



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

30 stycznia 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący)

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

SSN Karol Weitz

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 30 stycznia 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej A.W.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie

z 21 stycznia 2020 r., V ACa 139/19,

w sprawie z powództwa A.W.

przeciwko P. w W.

o zapłatę,

**uchyla zaskarżony wyrok w części uwzględniającej apelację
pozwanego (punkt I 1, 2, 3) i rozstrzygającej o kosztach
postępowania apelacyjnego (punkty III, IV, V) i w tym zakresie
przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie
do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

Monika Koba

Władysław Pawlak

Karol Weitz

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 7 lipca 2010 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo A. W. przeciwko P. w W. o zapłatę odszkodowania w związku z obniżeniem wartości nieruchomości i orzekł o kosztach procesu.

Wyrokiem z 12 października 2012 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie uchylił powyższy wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W ostatecznie sprecyzowanym powództwie powódka domagała się zasądzenia od pozwanego kwoty 1 365 000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i oddziaływaniem ponadnormatywnego hałasu wraz z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwanemu odpisu opinii biegłej I. H. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie cofnęła powództwo.

Wyrokiem z 25 września 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie umorzył postępowanie co do kwoty 1 635 000 zł oraz zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1 365 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 25 września 2018 r. do dnia zapłaty i orzekł o kosztach procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że A.W. jest właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ulicy [...], stanowiącej działkę nr [...], zabudowaną budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [...] i nieruchomości położonej w W. przy ulicy [...] , stanowiącej działkę nr [...], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [...].

Rozporządzeniem Wojewody nr [...] z 7 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego w W. (dalej także jako: „Rozporządzenie”) - wydanym na podstawie art. 135 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz.U. 2019, poz. 1396, z późn.zm. –

dalej: „p.o.ś.” lub „Prawo ochrony środowiska”) - utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego w W. (dalej także jako: „OOU”). W OOU wyróżniono strefę ograniczeń zabudowy mieszkaniowej, zwaną dalej „strefą M”, w której znalazły się nieruchomości stanowiące własność powódki.

Zgodnie z § 4 ust. 1 Rozporządzenia w OOU zabroniono: 1) przeznaczania nowych terenów pod szpitale, domy opieki oraz zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a w strefie M także pod zabudowę mieszkaniową; 2) zmiany sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na szpitale i domy opieki oraz na stały lub wielogodzinny pobyt dzieci i młodzieży, a w strefie M - także na cele mieszkaniowe - z zastrzeżeniem ust. 2.; 3) budowy nowych szpitali, domów opieki, zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a w strefie M także budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust. 2. W § 4 ust. 2 Rozporządzenia stwierdzono, że w strefie M dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom, na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego, na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy.

W § 5 Rozporządzenia wprowadzono następujące wymagania techniczne dotyczące budynków: 1) w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów - zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych; 2) w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach poprzez zwiększenie izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów - zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach.

Pismem z 16 stycznia 2008 r. powódka wystąpiła do pozwanego o podjęcie rozmów w celu wykupu lub wypłacenia odszkodowania w związku z utratą wartości

należących do niej nieruchomości, jednak pozwany nie znalazł przesłanek do pozytywnego ustosunkowania się do wezwania.

Uchwałą nr [...] Sejmiku Województwa z 20 czerwca 2011 r. (dalej: „Uchwała”), która weszła w życie 4 sierpnia 2011 r., utworzono OOU dla Portu Lotniczego w W. (dalej: „Port Lotniczy”).

Zgodnie z § 5 pkt 1 tej Uchwały: 1. w strefie Z1 wprowadzono następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia i sposobu korzystania z terenu: a) zakazano przeznaczania terenów na zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej, b) zakazano lokalizowania budynków o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, c) zakazano zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, 2. w strefie Z2 wprowadzono następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenu: a) zakazano przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, b) zakazano lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, c) zakazano zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej.

Zgodnie z § 6 Uchwały wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków objętych OOU polegające na określeniu, że: 1) w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów - zgodnie z ustawą z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r., nr 243, poz. 1623 oraz z 2011 r. nr 32, poz. 159 i nr 45, poz. 235 – dalej: „Prawo budowlane”) i przepisami

wykonawczymi do tej ustawy; 2) w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

Nieruchomość, stanowiąca działkę nr [...] znalazła się w OOU w strefie Z2, zaś nieruchomość stanowiąca działkę nr [...] w części strefie Z1, a w części w strefie Z2. Powódka zamieszkuje na wyżej wymienionej nieruchomości wraz z mężem i trójką dzieci, z których najmłodsze ma zdiagnozowany autyzm. Samoloty lądują co kilka minut. W porze letniej rodzina powódki nie może korzystać z ogrodu z uwagi na duży hałas. Przy zamkniętych oknach hałas lotniczy nadal jest mocno słyszalny, występują zakłócenia w odbiorze telewizji, rozmowach telefonicznych; w trakcie przelotu trzeba przerywać rozmowę. Zdarza się, że spadają dachówki. Na zabudowanej nieruchomości należącej do powódki dochodzi do przekroczeń wartości normy hałasu określonej dla pory dziennej i nocnej. Klimat akustyczny związany z hałasem lotniczym wewnątrz budynku może nie być zachowany, jeżeli izolacyjność ścian odniesie się do miarodajnego poziomu dźwięku na zewnątrz.

