



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

4 lutego 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Mariusz Łodko (przewodniczący)

SSN Jacek Grela (sprawozdawca)

SSN Marcin Łochowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 4 lutego 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej P. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu
z 25 kwietnia 2022 r., I ACa 840/20,
w sprawie z powództwa U. S. i K. Z.
przeciwko P. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.
o zapłatę,

**1. uchyla zaskarżony wyrok w części, tj. w stosunku do każdej
z powódek co do 28 554,12 zł z ustawowymi odsetkami za
opóźnienie i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania oraz
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego;**

2. oddala skargę kasacyjną w pozostałej części.

Jacek Grela

Mariusz Łodko

Marcin Łochowski

[S.J.]

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 3 sierpnia 2020 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od P. sp. z o.o. w P. na rzecz K. Z. i U. S. 128 662,24 zł z odpowiednio określonymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

Wyrokiem z 25 kwietnia 2022 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu zmienił ww. wyrok w pkt 1 w ten sposób, że zasądził od pozwanego na rzecz każdej powódki po 64 331,12 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 58 277 zł od 13 marca 2014 r. do dnia zapłaty i od 6 054,12 zł od 27 czerwca 2019 r. do dnia zapłaty, a w pozostałej części powództwo oddalił oraz oddalił apelację w pozostałej części.

Sąd drugiej instancji ustalił, że 28 lutego 2011 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja [...]”. Lotnisko to jest własnością pozwanego.

30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa Wielkopolskiego podjął uchwałę nr [...] w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska [...] (dalej: „OOU”). Na obszarze tym wyodrębniono dwie strefy: zewnętrzną i wewnętrzną. Wprowadzono także wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego przez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Uchwała weszła w życie 28 lutego 2012 r.

Powódki są współwłaścicielkami nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem jednorodzinnym położonej w P. przy ul. [...], w strefie wewnętrznej OOU. W związku z tą lokalizacją, wartość nieruchomości uległa zmniejszeniu o 71 554 zł. Nadto w budynku należy wymienić stolarkę okienną na taką o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz wykonać instalację wentylacyjną, a także przeprowadzić związane z tym roboty wykonawcze i wykończeniowe. Koszt nakładów w tym zakresie wynosi 57 108,24 zł brutto.

Sąd Apelacyjny wskazał, że drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej: „p.o.ś.”) otworzyło powódkom objęcie ich

nieruchomości OOU. Za utrwalony można uznać pogląd, że właściciel nieruchomości może doznać szkody, o której stanowi ww. przepis, jeżeli akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości lub przedłuża na kolejny okres ograniczenia wprowadzone wcześniej na czas oznaczony. Mimo, że nieruchomość powódek doświadczała niekorzystnego sąsiedztwa lotniska w aspekcie emisji hałasu, to z chwilą wprowadzenia OOU zaczęła podlegać nowemu ograniczeniu korzystania z niej, polegającemu na konieczności trwałego znoszenia emisji ponadnormatywnej, które może być źródłem szkody polegającej na utracie wartości nieruchomości. W ten sposób dochodzi do zawężenia granic prawa własności (art. 140 w zw. z art. 144 k.c.). O ile bowiem właściciel wcześniej mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczających standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia OOU został pozbawiony takiej możliwości.

Zdaniem Sądu drugiej instancji nie ma tu zasadniczego znaczenia, jak przedstawiają się w praktyce rzeczywiste poziomy (dawki) emisji hałasu, wywoływanego przez działanie lotniska, w poszczególnych okresach, a zatem w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw. Z kolei znaczenie ma świadomość hipotetycznej konieczności zamieszkiwania na terenie, na którym zalegalizowane zostało przekraczanie norm środowiskowych natężenia hałasu. Biorąc pod uwagę powszechnie znaną, aktualną charakterystykę rynku nieruchomości oczywiste jest, że potencjalny kupujący zgodzi się na znoszenie tego rodzaju ograniczeń jedynie w przypadku istotnego obniżenia ceny w stosunku do nieruchomości niemających takich obciążeń. Nie ma natomiast decydującego znaczenia, czy dla danego rodzaju nieruchomości w akcie prawnym o utworzeniu OOU wprowadzono ograniczenia co do możliwości ich wykorzystywania. Podobnie charakter ograniczeń budowlanych dla danej strefy nie ma szczególnej doniosłości z punktu widzenia zasadności roszczenia w ogólności. Nie do przyjęcia jest także stanowisko, zgodnie z którym o szkodzie majątkowej po stronie powódek w postaci spadku wartości nieruchomości można by mówić dopiero wówczas, gdyby zbywały one nieruchomość.

