworzenie o.o.u. stanowi ingerencję w prawo własności nieruchomości, polegającą na konieczności znoszenia przez jej właściciela ponadnormatywnych immisji. Utworzenie o.o.u. legalizuje - w tym wypadku działalność cywilnego portu lotniczego - w sytuacji gdy nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem tego lotniska (art. 135 ust. 1 p.o.ś.). Legalizacja taka jest dokonywana w interesie publicznym i skutkuje tym, że właściciel nieruchomości położonej w o.o.u. nie może skutecznie żądać zaniechania przez przedsiębiorcę lotniczego negatywnego oddziaływania na jego nieruchomość, o ile nie zostaną przekroczone dopuszczalne po utworzeniu o.o.u. normy hałasu, określone w uchwale sejmiku województwa o utworzeniu tego obszaru.

Dopuszczalny skutek wprowadzenia o.o.u. poziom hałasu w odniesieniu do takiej nieruchomości jest wyższy, aniżeli w stosunku do nieruchomości znajdujących się poza tym obszarem. Zauważyć trzeba, że jakkolwiek ustawodawca traktuje jako szkodę także poniesione przez właściciela takiej nieruchomości zabudowanej koszty na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego (tzw. rewitalizacja akustyczna), ale różnicuje ją w stosunku do szkody polegającej na zmniejszeniu wartości nieruchomości w ten sposób, że uzależnia powstania roszczenia odszkodowawczego nie tylko od wprowadzenia o.o.u. (tak jak w przypadku szkody identyfikowanej z obniżeniem wartości nieruchomości - art. 129 ust. 2 p.o.ś.), ale przede wszystkim od wydatkowania środków finansowych na rewitalizację akustyczną (art. 135 ust. 3 p.o.ś), pomimo, że art. 135 ust. 3 p.o.ś. mówiąc o szkodzie odsyła wprost właśnie do art. 129 ust. 2 p.o.ś. Na gruncie zatem tej samej ustawy prawodawca różnicuje przesłanki roszczenia odszkodowawczego w zależności od rodzaju szkody. Legalizacja hałasu następuje w interesie społecznym, umożliwiając dużej licznie osób podróżowanie oraz zwiększając przez to zyski przedsiębiorcy, ale kosztem jednostki. Koszty na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego stanowią specyficzną szkodę, gdyż nie zwiększają wartości budynku ani też nie polegają na naprawie uszkodzonego budynku. Ich poniesienie ma na celu zapewnienie takiego komfortu wewnątrz budynku, jak w budynkach znajdujących się poza granicą o.o.u., które nie są narażone na negatywne oddziaływanie hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska, czyli zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynkach położonych w granicach o.o.u. ma na celu zmniejszenie negatywnych skutków ponadnormatywnego oddziaływania hałasu, którego źródłem jest działalność lotnisk. W konsekwencji uzależnienie powstania roszczenia odszkodowawczego dopiero od poniesienia stosownych kosztów, czyli *de facto* jej usunięcia stawia właścicieli budynków mieszkalnych znajdujących się w granicach o.o.u. w gorszej sytuacji nie tylko w stosunku do właścicieli budynków położonych poza tą granicą, ale także w stosunku do tych właścicieli nieruchomości położonych w granicach o.o.u., którzy mogą skorzystać z roszczenia o wykup lub zamianę nieruchomości (art. 129 ust. 1 p.o.ś). W ten sposób dochodzi do naruszenia konstytucyjnej zasady równości wobec prawa i równego traktowania przez władze publiczne (art. 32 ust. 1 Konstytucji RP) oraz równej ochrony prawa własności (art.