W związku z wprowadzeniem OOU wartość nieruchomości stanowiącej działkę o nr [...] spadła o 204.000 zł. W wyniku działania Portu Lotniczego w związku z występującym hałasem lotniczym wartość nieruchomości stanowiącej działkę nr [...] spadła o 430.000 zł a nieruchomości stanowiącej działkę nr [...] o 731.000 zł.

Podstawą poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych były dowody z dokumentów, opinii biegłych z dziedziny akustyki A.K. i z dziedziny szacowania nieruchomości J.B. oraz zeznań powódki. Sąd Okręgowy podzielił wnioski zawarte w opinii biegłych z zakresu akustyki i szacowania nieruchomości, nie znajdując podstaw do ich kwestionowania.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. Stwierdził, że w OOU dla Portu Lotniczego utworzonym zarówno Rozporządzeniem jak i Uchwałą znalazły się nieruchomości powódki odpowiednio w strefie M oraz Z1 i Z2, a powódka zgłosiła roszczenie odszkodowawcze w terminie określonym w art. 129 ust. 4 p.o.ś.

Uwzględniając całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego uznał, że na skutek ustanowienia OOU doszło do obniżenia wartości nieruchomości należących do powódki. Stanął na stanowisku, że w związku z ustanowieniem OOU pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści aktu ustanawiającego ten obszar (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie tego aktu dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w związku z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na OOU, który będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze imisje (hałas).

Podkreślił, że OOU dla terenów wokół Portu Lotniczego wprowadzono z uwagi na to, że niemożliwym było dotrzymanie standardów związanych z emisją hałasu (art. 135 p.o.ś.). Hałas natomiast ogranicza sposób korzystania z nieruchomości powódki, bowiem w związku z utworzeniem OOU, mieszkańcy muszą znosić przekroczenia jego norm. Istnieje zatem ścisły związek, między wprowadzeniem OOU a spadkiem wartości nieruchomości leżących w obszarze OOU, na co wskazała biegła. Powódka doznała szkody już tylko przez sam fakt ustanowienia OOU. W związku z tym nie miała obowiązku wykazywania, że na terenie nieruchomości występuje przekroczenie dopuszczalnych norm hałasu. Z przeprowadzonej w sprawie opinii biegłego z zakresu akustyki wynika jednak, że normy te zostały przekroczone, a hałas generowany przez startujące i lądujące samoloty wykracza poza przeciętną miarę. Jak wynika z zeznań A.W. samoloty przelatują bezpośrednio nad jej nieruchomościami co kilka minut. Generują w tym czasie taki hałas, że niemożliwe lub utrudnione jest rozmawianie, oglądanie telewizji, spotkania towarzyskie. Samoloty startują od wczesnych godzin porannych do późnych godzin wieczornych, a także w nocy co utrudnia wypoczynek, a przede wszystkim sen. Hałas emitowany przez samoloty uniemożliwia swobodne korzystanie z ogrodu i wypoczynek w nim.

Nadto utworzenie OOU Uchwałą wprowadziło ograniczenia na działce nr [...]. Na przeważającej jej części znajdującej się w strefie Z 1, zakazano przeznaczania terenów na zabudowę mieszkaniową jedno - i wielorodzinną, mieszkaniowo - usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej oraz zakazano

lokalizowania budynków o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Hałas (w przypadku obydwu działek) i wprowadzenie OOU (w przypadku działki nr [...]) skutkowały obniżeniem wartości nieruchomości powódki, co jednoznacznie potwierdziła opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości. W związku z powyższym Sąd Okręgowy uznał, że pozwany ponosi odpowiedzialność względem powódki na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.s. i zasądził na jej rzecz kwoty wynikające z opinii biegłej J.B.

Wyrokiem z 21 stycznia 2020 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie - orzekając na skutek apelacji pozwanego - zmienił zaskarżony wyrok w punkcie drugim częściowo w ten sposób, że oddalił powództwo co do kwoty 1 161 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 25 września 2018 r. do dnia zapłaty; a w pozostałym zakresie oddalił apelację i orzekł o kosztach postępowania za obie instancje.

