



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

13 listopada 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

Prezes SN Joanna Misztal-Konecka (przewodniczący)

SSN Marcin Krajewski (sprawozdawca)

SSN Marcin Łochowski

Protokolant Anna Matczak

po rozpoznaniu na rozprawie 13 listopada 2024 r. w Warszawie

skargi kasacyjnej P. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z 28 czerwca 2019 r., II Ca 346/19,

w sprawie z powództwa M.M. i Z.M. przeciwko P. spółce z ograniczoną

odpowiedzialnością w P.

o zapłatę,

oraz w sprawie z powództwa M.J. przeciwko P. spółce z ograniczoną

odpowiedzialnością w P.

o zapłatę,

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

Marcin Krajewski

Joanna Misztal-Konecka

Marcin Łochowski

(E.M.)

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 5 grudnia 2018 r., wydanym w połączonych do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawach z powództw M.M. i Z.M. oraz M.J. przeciwko P. sp. z o.o. w P., Sąd Rejonowy Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu m.in. zasądził od pozwanego na rzecz M.M. i Z.M. 73 125,97 zł z odsetkami, a na rzecz M.J. 75 000 zł z odsetkami.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że M. i Z. M. są właścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. M., na której znajduje się budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej, a M.J. jest właścicielką nieruchomości położonej w P. przy ul. W., na której usytuowany jest budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej.

Pozwany prowadzi lotnisko cywilne P. W związku z niemożliwością zapewnienia właściwego klimatu akustycznego terenów leżących w pobliżu lotniska Sejmik Województwa Wielkopolskiego podjął 30 stycznia 2012 r. uchwałę w sprawie utworzenia dla wymienionego lotniska obszaru ograniczonego użytkowania (dalej: „OOU”). W obszarze wyodrębniono dwie strefy – wewnętrzną i zewnętrzną, przy czym nieruchomości powodów położone są w strefie wewnętrznej OOU. W strefie tej zabroniono budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, dopuszczono natomiast rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę takich obiektów. W strefie wewnętrznej OOU wprowadzono również obowiązek zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej przez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

Sąd pierwszej instancji, na podstawie opinii odpowiednich biegłych, ustalił, że w związku z położeniem w strefie wewnętrznej OOU wartość nieruchomości należącej do M. i Z. M. zmniejszyła się o 54 737 zł. Aby zapewnić spełnianie wynikających z odpowiedniej Polskiej Normy wymagań co do izolacyjności akustycznej budynku położonego na tej nieruchomości, należy dokonać nakładów w wysokości 19 892,91 zł.

Wartość nieruchomości należącej do M.J. zmniejszyła się zaś o 52 110 zł. Aby zapewnić spełnianie wynikających z odpowiedniej Polskiej Normy wymagań co do izolacyjności akustycznej budynku położonego na tej nieruchomości, należy dokonać nakładów w wysokości 23 667,42 zł.

Uznając zasadność roszczeń powodów w zakresie żądania odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości, Sąd Rejonowy odwołał się do art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (dalej: „p.o.ś.”), zgodnie z którym w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, a szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Odwołując się do art. 136 ust. 3 p.o.ś., za szkodę podlegającą naprawieniu Sąd pierwszej instancji uznał również konieczność poniesienia dodatkowych nakładów na budynki.

W rezultacie Sąd Rejonowy zasądził na rzecz powodów w całości dochodzone kwoty główne roszczenia, oddalając powództwa jedynie w odniesieniu do niewielkiej części odsetek za opóźnienie – należnej za jeden dzień w obu przypadkach.

Apelacja pozwanej spółki od wyroku Sądu Rejonowego została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z 28 czerwca 2019 r.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia przepisów postępowania, Sąd drugiej instancji podzielił stanowisko Sądu Rejonowego co do oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, a w szczególności oceny opinii biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości. Wbrew zarzutom pozwanego, zdaniem Sądu Okręgowego, biegły wydał opinię w przedmiocie spadku wartości nieruchomości, a nie odnośnie do wykładni czy stosowania prawa. Wydana opinia nie była operatem szacunkowym, a jedynie zawierała element takiego operatu, przy czym Sąd Rejonowy nie miał obowiązku zwrócenia się do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w trybie art. 157 ust. 1 u.g.n. z wnioskiem o weryfikację opinii, a mógł jej dokonać we własnym zakresie.