64 ust. 2 Konstytucji). Nie ma znaczenia okoliczność, czy zawarty w uchwale sejmiku Województwa [...] wymóg zapewnienia w budynkach mieszkalnych właściwego klimatu akustycznego stanowi źródło prawnego obowiązku. Wszak rewitalizacja akustyczna ma na celu zapewnienie niezakłóconego - wskutek zalegalizowania zwiększonego hałasu - korzystania z domu na takich warunkach, jak w budynkach mieszkalnych poza granicą o.o.u. Chodzi zatem o zapewnienie właściwych warunków mieszkaniowych, w celu realizacji nie tylko aspektu materialnego związanego z samym zamieszkiwaniem (potrzeba biologiczno-społeczna), ale także i komponentu niematerialnego w postaci spokoju i wypoczynku (potrzeba psychologiczna). Właśnie w związku z brakiem możliwości zapewnienia właściwego klimatu akustycznego terenów leżących w pobliżu lotniska w dniu 31 stycznia 2012 r. S. podjął uchwałę w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska [...].

Uchwała S. z 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia o.o.u. dla lotniska [...], w odniesieniu do strefy wewnętrznej dopuszcza lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. Natomiast w przypadku już istniejących budynków w tej strefie uchwała nałożyła na właścicieli obowiązek zapewnienia właściwego klimatu akustycznego (czyli uzyskania poziomu dźwięku zgodnego z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej) poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

W przedmiotowej sprawie budynek mieszkalny został oddany do użytku w latach 70 - tych ub. wieku (k. 204). W takiej sytuacji faktycznej literalna wykładnia art. 136 ust. 3 p.o.ś. pozbawia właścicieli nieruchomości budynkowych, którzy wzniesli budynek mieszkalny (albo dokonali jej zakupu) na długo przed wprowadzeniem o.o.u., możliwości zapewnienia w nich właściwego klimatu akustycznego, zwłaszcza że ze względu na swoją sytuację finansową mogą nie być w stanie ponieść tych wydatków, ewentualnie zmusza ich to do zaciągnięcia kredytu i w konsekwencji poniesienia dodatkowych kosztów (np. odsetki kredytowa, prowizja za udzielenie kredytu). Ponadto skoro wprowadzenie o.o.u. nastąpiło w związku z ważnym interesem publicznym, to taką sytuację należy kwalifikować też jako

swoisty rodzaj wyłączenia. W stanie faktycznym sprawy wykładnia językowa tego przepisu, wedle której właściciel nieruchomości nie może żądać odszkodowania odpowiadającego kosztom zapewnienia w znajdującym się na niej budynku właściwego klimatu akustycznego, przed ich poniesieniem, byłaby sprzeczna również z art. 21 ust. 2 Konstytucji RP, który stanowi, że wyłączenie jest dopuszczalne za słusznym odszkodowaniem. Konieczność poniesienia kosztów na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym, wskutek utworzenia o.o.u., bez wątpienia stanowi ograniczenie prawa własności, skoro są one potrzebne do zapewnienia normatywnego poziomu odczuwalnych imisji (tj. wymogów Polskiej Normy PN-B-02151-3:2015-10 Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach - część 3: wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych z zakresu izolacyjności akustycznej dla stanu izolacyjności akustycznej określonej po utworzeniu o.o.u. dla wartości poziomu miarodajnego wyznaczonego do docelowej działalności portu lotniczego. pochodzących z działalności pozwanego przedsiębiorcy lotniczego). Zgodnie z art. 112 ust. 3 u.g.n. ograniczenie prawa własności stanowi jedną z form wyłączenia. Ponadto ustawodawca na gruncie ustawy o ochronie środowiska bez uzasadnionej przyczyny zróżnicował przesłanki roszczenia odszkodowawczego w odniesieniu do poszczególnych rodzajów szkody związanych z wprowadzeniem o.o.u. Wreszcie w przeszłości Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie podkreślał, że jakkolwiek priorytetowa znaczenie ma wykładnia językowa, to w sytuacji gdy jej wyniki doprowadzają do rezultatów sprzecznych z innymi przepisami tej samej ustawy lub różnicują pozycję jednostek, to tego rodzaju wykładnia musi ustąpić innym (np. systemowej, celowościowej, logicznej). Literalna wykładnia art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 p.o.ś., oznaczałaby, że aby dochodzić odszkodowania, poszkodowany musi najpierw pokryć koszty usunięcia szkody, co jest sprzeczne z powszechnie wypracowanymi, na bazie niebudzących wątpliwości założeń aksjologicznych, zasadami odpowiedzialności odszkodowawczej za wyrządzoną szkodę.