Sąd Apelacyjny uzupełnił materiał dowodowy przez odebranie od biegłej z zakresu wyceny nieruchomości ustnych wyjaśnień dotyczących sporządzonej przez nią opinii. Stwierdził, że z wydanej przez biegłą opinii pisemnej oraz z wyjaśnień złożonych przez nią przed Sądem Apelacyjnym wynika, że utworzenie OOU dla Portu Lotniczego na podstawie Uchwały spowodowało obniżenie o 14,2% (204.000 zł.) wartość działki nr [...], stanowiącej 4 sierpnia 2011 r. własność powódki. Wejście w życie Uchwały ograniczyło możliwość zabudowy i zagospodarowania tej nieruchomości w zakresie, w jakim została objęta strefą Z1 (około 3.471 m²). Nie może być ona zatem w tym zakresie wykorzystana zgodnie z przeznaczeniem. Ograniczenie to dotyczy zakazu przeznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniowo - usługową, zakaz lokalizowania nowych budynków o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

Biorąc pod uwagę definicję sposobu optymalnego wykorzystania nieruchomości, sposób jej użytkowania przed dniem i na dzień 4 sierpnia 2011 r. oraz zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego [...] (uchwała Rady [...] z 10 października 2006 r., Nr [...] - dalej: „Studium”), biegła ustaliła sposób optymalnego zagospodarowania dla tej nieruchomości jako - grunt

inwestycyjny o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie ze Studium teren nieruchomości oznaczony był symbolem M2.12 - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej z zaleceniem, aby udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego utworzenie OOU nie spowodowało natomiast obniżenia wartości działki nr [...]. Biorąc pod uwagę definicję sposobu optymalnego wykorzystania, aktualny sposób użytkowania nieruchomości przed dniem i na dzień 4 sierpnia 2011 r. oraz zapisy Studium, a także treść decyzji o warunkach zabudowy, biegła jako optymalny sposób wykorzystania nieruchomości o powierzchni około 2.594 m² zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wskazała kontynuację funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dla części nieruchomości niezabudowanej o powierzchni około 2.603 m² - grunt wolny inwestycyjnie o przeznaczeniu usługowym.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu, na którym znajdują się obie wyceniane nieruchomości został uchwalony dopiero 21 kwietnia 2016 r. (Uchwała Nr [...] Rady [...]), co oznacza, iż przed dniem wejścia w życie Uchwały (4 sierpnia 2011 r.), nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Natomiast 4 sierpnia 2011 r. obowiązywało już Studium. Biegła J.B., wydając w sprawie opinię, nie naruszyła zatem art. 154 ust. 1 i 2 u.g.n., który nakazuje każdorazowe uwzględnianie przy szacowaniu nieruchomości, w szczególności przeznaczenia tej nieruchomości w planie miejscowym, a w braku takiego planu ustalanie przeznaczenia nieruchomości na podstawie studium uwarunkowań lub decyzji o warunkach zabudowy.

Biegła określiła wartość rynkową nieruchomości w postaci działek ewidencyjnych nr [...] i nr [...] przy wykorzystaniu podejścia porównawczego, metody analizy statystycznej rynku, wyjaśniając wyczerpująco i przekonująco wybór podejścia i metody szacowania. Na podstawie art. 153 ust. 1 u.g.n. uwzględniła zmiany poziomu cen gruntów w W. w latach 2002-2018. Dla ustalenia czy spadek wartości nieruchomości ze względu na upływ czasu różni się w zależności od tego czy dana nieruchomość położona jest na terenie OOU, czy poza nim, zbadała trend

czasowy dla rynku badanego i stwierdziła, że nie ma różnicy w trendzie zmiany cen dla obszaru OOU i poza nim. Biegła, w celu ustalenia czy lokalizacja w OOU, w tym w strefach Z1 i Z2 oraz natężenie hałasu lotniczego mają wpływ na wartość wycenianych nieruchomości i czy jest to wpływ istotny, przebadła ten wpływ z uwzględnieniem tych czynników oraz wszystkich innych cech, poprzez analizę budującą model wartości, co pozwoliło jej odpowiedzieć na pytanie, czy zaobserwowane różnice pomiędzy cenami nieruchomości w poszczególnych strefach OOU i poza strefą są spowodowane samym faktem istnienia stref, czy różnicą poziomu hałasu w nich panującego.

Biegła uwzględniła fakt lokalizacji obu nieruchomości w strefie oddziaływania hałasu lotniczego wskazując, że co do zasady najwrażliwsze na destymulujący wpływ hałasu lotniczego są grunty niezabudowane ze względu na fakt, że ich spadek wartości multiplikowany jest przez przewidywany spadek całej zabudowanej nieruchomości, co przekłada się mnożnikowo na wartość gruntu. Następne pod względem wrażliwości na natężenie hałasu lotniczego są domy jednorodzinne. Mają one wysoki udział gruntu oraz sposób użytkowania (ogródek), który jest silniej narażony na ekspozycję właściciela na hałas lotniczy. Mniej wrażliwe na hałas są lokale mieszkalne, a najmniej wrażliwe zabudowania komercyjne.