W odniesieniu do zarzutów naruszenia prawa materialnego Sąd Okręgowy, odwołując się do orzecznictwa Sądu Najwyższego, wskazał, że szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że jej właściciel musi znosić dopuszczalne

na odpowiednim obszarze zwiększone normatywnie immisje. Rzeczywiste ograniczenia prawa własności wynikające z utworzenia OOU nie wyczerpują jednak szkody. W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego przewidujący powstanie OOU, otwierający – przynajmniej potencjalnie – legalną drogę do zwiększenia operacji lotniczych, wpływa na zmniejszenie wartości nieruchomości. W świadomości uczestników lokalnego rynku nieruchomości pojawia się wtedy przeświadczenie o skażeniu objętego tym aktem obszaru czynnikiem negatywnym (w tym wypadku hałasem), powodujące obniżenie wartości położonych na tym terenie nieruchomości. Istnienie takiego zjawiska wynika również z opinii biegłego. Tego rodzaju reakcja rynku występuje na całym świecie i jest normalną reakcją na sąsiedztwo lotniska. W ocenie Sądu drugiej instancji utrata wartości nie jest jedynie szkodą ewentualną, hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Dla uzasadnienia tego twierdzenia Sąd Okręgowy odwołał się do uchwały Sądu Najwyższego z 12 października 2001 r., III CZP 57/01 (OSNC 2002, nr 5, poz. 57).

W ocenie Sądu Okręgowego uszczerbkiem powodów są również koszty związane z zapewnieniem w ich budynkach właściwego klimatu akustycznego. Artykuł 136 ust. 3 p.o.ś. nie wyklucza możliwości dochodzenia jeszcze nieponiesionych kosztów rewitalizacji akustycznej budynków. Za niesłuszny został uznany zarzut pozwanego, zgodnie z którym, określając wysokość odszkodowania, nie uwzględniono tzw. rekurencji (podwójnego naprawiania tej samej szkody). Ustalając spadek wartości nieruchomości, biegły nie ocenił, czy posadowione na nich budynki spełniały wymagania akustyczne wynikające z OOU. Odszkodowanie z tytułu konieczności poniesienia nakładów na wygłuszenie budynków nie służy podniesieniu standardu nieruchomości, nakłady te zresztą nawet hipotetycznie nie polepszą „jakości akustycznej” korzystania z otoczenia budynków.

Pozwany zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w całości, zarzucając mu naruszenie:

1. art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 u.g.n. w zw. z art. 278 § 1 i art. 382 k.p.c. przez niepoddanie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości

(stanowiącej operat szacunkowy) pod ocenę organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych;

2. art. 278 § 1 w zw. z art. 233 § 1, art. 227 i art. 382 k.p.c. przez przerzucenie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa;
3. 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 lotniska, a także spadek wartości nieruchomości spowodowany zawężeniem prawa własności wskutek wejścia w życie uchwały wprowadzającej OOU, które to zawężenie prawa własności nie musi polegać na ograniczeniu dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości;
4. art. 129 ust. 2 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;
5. art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś. przez przyznanie zwrotu kosztów „na nakłady akustyczne”, których nie poniesiono, podczas gdy w rzeczywistości przyznane odszkodowanie jest odszkodowaniem z tytułu niespełnienia przez budynki wymagań norm akustycznych, tj. jest odszkodowaniem z tytułu utraty wartości nieruchomości ze względu na uszkodzenie akustyczne;
6. art. 361 § 2 k.c. w zw. z art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 p.o.ś. przez nieuwzględnienie zjawiska rekurencji.

Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na skargę powodowie wnieśli m.in. o oddalenie skargi kasacyjnej w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości stawki minimalnej oddzielnie dla każdego z powództw.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jedynie część zarzutów skargi kasacyjnej (dotycząca nakładów na rewitalizację akustyczną nieruchomości) okazała się uzasadniona, co jednak musiało skutkować uchyleniem zaskarżonego wyroku w całości ze względu na trudności w rozdzieleniu obu części zasądzonych roszczeń.

Bezzasadne okazały się zarzuty naruszenia prawa procesowego.

W odniesieniu do zarzutu naruszenia art. 157 ust. 1 u.g.n. w orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje stanowisko, odmienne od wyrażonego przez Sąd drugiej instancji, zgodnie z którym sporządzona przez biegłego opinia w postępowaniu sądowym, dotycząca wartości nieruchomości po uwzględnieniu ograniczeń wynikających z ustanowienia OOU, jest operatem szacunkowym w rozumieniu u.g.n. (zob. np. wyroki: z 6 czerwca 2019 r., II CSK 222/18; z 21 stycznia 2021 r., II CSKP 33/21, i z 23 marca 2022 r., II CSKP 286/22), ewentualnie, że operat szacunkowy stanowi element takiej opinii (zob. wyrok z 3 października 2019 r., I CSK 286/18, i z 21 marca 2019 r., II CSK 703/17). Utrwalony jest jednak także pogląd, zgodnie z którym weryfikacja operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego przez sąd nie musi odbywać się na zasadach określonych w tym przepisie. Z tego względu niepoddanie opinii sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego pod ocenę organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych nie narusza przepisów tej ustawy (tak m.in. SN w wyrokach: z 7 lipca 2016 r., III CSK 317/15; z 24 listopada 2016 r., II CSK 100/16; z 26 maja 2021 r., V CSKP 79/21; z 23 marca 2022 r., II CSKP 286/22, i z 1 grudnia 2022 r., II CSKP 685/22, oraz w postanowieniach: z 10 września 2018 r., II CSK 205/18; z 6 listopada 2018 r., II CSK 221/18, i z 3 października 2023 r., I CSK 2547/23).

Sąd Najwyższy nie podziela również drugiego z podniesionych przez pozwanego zarzutów naruszenia prawa procesowego, zgodnie z którym w sprawie na biegłego został przerzucony ciężar dokonywania ustaleń faktycznych oraz przeprowadzenia wykładni prawa. Skarżący jest zdawkowy w uzasadnianiu tego zarzutu, w związku z czym należy jedynie przypomnieć, że zasadniczym celem opinii biegłego jest umożliwienie sądowi dokonywania ustaleń faktycznych w zakresie, w jakim ich dokonanie wymaga wiadomości specjalnych. W żaden sposób

nie dyskwalifikuje opinii biegłego zakwalifikowanie przez niego obniżenia wartości nieruchomości jako szkody. Zbyt daleko idące jest stwierdzenie, że posłużenie się przez biegłego taką terminologią w opinii jest dokonaniem wykładni prawa. Nawet zaś gdyby biegły rzeczywiście zamieścił w opinii wywód o charakterze prawnym, nie skutkuje to nieprzydatnością całej opinii, a powinno jedynie powodować pominięcie tego aspektu przez sąd, co w niniejszej sprawie słusznie dostrzegł Sąd drugiej instancji.

