



Sygn. akt I CSK 34/19

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 grudnia 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Tomasz Szanciło (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Jacek Grela

SSN Marcin Krajewski

w sprawie z powództwa B. S. i S. S.
przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu "P." w W.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 29 grudnia 2020 r.,
skargi kasacyjnej powodów
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 22 marca 2018 r., sygn. akt V ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok w całości i przekazuje sprawę
Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 18 stycznia 2008 r. powodowie B. S. i S. S. wniesli o zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego „P.” w W. (dalej: PP P.) kwoty 104.200 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 25 sierpnia 2010 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo, gdyż rozporządzenie Wojewody (...) nr 50 z dnia 7 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania (OOU) dla Portu (...) w W., które było podstawą żądania, przestało obowiązywać, w związku z czym nie ma podstawy do zasądzenia żądanej kwoty. Na skutek apelacji powodów, wyrokiem z dnia 13 września 2011 r., Sąd Apelacyjny w (...) uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, nie dzieląc stanowiska tego Sądu odnośnie do utraty mocy przez rozporządzenie nr 50.

Wyrokiem z dnia 4 marca 2013 r. Sąd Okręgowy w W. uwzględnił powództwo w całości. Na skutek apelacji pozwanego, wyrokiem z dnia 21 listopada 2013 r., Sąd Apelacyjny uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, stwierdzając, że Sąd I instancji nie wyjaśnił, na jakiej podstawie prawnej oparł rozstrzygnięcie i powinien zbadać, czy powodowie wykazali związek przyczynowy pomiędzy wprowadzeniem OOU a szkodą.

W trakcie ponownego rozpoznania sprawy przez Sąd Okręgowy, na rozprawie w dniu 6 lipca 2016 r., powodowie rozszerzyli żądanie do kwoty 400.000 zł.

Wyrokiem z tego samego dnia Sąd Okręgowy oddalił powództwo i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie byli współwłaścicielami nieruchomości nr (...), położonej przy ul. D. w W., o powierzchni 490 m². W dniu 24 sierpnia 2007 r. weszło w życie rozporządzenie nr 50, ustalające strefę ochronną dla lotniska położonego w W., administrowanego przez pozwanego. Na podstawie umowy z

dnia 27 maja 2009 r., zawartej w formie aktu notarialnego, powodowie sprzedali tę nieruchomość, a także działkę nr (...), o powierzchni 170 m² i działkę nr (...), o powierzchni 96 m², za łączną cenę 800.000 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne. Stosownie do wskazań Sądu Apelacyjnego, Sąd I instancji ustalił podstawę prawną roszczenia powodów – art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (aktualnie: Dz.U. z 2020 r., poz. 1219 ze zm.; dalej: p.o.ś.), który przewiduje, że szkoda, wynikająca z objęcia OOU, obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Odpowiedzialność odszkodowawczą, o której mowa w art. 129 p.o.ś., przewidziano nie za każde ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości; odszkodowanie przysługuje, jeśli zostanie wykazany związek przyczynowy pomiędzy wprowadzeniem ograniczenia a szkodą, przy czym jest nią również obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne na danym obszarze immisje, czyli nadmierny hałas, który wywołują samoloty. Powodowie sprzedali natomiast przedmiotową nieruchomość w dniu 27 maja 2009 r., nie muszą więc niczego znosić, zatem nie ponoszą szkody polegającej na zmniejszeniu wartości nieruchomości.

Sąd Okręgowy stwierdził również, że ustalając odszkodowanie za ewentualną szkodę, trzeba ustalić fakt jej zaistnienia i związek między szkodą a wprowadzeniem OOU. Sąd ten stwierdził, że w sprawie zasięgnięto czterokrotnie opinii biegłych sądowych, przy czym uwzględnił przy rozstrzyganiu sprawy dwie najbardziej do siebie zbliżone opinie, czyli biegłych Z. i L.. Sąd Okręgowy uznał jednak, że powodowie nie wykazali związku przyczynowego pomiędzy szkodą a wprowadzeniem OOU, gdyż w dniu 27 maja 2009 r. sprzedali tę nieruchomość razem z dwiema innymi działkami za łączną cenę 800.000 zł, a zatem znacznie niższą niż cena rynkowa, wyliczona przez wszystkich biegłych i to niezależnie od tego, czy ta nieruchomość byłaby położona w strefie, czy poza strefą. Gdyby ta nieruchomość leżała poza strefą, to powodowie sprzedaliby ją taniej o 227.274 zł - według biegłego Z., według biegłej W.- o 272.891 zł, zaś według biegłej L. nawet o 554.303 zł. Sąd nie wziął pod uwagę biegłej M., bo nie ustalała ona tej ceny z daty sprzedaży nieruchomości. Według biegłych, gdyby ta nieruchomość leżała w strefie,

to ta różnica wynosiłaby: według biegłego Z. - 188.829 zł, według biegłej W. - 219.107 zł, a według biegłej L. - 410.923 zł. Powodowie sprzedali zatem nieruchomość za cenę od 188.000 zł do 554.000 zł niższą niż mogliby uzyskać, niezależnie od tego, czy ta nieruchomość leżałaby w strefie, czy poza strefą. Nie wiadomo, jaka była przyczyna sprzedaży nieruchomości za cenę tak odbiegającą od ceny rynkowej, a zatem nie można mówić, że powodowie ponieśli jakąkolwiek szkodę wynikającą z różnicy wartości tych nieruchomości leżących poza strefą lub w strefie. Powodowie nie udowodnili faktu, że sprzedali nieruchomość za cenę niższą ze względu na to, że nieruchomość położona jest w strefie, bo sprzedali ją za cenę wielokrotnie niższą od ceny nieruchomości, zarówno położonej w strefie, jak i poza strefą, a zatem nie udowodnili faktu szkody i nie udowodnili związku przyczynowego pomiędzy szkodą a wprowadzeniem OOU.