Dlatego też w ocenie Sądu Najwyższego w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną art. 136 ust. 3 p.o.ś. w zakresie, w jakim uzależnia powstanie roszczenia odszkodowawczego z tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej w budynku

mieszkalnym (wybudowanym i dopuszczonym do użytkowania przez właściwe władze budowlane na długo przed utworzeniem o.o.u.) od poniesienia tych wydatków, jest sprzeczny z art. 21 ust. 2 Konstytucji RP. Potrzeba dokonania przez Sąd Najwyższy tzw. rozproszonej kontroli konstytucyjnej wynika z tego, że aktualnie orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego - przez wzgląd na brak przymiotów niezależności i niezawisłości przynajmniej niektórych jego sędziów oraz ogólny upadek autorytetu i zaufania społecznego w stosunku do tego organu władzy publicznej - są kwestionowane przez Europejski Trybunał Praw Człowieka (zob. wyroki z 7 maja 2021 r., nr 4907/18, *Xero Flor sp. z o.o. z siedzibą w Polsce p. Polsce*, który stał się ostateczny 7 sierpnia 2021 r., z 3 lutego 2022 r., *Advance Pharma sp. z o.o. p. Polsce*, nr 1469/20 i z 23 listopada 2023 r., *Wałęsa przeciwko Polsce*, nr 50849/21, pkt 325). W odniesieniu natomiast do przesłanki sądu ustanowionego na podstawie ustawy (art. 6 ust. 1 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności) Europejski Trybunał Praw Człowieka identyfikuje ją z wymogiem w postaci ochrony sądownictwa przed wpływami zewnętrznymi, w szczególności ze strony władzy wykonawczej, ale także ustawodawczej, lub wpływami w ramach samego wymiaru sprawiedliwości. Istnieje bowiem współzależność między wymogiem istnienia „sądu ustanowionego ustawą” a warunkami niezależności i bezstronności i chociaż prawo do „sądu ustanowionego ustawą” jest autonomicznym prawem wynikającym z art. 6 ust. 1 Konwencji, to istnieje ścisły związek między tym szczególnym prawem a gwarancjami „niezależności” i „bezstronności”.

W rezultacie do szkody określonej w art. 135 ust. 3 p.o.ś. mają zastosowanie reguły odpowiedzialności odszkodowawczej, jak w przypadku szkody, o której mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś. oraz ogólne zasady przewidziane w kodeksie cywilny. W takiej sytuacji roszczenie to w przeciwieństwie do roszczenia z art. 129 ust. 2 p.o.ś. może być dochodzone nie tylko w formie pieniężnej. Jednak dopuszczenie możliwości zwolnienia się przez przedsiębiorcę prowadzącego działalność lotniczą z obowiązku zapłaty odszkodowania w zamian za zobowiązanie się do wykonania rewitalizacji akustycznej budynku wymagałoby stosownej interwencji ustawodawczej. W świetle jednak obecnej regulacji prawnej jest to tylko *postulat de lege ferenda*.

Naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej

sumy pieniężnej. Jednakże, gdyby przywrócenie stanu poprzedniego było niemożliwe albo gdyby pociągało za sobą dla zobowiązanego nadmierne trudności lub koszty, roszczenie poszkodowanego ogranicza się do świadczenia w pieniądzu (art. 363 § 1 k.c.). Restytucja w naturze nie wyklucza całkowicie drugiego ze sposobów naprawienia szkody, a mianowicie jeżeli mimo naprawy stan uszkodzonej rzeczy z punktu widzenia jej walorów technicznych, użytkowych, estetycznych itp. odbiega znacznie od stanu pierwotnego, to wówczas wyjątkowo należy dopuścić możliwość wyrównania szkody przez przyznanie poszkodowanemu uzupełniającego odszkodowania pieniężnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z 3 lutego 1971 r., III CRN 450/70, OSNCP 1971, nr 11, poz. 205).