Za nietrafny należy uznać zarzut naruszenia prawa materialnego, w ramach którego skarżący kwestionuje możliwość uznania za szkodę zmniejszenia wartości nieruchomości, która jest spowodowana samym wprowadzeniem OOU, bez związku z konkretnymi ograniczeniami nałożonymi na właściciela nieruchomości. Kwestia ta była przedmiotem sprzecznych stanowisk różnych składów Sądu Najwyższego (pogląd o konieczności szerszego rozumienia szkody reprezentowany był m.in. w uchwale z 12 kwietnia 2024, III CZP 56/23, OSNC 2024, nr 9, poz. 86; postanowieniu z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, oraz wyrokach: z 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, OSNC-ZD 2009, nr D, poz. 103; z 6 maja 2010 r., II CSK 602/09; z 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, OSNC 2013, nr 2, poz. 26; z 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47; z 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16; z 15 grudnia 2016 r., II CSK 151/16; z 9 września 2021 r., I CSKP 112/21, oraz z 11 lipca 2024 r., II CSKP 427/22; stanowisko przeciwne zaprezentowano w uchwalach z 7 kwietnia 2022 r., III CZP 80/22, OSNC 2022, nr 11, poz. 106, oraz z 29 kwietnia 2022 r., III CZP 81/22, OSNC 2023, nr 1, poz. 3, a także w wyrokach z 12 grudnia 2008 r., II CSK 367/08; z 25 lutego 2009 r., II CSK 565/08; z 20 kwietnia 2021 r., II CSKP 5/21, OSNC 2022, nr 2, poz. 17; z 23 marca 2022 r., II CSKP 286/22; z 5 kwietnia 2023, II CSKP 256/22, oraz z 19 kwietnia 2023 r., II NSNc 185/23).

Ostatecznie na rzecz stanowiska, zgodnie z którym właścicielowi nieruchomości, której wartość zmniejszyła się na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, przysługuje odszkodowanie, chociażby zmniejszenie to nie miało związku z ograniczeniami wynikającymi z art. 135 ust. 3a p.o.ś. wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z 6 listopada 2024 r., III CZP 27/24, i Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną podziela w całości argumentację przyjętą w tej uchwale.

W ramach argumentów przemawiających na rzecz tej tezy w szczególności należy wskazać, że z systematyki przepisów p.o.ś. wynika, iż przez ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, o którym mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś., należy rozumieć zastosowanie jakiegokolwiek instrumentu przewidzianego w Dziale IX Tytułu II tej ustawy. Przemawia za tym zwłaszcza tytuł tej jednostki redakcyjnej („Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska”), z którego wynika, że zastosowanie któregoś z przewidzianych w nim instrumentów, a więc także ustanowienie OOU, stanowi już przewidziane przez ustawodawcę ograniczenie.

Również zestawienie ust. 1 i ust. 2 art. 129 p.o.ś. prowadzi do wniosku o potrzebie szerszego rozumienia szkody w analizowanym przypadku. Zgodnie z art. 129 ust. 1 p.o.ś. prawo żądania wykupu całości lub części nieruchomości przysługuje właścicielowi „[j]eżeli 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”. Artykuł 129 ust. 2 p.o.ś. jako przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej przewiduje zaś jedynie ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, bez konieczności spełnienia dalszych przesłanek w postaci niemożliwości lub ograniczenia dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości. Przyjęcie na tle zestawienia tych przepisów, że przesłanki korzystania z odpowiednich uprawnień są w rzeczywistości identyczne, byłoby sprzeczne z wyraźną wolą ustawodawcy, który sformułował je w odmienny sposób.

Na rzecz szerszego rozumienia odpowiedzialności odszkodowawczej na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. przemawia również to, że naprawienie szkody wynikającej z utraty wartości rynkowej rzeczy jest ogólną zasadą prawa odszkodowawczego, a nie jedynie instrumentem szczególnym przewidzianym w tym przepisie. Słusznie w tym kontekście Sąd drugiej instancji przywołał uchwałę Sądu Najwyższego z 12 października 2001 r., III CZP 57/01, zgodnie z którą „[o]dszkodowanie za uszkodzenie samochodu może obejmować oprócz kosztów jego naprawy także zapłatę sumy pieniężnej, odpowiadającej różnicy między wartością tego samochodu przed uszkodzeniem i po naprawie”. Skoro za szkodę majątkową uznana została utrata tzw. „wartości handlowej” pojazdu i pogląd

ten współcześnie nie jest kwestionowany, to nie ma powodów, aby przyjąć, że szkodą nie jest „utrata wartości handlowej” nieruchomości (zob. m.in. wyrok SN z 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08).