W ocenie Sądu drugiej instancji prawo do żądania odszkodowania z tytułu konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych w budynkach objętych OOU nie

jest uzależnione od wykazania przez właścicieli nieruchomości, że wydatki w tym celu rzeczywiście zostały już poniesione. W przeciwnym razie mogłoby dojść do niedopuszczalnej sytuacji, gdy prawo poszkodowanych do zamieszkiwania w niezbędnym dla higieny fizycznej i psychicznej komforcie akustycznym zostałoby uzależnione od poziomu ich zamożności.

Powyższe orzeczenie zaskarżył skargą kasacyjną pozwany, zarzucając naruszenie:

1. prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2 p.o.ś. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, 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 wskutek wejścia w życie uchwały wprowadzającej OOU, które to zawężenie prawa własności nie musi polegać na ograniczeniu dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości strony powodowej w sposób określony w tej regulacji, podczas gdy prawidłowa wykładnia wskazanego przepisu prawa prowadzi do wniosku, iż odszkodowanie może być należne jedynie w przypadku wykazania istnienia szkody bezpośrednio wynikłej z konkretnych ograniczeń w dotychczasowym korzystaniu z nieruchomości przewidzianych w uchwale wprowadzającej OOU;

2. prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś. przez ich błędną wykładnię i 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, podczas gdy prawidłowa wykładnia tychże przepisów prawa prowadzi do wniosku, iż warunkiem uzyskania prawa do dochodzenia odszkodowania w tym zakresie jest faktyczne poniesienie wydatków;

3. prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś. przez ich błędne zastosowanie polegające na tym, że w sytuacji braku poniesienia przez powódki kosztów na nakłady akustyczne, przyznano ich zwrot, mimo że takie odszkodowanie przysługuje z tytułu utraty wartości nieruchomości ze względu na uszkodzenie akustyczne (art. 129 ust. 2 p.o.ś.);

4. prawa materialnego, tj. art. 361 § 2 k.c. w zw. z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś. przez ich błędną wykładnię i nieuwzględnienie zjawiska rekurencji (podwójnego odszkodowania), co w efekcie doprowadziło do zawyżenia sumy odszkodowania przyznanego stronie powodowej;

5. przepisów postępowania, tj. art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej: „u.g.n.”) w zw. z art. 278 § 1 w zw. z art. 382 k.p.c. przez ich niezastosowanie i 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;

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

We wnioskach skarżący domagał się uchylenia wyroku w zaskarżonej części i przekazania sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna okazała się uzasadniona w części.

Na wstępie należy zauważyć, że problemy objęte zakresem zarzutów skargi kasacyjnej, w znakomitej większości zostały już rozwiązane w judykaturze Sądu Najwyższego. Należy zatem przywołać zajęte stanowiska tym bardziej, że poparte zostały albo wiążącymi uchwałami albo utrwaloną linią orzecznictwa.