Wprawdzie art. 363 § 1 k.c. nie przewiduje wprost sposobu naprawienia szkody polegającego na zapłacie sumy pieniężnej odpowiadającej przewidywanym kosztom usunięcia wady (uszkodzenia) rzeczy, możliwość taką dopuszczono szeroko w zakresie roszczeń o naprawienia szkody związanej z uszkodzeniem pojazdu kierowanych do ubezpieczyciela odpowiedzialności cywilnej (tzw. restytucja pieniężna, por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 17 listopada 2011 r., III CZP 5/11, OSNC 2012, nr 3, poz. 28), a w ostatnim czasie także w odniesieniu do wad lokali lub budynków (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 6 lutego 2018 r., IV CSK 83/17, z 14 grudnia 2018 r., I CSK 695/17, OSNC-ZD 2020, z A, poz. 8 i z 8 marca 2019 r., III CSK 106/17). Zakwalifikowanie takiego sposobu naprawienia szkody może niekiedy wzbudzać wątpliwości w zakresie oszacowania szkody, rozumianej zgodnie z metodą dyferencyjną, jako różnica między wartością rzeczy wolnej od wad (uszkodzeń) oraz rzeczy wadliwej (uszkodzonej), związane z indywidualnym charakter nieruchomości oraz samych ich uszkodzeń, a to sprawia, iż zawodzi metoda porównawcza wykorzystywana często przy szacowaniu szkody (por. uchwała Sądu Najwyższego z 17 lutego 2016 r., III CZP106/15, OSNC 2017, nr 2, poz. 13 i wyrok Sądu Najwyższego z 15 lutego 2018 r., IV CSK 286/17). W takim ujęciu uznanie za miarodajne dla określenia wysokości szkody celowych i ekonomicznie uzasadnionych kosztów usunięcia wady czy uszkodzenia rzeczy (usługi i robocizny) ma w rzeczywistości czynić zadość zastosowaniu metody dyferencyjnej i zasadniczo nie powinno budzić zastrzeżeń w odniesieniu do rzeczy, które co do zasady nie ulegają zużyciu (takim rodzajem rzeczy są nieruchomości

gruntowe) albo rzeczy, które co do zasady ulegają zużyciu technicznemu, ale w chwili ich uszkodzenia są nowe (np. nieruchomości budynkowe, lokalowe, rzeczy ruchome), a wówczas nie zachodzi potrzeba uwzględnienia istniejącego ich zużycia.

Nie ma też przepisów prawnych zobowiązujących poszkodowanego, który uzyskał naprawienie szkody poprzez zapłatę świadczenia pieniężnego w kwocie odpowiadającej kosztom przywrócenia uszkodzonej rzeczy do stanu poprzedniego, do wykorzystania jej właśnie na naprawę tej rzeczy. Wobec tego w przypadku restytucji naturalnej wymiana uszkodzonego elementu rzeczy już o określonym stopniu technicznego zużycia na nowy jej element zasadniczo nie powoduje zwiększenia wartości tej rzeczy, gdyż przez tego rodzaju wymianę, nie następuje wydłużenie trwałości technicznej rzeczy jako całości; w ramach restytucji naturalnej nie jest możliwa wymiana uszkodzonego elementu rzeczy używanej na element używany, ale wolny od uszkodzenia, gdyż poziom eksploatacji rzeczy z takimi samymi elementami jest różny i nie sposób znaleźć dwóch elementów o identycznym poziomie technicznego zużycia. Natomiast w razie przyznania poszkodowanemu odszkodowania odpowiadającego hipotetycznym kosztom wymiany uszkodzonego elementu rzeczy o pewnym już zużyciu technicznym na nowy taki element, gdy poszkodowany dokona następnie naprawy, ale poniżej kosztów hipotetycznych przyjętych za podstawę zasądzonego odszkodowania, może to doprowadzić do sytuacji, że pomimo takiej naprawy wartość rzeczy jako całości będzie taka sama jak jej wartość w razie gdyby została naprawiona zgodnie z założeniami przyjętymi dla wyliczenia zasądzonego odszkodowania, a do majątku poszkodowanego wejdzie kwota stanowiąca różnicę między kwotą zasądzoną a kwotą faktycznie wydatkowaną na naprawę, zwiększając w istocie ten majątek ponad poziom sprzed zdarzenia szkodzącego. Podobnie będzie, gdy poszkodowany nie dokona w ogóle naprawy, bowiem wówczas różnica pomiędzy zasądzoną kwotą odszkodowania, obejmującą hipotetyczne koszty naprawy, a różnicą pomiędzy wartością rzeczy nieuszkodzonej a wartością tej rzeczy z uszkodzeniami również zwiększy majątek poszkodowanego ponad kwotę sprzed zdarzenia szkodzącego. Dlatego też w razie dochodzenia przez poszkodowanego odszkodowania w formie pieniężnej należy mieć na względzie to w jaki sposób została skonstruowana szkoda w postaci straty, tak aby zasądzone odszkodowanie w jego istotnej części nie stanowiło bezpodstawnego wzbogacenia

