



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

5 marca 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Jacek Grela (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Krzysztof Wesołowski

SSN Maciej Kowalski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 5 marca 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej P. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu
z 30 czerwca 2021 r., I ACa 488/20,
w sprawie z powództwa H. L.
przeciwko P. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.
o zapłatę,

**1. uchyla zaskarżony wyrok w części, tj. w punktach: 1 i 3
co do 66 404,46 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie
oraz 4 i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu
w Poznaniu do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia
o kosztach postępowania kasacyjnego;**

2. oddala skargę kasacyjną w pozostałej części.

Maciej Kowalski

Jacek Grela

Krzysztof Wesołowski

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 25 kwietnia 2019 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego P. Sp. z o.o. w P. na rzecz powódki H. L. 140 104,46 zł wraz z odpowiednio określonymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie, zaś w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Wyrokiem z 30 czerwca 2021 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu zmienił ww. wyrok w zakresie odsetek, oddalił apelację powódki w pozostałej części oraz oddalił apelację pozwanego.

Sąd drugiej instancji ustalił, że powódka jest właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze [...].

30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa [...] podjął uchwałę nr [...] w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania (dalej: „OOU”) dla lotniska [...], która weszła w życie 28 lutego 2012 r. Obszar ten został podzielony na dwie tzw. strefy, wewnętrzną i zewnętrzną. Zostały wprowadzone ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów. Na mocy tej uchwały nieruchomość powódki znalazła się w strefie wewnętrznej.

Wartość nieruchomości powódki uległa zmniejszeniu w następstwie wprowadzenia OOU, ponieważ dla przeciętnego użytkownika rynku nieruchomości położone w granicach takiego obszaru obarczone są wadą ponadnormatywnego oddziaływania hałasu. Utrata tej wartości wyniosła 73 700 zł. Z kolei nakłady na budynek, niezbędne do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego, przy założeniu konieczności zastosowania wentylacji mechanicznej, wyniosły 66 404,46 zł.

Sąd Apelacyjny uznał, że nie było podstaw do przeprowadzania dowodu z opinii kolejnych biegłych, skoro dotychczasowe opinie zyskały aprobatę Sądu Okręgowego. Uznanie ich za rzeczowe, logiczne i zgodne z zasadami poprawnego

rozumowania, uzasadniało brak przesłanek do prowadzenia kolejnych dowodów z opinii innych biegłych. Jednocześnie nie było wskazań do poddania opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości pod ocenę organizacji zawodowej skupiającej rzeczoznawców majątkowych.

Sąd Apelacyjny nie zgodził się z pozwanym, że szkoda jest wyłącznie ewentualna i może ujawnić się dopiero na etapie sprzedaży nieruchomości. Utrata wartości nieruchomości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem, bowiem własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Utworzenie OOU wiąże się z wprowadzeniem ograniczeń na danym terenie, takich jak zakazy prowadzenia określonej działalności, czy nakaz spełnienia przez budynki określonych wymagań technicznych (np. wprowadzenie dodatkowych zabezpieczeń przed hałasem, takich jak dźwiękochłonne okna itp.).

Zdaniem Sądu drugiej instancji niezasadne jest twierdzenie, że w świetle przepisów art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej: „p.o.ś”) odszkodowanie z tytułu nakładów na zapewnienie nieruchomości odpowiedniego komfortu akustycznego należy jest w sytuacji, gdy te nakłady zostały już poniesione. Szkody z tytułu spadku wartości nieruchomości i z tytułu zwrotu nakładów pozostają bez wzajemnego wpływu. Bez wątplenia zwrot nakładów na dodatkową ochronę akustyczną przysługiwać może tylko w granicach, w jakich konieczność taka wynika z zakwalifikowania budynku do poszczególnej strefy OOU. Wówczas odszkodowanie z tego tytułu nie może obejmować kosztów doprowadzenia nieruchomości do standardów ochrony akustycznej, wymaganej na podstawie powszechnie obowiązujących norm i przepisów prawa budowlanego.