Wyrokiem z dnia 22 marca 2018 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację powodów (pkt I) i nie obciążył ich obowiązkiem zwrotu pozwanemu kosztów postępowania apelacyjnego (pkt II).

Sąd Apelacyjny podkreślił, że wobec rozpoznawania niniejszej sprawy już dwukrotnie przez ten Sąd, przesądzone zostało (art. 386 § 6 k.p.c.), że rozporządzenie nr 50 nie utraciło mocy, a zatem Sąd jest zobligowany do merytorycznej oceny roszczeń powodów, oraz że odszkodowanie z art. 129 p.o.ś. nie przysługuje za samo ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, lecz szkoda ma być normalnym następstwem wejścia w życie aktu wprowadzającego obszar ograniczonego użytkowania. Podzielił przy tym ocenę Sądu I instancji, że nie został wykazany związek przyczynowo-skutkowy pomiędzy szkodą powodów a wprowadzeniem OOU na skutek rozporządzenia nr 50. Powodowie nie powoływali się na okoliczność, że szkoda powstała w wyniku konkretnego oddziaływania na środowisko, w szczególności z uwagi na immisje w postaci nadmiernego hałasu emitowanego przez startujące i lądujące samoloty, a jedynie, że powstała w wyniku wprowadzenia OOU. Żądania nie oparto zatem na art. 435 § 1 k.c. w zw. z art. 322 p.o.ś., nawet jeżeli zostały one powołane w toku sprawy. Wbrew zarzutom apelacji, Sąd Okręgowy nie uznał, by te przepisy były właściwe w sprawie i nie dokonywał ich wykładni, w szczególności, poprzez uznanie, że do przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej należy

beprawność, czy poprzez przyjęcie, że port lotniczy nie jest przedsiębiorstwem wprawianym w ruch za pomocą sił przyrody. Sąd I instancji wyraźnie wskazał, że podstawy prawnej roszczenia nie stanowi art. 435 k.c. Pogląd ten jest zasadny, stąd wszystkie zarzuty apelacji, dotyczące naruszenia tego przepisu, a także art. 322-325 p.o.ś. nie mogły być uznane za relewantne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Apelacyjny wskazał, że z ugruntowanego poglądu orzecznictwa i doktryny wynika, iż według art. 129 ust. 2 p.o.ś. ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także samo ustanowienie OOU. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych w akcie tworzącym obszar, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie tego aktu dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej w OOU, który będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie powołanego przepisu jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z powyższego faktu. Ustanowienie OOU może bowiem stygmatyzować na rynku nieruchomości objęte tym obszarem, jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z położeniem w zasięgu oddziaływania lotniska. W okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy materiał dowodowy nie pozwala - zdaniem Sądu Apelacyjnego - na uznanie, że na skutek wprowadzenia OOU rozporządzeniem nr 50 obniżeniu uległa wartość nieruchomości należącej do powodów. Okoliczność, że wartość nieruchomości powodów, leżącej niewątpliwie w OOU, jest niższa od wartości nieruchomości położonych poza tym obszarem nie oznacza automatycznie, iż różnica ta wynika z wprowadzenia tego obszaru i by powodowie ponieśli szkodę na skutek wprowadzenia tego obszaru. Nie zostało to wykazane w niniejszym postępowaniu. Aczkolwiek Sąd Okręgowy nieprawidłowo przywiązał istotną wagę do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w toku postępowania, niesłusznie stwierdzając, że z tej przyczyny powodowie nie ponieśli szkody, to - według Sądu Apelacyjnego - taki wniosek jest uzasadniony w okolicznościach faktycznych sprawy. Wartość przedmiotowej nieruchomości była dużo niższa już wcześniej, przed objęciem jej OOU. Wskazuje na to ostatni

i najbardziej aktualny dowód z opinii biegłego, przeprowadzony na wniosek powodów. Biegła A. L. w ustnych wyjaśnieniach stwierdziła, że już przed wejściem w życie rozporządzenia nr 50 wartość nieruchomości powodów była niższa niż nieruchomości porównywanych. Niemniej każda opinia biegłego sporządzona w niniejszej sprawie wskazuje, że nieruchomość powodów, co do zasady, nie była atrakcyjna, a objęcie jej OOU nie miało na to wpływu. Ustanowienie OOU nie pozbawiło nieruchomości powodów atrakcyjności na rynku nieruchomości. W szczególności, biegła A. L. wskazała, że nieruchomość jest położona na obszarze zdecydowanie peryferyjnym, bez bezpośredniego dostępu do placówek handlowych, usługowych, oświatowych, zdrowia i administracji publicznej, a dostęp do środków komunikacji miejskiej nie jest korzystny. Jej wartość jako nieruchomości położonej w OOU na dzień 24 sierpnia 2007 r. wyniosła 760.504 zł, a wartość nieruchomości o takich samych cechach położonej poza tym obszarem wynosiła 984.231 zł, zatem już wówczas nieruchomość powodów była tańsza o 214.243 zł. Dwa lata później te wartości wynosiły odpowiednio 1.210.923 zł i 1.354.303 zł, a więc różnica zmniejszyła się do kwoty 143.380 zł.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego powyższe neguje wniosek, że wartość nieruchomości powodów obniżyła się na skutek wprowadzenia OOU. Wartość ta była dużo niższa już wcześniej, a po wprowadzeniu tego obszaru w istocie wzrosła. Różnice nie stanowią zatem szkody powodów na skutek samego utworzenia OOU, czy uciążliwości hałasu lotniska, czego biegła w ogóle nie badała. Jednocześnie Sąd ten podkreślił, że biegła z jednej strony stwierdziła we wnioskach końcowych, iż w miarę rozwoju lotniska oraz zwiększającej się liczby startów i lądowań liczba transakcji nieruchomościami zabudowanymi mieszkalnymi, jednorodzinnymi wyraźnie maleje i brak jest nabywców, a z drugiej strony z jej wyliczeń wynika, że wartość nieruchomości powodów w okresie po wprowadzeniu OOU wzrosła o ponad 50% w okresie 24 sierpnia 2007 r. - 27 maja 2009 r. (z 769.988 zł do 1.210.923 zł), gdy w tym samym czasie wartość nieruchomości o takich samych cechach położonej poza tą strefą wzrosła jedynie o 37% (z 984.231 zł do 1.354.303 zł). Sami powodowie wskazywali, że próbowali sprzedać nieruchomość przez kilka lat jeszcze przed ustanowieniem OOU, ale kupców nie było, a ewentualnie proponowane ceny nabycia były nie do zaakceptowania przez sprzedających.

