

Sygn. akt II Ca 913/19

## POSTANOWIENIE

Dnia 21 września 2023 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Anna Koźlińska
Sędziowie:	Marzena Szymańska Katarzyna Oleksiak

Protokolant: Katarzyna Mirocha

po rozpoznaniu w dniu 21 września 2023 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. W., Ż. W. i M. W.

przeciwko Międzynarodowemu Portowi Lotniczemu im. (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

o zapłatę

sprawy z powództwa M. Ł., K. Ł., P. Ł., B. Ł. i W. Ł.

przeciwko Międzynarodowemu Portowi Lotniczemu im. (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

o zapłatę

sprawy z powództwa L. B.

przeciwko Międzynarodowemu Portowi Lotniczemu im. (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

o zapłatę

sprawy z powództwa L. P.

przeciwko Międzynarodowemu Portowi Lotniczemu im. (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

o zapłatę

sprawy z powództwa A. H.

przeciwko Międzynarodowemu Portowi Lotniczemu im. (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

o zapłatę

sprawy z powództwa M. R. i J. R.

przeciwko Międzynarodowemu Portowi Lotniczemu im. (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej od punktów I-III oraz V-XXII wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa –Krowodrzy w Krakowie z dnia 24 maja 2018 roku sygnatura akt I C 2214/15/K

oraz apelacji powodów M. R. i J. R. od punktów XXIII-XXV wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa –Krowodrzy w Krakowie z dnia 24 maja 2018 roku sygnatura akt I C 2214/15/K

postanawia:

na podstawie art. 390 k.p.c. przedstawić Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości: czy właścicielowi nieruchomości której wartość zmniejszyła się na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, jednak bez związku z ze szczególnymi ograniczeniami wynikającymi z art. 135 ust 3a Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) przysługuje odszkodowanie na podstawie art.129 ust 2 tej ustawy.

Sędzia Marzena Szymańska Sędzia Anna Koźlińska Sędzia Katarzyna Oleksiak

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 maja 2018 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie w sprawie o sygn. akt. I C 2214/15/K orzekł w sprawach połączonych do wspólnego rozpoznania w pkt. I - III sentencji zasądzać od strony pozwanej Międzynarodowego Portu Lotniczego im. (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. na rzecz każdego z powodów T. W., Ż. W. i M. W. kwotę 7 700,16 wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 października 2011 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty. W pkt. VII sentencji zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki M. Ł. kwotę 21 535,64 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 grudnia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty. W pkt. VIII - XI Sąd Rejonowy zasądził od Międzynarodowego Portu Lotniczego im. (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. na rzecz każdego z powodów K. Ł., B. Ł., P. Ł. i W. Ł. kwoty po 3 230,34 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 grudnia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

W pkt. XIV sentencji Sąd Rejonowy zasądził od strony pozwanej Międzynarodowego Portu Lotniczego im. (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. na rzecz powoda L. B. kwotę 58 453 złote wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 grudnia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty. W pkt. XVII zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda L. P. kwotę 44 542 złote wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 grudnia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, a w pkt. XX orzeczenia zasądził od strony pozwanej również na rzecz powódki A. H. kwotę 31 859 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 grudnia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty. Nadto pkt. XXIII sentencji Sąd Rejonowy oddalił powództwo M. R. i J. R. w całości.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd pierwszej instancji wskazał na następujące bezsporne okoliczności stanowiące podstawę faktyczną orzeczenia.

Powodowie T. W., Ż. W. i M. W. ostatecznie domagali się zasądzenia od strony pozwanej Międzynarodowego Portu Lotniczego im. (...) sp. z o.o. z siedzibą w B. kwoty 46 201 złotych – po 1/3 na rzecz każdego z nich wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 25 października 2011 do dnia zapłaty oraz kosztów procesu..

Powodowie M. Ł., K. Ł., P. Ł., B. Ł. i W. Ł. ostatecznie domagali się zasądzenia od strony pozwanej Międzynarodowego Portu Lotniczego im. (...) sp. z o.o. z siedzibą w B. kwoty 34457 złotych w częściach (20/32 na rzecz M. Ł. i po 3/32

na rzecz K. Ł., P. Ł., B. Ł. i W. Ł.) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 13 grudnia 2011 do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

Powód L. B. ostatecznie domagał się zasądzenia od strony pozwanej Międzynarodowego Portu Lotniczego im. (...) sp. z o.o. z siedzibą w B. kwoty 58 453 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 13 grudnia 2011 do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

Powód L. P. ostatecznie domagał się zasądzenia od strony pozwanej Międzynarodowego Portu Lotniczego im. (...) sp. z o.o. z siedzibą w B. kwoty 44 542 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 16 grudnia 2011 do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