Przeprowadzona przez biegłą analiza danych rynkowych w postaci cen i cech rynkowych nieruchomości na terenie [...] dzielnic W. [...] i gmin ościennych wraz z modelem wartości z uwzględnieniem poziomu natężenia hałasu lotniczego i lokalizacji nieruchomości w strefach OOU oraz innych cech rynkowych nieruchomości wykazała, że wpływ strefy OOU Portu Lotniczego (strefa Z1 i Z2) jest nieistotny i nie ma wpływu na wartość domów mieszkalnych.

Biegła oszacowała spadek wartości obu nieruchomości w związku z występującym hałasem lotniczym, spowodowanym działalnością Portu Lotniczego: działki nr [...] o 430.000 zł i działki nr [...] o 731.000 zł. Przy budowie modelu wartości nieruchomości wzięła pod uwagę parametry, które dzielą się na ilościowe i jakościowe. Do cech ilościowych zalicza się: m.in. hałas lotniczy LDWN w DB powyżej 44db, datę transakcji, odległość od centrum W. w km, wiek budynku, stan techniczny, estetykę otoczenia i zabudowy, architekturę, powierzchnię kondygnacji.

Z kolei do cech jakościowych należą m.in.: typ rynku i zabudowy, lokalizacja w obszarach - strefach ograniczeń lotniska /poza OOU, w OOU, w strefach Z1 i Z2/.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że ze złożonych przez biegłą wyjaśnień na rozprawie apelacyjnej, wynika, że hałas wpływał na wartość nieruchomości jeszcze przed wejściem w życie OOU i jest stałą cechą rynkową wartości nieruchomości. Jest czynnikiem niezależnym od OOU. Już samo położenie nieruchomości w pobliżu lotniska wpływało na obniżenie wartości działek poprzez hałas i było niezależne od wprowadzenia OOU. W ocenie biegłej, jeśli hałas przewyższa 45db to wpływa na wartość nieruchomości i nie ma znaczenia, czy jest zalegalizowany.

Sąd Apelacyjny wskazał, że dowód z opinii biegłego podlega ocenie na podstawie art. 233 § 1 k.p.c., przy czym z uwagi na swoistość tego środka dowodowego, w orzecznictwie wypracowano szczególne kryteria jego oceny. Przypomniął, że sporządzona przez biegłego do spraw wyceny nieruchomości opinia dotycząca wartości nieruchomości po uwzględnieniu ograniczeń wynikających z ustanowienia O.O.U. jest operatem szacunkowym w rozumieniu u.g.n. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości przy sporządzaniu operatu szacunkowego dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 ust. 2 u.g.n.).

Sąd Apelacyjny, analizując przyjęte przez biegłą założenia metodologiczne, nie stwierdził, aby były one sprzeczne z mającymi zastosowanie do wydania opinii przepisami prawa. Uznał, że nie można także zarzucić biegłej, że oparła się na niekompletnych bądź wadliwych założeniach faktycznych, a opinia jest niespójna, zawiera błędy logiczne, względnie niepoddające się ocenie wnioski. W tej sytuacji nie znalazł podstaw do zakwestionowania tej opinii, ale również do dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego.

Podkreślił, że biegłą poczyniła odrębne ustalenia w zakresie obniżenia wartości nieruchomości spowodowanego wejściem w życie Uchwały ustanawiającej OOU oraz w zakresie obniżenia wartości nieruchomości w związku z występującym hałasem lotniczym wywołanym działalnością Portu Lotniczego. Sąd Okręgowy,

naruszając art. 129 ust. 2 p.o.ś., obywatel wyżej wymienione spadki wartości nieruchomości uznał za szkodę powódki.

Stanął na stanowisku, że na tle art. 129 ust. 2 p.o.ś. związek ustanowienia OOU z obniżeniem wartości nieruchomości należy rozumieć szeroko. W związku z ustanowieniem OOU pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści aktu prawa miejscowego o utworzeniu obszaru, lecz także obniżenie wynikające z tego, że na skutek wejścia w życie tego aktu normatywnego dochodzi do zwężenia granic własności (art. 140 i 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. Właściciel, który przed wejściem w życie Uchwały mógł żądać zaniechania immisji przekraczającej standard ochrony środowiska, zostaje - w wyniku ustanowienia obszaru - pozbawiony takiej możliwości. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel musi znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje. Podkreślił, iż z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, że odszkodowanie przysługuje „w związku z ograniczeniem korzystania z nieruchomości”, a nie w związku z utratą możliwości dochodzenia roszczenia o zaprzestanie negatywnego oddziaływania na nieruchomość. Oficjalne potwierdzenie takiego ograniczenia korzystania z nieruchomości następuje w drodze wydania aktu normatywnego o ustanowieniu strefy tego ograniczenia.