Sąd Apelacyjny uznał za słuszne zarzuty powodów dotyczące naruszenia prawa procesowego, gdyż Sąd Okręgowy dokonał częściowo nieprawidłowej oceny materiału sprawy, ale nie skutkowało to nieprawidłowością orzeczenia. Zeznania powódki potwierdziły, że powodowie przez wiele lat próbowali sprzedać nieruchomość, ale kupców nie było i że sprzedano ją w 2009 r. za cenę 800.000 zł, łącznie z działkami sąsiednimi o powierzchniach 170 m² i 96 m², bo takiej transakcji chciał kupujący, jako jedyny, który zaproponował cenę możliwą dla przyjęcia przez powodów. Przy czym nieruchomość była wystawiona na sprzedaż za cenę przekraczającą milion złotych i przez 4 lata były dużo niższe oferty. Nieruchomości, której dotyczy pozew, nie można było więc sprzedać już na kilka lat przed objęciem jej OOU, bo nie było chętnych nabywców. Nieruchomość była nieatrakcyjna już przed wejściem w życie rozporządzenia nr 50 i objęcie OOU nie miało na to wpływu. Zresztą dopiero po objęciu tym obszarem nieruchomość udało się powodom sprzedać.

Nie doszło - zdaniem Sądu II instancji - do naruszenia art. 207 § 6 w zw. z art. 227 w zw. z art. 228 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie dowodów z cenników opłat lotniskowych, sprawozdań finansowych pozwanego, informacji dotyczących ilości znajdującego się na lotnisku paliwa, celem wykazania skutków spowodowanych oddziaływaniem hałasu i lotniska na środowisko. Oczywiście jest bowiem, że lotnisko powoduje zwiększony hałas i że pozwany płaci czasami właścicielom nieruchomości odszkodowania. Nie oznacza to jednak zasadności roszczeń pozwu w niniejszej sprawie. Nie było też podstaw do przeprowadzenia ponowionego dowodu z przesłuchania stron, gdyż przesłuchanie powódki na rozprawie w dniu 18 lutego 2013 r. było wystarczające dla ustalenia przyczyn sprzedaży w 2009 r. nieruchomości powodów za określoną cenę. Sąd I instancji istotnie pominął ich treść, ale ich uwzględnienie nie skutkowało odmiennym rozstrzygnięciem sprawy, gdyż dowód ten potwierdza w istocie bezzasadność powództwa.

Skargę kasacyjną od powyższego wyroku wnieśli powodowie B. S. i S. S., zarzucając:

- 1) naruszenie przepisów postępowania:

a) art. 278 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd Apelacyjny ustaleń sprzecznych z opinią biegłej A. L. , zgodnie z którą „spadek wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym jednorodzinnym wydaje się być normalnym następstwem wejścia w życie rozporządzenia nr 50", pomimo uznania jej przez Sąd za najbardziej wiarygodną, co skutkowało błędnym przyjęciem braku związku przyczynowego;

b) art. 299 w zw. z art. 378 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie przeprowadzenia dowodu z przesłuchania powodów, pomimo zarzutu apelacyjnego powodów w tym zakresie, w związku z istnieniem niewyjaśnionych faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. przyczyn sprzedania nieruchomości przez powodów po cenie odbiegającej od ceny rynkowej, obniżenia jakości i warunków życia na przedmiotowej nieruchomości oraz uciążliwości wynikających z oddziaływania lotniska, które to informacje były możliwe do uzyskania tylko za pomocą tego środka dowodowego, co doprowadziło do błędnego ustalenia braku szkody i związku przyczynowo-skutkowego;

c) art. 212 § 1 zd. 2 w zw. z art. 217 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez przeprowadzenie nieprawidłowej procedury ustalenia podstawy faktycznej i zasad, które powinny być stosowane w postępowaniu, tj. zaniechanie wyjaśnienia wątpliwości co do przyczyn spadku wartości nieruchomości powodów oraz pominięcie opinii biegłej A. L. w zakresie wystąpienia związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy utworzeniem OOU a szkodą powodów, co doprowadziło do błędnego ustalenia braku szkody i związku przyczynowego;

2) naruszenie prawa materialnego:

a) art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 140 k.c. w zw. z art. 64 Konstytucji RP w zw. z art. 8 Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności (dalej: EKPCz) poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że utworzenie OOU, mimo ograniczenia prawa własności i sfery wolności każdorazowego właściciela nieruchomości poprzez konieczność znoszenia potencjalnych immisji, nie wpływa *per se* na szkodę powodów, podczas gdy prawidłowa wykładnia tego przepisu prowadzi do przyjęcia, iż każde istotne ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości,

któremu właściciel nie może się sprzeciwić, ma negatywny wpływ na wartość nieruchomości;