Bez znaczenia w tym kontekście jest, że utrata wartości handlowej może się w rzeczywistości „nie zrealizować”, jeżeli właściciel nie dokona zbycia nieruchomości, a wskutek różnych zdarzeń w przyszłości dojdzie do sytuacji, w której utrata wartości zostanie zniwelowana. Zmienność w czasie jest nieodłączną cechą każdej szkody. Ustalenie wysokości odszkodowania w pieniądzu powinno nastąpić według cen określonych na podstawie art. 363 § 2 k.c., a jeżeli ustalenia dokonuje sąd, zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. decyduje chwila zamknięcia rozprawy, niezależnie od tego, że wysokość szkody może w przyszłości ulec zmianie.

Przyjęcie węższego zakresu odszkodowania na tle art. 129 ust. 2 p.o.ś. sprawiałoby, że w praktyce rzeczywiście występująca szkoda w postaci utraty wartości rzeczy, która jest w zwykłych sytuacjach rekompensowana na podstawie ogólnych zasad odpowiedzialności odszkodowawczej, w tym akurat szczególnym przypadku nie ulegałaby naprawieniu. Ponieważ źródłem takiej szkody jest działanie organu administracji publicznej mające na celu realizację interesu publicznego (utworzenie OOU), sytuacja taka byłaby w pewnej mierze porównywalna do wywłaszczenia. Pozbawienie właściciela nieruchomości rekompensaty z tego tytułu musiałoby w rezultacie budzić wątpliwości co do zgodności z zasadami konstytucyjnymi, a w szczególności z art. 21 ust 2 Konstytucji, który przewiduje m.in. słuszne odszkodowanie w przypadku wywłaszczenia.

Uzasadniony okazał się natomiast zarzut skargi kasacyjnej, w ramach którego skarżący kwestionował możliwość uznania za szkodę podlegającą naprawieniu nieponiesionych kosztów zapewnienia w budynku znajdującym się na nieruchomościach odpowiedniego klimatu akustycznego. W tej mierze Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną podziela stanowisko zajęte w uchwale Sądu Najwyższego z 28 października 2022 r., III CZP 100/22 (OSNC 2023, nr 6, poz. 58), a wcześniej w wyrokach z 20 kwietnia 2021 r., II CSKP 5/21 (OSNC 2022, nr 2, poz. 17), oraz z 23 marca 2022 r., II CSKP 286/22.

Jedynie skrótowo przedstawiając argumentację wyrażoną w ostatnio przywołanej uchwale, należy wskazać, że zapłata nieponiesionych kosztów zabezpieczenia budynku przed hałasem nie mieści się w żadnym ze sposobów naprawienia szkody określonych w art. 363 § 1 k.c., tj. nie jest ani przywróceniem stanu poprzedniego, ani nie stanowi zapłaty odpowiedniej sumy pieniężnej, gdyż wysokość tej sumy określa się metodą różnicy przez porównaniu stanu majątku poszkodowanego, jaki zaistniał w wyniku zdarzenia wywołującego szkodę, z hipotetycznym stanem, jaki powstałby, gdyby zdarzenie to nie miało miejsca. Dla zastosowania tzw. „metody kosztorysowej” naprawienia szkody, zakładającej wyliczenie jej jako hipotetycznych kosztów przywrócenia stanu poprzedniego, konieczna byłaby szczególna podstawa prawna, której nie ma w przepisach Prawa ochrony środowiska.