Jeżeli zatem strona dochodzi roszczeń odszkodowawczych w związku z ustanowieniem OOU, to rozmiar szkody, a w konsekwencji wysokość odszkodowania, powinny być ustalone w taki sposób, aby uwzględniały wyłącznie okoliczność wejścia w życie aktu ustanawiającego taki obszar, a nie jakiegokolwiek inne czynniki wpływające na spadek wartości nieruchomości.

Biegła wskazała, iż już samo położenie dwóch wycenianych działek w pobliżu lotniska, a więc ich lokalizacja w sferze oddziaływania hałasu generowanego przez ruch tego przedsiębiorstwa, wpływało negatywnie na wartość tych nieruchomości i to jeszcze przed wejściem w życie OOU. „Zalegalizowanie tego hałasu” nie miało natomiast wpływu na obniżenie wartości nieruchomości z tej przyczyny. Jak ustaliła

biegła - był to czynnik, który z punktu widzenia potencjalnych nabywców nie miał znaczenia, w przeciwieństwie do wprowadzonych w treści Uchwały ograniczeń dotyczących prawa zabudowy.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny uznał, że powódka wykazała jedynie, iż poniosła szkodę w postaci obniżenia o 204.000 zł wartości działki nr [...], które to obniżenie jest związane z ograniczeniem sposobu korzystania z tej nieruchomości, ustanowionym w Uchwale. Uznając zatem apelację za częściowo uzasadnioną Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w punkcie drugim częściowo w ten sposób, że oddalił powództwo co do kwoty 1 161 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 25 września 2018 r. do dnia zapłaty.

W skardze kasacyjnej powódka zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego w części, tj. w zakresie uwzględniającym apelację pozwanego i oddalającą powództwo oraz rozstrzygającym o kosztach postępowania za obie instancje (pkt I. ppkt 1) i 2) oraz pkt III. i wniosła o jego uchylenie w tej części i przekazanie sprawy w tym zakresie temu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego a nadto zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 84 382,50 zł, tytułem zwrotu spełnionego na rzecz pozwanego świadczenia zasądzanego zaskarżonym wyrokiem w pkt I. ppkt 2 i pkt III., na podstawie art. 415 w zw. z art. 398¹⁵ § 1 in fine k.p.c.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie: art. 129 ust. 2 p.o.ś. w związku z art. 361 § 1 i 2 zd. 1 oraz 363 § 1 zd. 2 k.c., w związku z art. 21 ust. 2 Konstytucji RP, a także art. 278 § 1 k.p.c. i 286 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. i w związku z art. 382 k.p.c.

Pozwany w odpowiedzi na skargę wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 129 ust. 2 w zw. z art. 361 § 1 i 2 zd. 1 oraz 363 § 1 zd. 2 k.c., w związku z art. 21 ust. 2 Konstytucji RP zasługuje na uwzględnienie. Trafnie wskazuje skarżąca, że Sąd Najwyższy wielokrotnie i to w analogicznych sprawach z

udziałem pozwanego w odniesieniu do szkód powstałych w OOU w odniesieniu do nieruchomości położonych w strefie Z1 i Z2 zajmował stanowisko odmienne od wyrażonego przez Sąd drugiej instancji.

Stanowisko Sądu Apelacyjnego w zakresie pojęcia szkody - o której mowa w art. 129 ust. 2 - jest wewnątrznie sprzeczne. Z jednej strony Sąd ten odwołuje się bowiem do szerokiego rozumienia szkody i związku przyczynowego na tle tej regulacji, a z drugiej strony stosuje ten przepis w sposób niezgodny z tymi teoretycznymi wywodami wąsko ujmując – w ślad za wnioskami wyprowadzonymi z opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości - odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanego. Dochodzi bowiem do przekonania, że obniżenie wartości nieruchomości spowodowane hałasem po wprowadzeniu OOU nie podlega wyrównaniu. Stanowisko to nie zasługuje na podzielenie.

Z dominującego orzecznictwa Sądu Najwyższego – które podziela Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę – wynika, że związek ustanowienia OOU z obniżeniem wartości nieruchomości jest ujmowany szeroko. Przyjmuje się więc, że ograniczeniem tym jest już samo ustanowienie OOU, gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu OOU. Na skutek wejścia w życie tego aktu, dochodzi do zawężenia granic prawa własności i od tej daty właściciel musi znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości. Niepodobna zatem podzielić stanowiska, że w odbiorze nabywców, akt prawa miejscowego o utworzeniu OOU, otwierający przynajmniej potencjalnie legalną drogę do zwiększenia operacji lotniczych nie 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 nieruchomości położonych na tym terenie nieruchomości (zob. m.in. uchwały Sądu Najwyższego z 12 października 2001 r., III CZP 57/01, OSNC 2002, nr 5, poz. 57 i z 12 kwietnia 2024 r., III CZP 56/23, OSNC 2024, nr 9, poz. 86; postanowienie Sądu Najwyższego z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Biul. SN 2010, nr 2 oraz wyroki Sądu Najwyższego z 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, OSNC - ZD 2009, nr 4, poz.