b) art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 ust. 1 i 2 p.o.ś. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że wystąpienie przesłanek uzasadniających wyznaczenie OOU i objęcie nieruchomości tym obszarem nie stanowi *per se* o wystąpieniu szkody u jej właściciela, będącej skutkiem ograniczenia prawa własności w rozumieniu art. 140 k.c., podczas gdy prawidłowa wykładnia tego przepisu prowadzi do uznania, iż objęcie nieruchomości obszarem, na którym występuje „przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko”, skutkujące ograniczeniem właściciela nieruchomości w prawie własności, w tym do sprzeciwiania się immisjom, *per se* prowadzi do wystąpienia szkody u właściciela nieruchomości, co oznacza, iż pomiędzy utworzeniem OOU a szkodą powodów istnieje związek przyczynowy;

c) art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 361 § 1 i 2 k.c. poprzez nieprawidłową wykładnię i zawężenie pojęcia „szkoda”, a w konsekwencji błędne przyjęcie nieistnienia związku przyczynowego pomiędzy szkodą powodów a ustanowieniem OOU;

d) art. 129 ust 2 p.o.ś. w zw. z art. 21 ust. 2 i art. 64 Konstytucji RP poprzez niedokonanie prokonstytucyjnej wykładni art. 129 ust. 2 p.o.ś., w świetle obowiązków nałożonych na ustawodawcę na podstawie art. 21 ust. 2 i art. 64 Konstytucji RP, i błędne przyjęcie, że szkoda w rozumieniu art. 129 ust. 2 p.o.ś., wynikająca z ograniczenia prawa własności na podstawie decyzji władzy publicznej, nie uprawnia do uzyskania odszkodowania pozwalającego na przywrócenie sytuacji majątkowej poszkodowanego sprzed wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania;

e) art. 435 § 1 k.c. w zw. z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 322 p.o.ś. poprzez błędną wykładnię art. 435 § 1 k.c. i błędne niezastosowanie tego przepisu jako niezależnego reżimu odpowiedzialności odszkodowawczej powodów, podczas gdy prawidłowa jego wykładnia prowadzi do uznania, że oparta na ryzyku działalność

pozwanego wyrządziła szkodę w majątku powodów, powodując nieatrakcyjność ich nieruchomości.

Powołując się na powyższe zarzuty, skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku w zakresie pkt I i przekazanie sprawy Sądowi II instancji do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w zakresie pkt I i orzeczenie co do istoty sprawy i zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 129 ust. 1 p.o.ś. jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. W związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 p.o.ś.). Ustanowienie OOU jest zdarzeniem szkodzącym, z którym art. 129 ust. 2 p.o.ś. wiąże możliwość dochodzenia odszkodowania, jeżeli zmniejszenie wartości nieruchomości pozostaje w związku przyczynowym (art. 361 § 1 k.c.) z tym zdarzeniem.

Na tle art. 129 ust. 2 p.o.ś. w orzecznictwie wskazuje się na cztery zasadnicze czynniki, pozostające w związku z ustanowieniem OOU, które mogą powodować zmniejszenie wartości nieruchomości: (1) ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, (2) „stygmatyzacja” nieruchomości na rynku, (3) zawężenie (ściśnienie) granic prawa własności, (4) hałas. Nie budzi przy tym wątpliwości, że ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, np. wyłączenie

możliwości jej zabudowania budynkiem mieszkalnym, może w odniesieniu do konkretnej nieruchomości spowodować zmniejszenie jej wartości. Czynniki te musi być jednak odniesiony do konkretnej nieruchomości i istniejącego sposobu jej zagospodarowania.

W judykaturze prezentowany jest pogląd, że ustanowienie OOU wokół lotniska stygmatyzuje na rynku nieruchomości objęte tym obszarem jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska. W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymania się emisji na dotychczasowym poziomie. Podnosi się w tym kontekście, że 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 (zob. np. wyroki SN: z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16, niepubl.; z dnia 11 marca 2020 r., I CSK 568/18, niepubl.). W tym ujęciu, sam fakt położenia nieruchomości w OOU – bez względu na dotyczące tą nieruchomość ograniczenia – zmniejsza jej wartość, z uwagi na ograniczenie atrakcyjności takiej nieruchomości z perspektywy potencjalnych nabywców. Zatem krąg potencjalnych nabywców jest węższy, a dodatkowo są oni skłonni zaoferować mniejszą cenę zakupu. Taki pogląd zaprezentowali skarżący.

W orzecznictwie podkreśla się również, że związek ustanowienia OOU z obniżeniem wartości nieruchomości należy rozumieć szeroko. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru, lecz także obniżenie jej wartości wynikające z tego, że na skutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zwężenia granic własności (art. 140 i 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. Właściciel, który przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania emisji przekraczającej standard ochrony środowiska, zostaje w wyniku ustanowienia obszaru możliwości takiej pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest więc także

obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel musi liczyć się z koniecznością znoszenia dopuszczalnych na tym obszarze immisji (zob. np. uchwałę SN z dnia 12 października 2001 r., III CZP 57/01, OSNC 2002, nr 5, poz. 57; wyroki SN: z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, OSNC-ZD 2009, nr D, poz. 103; z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, OSN IC 2011, nr 5, s. 35; z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, OSNC 2013, nr 2, poz. 26; z dnia 23 marca 2018 r., II CSK 306/17, niepubl.; z dnia 11 marca 2020 r., I CSK 688/18, niepubl.).

Istotne jest jednak, że to, czy dochodzi do swoistej „stygmetyzacji” nieruchomości na rynku i czy ta okoliczność ma wpływ na jej wartość rynkową, jest kwestią ustaleń faktycznych. Do dokonania takich ustaleń niezbędne są wiadomości specjalne (art. 278 § 1 k.p.c.). Innymi słowy, ustalenie, czy fakt objęcia konkretnej nieruchomości OOU jest istotnym czynnikiem brany przez nabywców pod uwagę przy zakupie tej nieruchomości i czy wpływa negatywnie na jej wartość, możliwe jest w oparciu o opinię biegłego sądowego.