W pierwszym rzędzie analizy wymagały zarzuty naruszenia przepisów postępowania. Pierwszy z nich, dotyczący naruszenia art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 u.g.n. w zw. z art. 278 § 1 w zw. z art. 382 k.p.c., okazał się chybiony. Zgodnie bowiem z utrwalonym poglądem sporządzona przez biegłego opinia w postępowaniu sądowym, dotycząca wartości nieruchomości po

uwzględnieniu ograniczeń wynikających z ustanowienia OOU (w świetle art. 129 ust. 2 p.o.ś.), jest operatem szacunkowym w rozumieniu u.g.n. Jako taka może podlegać sprawdzeniu przez organizację zawodową rzeczoznawców. Jednakże, ocena tego środka dowodowego przysługuje wyłącznie sądowi, a zajęte przez sąd stanowisko o braku podstaw do poddania przeprowadzonej w sprawie opinii biegłego weryfikacji organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych mieści się w granicach należącej do sądu oceny tego środka dowodowego (zob. m.in. wyrok SN z 23 marca 2022 r., II CSKP 286/22).

Drugi z zarzutów formalnoprawnych, a więc dotyczący naruszenia art. 278 § 1 w zw. z art. 233 § 1 w zw. z art. 227 w zw. z art. 382 k.p.c. również nie był zasadny. W okolicznościach niniejszej sprawy bowiem, biegli nie czynili ustaleń faktycznych, ani nie dokonywali wykładni prawa. Podejmowane przez nich czynności zmierzały tylko do wywiązania się z zadania nałożonego przez sąd. Nie powinno być sporne, że w trakcie sporządzania opinii biegli bardzo często muszą dokonywać swoistych ustaleń, obserwacji, pomiarów, analizy dokumentów itp. Muszą także poruszać się w granicach obowiązującego prawa, stąd np. konieczność sięgania do przepisów u.g.n. bądź innych aktów prawnych. Wszystko to jednak mieści się w zakresie zlecenia dowodowego, a ostatecznej oceny każdego dowodu, w tym także z opinii biegłego, dokonuje sąd orzekający.

Nieuzasadniony okazał się pierwszy z zarzutów naruszenia prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2 p.o.ś. Otóż kwestia ta doczekała się jednoznacznego stanowiska, zgodnie z którym właścicielowi nieruchomości, której wartość zmniejszyła się na skutek wprowadzenia OOU, przysługuje odszkodowanie na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., chociażby zmniejszenie to nie miało związku z ograniczeniami wynikającymi z art. 135 ust. 3a tej ustawy (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów SN z 6 listopada 2024 r., III CZP 27/24).

Z kolei trafne okazały się zarzuty naruszenia prawa materialnego dotyczące naruszenia art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś. oraz art. 361 § 2 k.c. w zw. z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś. Zgodnie bowiem z utrwaloną, aktualną linią orzecznictwa właścicielowi nieruchomości położonej w OOU, o którym mowa w art. 135 p.o.ś., 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. uchwałę SN z 28 października 2022 r., III CZP 100/2, OSNC 2023, nr 6, poz. 58, oraz m.in. postanowienie SN z 15 marca 2024 r., I CSK 654/23, i powołane w nim orzecznictwo). Nieponiesione koszty rewitalizacji akustycznej budynku nie stanowią bowiem szkody w majątku właściciela nieruchomości położonej na OOU (art. 135 p.o.ś.) i nie mogą uzasadniać przyznania odszkodowania ani na podstawie szczególnego art. 136 ust. 3 p.o.ś., ani na podstawie ogólnych zasad regulujących ustalanie istnienia i zakresu szkody majątkowej, w tym art. 129 ust. 2 p.o.ś. (zob. wyrok SN z 7 listopada 2023 r., II CSKP 1795/22, OSNC 2024, nr 7-8, poz. 71).

W związku z tym, że Sąd *ad quem* przyjął odmienne od powyższego stanowisko, zaskarżony wyrok w tej części podlegał uchyleniu, a sprawa przekazaniu do ponownego rozpoznania, wraz z obowiązkiem rozstrzygnięcia o całości kosztów postępowania kasacyjnego.

Z tych względów Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., uchylił zaskarżony wyrok w części i przekazał sprawę w tym zakresie do ponownego rozpoznania oraz zgodnie z art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną w pozostałej części i na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. rozstrzygnął o kosztach postępowania kasacyjnego.

Jacek Grela

Mariusz Łodko

Marcin Łochowski

[S.J.]

[a.ł.]