113; z 6 maja 2010 r., II CSK 602/10, niepubl.; 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 100/16, niepubl.; z 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16, niepubl.; z 14 czerwca 2017 r., II CSK 602/16, niepubl.; z 11 marca 2020 r., I CSK 568/18, niepubl.; z 9 września 2021 r., I CSKP 112/21, niepubl., z 24 marca 2022 r., II CSKP 261/22, niepubl.; a także uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 11 marca 2020 r., I CSK 688/18, niepubl.; zob. także uchwałę Sądu Najwyższego z 6 listopada 2024 r., III CZP 27/24, podjętą jednak w składzie sędziów, którzy zostali powołani do urzędu na stanowisku sędziowskim przez Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej na wniosek Krajowej Rady Sądownictwa ukształtowanej w trybie określonej przepisami ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o zmianie ustawy o Krajowej Radzie Sądownictwa, oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r., poz. 3, z późn. zm.), co zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z 23 stycznia 2020 r. podjętą w składzie połączonych Izb: Cywilnej, Karnej oraz Pracy i Ubezpieczeń Społecznych (BSA I – 4110-1/2020), mającą moc zasady prawnej, skutkuje sprzecznością tak ukształtowanego składu sądu - orzekającego po dniu wydania uchwały - z przepisami prawa w rozumieniu art. 379 pkt 4 k.p.c. (pkt 1 i 3 oraz 54 uchwały, oraz wyroki Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z 21 grudnia 2023 r., C-718/21 i z 7 listopada 2024 r., C-326/23; wyroki Europejskiego Trybunału Praw Człowieka: z 8 listopada 2021 r., *Dolińska-Ficek, Ozimek przeciwko Polsce*, skargi nr 49868/19 i 57511/19; z 3 lutego 2022 r., *Advance Pharma spółka z.o.o. przeciwko Polsce*, skarga nr 1469/20; i z 23 listopada 2023 r., *Wałęsa przeciwko Polsce*, skarga nr 50849/21 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z 10 stycznia 2024 r., II PUO 2/24).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego zajęto także stanowisko, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie stanowi samodzielnej podstawy roszczenia odszkodowawczego z tytułu obniżenia wartości nieruchomości określonego w art. 129 ust. 2 p.o.ś. Przyjęto, że za ograniczające sposób korzystania z nieruchomości w rozumieniu tego przepisu mogą być uznane wyłącznie postanowienia aktu ustanawiającego OOU określające nakazy, zakazy i zalecenia skierowane do właścicieli nieruchomości.

Na jego poparcie argumentuje się, że odpowiedzialność podmiotu, którego

działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z obszarem ograniczonego użytkowania ma charakter ustawowy, a nie sprawczy, co oznacza odejście od tradycyjnych zasad winy, ryzyka czy słuszności i brak możliwości powoływania okoliczności ekskulpujących czy egzoneracyjnych. Uznano, że przemawia to za przyjęciem, iż przepisy prawa ochrony środowiska nie podlegają w tym zakresie wykładni rozszerzającej. W tym nurcie orzecznictwa podkreślono, że prawo własności podlega ograniczeniom wynikającym z art. 64 Konstytucji, art. 140 k.c. oraz ustaw szczególnych, a skutki legalnego wyrządzenia szkody ze względu na swój cel i sens społeczny nie zawsze są kompensowane w formie odszkodowania na rzecz właścicieli. Ponadto w praktyce samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania niczego nie zmienia w sposobie korzystania z nieruchomości przez właścicieli, a warunki korzystania z niej (hałas) były już wcześniej. Dodaje się, że roszczenia z immisji zwykle nie były dochodzone wcześniej, więc ich utrata ma wyłącznie charakter formalny (zob. uchwały Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 2022 r., III CZP 80/22, OSNC 2022, nr 11, poz. 106 i z 29 kwietnia 2022 r., III CZP 81/22, OSNC 2023, nr 1, poz. 3 oraz wyrok Sądu Najwyższego z 20 kwietnia 2021 r., II CSKP 5/21, OSNC 2022, nr 2, poz. 17).