poszkodowanego, który przecież może rekompensować szkodę także pod postacią utraconych korzyści (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 9 lutego 2024 r., II CSKP 1871/22).

Jak jednak wspomniano wyżej ustawodawca na gruncie art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 p.o.ś. konstruuje hybrydową postać szkody w postaci kosztów rewitalizacji akustycznej w budynkach mieszkalnych istniejących w chwili utworzenia o.o.u. i których konieczność poniesienia pozostaje w bezpośrednim związku z utworzeniem o.o.u., w celu zapewnienia ochrony akustycznej, a w konsekwencji należytego komfortu mieszkańcom takich budynków. Nie chodzi więc o klasyczną naprawę budynku. Oczywiście może się zdarzyć, że właściciel budynku po uzyskaniu odszkodowania w formie pieniężnej, nie przeznaczy go na koszty rewitalizacji, względnie wykona akustykę budowlaną częściowo lub tańszym kosztem. Jednakże zważywszy na to, że rewitalizacja akustyczna ma służyć ochronie przed ponadnormatywnym hałasem, w razie niedokonania stosownych nakładów z uzyskanego odszkodowania, to i tak nie może być mowy o bezpodstawnym wzbogaceniu poszkodowanego. Wówczas bowiem odszkodowanie pieniężne stanowić będzie rekompensatę za znoszenie ponadnormatywnego hałasu, zaś właściciel budynku nie wykorzystując uzyskanego odszkodowania na akustykę budowlaną nie będzie mógł dochodzić już roszczeń wynikających z ponadnormatywnego oddziaływania hałasu (np. pogorszenie stanu zdrowia, dyskomfort psychiczny). Sytuacja jest podobna, jak w przypadku, gdy uzyskane przez poszkodowanego odszkodowanie za uszkodzenie rzeczy, nie zostanie przeznaczone na jej naprawę względnie naprawa nastąpi tańszym kosztem.

Budynek mieszkalny powódki, na skutek wprowadzenia o.o.u., nie spełnia wymogów opisanej wyżej Polskiej Normy PN-B-02151-3:2015-10.

4. Wykreowane w doktrynie prawniczej pojęcie rekurencji (podwójnego odszkodowania) na gruncie ustawy - prawo ochrony środowiska nie ma oparcia normatywnego, skoro ustawodawca wyraźnie rozróżnia szkodę polegającą na obniżeniu wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 p.o.ś.) i szkodę obejmującą koszty zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym położonym w granicach o.o.u. (art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 p.o.ś.). Po drugie, z punktu