Skarżąca stanęła na stanowisku, że można mówić o istnieniu domniemania faktycznego (art. 231 k.p.c.) pomiędzy szkodą a zdarzeniem, tj. że niejako automatycznie zachodzi związek przyczynowy (w rozumieniu art. 361 § 1 k.c.) pomiędzy wejściem w życie aktu prawa miejscowego wprowadzającego OOU a szkodą (np. w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości). Odnosząc się do tej kwestii, należy wskazać, że domniemanie faktyczne polega na tym, iż sąd na podstawie ustalenia jednych faktów wnioskuje o istnieniu innych. Sąd ma w takim wypadku swobodę wnioskowania na podstawie całokształtu okoliczności ujawnionych w toku postępowania dowodowego. Takie wnioskowanie musi być jednak poprawne z punktu widzenia zasad logiki (zob. uchwałę 7 sędziów SN z dnia 21 listopada 1969 r., III PZP 24/69, OSNCP 1970, nr 5, poz. 76). Przewidziane w art. 231 k.p.c. domniemanie faktyczne jest stosowane w braku bezpośrednich środków dowodowych, konstruowanym z uwzględnieniem reguł wskazanych w art. 233 § 1 k.p.c., a tym samym należy do kręgu czynności związanych z dokonywaniem ustaleń faktycznych i oceny dowodów (wyrok SN z dnia 3 grudnia 2010 r., I CSK 123/10, niepubl.). Może mieć więc zastosowanie, gdy faktu istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy nie można udowodnić wprost za pomocą dostępnych środków dowodowych lub przeprowadzenie dowodów na taką

okoliczność byłoby istotnie utrudnione – w takiej sytuacji, na podstawie całokształtu materiału dowodowego, opierając się na innych, udowodnionych faktach, sąd może wyprowadzić logiczny wniosek co do zaistnienia tego innego faktu.

Skarżąca wywodziła również, że w omawianej sytuacji można oprzeć się także na domniemaniu prawnym (art. 234 k.p.c.) co do istnienia związku przyczynowego między szkodą a zdarzeniem ją wywołującym. Takie domniemanie zachodzi wówczas, gdy konkretny przepis prawa materialnego pozwala przyjąć istnienie określonego faktu, jeżeli został udowodniony inny fakt. Stanowi to odstępstwo od ogólnej zasady ciężaru dowodu wynikającej z art. 6 k.c.

W odniesieniu do roszczeń odszkodowawczych dochodzonych na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. nie można jednak mówić ani o domniemaniu faktycznym, ani o domniemaniu prawnym dla przyjęcia związku przyczynowego pomiędzy wejściem w życie aktu prawa miejscowego wprowadzającego OOU a szkodą. Jeżeli chodzi o to pierwsze domniemanie, to nie sposób *a priori* stwierdzić, że gdy dochodzi do utraty wartości nieruchomości, która została objęta OOU, a wcześniej w takiej strefie nie była położona, to jest to związane z wejściem w życie takiego aktu. Nie można też uznać, że nie istnieją środki dowodowe, które miałyby prowadzić do wykazania istnienia takiego związku, albo że przeprowadzenie dowodów na tę okoliczność byłoby istotnie utrudnione. Jeżeli chodzi zaś o domniemanie prawne, to żaden przepis prawa takiego nie przewiduje w odniesieniu do szkody dochodzonej przez powodów. Nie można więc przyjąć, że to przedsiębiorca zarządzający portem lotniczym ma obowiązek przedstawić dowód przeciwny w tym przedmiocie.

W związku z tym poszkodowany, który dochodzi roszczenia określonego w art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest zobowiązany wykazać wszystkie przesłanki odpowiedzialności deliktowej, tj.: (1) zdarzenie, które stanowiło źródło szkody, przy czym stanowi je wejście w życie aktu prawa miejscowego wprowadzającego OOU, zwiększającego dotychczasowe ograniczenia lub przedłużające ograniczenia na kolejny okres, (2) szkodę, (3) normalny (adekwatny) związek przyczynowy między zdarzeniem a szkodą, czyli w realiach niniejszej sprawy - że obniżenie wartości przedmiotowej nieruchomości było wynikiem wprowadzenia OOU.

W tym kontekście nie można zatem mówić tu o naruszeniu przez Sąd Apelacyjny art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 140 k.c. w zw. z art. 64 Konstytucji RP w zw. z art. 8 EKPCz.

Przeciwny wniosek nie wynika również z art. 135 ust. 1 i 2 p.o.ś., które dotyczą przesłanek utworzenia OOU (ust. 1) i organu uprawnionego do podjęcia uchwały w tym przedmiocie. To, że OOU jest tworzony dla przedsięwzięcia mogącego „zawsze znacząco oddziaływać na środowisko”, nie oznacza wyłączenia ogólnych zasad i przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, a także zmiany ciężaru dowodu przy roszczeniach odszkodowawczych. Chociaż określone przedsięwzięcie ma wpływ na środowisko, nie oznacza to *a limine*, że spadek wartości nieruchomości pozostaje w normalnym związku z utworzeniem OOU dla tego przedsięwzięcia, aczkolwiek w rzeczywistości w wielu wypadkach tak się dzieje. O ile można zgodzić się z poglądem, że skoro ustawodawca usankcjonował przekraczanie norm środowiskowych przez określone przedsięwzięcia, które oddziałuje na środowisko, w wyniku czego objął szczególnym obszarem konkretne nieruchomości, a więc uznał, iż na tych nieruchomościach dochodzi do przekroczeń norm środowiskowych, to *in casu* należy ustalić, że, po pierwsze, wartość nieruchomości faktycznie spadła, a po drugie, że ma to związek z wprowadzeniem OOU.