Stanowisko to i towarzysząca mu argumentacja nie zasługuje na podzielenie. Opowiedzieć należy się bowiem za szerokim rozumieniem obowiązku odszkodowawczego wynikającego z art. 129 ust. 2 p.o.ś. Przepis ten znajduje się wśród przepisów ogólnych dotyczących ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w związku z ochroną środowiska. Uzasadnia to jego szeroką wykładnię i przyjęcie, że przewidziane w nim roszczenie odszkodowawcze, co do zasady, powinno przysługiwać w przypadku szkody wynikającej z jakichkolwiek ograniczeń, jakie będą wpływały, choćby pośrednio i ogólnie, na uprawnienia właściciela nieruchomości, skutkując doznaną przez niego szkodą. Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania legalizuje podejmowanie na tym obszarze działań, za które na ogólnych zasadach ponoszona byłaby odpowiedzialność i którym właściciel nieruchomości mógłby zapobiec lub je zwalczać, co dotyczy także hałasu powyżej 44db, który w świetle opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości, znacząco wpływa na obniżenie wartości nieruchomości. Artykuł 129 ust. 2 p.o.ś. nie jest instrumentem szczególnym naprawienia szkody, skoro naprawienie szkody wynikającej z utraty

wartości rynkowej rzeczy przez podmiot, który odnosi z tego korzyść, jest ogólną zasadą prawa cywilnego.

Ponadto, wąska wykładnia art. 129 ust. 2 p.o.ś. pozbawiająca właściciela prawa do odszkodowania za legalizację hałasu będącą efektem wprowadzenia OOU budziłaby wątpliwości z perspektywy konstytucyjnej ochrony prawa własności, która dopuszcza ingerencję w prawo własności dla realizacji celów publicznych, do których należy zapewnienie sprawnego transportu lotniczego, ale za słusznym odszkodowaniem (art. 21 ust. 2 Konstytucji). Choć pierwotną przyczyną stwierdzonego przez biegłą obniżenia wartości nieruchomości w zakresie kwoty 1 161 000 zł jest ponadnormatywny hałas, to bezpośrednią jego przyczyną jest jego legalizacja przez wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania. Gdyby nie wprowadzenie OOU pozwany nie mógłby legalnie generować ponadnormatywnego hałasu, który jak wynika z opinii biegłej z perspektywy potencjalnego nabywcy ma znaczący wpływ na wartość nieruchomości. Okoliczność, iż właściciele nieruchomości z braku świadomości prawnej nie dochodzili zwykle roszczeń z tytułu niedozwolonych immisji przed wprowadzeniem OOU, oceny tej nie zmienia. Dopuszczalność skorzystania z tego instrumentu prawnego powodowała bowiem, że ponadnormatywny hałas nie mógł być traktowany, jako trwale obciążający nieruchomość.

Dostrzeżenia wymaga, że w sprawie zakończonej wyrokiem Sądu Najwyższego z 11 marca 2020 r., I CSK 568/18 (niepubl.) ujawnił się identyczny jak w analizowanej sprawie problem stwierdzenia przez biegłego, że to hałas, a nie ustanowienie OOU miało wpływ na obniżenie wartości nieruchomości, co wobec podzielenia wniosków opinii, stało się następnie przyczyną oddalenia powództwa i apelacji.

Analogicznie jak w sprawie (I CSK 568/18) wykluczenie przez Sąd Apelacyjny aspektu stygmatyzującego nieruchomość w odbiorze potencjalnych nabywców na skutek ustanowienia OOU, w kontekście wpływu tego zdarzenia na zmniejszenie wartości nieruchomości, nie ma dostatecznego oparcia w poczynionych przez Sądy *meriti* ustaleniach faktycznych, a oparcie się w tym zakresie wyłącznie na opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości nie jest przekonujące. Ocena i wnioski biegłego nie mogą bowiem zastępować samodzielnych ustaleń sądu co do mających

znaczenie w sprawie okoliczności prawnych i oceny kryteriów normatywnych w zakresie ustalenia wysokości i rozmiaru szkody. Ponadto, na tle tego rodzaju spraw – w tożsamy okolicznościach faktycznych - dostrzegalny jest brak jednolitej praktyki biegłych, co do przedstawionej oceny tego, czy, i w jakim zakresie, właściciel nieruchomości doznał szkody na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania w związku z legalizacją w tym obszarze ponadnormatywnego hałasu.

W tym kontekście podkreślenia wymaga, że dowód z opinii biegłego sądowego ma charakter szczególny, gdyż zasadniczo nie służy ustalaniu okoliczności faktycznych, lecz ich ocenie przez pryzmat wiadomości specjalnych (art. 278 § 1 k.p.c.). Do dokonywania wszelkich ustaleń w procesie oraz ich kwalifikacji prawnej powołany jest sąd, a nie biegły. Opinia biegłego podlega ocenie sądu stosownie do reguł określonych w art. 233 § 1 k.p.c. i w ramach tej oceny sąd ustosunkowuje się do mocy przekonywującej rozumowania biegłego i logicznej poprawności wyciągniętych przez niego wniosków. Sąd nie może jednak oprzeć swego ustalenia wyłącznie na podstawie konkluzji opinii biegłego, lecz powinien sprawdzić poprawność poszczególnych elementów składających się na trafność jej wniosków końcowych (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z 3 listopada 1976 r., IV CR 481/76, OSNCP 1977, nr 5-6, poz. 102 i z 20 stycznia 2015 r., V CSK 254/14, niepubl.).

