



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

5 grudnia 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Marcin Krajewski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mariusz Załucki

SSN Kamil Zaradkiewicz

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 5 grudnia 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej E.K. i A.K.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie

z 15 grudnia 2022 r., VII AGa 693/22,

w sprawie z powództwa E.K. i A.K.

przeciwko P. spółce akcyjnej w W.

o odszkodowanie,

1. oddala skargę kasacyjną;

**2. zasądza na rzecz P. spółki akcyjnej w W. od E.K. i A.K. po
2025 zł zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Mariusz Załucki
(E.M.)

Marcin Krajewski

Kamil Zaradkiewicz

UZASADNIENIE

Powodowie E.K. i A.K. po modyfikacji powództwa żądali ostatecznie zasądzenia od pozwanego P. w W. 187 735,10 zł jako odszkodowania za szkodę poniesioną wskutek usytuowania ich nieruchomości w granicach obszaru ograniczonego użytkowania (dalej: „OOU”) dla lotniska [...] w W. Na dochodzoną kwotę składały się dwa elementy:

1. 120 000 zł tytułem zmniejszenia wartości nieruchomości,
2. 67 735,10 zł tytułem zwrotu kosztów tzw. rewitalizacji akustycznej budynku powodów.

Wyrokiem częściowym z 2 września 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie rozstrzygnął co do roszczenia powodów w zakresie zmniejszenia wartości nieruchomości, zasądzając na ich rzecz dochodzoną kwotę w całości wraz z odsetkami za opóźnienie. Apelacja pozwanego od tego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 9 maja 2018 r.

Wyrokiem z 2 grudnia 2021 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego na rzecz powodów dodatkowo 67 735,10 zł z odsetkami tytułem odszkodowania stanowiącego koszty konieczne dla zapewnienia właściwych wymagań technicznych dla nieruchomości powodów.

W odniesieniu do stanu faktycznego Sąd Okręgowy podtrzymał swoje wcześniejsze ustalenia przyjęte w wyroku częściowym z 2 września 2016 r., z których za najważniejsze należy uznać to, że powodowie są właścicielami nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym w W. przy ul. [...], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr [...]. Nieruchomość ta jest położona w granicach OOU dla lotniska [...] w W., jednak poza strefami Z1 i Z2 tego obszaru. Wymieniony OOU został ustanowiony uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa [...] z 20 czerwca 2011 r.

W wyroku z 2 grudnia 2021 r. Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że nakłady, jakie należałoby ponieść w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego dla budynku mieszkalnego powodów w związku z określeniem na OOU wymagań technicznych dotyczących budynków, w zakresie podwyższonych wymagań izolacyjności akustycznej powinny łącznie wynosić 67 750,89 zł w razie zastosowania w lokalu wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej

zrównoważonej, a 70 097,03 zł w razie zastosowania wentylacji z nawiewnikami ściennymi. Roszczenie dochodzone przez powodów z tego tytułu (67 735,10 zł) mieściło się w obu tych kwotach.

Na skutek apelacji pozwanego, wyrokiem z 15 grudnia 2022 r., Sąd Apelacyjny w Warszawie zmienił wyrok Sądu Okręgowego z 2 grudnia 2021 r. w ten sposób, że oddalił powództwo o zapłatę 67 735,10 zł z odsetkami i odpowiednio do tego rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Oddalenie powództwa było skutkiem przyjęcia przez Sąd II instancji, że roszczenie o naprawienie szkody w wysokości kosztów rewitalizacji nie powstaje, jeżeli koszty te nie zostaną rzeczywiście poniesione. Za przyjęciem takiego wniosku przemawiało przede wszystkim sformułowanie użyte w art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (dalej: „p.o.ś”), który wymaga, aby koszty mające na celu wypełnienie wymagań technicznych dotyczących budynków położonych na OOU zostały rzeczywiście poniesione, zanim właściciel nieruchomości będzie mógł domagać się ich zwrotu.