Jak wskazano, również ustawodawca nie zdecydował się na takie ujęcie związku przyczynowego w odniesieniu do omawianego roszczenia, które stawiałoby właścicieli nieruchomości w sytuacji odmiennej (korzystniejszej) od innych osób dochodzących roszczeń odszkodowawczych na podstawie deliktu, a więc nie wprowadził zasad odmiennych od ogólnych zasad dochodzenia takich roszczeń. Odpowiedzialność odszkodowawczą przewidziano nie za samo ograniczenie i nie za każde ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, ale za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości. Taka szkoda może powstać wtedy, gdy akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości lub przedłuża na kolejny okres ograniczenia, które zostały wprowadzone na określony czas.

Sąd Apelacyjny uznał, że powodowie nie wykazali związku przyczynowo-skutkowego, opierając się w tej kwestii na dowodzie z opinii biegłego sądowego (nota bene w sprawie przeprowadzono cztery takie opinie). W tym przedmiocie skarżący podnieśli słuszny zarzut naruszenia prawa procesowego, tj. art. 278 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie przez Sąd Apelacyjny ustaleń dotyczących związku przyczynowego sprzecznych z opinią biegłej sądowej A. L., co skutkowało błędnym przyjęciem braku związku przyczynowego, a w konsekwencji niezasadnym oddaleniem apelacji powodów. Sąd ten uznał, że opinia tej biegłej była najbardziej wiarygodną ekspertyzą sporządzoną na potrzeby niniejszego postępowania. Zgodzić się jednak należy ze skarżącymi, że Sąd Apelacyjny, w miejsce jasnych i stanowczych twierdzeń biegłej, wprowadził własne, sprzeczne z oceną biegłej, naruszając reguły postępowania poprzez wybiórcze wyodrębnienie elementów opinii, które miały potwierdzić, iż wartość nieruchomości powodów nie straciła na wartości wskutek wprowadzenia OOU.

Ocena Sądu Apelacyjnego wynikała tak naprawdę z dwóch wywodów: (1) niemożności sprzedaży nieruchomości jeszcze przed wprowadzeniem OOU za cenę niższą niż by wynikała z wycen dokonanych przez biegłych sądowych, (2) wyliczenia, że wartość nieruchomości powodów po wprowadzeniu OOU, w okresie od dnia 24 sierpnia 2007 r. do dnia 27 maja 2009 r. (data sprzedaży nieruchomości), wzrosła o ponad 50%, tj. z kwoty 769.988 zł do kwoty 1.210.923 zł, podczas gdy wartość nieruchomości o takich samych cechach położonej poza OOU wzrosła jedynie o 37%, tj. z kwoty 984.231 zł do kwoty 1.354.303 zł. Przyjęte do wyliczeń wartości wynikały z opinii biegłej sądowej.

Sąd II instancji pominął jednak, po pierwsze, że opinia biegłej sądowej dotyczyła m.in. określenia, czy zmiana wartości przedmiotowej nieruchomości mogła nastąpić w związku z wejściem w życie rozporządzenia nr 50. W tej kwestii biegła A. L. w opinii uzupełniającej z dnia 25 stycznia 2016 r. jednoznacznie stwierdziła: „Należy stwierdzić, że wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania i objęcie jej zakresem przedmiotowej nieruchomości zabudowanej położonej w W. przy ul. D. przesądza o istnieniu negatywnego wpływu na środowisku infrastruktury lotniska. Spadek wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, jednorodzinnym wydaje się być normalnym następstwem wejścia w

życie Rozporządzenia nr 50 Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r. Fakt ten potwierdzony został w „opinii podstawowej” wraz z korektą zawartą w niniejszej opinii uzupełniającej, wynikiem analizy porównawczej”. Co więcej, już w opinii podstawowej biegła sądowa wskazała, że samo utworzenie OOU miało mniejszy wpływ na obniżenie wartości nieruchomości zabudowanych, położonych w tej strefie, a największy wpływ na to obniżenie miał fakt zwiększenia liczby startów i lądowań oraz wyraźne zwiększenie się uciążliwości lotniska. W miarę rozwoju lotniska i zwiększającej się liczby startów i lądowań liczba transakcji nieruchomości zabudowanymi domami mieszkalnymi jednorodzinnymi wyraźnie maleje, brak jest nabywców. Nieliczne transakcje mogą dotyczyć nieruchomości, co do których budynki mieszkalne zostaną wyburzone, a grunt będzie przeznaczony pod zabudowę inną niż mieszkaniową (usługową, biurową, magazynową), gdzie ludzie nie przebywają na pobyt stały.

Po drugie, co jest bardzo istotne, Sąd Apelacyjny podszedł do powyższego wyliczenia mechanicznie, nie uwzględniając realiów tej konkretnej sprawy. Pomiął bowiem okoliczność, że realna cena nieruchomości powodów w 2009 r. wyniosła 800.000 zł, a i to w połączeniu z dwiema innymi działkami. Nawet przyjmując, że ta cena odnosiłaby się do spornej nieruchomości, to wzrost wartości nieruchomości nastąpiłby z kwoty 769.988 zł do kwoty 800.000 zł (w okresie od wejścia w życie rozporządzenia nr 50 do sprzedaży nieruchomości), czyli o 30.012 zł, przyjmując tę pierwszą kwotę jako realną wartość nieruchomości w dacie wejścia w życie rozporządzenia. Cena sprzedaży była bezsporna, wynikała z treści przedłożonego aktu notarialnego. Zestawiając wartość wzrostu do pierwotnej (na datę wejścia w życie rozporządzenia nr 50) wartości nieruchomości, okazuje się, że wartość nieruchomości powodów w latach 2007-2009 wzrosła o 3,9%, a nie o 50%, jak przyjął Sąd II instancji. Wzrost wartości podobnych nieruchomości poza OOU w tym samym okresie był na poziomie niemal 40%. Trzeba bowiem zauważyć, że w tym konkretnym wypadku na chwilę sprzedaży mieliśmy do czynienia z realną, rynkową wartością nieruchomości. Wynikała ona z realnie złożonych ofert. W takiej sytuacji Sąd Apelacyjny powinien wziąć pod uwagę realną wartość nieruchomości, a więc cenę, jaką faktycznie powodowie uzyskali w 2009 r. z tytułu sprzedaży swojej nieruchomości. Co więcej, biegła sądowa wskazała w opinii uzupełniającej z dnia

25 stycznia 2016 r., że obniżenie wartości wynikające z uciążliwości hałasu lotniska wynosi 143.380 zł.