widzenia logiki formalnej, pojęcie to jest niespójne, ponieważ jego twórcy odnoszą go do sytuacji, gdy poszkodowany otrzymuje odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości (nawet bez związku ze szczególnymi ograniczeniami wynikającymi z art. 135 ust. 3a p.o.ś.), ale nie poniósł jeszcze nakładów związanych z zapewnieniem właściwego klimatu akustycznego. Natomiast nie wyjaśniają, czy w razie poniesienia tych nakładów zasada rekurencji będzie miała zastosowanie. Gdyby wówczas miała zastosowanie ta zasada, to poszkodowany w istocie zmuszony byłby pokryć koszty rewitalizacji akustycznej z uzyskanego odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości, a jak już była o tym mowa ustawodawca rozróżnia oba rodzaje szkody. Niespójność teoretyczna tej zasady jest widoczna także, jeśli porówna się wartość nieruchomości niezabudowanej - położonej tak, jak nieruchomość powódki w strefie wewnętrznej - z wartością nieruchomości według stanu przed utworzeniem o.o.u., a następnie porówna się wartość takiej nieruchomości niezabudowanej według stanu sprzed wprowadzenia o.o.u. z wartością kosztów budowy domu mieszkalnego w strefie wewnętrznej o.o.u. (z uwzględnieniem wymogu zastosowania materiałów budowlanych zapewniających w pomieszczeniach chronionych wymagany normatywnie klimat akustyczny, niepodlegających zwrotowi na podstawie art. 136 ust. 3 p.o.ś.) z wartością kosztów budowy takiego domu, ale poza granicą o.o.u., czyli nie narażonego na oddziaływanie ponadnormatywnego hałasu wywoływanego działalnością lotniska. Oczywiście jest, że koszty budowy będą wyższe w pierwszym przypadku i będą niezależne od spadku wartości nieruchomości gruntowej. Po trzecie, skarżący nie wyjaśnia, które z elementów szkody w postaci obniżenia wartości nieruchomości budynkowej pokrywają się z elementami szkody w postaci kosztów potrzebnych na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego. Inaczej rzecz ujmując, pozwany nie dowodzi, że zasądzone przez Sądy *meriti* odszkodowanie jest wyższe od sumy wysokości poszczególnych rodzajów szkody (tj. sumy odszkodowania z art. 129 ust. 2 p.o.ś. i z art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 p.o.ś.). Skoro ustawodawca rozróżnia oba rodzaje szkody i ich nie identyfikuje, to ciężar udowodnienia, iż doszło w jakimkolwiek zakresie do zdublowania tych szkód spoczywa na tym, kto tak twierdzi (art. 6 k.c.). Tymczasem pozwany nie wykazał, że zapewnienie budynkowi właściwego klimatu akustycznego poprzez poniesienie nakładów w wysokości

ustalonej w tej sprawie, skutkowałoby tym, że obniżenie wartości nieruchomości byłoby mniejsze od ustalonego w tej sprawie; w tym kierunku nie powoływał okoliczności faktycznych i nie składał także stosownych wniosków dowodowych. Wszak jak wspomniano wyżej, zapewnienie budynkowi właściwego klimatu akustycznego nie dotyczy korzystania z takich części budynku, jak tarasy, balkony (a także korzystania z pomieszczeń przy otwartych oknach, zwłaszcza w okresie letnim, gdy budynek nie jest wyposażony w instalację klimatyzacyjną) oraz nie dotyczy korzystania z nieruchomości gruntowej wokół budynku, w tym z terenów zielonych. W stanie faktycznym sprawy nieruchomość gruntowa powódki ma powierzchnię 640 m², zaś powierzchnia zabudowy budynku nie przekracza 100 m², a zatem teren wokół budynku, z którego można korzystać wynosi ponad 500 m². W konsekwencji odniesienie spadku wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 *in fine* p.o.ś.) - tak jak w tej sprawie - do nieruchomości budynkowej, a nie wyłącznie do nieruchomości gruntowej (bez budynku) nie pozwala na podzielenie tezy skarżącego, że tego rodzaju odszkodowanie zawiera w sobie (nawet w części) koszty potrzebne na rewitalizację akustyczną budynku, skoro te ostatnie nakłady nie chronią przed ponadnormatywnym hałasem, gdy okna budynku będą otwarte.