Powodowie wnieśli skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego, zaskarżając ten wyrok w całości. W skardze zarzucili naruszenie: art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś. i w zw. z § 6 uchwały Sejmiku Województwa [...] z 20 czerwca 2011 r. nr 76/11 zmienionej uchwałą nr 153/11 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla [...] w W.; § 6 wymienionej uchwały; art. 136 ust. 3 p o ś. oraz art. 361 § 1 i 2 k.c.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwany wniósł m.in. o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powodów kosztów postępowania kasacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W toku postępowania kasacyjnego pozwany P. w W. uległ przekształceniu w P. spółkę akcyjną w W.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Uznanie skargi kasacyjnej za bezzasadną wynika przede wszystkim z tego, że Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę podziela pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z 28 października 2022 r., III CZP 100/22,

(OSNC 2023, nr 6, poz. 58), zgodnie z którym właścicielowi nieruchomości położonej na OOU nie przysługuje odszkodowanie w wysokości odpowiadającej kosztom zapewnienia w budynku znajdującym się na tej nieruchomości odpowiedniego klimatu akustycznego, jeżeli koszty te nie zostały poniesione (takie stanowisko SN wyraził również m.in. w wyrokach: 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 13 listopada 2024 r., II CSKP 678/22, i z 4 lutego 2025 r., II CSKP 755/23).

W tej mierze należy podzielić argumentację Sądu Apelacyjnego opierającą się przede wszystkim na wykładni literalnej art. 136 ust 3 p.o.ś. Zgodnie z tym przepisem w razie określenia na OOU 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. Ustawodawca jednoznacznie wskazał na „koszty poniesione”, co wyklucza objęcie tą kategorią hipotetycznych kosztów prac przyszłych, które ewentualnie dopiero mogą zostać poniesione.

Argument powyższy jest wystarczający dla przyjęcia, że tylko koszty już poniesione mogą wchodzić w zakres szkody podlegającej naprawieniu. Według utrwalonych zasad interpretacji przepisów wykładnia językowa ma podstawowe znaczenie, a dopiero gdy nie daje jednoznacznych rezultatów, można sięgnąć do dyrektyw innego rodzaju. Wbrew wypowiedianym niekiedy poglądom przyznanie prymatu wynikom wykładni językowej nie może zostać uznane za anachronizm, lecz stanowi jedną z podstawowych gwarancji praworządności. Wykładnia językowa w porównaniu do funkcjonalnej cechuje się znacznie większym stopniem obiektywizmu – wyniki tej wykładni z założenia powinny być tożsame lub bardzo podobne, nawet jeżeli jest ona dokonywana przez różne podmioty, pod warunkiem, że podmioty te mają takie same kompetencje w posługiwaniu się językiem, w którym wyrażony został przepis prawa.

Inaczej jest w przypadku wykładni funkcjonalnej. Przy tym rodzaju interpretacji w praktyce – mimo odwoływania się m.in. do aksjologicznej spójności systemu prawnego i wartości preferowanych przez ustawodawcę – na ostateczny rezultat zasadniczy wpływ mają wartości preferowane przez konkretnego interpretatora. Im

większa polaryzacja i różnorodność stanowisk aksjologicznych występują w społeczeństwie, tym mniejsza szansa, że interpretatorzy podzielać będą ten sam system wartości i tym bardziej prawdopodobne, że osiągnięte przez nich wyniki wykładni funkcjonalnej będą różne. W związku z tym odejście od jednoznacznych wyników wykładni językowej stanowiłoby zagrożenie dla pewności prawa. Zasada bezwzględnej preferencji dla rezultatów wykładni językowej chroni zasady praworządności w ten sposób, że ogranicza zakres dyskrejonalnej władzy sędziów nad tekstem aktu prawnego. W innym przypadku adresat normy prawnej mógłby być zaskakiwany znaczeniem uzyskanym przez zastosowanie pozajęzykowych reguł interpretacji i kwalifikacją rozstrzyganego stanu rzeczy, odmienną niż przyjmowana przez niego na podstawie przekonania o jasności tekstu prawnego (zob. szerzej uzasadnienie uchwały SN z 9 grudnia 2021 r., III CZP 103/20, OSNC 2022, nr 7-8, poz. 74; por. też wyrok SN z 12 stycznia 2023 r., II CSKP 704/22, OSNC 2023, nr 9, poz. 83).