Jak trafnie podkreślił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 11 marca 2020 r. (I CSK 688/18) stygmatyzacja nieruchomości w związku z objęciem jej OOU, ze względu na odbiór potencjalnych nabywców takich nieruchomości zawiera w sobie komponent subiektywny, który również jest elementem kształtującym ceny rynkowe. W odbiorze bowiem przeciętnego obserwatora stosunków społeczno - gospodarczych wprowadzenie OOU, zakłada zwiększenie ograniczeń w stosunku do stanu sprzed wprowadzenia OOU, gdyż w przeciwnym wypadku, nie miałyby przecież sensu obejmowanie danej nieruchomości tym obszarem, skoro i tak nie zwiększa się zakres uciążliwości.

Rzeczą Sądu Apelacyjnego była zatem ocena opinii biegłej - posługującej się pojęciami ekonomicznymi zrozumiałymi dla rynku, a nie pojęciami prawnymi - w kontekście szerokiego rozumienia szkody na tle art. 129 ust. 2 p.o.ś. Zarzutowi naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. i art. 286 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 382

k.p.c. nie można zatem odmówić słuszności.

Biegła stwierdziła obniżenie wartości nieruchomości powódki wynikające nie tylko z trendu cen, ale także oddziaływania hałasu lotniskowego, pozostającego w koicydencji czasowej z wejściem w życie uchwały Sejmiku, a pozwany nie wykazał innych niż związane z funkcjonowaniem lotniska przyczyn tego stanu rzeczy. Może to wskazywać na identyfikowanie przez rynek nieruchomości ustanowienia OOU z koniecznością znoszenia hałasu, co wydaje się logiczne, skoro hałas lotniczy i niemożność utrzymania standardów ochrony środowiska był przyczyną jego ustanowienia. Odróżnienia w tym kontekście wymaga wpływ hałasu na wartość nieruchomości przed wejściem w życie uchwały Sejmiku, który nie miał charakteru trwałego obciążenia, skoro właściciel mógł mu przeciwdziałać, od sytuacji, w której właściciel musi znosić ponadnormatywny hałas związany z legalną działalnością lotniska w obszarze OOU (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16 i II CSK 100/16)

W tym znaczeniu – czego Sąd Apelacyjny nie rozważył - obniżenie wartości nieruchomości na skutek hałasu, może być jednoznaczne ze szkodą powstałą na skutek wprowadzenia OOU. Za taką interpretacją przemawia dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia OOU w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Nieuwzględnienie przyczyny ustanowienia OOU (hałasu) i odwoływanie się do skutków samego, abstrakcyjnie ujmowanego aktu prawnego tworzącego OOU niweczyłoby znaczenie i cel art. 129 ust. 2 p.o.ś., a rozszczepienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych w uchwale Sejmiku o ustanowieniu OOU oraz szkody wynikające z emisji hałasu pozostające w związku przyczynowym z ustanowieniem OOU jest sztuczne. Skutkiem wejścia w życie uchwały jest bowiem nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w niej wprost ograniczeniom, które niekiedy mogą być dla właścicieli nieistotne, ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym – w braku OOU – właściciel mógłby się przeciwstawić, jako działaniom bezprawnym. Istotą ustanowienia OOU jest bowiem zalegalizowanie potencjalnego przekraczania przez pozwanego norm jakości środowiska w tym obszarze, czemu powódka nie może przeciwdziałać, co automatycznie wiąże się z ograniczeniem przez nią korzystania z nieruchomości

będącej jej własnością (art. 174 ust. 3 p.o.ś.). Przeciwnie stanowisko Sądu Apelacyjnego nie przekonuje, skoro szkodę wynikającą z objęcia nieruchomości stanowiącej własność powódki OOU należy ustalać respektując zasadę pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej (art. 361 § 2 k.c. w zw. z art. 322 p.o.ś.).

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji, a o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i w zw. z art. 398²¹ k.p.c. Rzeczą Sądu Apelacyjnego będzie także orzeczenie o wniosku restytucyjnym powódki w zakresie kwoty opłaconej przez nią na rzecz pozwanego z tytułu kosztów postępowania.

Uchyleniem objęto także rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za obie instancje (punkt I 3, oraz punkty IV i V) - mimo nie objęcia ich formalnie zakresem zaskarżenia w skardze kasacyjnej powódki - jako akcesoryjne w stosunku do orzeczenia o apelacji pozwanego i uzależnione od ostatecznego wyniku postępowania apelacyjnego.

Monika Koba

Władysław Pawlak

Karol Weitz

[SOP]

[r.g.]