Sąd drugiej instancji wskazał, że rozmiar przedmiotowych szkód badany był według stanu nieruchomości z dnia wprowadzenia OOU, co dotyczyło zarówno wysokości koniecznych nakładów inwestycyjnych, jak i spadku wartości nieruchomości. Szkody te nie są ze sobą związane zjawiskiem rzekomej „rekurencji”.

Powyższe orzeczenie zaskarżył skargą kasacyjną pozwany, zarzucając naruszenie prawa materialnego i przepisów postępowania, tj.:

1. art. 129 ust. 2 p.o.ś. przez jego błędną wykładnię polegającą na bezzasadnym przyjęciu, że odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w tym przepisie obejmuje spadek wartości nieruchomości spowodowany emisją hałasu związanego z eksploatacją portu lotniczego, a także spadek wartości nieruchomości spowodowany zawężeniem prawa własności, powstałym wskutek wejścia w życie uchwały wprowadzającej OOU;
2. art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś. przez ich błędne zastosowanie polegające na tym, że w sytuacji braku poniesienia kosztów na nakłady akustyczne, w ramach odszkodowania, przyznano zwrot takich kosztów, podczas gdy w rzeczywistości przyznane świadczenie jest odszkodowaniem z tytułu niespełnienia przez budynki wymagań norm akustycznych, tzn. utraty wartości nieruchomości ze względu na uszkodzenie akustyczne;
3. art. 361 § 2 k.c. w zw. z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś. przez ich błędną wykładnię i nieuwzględnienie zjawiska podwójnego odszkodowania (tzw. rekurencji), co w efekcie doprowadziło do zawyżenia sumy odszkodowania przyznanego stronie powodowej;
4. art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 u.g.n. w zw. z art. 278 § 1 w zw. z art. 382 k.p.c. przez ich niezastosowanie i niepoddanie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości (stanowiącej operat szacunkowy) pod ocenę organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych;
5. art. 278 § 1 w zw. z art. 233 § 1 w zw. z art. 227 w zw. z art. 382 k.p.c. przez przerzucenie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym interpretacji postanowień art. 129 p.o.ś.), i w konsekwencji na bezkrytycznym oparciu się na stanowisku biegłego w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia.

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

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna okazała się uzasadniona w części.

Na wstępie należy zauważyć, że problemy objęte zakresem zarzutów skargi kasacyjnej, w znakomitej większości zostały już rozwiązane w judykaturze Sądu

Najwyższego. Należy zatem przywołać zajęte stanowiska tym bardziej, że poparte zostały albo wiążącymi uchwałami albo utrwaloną linią orzecznictwa.

W pierwszym rzędzie analizy wymagały zarzuty naruszenia przepisów postępowania. Pierwszy z nich, dotyczący naruszenia art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 u.g.n. w zw. z art. 278 § 1 w zw. z art. 382 k.p.c., okazał się chybiony. Zgodnie bowiem z utrwalonym poglądem sporządzona przez biegłego opinia w postępowaniu sądowym, dotycząca wartości nieruchomości po uwzględnieniu ograniczeń wynikających z ustanowienia OOU (w świetle art. 129 ust. 2 p.o.ś.), jest operatem szacunkowym w rozumieniu u.g.n. Jako taka może podlegać sprawdzeniu przez organizację zawodową rzeczoznawców. Jednakże, ocena tego środka dowodowego przysługuje wyłącznie sądowi, a zajęte przez sąd stanowisko o braku podstaw do poddania przeprowadzonej w sprawie opinii biegłego weryfikacji organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych mieści się w granicach należącej do sądu oceny tego środka dowodowego (zob. m.in. wyrok SN z 23 marca 2022 r., II CSKP 286/22).

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

Nieuzasadniony okazał się pierwszy z zarzutów naruszenia prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2 p.o.ś. Otóż kwestia ta doczekała się jednoznacznego stanowiska, zgodnie z którym właścicielowi nieruchomości, której wartość zmniejszyła się na skutek wprowadzenia OOU, przysługuje odszkodowanie na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., chociażby zmniejszenie to nie miało związku

z ograniczeniami wynikającymi z art. 135 ust. 3a tej ustawy (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów SN z 6 listopada 2024 r., III CZP 27/24).

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

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

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

Maciej Kowalski
[SOP]

Jacek Grela

Krzysztof Wesołowski