Przepisy te stwarzają natomiast podstawy do wyciągnięcia wniosku przeciwnego. Zgodnie z art. 136 ust. 3 p.o.ś. w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Odwołanie się w tym przepisie do „poniesionych” kosztów jednoznacznie wskazuje, że zamiarem ustawodawcy nie było umożliwienie dochodzenia odszkodowania w wysokości kosztów, które nie zostały jeszcze poniesione.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną podziela również stanowisko wyrażone w uchwale z 28 października 2022 r., III CZP 100/22, zgodnie z którym nieponiesione koszty „rewitalizacji akustycznej” budynków położonych w OOU mogłyby zostać uznane za element szkody podlegającej naprawieniu w razie wykazania, że na poszkodowanym ciążył skonkretyzowany prawny obowiązek dostosowania budynku pod względem technicznym do wymagań określonych w akcie prawnym tworzącym OOU. W takim wypadku obowiązek poniesienia kosztów mógłby zostać uznany za element szeroko rozumianych pasywów poszkodowanego, które zgodnie z dominującym poglądem uwzględnia się przy określaniu wysokości szkody metodą różnicy. Uznania tego elementu za element szkody nie sprzeciwiałby się wówczas art. 136 ust. 3 p.o.ś., mimo że odwołuje się on jedynie do kosztów poniesionych. Można bowiem bronić poglądu,

że zgodnie z końcowym fragmentem tego przepisu rozstrzyga on wyłącznie wątpliwość, która powstaje, gdy na właścicielu budynku nie ciąży obowiązek podjęcia działań w zakresie dostosowywania technicznego budynków. W takiej sytuacji szkodą są wyłącznie koszty poniesione, co nie wyklucza możliwości uznania za szkodę także kosztów nieponiesionych w razie istnienia obowiązku podjęcia wskazanych działań.

W niniejszej sprawie istnienie po stronie powodów skonkretyzowanego obowiązku prawnego dokonania modernizacji budynków, tak aby spełniały one podwyższone wymagania co do ochrony przed hałasem, nie zostało jednak wykazane, a treść uchwały ustanawiającej OOU nie jest w tej mierze jednoznaczna. W ocenie Sądu Najwyższego – niezależnie od istniejącej praktyki – generalnie budzi wątpliwości, czy istnieje możliwość, aby organ ustanawiający OOU nałożył obowiązek dokonania ulepszeń na właścicieli już istniejących budynków. Nałożenie takiego obowiązku stanowiłoby daleko idącą ingerencję w prawo własności i musiałoby mieć wyraźną podstawę prawną, której przepisy Prawa ochrony środowiska nie przewidują.

Co więcej, uznanie, że taki obowiązek istnieje byłoby niezrozumiałe w kontekście granic czasowych przyjętych w art. 129 ust. 4 p.o.ś. dla dochodzenia przez poszkodowanych roszczeń. Oznaczałoby to, że po upływie trzech lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości istniałby nadal obowiązek modernizacji akustycznej budynków, ale nie przysługiwałoby już roszczenie o zwrot kosztów, nawet rzeczywiście poniesionych w celu wykonania takiej modernizacji (art. 136 ust. 3 p.o.ś.).

W razie przyjęcia możliwości żądania odszkodowania w wysokości nieponiesionych kosztów modernizacji istniejących budynków za uzasadnione należałoby również uznać ryzyko podwójnego naprawienia tej samej szkody, określonego przez skarżącego mianem „rekurencji”. Rzeczywiste poczynienie nakładów prowadzących do zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego budynku położonego w OOU powinno z zasady prowadzić do wzrostu jego wartości. Jeżeli elementem przyznanego odszkodowania jest kwota równa zmniejszeniu

wartości nieruchomości związanemu z wprowadzeniem OOU, to w razie przyznania również odszkodowania w wysokości nieponiesionych nakładów, dla określenia tego spadku należałoby wziąć pod uwagę wartość budynku odpowiednio zrewitalizowanego pod względem akustycznym. W tej mierze na ogół zawodne byłoby jednak proste rozumowanie, zgodnie z którym wysokość nakładów na zapewnienie odpowiedniego klimatu akustycznego pomniejsza wysokość szkody wyliczonej przez biegłego jako faktyczne zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wejścia w życie uchwały ustanawiającej OOU. To czy w danych okolicznościach „rewitalizacja akustyczna” budynku pomniejszy kwotę ubytku wartości nieruchomości, powinno podlegać ocenie biegłego.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

Marcin Krajewski

Joanna Misztal-Konecka

Marcin Łochowski

(E.M.)

[ał]