W związku z powyższym jedynie ma marginesie, za uzasadnieniem uchwały z 28 października 2022 r., III CZP 100/22, należy wskazać, że zgodnie z ogólnymi zasadami naprawienia szkody przewidzianymi przez polskiego ustawodawcę możliwość żądania wyłożenia z góry kosztów usunięcia skutków zdarzenia szkodzącego (określanego również jako naprawienie szkody tzw. „metodą kosztorysową”) nie jest zasadą ogólną, a występuje jedynie w tych przypadkach, gdy przewiduje to ustawodawca. Tak na przykład w przypadku szkody polegającej na uszkodzeniu ciała lub wywołaniu rozstroju zdrowia, zgodnie z art. 444 § 1 zd. 2 k.c., na żądanie poszkodowanego zobowiązany do naprawienia szkody powinien wyłożyć z góry sumę potrzebną na koszty leczenia, a jeżeli poszkodowany stał się inwalidą, także sumę potrzebną na koszty przygotowania do innego zawodu. Gdyby przyjąć, że możliwość żądania nieponiesionych jeszcze kosztów restytucji naturalnej istnieje w każdym przypadku, wskazany przepis byłby zbędny.

Co więcej, wskazać należy, że w razie przyjęcia możliwości żądania odszkodowania w wysokości nieponiesionych kosztów modernizacji istniejących budynków występowałoby ryzyko podwójnego naprawienia tej samej szkody, określanego niekiedy mianem „rekurencji”. Ryzyko takie byłoby aktualne także w stanie faktycznym niniejszej sprawy, w którym powodowie otrzymali

odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. Modernizacja budynku położonego na OOU prowadząca do zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego powinna z zasady prowadzić do wzrostu jego wartości. Jeżeli elementem przyznanego odszkodowania jest jednocześnie kwota równa zmniejszeniu wartości nieruchomości związanemu z wprowadzeniem OOU, to w razie przyznania również odszkodowania w wysokości nieponiesionych nakładów, dla określenia tego zmniejszenia należałoby wziąć pod uwagę wartość budynku odpowiednio zrewitalizowanego pod względem akustycznym (zob. uzasadnienie wyroku SN z 13 listopada 2024 r., II CSKP 678/22).

Odnosząc się do zarzutu naruszenia § 6 uchwały o utworzeniu OOU, należy przyznać skarżącym rację, że przepis ten odnosi się także do nieruchomości położonych poza strefami Z1 i Z2 OOU, a więc również do nieruchomości powodów. Ustalenie to nie jest jednak wystarczające do uznania zasadności skargi kasacyjnej.

W wyroku z 13 listopada 2024 r., II CSKP 678/22, Sąd Najwyższy, odwołując się do uchwały z 28 października 2022 r., III CZP 100/22, przyjął, że nieponiesione koszty „rewitalizacji akustycznej” budynków położonych na OOU mogłyby zostać uznane za element szkody podlegającej naprawieniu w razie stwierdzenia, że na poszkodowanym ciążył skonkretyzowany obowiązek prawny 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 szkodę podlegającą naprawieniu nie sprzeciwiałby się wówczas art. 136 ust. 3 p.o.ś., gdyż można 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 ocenie Sądu Najwyższego § 6 uchwały o utworzeniu OOU nie nakłada jednak na powodów skonkretyzowanego obowiązku w powyższym rozumieniu. W stosunku do powodów zastosowanie mógłby znajdować ewentualnie pkt 2 tego przepisu, zgodnie z którym w istniejących budynkach znajdujących się na OOU

należy zastosować zabezpieczenia zapewniające klimat akustyczny w pomieszczeniach – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy. Mimo że Prawo budowlane reguluje również utrzymanie obiektów budowlanych, to przepisy określające środki zapewniające odpowiedni klimat akustyczny odnoszą się jedynie do etapu dotyczącego projektowania i budowy obiektu budowlanego. Wśród nich wymienić należy art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. e Prawa budowlanego, zgodnie z którym obiekt budowlany należy projektować i budować w sposób określony w przepisach oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając m.in. spełnienie podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych, określonych w załączniku I do rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r., dotyczących ochrony przed hałasem. Z praktycznego punktu widzenia największe znaczenie ma w tej mierze rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z § 2 ust. 1 tego aktu ma on zastosowanie przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków.

Utrzymanie istniejących obiektów budowlanych dotyczy art. 5 ust. 2 Prawa budowlanego, zgodnie z którym obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-7. Obowiązek ten jest powtórzony w art. 61 pkt 1 Prawa budowlanego, natomiast w art. 66 ust. 1 tego aktu przewidziano możliwość wydania przez organ nadzoru budowlanego decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w szczególnych sytuacjach, m.in. gdy obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu lub znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym. W odniesieniu do lokali mieszkalnych obowiązuje rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków

mieszkalnych, które nie zawiera jednak szczególnych norm dotyczących ochrony przed hałasem.