Nie zostało też wykazane, że nakłady na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego podnoszą wartość nieruchomości, ewentualnie w jakim zakresie, w stosunku do stanu poprzedzającego ich dokonanie. Ich poniesienie jest potrzebne do zmniejszenia skutków ponadnormatywnego oddziaływania hałasu. Mają więc charakter nakładów koniecznych, ale tylko w takiej strefie o.o.u., w jakiej znajduje się nieruchomość powódki.

5. Nie zasługiwały wreszcie na uwzględnienie zarzuty naruszenia prawa procesowego. Skarżący w części tych zarzutów zmierza bezskutecznie do podważenia oceny Sądów *meriti* dowodów z opinii biegłych sądowych (d/s szacowania nieruchomości, akustyki budowlanej i budownictwa), ponieważ podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów (art. 398³ § 3 k.p.c.). W związku z czym, w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że skarga kasacyjna nie może być oparta na zarzucie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2005 r., III CSK 13/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 76, z dnia 24 listopada 2005 r., IV CSK

241/05 nie publ., z dnia 26 kwietnia 2006 r., V CSK 11/06, nie publ., z dnia 8 października 2009 r., II CSK 222/09, nie publ.). Dowód z opinii biegłego sądowego, a także z opinii instytutu, o którym stanowi art. 290 § 1 k.p.c. ma charakter szczególny, gdyż zasadniczo nie służy ustalaniu okoliczności faktycznych, lecz ich ocenie przez pryzmat wiadomości specjalnych. Do dokonywania wszelkich ustaleń w procesie powołany jest sąd, a nie biegły (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2015 r., V CSK 254/14, nie publ.), a zatem także i opinia instytutu jest oceniana przez sąd w ramach kryteriów określonych w art. 233 § 1 k.p.c. Strony powinny wykazywać fakty, z których wywodzą skutki prawne, a zadaniem biegłego jest naświetlenie wyjaśnianych okoliczności z punktu widzenia wiadomości specjalnych przy uwzględnieniu zebranego w toku procesu i udostępnionego materiału dowodowego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1969 r., I CR 140/69, OSNCP 1970, nr 5, poz. 85). Niekiedy jednak samo dokonanie ustaleń faktycznych wymaga dysponowania wiedzą techniczną oraz doświadczeniem w danej dziedzinie i może uzasadniać zasięgnięcie opinii biegłego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1984 r., II CR 197/84, OSNCP 1985 nr 2-3, poz. 37).

Sądy obu instancji (a zwłaszcza Sąd pierwszej instancji, którego stanowisko zostało w pełnym zakresie zaakceptowane przez Sąd odwoławczy) dokonały szczegółowej i wszechstronnej oceny dowodów z opinii (zasadniczych i uzupełniających, wydanych w związku z zarzutami stron) biegłych sądowych oraz wyjaśniły przyczyny nieuwzględnienia wniosku skarżącego o poddanie opinii biegłego sądowego d/s szacowania nieruchomości pod ocenę organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, a w konsekwencji nie doszło do naruszenia art. 157 ust. 3 u.g.n. Wbrew skarżącemu biegły sądowy nie dokonał za Sądy ustaleń faktycznych ani wykładni też art. 129 ust. 2 p.o.ś. Konkluzja biegłego o obniżeniu wartości nieruchomości powódki wskutek utworzenia o.o.u. stanowiła prostą konsekwencję oceny faktów i ich specjalistycznej oceny zawartych w rozległej części sprawozdawczej opinii.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., a o kosztach postępowania kasacyjnego zgodnie z art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ k.p.c., przy uwzględnieniu § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 4 pkt. 1 i § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października

2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (jedn. tekst: Dz. U. z 2023 poz.1935). Orzeczenie o odsetkach od zasądzonych kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym znajduje uzasadnienie w art. 98 § 1¹ k.p.c. w zw. z art. 19 ust. 1 i art. 31 ustawy z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 614) oraz przy uwzględnieniu § 2a rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 6 sierpnia 2014 r. w sprawie określenia brzmienia klauzuli wykonalności.

Roman Trzaskowski Władysław Pawlak Karol Weitz

[PG]

r.g.