Zgodzić należy się z Sądem Apelacyjnym, że sąd rozpatrujący sprawę ma prawo (a w zasadzie obowiązek) zweryfikowania zebranego materiału dowodowego, dokonując jego oceny z zachowaniem zasady swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.). W ramach tej oceny dowodów sąd ocenia również opinię biegłego sądowego. Ze względu jednak na specyficzny charakter tego dowodu ocena ta jest o tyle ograniczona, że nie może wkraczać w zakres wymagający wiedzy specjalnej. Sąd może oceniać opinię biegłego pod względem fachowości, rzetelności czy logiczności. Może pomijać oczywiste omyłki czy błędy rachunkowe. Nie może jednak nie podzielać merytorycznych poglądów biegłego czy w ich miejsce wprowadzać własnych stwierdzeń (zob. wyrok SN z dnia 19 grudnia 1990 r., I PR 148/90, OSP 1991, nr 11, poz. 300).

Jeżeli sąd rozpoznający sprawę nie podziela stanowiska biegłego sądowego, uznaje jego wywody i konkluzje za niejasne lub nieprawidłowe, ma możliwość wyjaśnienia wątpliwości w drodze np. przeprowadzenia na rozprawie dowodu z ustnej opinii uzupełniającej tego biegłego. W niniejszej sprawie, chociaż biegła sądowa potwierdziła, że spadek wartości rynkowej nieruchomości powodów jest następstwem wprowadzenia OOU, Sąd Apelacyjny pominął omawiany dowód w zakresie, który świadczy o istnieniu związku przyczynowego pomiędzy ustanowieniem OOU a szkodą powodów, dokonując własnych obliczeń sprzecznych z materiałem dowodowym.

Sąd II instancji niesłusznie zatem uznał - jedynie ze względu na brak chętnych nabywców już na kilka lat przed objęciem nieruchomości OOU - że wprowadzenie OOU nie miało wpływu na sprzedaż nieruchomości powodów po niskiej cenie. Sąd ten pominął bowiem, że w okresie przed wprowadzeniem OOU powodowie próbowali sprzedać nieruchomość za cenę ponad 1.000.000 zł, aby ostatecznie sprzedać ją za cenę 800.000 zł i to z dwiema sąsiadującymi działkami. O ile nieruchomość powodów nie była atrakcyjna, z uwagi na jej położenie, to jak wskazano powyżej (co wyjaśniła również biegła sądowa), w wycenie nie chodzi jedynie o wprowadzenie OOU, ale zwiększanie uciążliwości

lotniska. Nie można ignorować rozwoju lotniska, wyrażającego się w zwiększeniu ogólnej liczby lotów. Oceniając zasadność roszczenia przewidzianego w art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś., sąd ma obowiązek dokonać całościowej analizy ingerencji lotniska w prawo własności sąsiednich nieruchomości. Ta ingerencja dotyczy ograniczenia korzystania z nieruchomości w sposób niezakłócony, a więc wolny od immisji, przy uwzględnieniu okoliczności, że wprowadzenie OOU ma zalegalizować immisje, które bez aktu prawa miejscowego byłyby sprzeczne z przepisami prawa. Innymi słowy, okoliczność, że lotnisko funkcjonuje od wielu lat, w związku z czym emitowało hałas jeszcze przed wprowadzeniem OOU, nie pozbawia poszkodowanego roszczeń odszkodowawczych, przy czym objęcie nieruchomości powodów tym obszarem otworzyło im drogę do dochodzenia tych roszczeń na podstawie szczególnego przepisu, jakim jest art. 129 ust. 2 p.o.ś. Skoro rozporządzenie nr 50 usankcjonowało legalne funkcjonowanie lotniska, godzące w prawa powodów, to w kontekście opinii biegłej sądowej istnieje normalny związek przyczynowy pomiędzy uzyskaniem przez powodów określonej ceny z tytułu sprzedaży nieruchomości a wprowadzeniem OOU. O ile z opinii biegłej sądowej wynikało, że na datę wejścia w życie rozporządzenia nr 50 różnica wartości powodów i nieruchomości o takich samych cechach położonej poza OOU wynosiła 214.243 zł (na niekorzyść nieruchomości powodów), to dwa lata później ta różnica zmniejszyła się do kwoty 143.380 zł, to tę wartość weryfikuje rynek, który określa (w wyniku zestawienia podaży i popytu) realną wartość nieruchomości. Biorąc pod uwagę faktyczną wartość nieruchomości powodów z daty sprzedaży, różnica nie zmniejszyłaby się, ale zwiększyłaby się. Twierdzenie, że wartość nieruchomości powodów wzrosła o 50% po wprowadzeniu OOU, nie ma uzasadnienia. Inną kwestią jest oczywiście wysokość szkody w tym konkretnym wypadku, której Sąd Apelacyjny nie ustalał z uwagi na przyjęcie nieistnienia związku przyczynowego.

Niezasadny był przy tym zarzut naruszenia art. 299 w zw. z art. 378 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie przeprowadzenia dowodu z przesłuchania powodów. Tak naprawdę zarzut w tym przedmiocie został nieprawidłowo skonstruowany. Dowód z przesłuchania stron, ograniczony do przesłuchania powodów, został bowiem przeprowadzony w niniejszej sprawie (w I instancji),

zaś w apelacji powodów nie został złożony wniosek o przeprowadzenie uzupełniającego ich przesłuchania. Jeżeli zatem Sąd II instancji widziałby potrzebę uzyskania dodatkowych wyjaśnień na temat faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, to mógłby ten dowód przeprowadzić w trybie art. 232 zd. 2 k.p.c.