Z powyższego wynika, że odmienne normy prawne określają wymagania techniczne budynków w odniesieniu do procesu ich projektowania, budowy i przebudowy, a także zmiany sposobu użytkowania, a odmienne w odniesieniu do budynków istniejących, które nie podlegają żadnemu z tych procesów. W tej drugiej sytuacji przyjmuje się, że nie istnieje norma ogólna pozwalająca na wydanie nakazu właścicielom budynku dostosowania ich do współczesnych wymagań budowlanych (tak NSA w wyroku z 2 lutego 2022 r., II OSK 134/19).

W kontekście powyższego należy dokonać interpretacji § 6 pkt 2 uchwały o utworzeniu OOU. W ocenie Sądu Najwyższego jego rola nie polega na nałożeniu na właścicieli nieruchomości obowiązku pozytywnego działania w celu dostosowania posiadanych budynków do standardów wynikających z aktualnych przepisów obowiązujących w razie projektowania, budowy i przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania budynku, czyli w praktyce do przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Rozszerzenie zakresu zastosowania wskazanego rozporządzenia na mocy uchwały jednostki samorządu terytorialnego ponad to, co zostało w nim wyraźnie przewidziane, wymagałoby wyraźnej podstawy prawnej. W ocenie Sądu Najwyższego nie stanowi jej art. 135 ust. 3a p.o.ś., zgodnie z którym, tworząc OOU, odpowiedni organ może określić wymagania techniczne dotyczące budynków. Nałożenie na obywatela obowiązku pozytywnego działania (przystąpienia do przebudowy posiadanego budynku) wymagałoby bardziej jednoznacznej decyzji ustawodawcy. W tym kontekście już tylko pomocnicze znaczenie może mieć argument, zgodnie z którym nieracjonalne byłoby nakładanie obowiązku bez jednoczesnego określenia terminu jego wykonania – w ślad za Sądem Apelacyjnym można zwrócić uwagę, że powodowie nie dokonali odpowiednich prac w swoim budynku, mimo że od ustanowienia OOU minęło już kilkanaście lat.

W związku z tym wynikający z § 6 pkt 2 uchwały o utworzeniu OOU obowiązek zastosowania wynikających z przepisów prawa budowlanego zabezpieczeń

zapewniających klimat akustyczny w istniejących budynkach należy interpretować w ten sposób, że odnosi się on do sytuacji, w których miałyby dojść do przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania budynku. Żadna taka sytuacja nie zaistniała w stosunku do budynku należącego do powodów, nie wykazali oni również, aby wydano wobec nich decyzję na podstawie art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego, co oznacza niewykazanie istnienia konkretnego obowiązku dokonania prac adaptacyjnych.

Ze względu na przyjęcie stanowiska, zgodnie z którym w ramach odszkodowania powodowie mogą żądać wyłącznie kosztów faktycznie poniesionych na wypełnienie wymagań technicznych odnoszących się do budynków położonych na OOU, bez wpływu na zasadność skargi kasacyjnej miała ocena zarzutu naruszenia art. 361 § 1 k.c., w ramach którego skarżący podnoszą, iż Sąd Apelacyjny błędnie wykluczył istnienie przesłanki związku przyczynowego w stanie faktycznym sprawy. W związku z tym jedynie na marginesie należy zaznaczyć, że art. 136 ust. 3 p.o.ś. oparty jest na tzw. normatywnym związku przyczynowym, gdyż nakazuje naprawić szkodę w postaci kosztów poniesionych w celu wypełnienia wymagań technicznych określonych w akcie ustanawiających OOU w stosunku do istniejących budynków, niezależnie od tego, czy ich poniesienie jest normalnym następstwem ustanowienia OOU albo działalności lotniska.

Z tych przyczyn skarga kasacyjna podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1, 3 i 4 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 6 oraz § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Suma zwrotu kosztów została rozdzielona na powodów w częściach równych (zob. uchwałę SN z 16 listopada 2023 r., III CZP 54/23, OSNC 2024, nr 6, poz. 57).

Mariusz Załucki

Marcin Krajewski

Kamil Zaradkiewicz

(E.M.)

[a.ł]