Sąd Apelacyjny nieprawidłowo zatem przyjął, że utworzenie OOU nie wpłynęło negatywnie na wartość przedmiotowej nieruchomości, podczas gdy utworzenie takiego obszaru, i tym samym wkroczenie w prawo własności właściciela nieruchomości, skutkowało negatywnie na jej wartość. Jak słusznie podnieśli skarżący, każda z opinii biegłych sądowych wykonana na potrzeby niniejszego postępowania wskazywała, że wartość ich nieruchomości byłaby wyższa, gdyby nie wprowadzono OOU. Gdyby zatem nie wszedł w życie akt ustanawiający OOU, wartość nieruchomości powodów miałaby wyższą wartość niż ta, po której nastąpiła sprzedaż. Wzrost wartości nieruchomości powodów po ustanowieniu OOU, przy wzięciu pod uwagę ceny faktycznie uzyskanej przez powodów, w zestawieniu ze wzrostem podobnych nieruchomości położonych poza takim obszarem przeczy twierdzeniu Sądu Apelacyjnego, że ma to związek jedynie z postrzeganiem nieruchomości jako nieatrakcyjnej, albowiem miało znaczenie położenie tej nieruchomości w strefie, w której przewidziano określone ograniczenia.

Na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. właściciel nieruchomości może żądać odszkodowania z tytułu szkody poniesionej w związku z ograniczeniem związanymi z tym obszarem. Pojęcia szkody należy rozumieć szeroko, w tym co do zmniejszenia wartości nieruchomości, a więc zgodnie z zasadą pełnej rekompensaty szkody. Trzeba mieć tu na względzie ww. czynniki mające wpływ na spadek wartości nieruchomości. Podobnie jednak, jak w wypadku „stygmatyzacji” nieruchomości, rolą biegłego sądowego jest wyjaśnienie, czy „zawężenie” granic prawa własności przez pozbawienie właściciela możliwości dochodzenia zaniechania immisji, w szczególności oddziałującego na nieruchomość hałasu, ma wpływ na zmniejszenie wartości nieruchomości. Na skutek ustanowienia OOU dochodzi bowiem do zawężenia granic prawa własności i od tej daty właściciel musi bowiem znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania (zob. wyrok SN z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16, niepubl.). O ile bowiem przed wejściem w życie

rozporządzenia właściciel nieruchomości mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia OOU takiej możliwości został pozbawiony (postanowienie SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Biul. SN 2010, nr 2). Tak więc po ustanowieniu OOU właściciel nieruchomości jest zmuszony znosić określone immisje, tj. ustalony normatywnie hałas, nie mając możliwości wystąpienia z roszczeniami dotyczącymi ograniczenia czy wykluczenia tych immisji.

Nie sposób odmówić również zasadności zarzutowi naruszenia art. 435 § 1 k.c. w zw. z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 322 p.o.ś., niezależnie od tego, że został on błędnie sformułowany (zarzucono „błędną wykładnię art. 435 § 1 k.c. i błędne niezastosowanie tego przepisu”, podczas gdy pierwszy sposób naruszenia prawa materialnego polega na mylnym zrozumieniu treści zastosowanego przepisu, co samo w sobie wyklucza drugi sposób naruszenia). Sąd Apelacyjny, aprobując stanowisko Sądu Okręgowego, wskazał, że mimo powołania art. 435 § 1 k.c. w zw. z art. 322 p.o.ś., skarżący faktycznie nie oparli żądania na tej normie. Za ugruntowane uznać bowiem należy stanowisko judykatury, że chociaż art. 129 p.o.ś. i art. 435 k.c. przewidują odmienne i rozłączne reżimy odpowiedzialności odszkodowawczej, to nie jest wyłączona odpowiedzialność przedsiębiorstwa lotniczego za szkody związane z działalnością lotniska w oparciu o ten drugi przepis, ale jedynie w zakresie, w jakim ochrony mienia nie wyłączyło ustanowienie OOU (zob. np. wyroki SN: z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, niepubl.; z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47; z dnia 21 marca 2017 r. I CSK 440/15, niepubl.). Jak słusznie podkreśla się, chodzi więc o roszczenia odszkodowawcze za szkody związane z oddziaływaniem przedsiębiorstwa lotniczego wykraczające poza zakres ograniczeń wynikających z aktu prawa miejscowego i przyjętych w nim parametrów oddziaływania na środowisko, a także o roszczenia obejmujące inne uciążliwości związane z działalnością takiego przedsiębiorstwa wywołujące szkody, które nie są efektem postanowień zawartych w akcie prawa miejscowego.

Sąd Apelacyjny wskazał, że w realiach tej sprawy, w kontekście żądania powodów nie można mówić o roszczeniu opartym na art. 435 § 1 k.c. w zw. z art. 322 p.o.ś., a więc nie zastosował tych przepisów. Tymczasem w toku procesu

powodowie wskazywali, że pozwany jest odpowiedzialny za immisje w postaci nadmiernego hałasu oraz inne negatywne oddziaływania na środowisko, które wpłynęły na obniżenie wartości ich nieruchomości. Tego też m.in. dotyczyła opinia biegłej sądowej. Jeżeli strona wskazuje alternatywną podstawę roszczenia, sąd rozpoznający sprawę powinien się do niej odnieść merytorycznie, nawet jeżeli uważa, że w realiach sprawy nie zostały spełnione przesłanki jej zastosowania.

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., orzeczono jak w sentencji wyroku, pozostawiając Sądowi Apelacyjnemu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

jw