Powódka A. H. ostatecznie domagała się zasądzenia od strony pozwanej Międzynarodowego Portu Lotniczego im. (...) sp. z o.o. z siedzibą w B. kwoty 31 859 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 16 grudnia 2011 do dnia zapłaty oraz kosztów procesu

Powodowie M. R. i J. R. ostatecznie domagali się zasądzenia od strony pozwanej Międzynarodowego Portu Lotniczego im. (...) sp. z o.o. z siedzibą w B. kwoty 20 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 21 listopada 2011 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

Strona pozwana Międzynarodowy Port Lotniczy im. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. wniosła o oddalenie powództw w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych. Strona pozwana podkreśliła, że zgodnie z regułą rozkładu ciężaru dowodu właściciele nieruchomości powinni wykazać, że ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wprowadziło nowe ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, że ograniczenia te zmieniają dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości i miały bezpośredni wpływ na powstanie i wysokość szkody. Twierdzenia powodów o spadku wartości nieruchomości nie wykazują związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy utworzeniem OOU a powstałą szkodą, zaś sama szkoda została jedynie bardzo ogólnie i nietrafnie oszacowana. Roszczenia odszkodowawcze dochodzone niniejszymi pozwami powinny objąć tylko i wyłącznie szkodę powstałą w wyniku ograniczeń wprowadzonych w związku z utworzeniem OOU, a nie ograniczeń z tytułu bliskiego sąsiedztwa lotniska, które istnieje od 1964 r., a od 2005 r. wykorzystywane jest także przez lotnictwo cywilne. Przekroczenie dopuszczalnych norm hałasu przez operujące na lotnisku samoloty oddziaływało od dłuższego czasu na dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości. Strona pozwana zakwestionowała także zasadność naliczenia odsetek zgodnie z żądaniem pozwu. Wysokość odszkodowania powinna być ustalana zgodnie z cenami z daty ustalenia odszkodowania, a odszkodowanie wyliczone według cen z daty jego ustalenia staje się wymagalne dopiero w dacie wyrokowania i dopiero od tej daty dłużnik pozostaje w zwłóce.

Pismem z dnia 11 lipca 2017 roku powodowie rozszerzyli powództwa. T. W., Ż. W. i M. W. ostatecznie domagali się zasądzenia kwoty 46 201 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 25 października 2011 roku do dnia zapłaty po 1/3 części na rzecz każdego z nich. Powodowie M. Ł., K. Ł., P. Ł., B. Ł. i W. Ł. ostatecznie domagali się zasądzenia kwoty 34 457 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 13 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty w 5/8 części na rzecz M. Ł. i po 3/32 części na rzecz K. Ł., P. Ł., B. Ł. i W. Ł.. Powód L. B. ostatecznie domagał się zasądzenia kwoty 58 453 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 13 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty. Powód L. P. ostatecznie domagał się zasądzenia kwoty 44 542 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty. A. H. ostatecznie domagała się zasądzenia kwoty 31 859 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty.

Wszyscy powodowie dochodzili wyżej wyszczególnionych kwot tytułem odszkodowania za zmniejszenie się wartości nieruchomości, na skutek wprowadzenia OOU.

W odpowiedzi na rozszerzone powództwa strona pozwana konsekwentnie domagała się ich oddalenia .

Bezsporne pomiędzy stronami było, iż w dniu 25 maja 2009 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XXXII/470/09 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska K.-B., zarządzanego przez Międzynarodowy Port Lotniczy (...) sp. o.o. w B., której granice zewnętrzne wyznaczono w oparciu o izolację długookresowego średniego poziomu dźwięku. Obszar ograniczonego użytkowania dzieli się strefy A, B i C. W załączniku nr 3.1 i nr 3.2 przedstawiono wykaz działek ewidencyjnych, które w całości lub w części znajdują się na terenie obszaru ograniczonego użytkowania i poszczególnych strefach A, B i C.

Nieruchomość stanowiące współwłasność wszystkich powodów położone są w strefie C obszaru ograniczonego użytkowania.

W okresie od 11 lipca 2009 roku do 11 lipca 2011 roku powodowie nie kierowali bezpośrednio do Międzynarodowego Portu Lotniczego żądań zapłaty.

W dniu 11 lipca 2011 roku i 10 lipca 2013 roku składali natomiast wnioski o zawezwanie Międzynarodowego Portu Lotniczego (...) do próby ugodowej. Posiedzenie w przedmiocie tego wniosku odbyło się w dniu 21 listopada 2011 roku.

Ponadto Sąd I instancji ustalił następujący stan faktyczny.

W związku z wejściem w życie uchwały nr XXXII/470/09 Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r., wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania, wartość nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), stanowiącej współwłasność m.in. powodów T. W., Ż. W. i M. W. zmniejszyła się o 46 201 zł.

W związku z wejściem w życie uchwały nr XXXII/470/09 Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r., wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania, powodowie M. Ł., K. Ł., P. Ł., B. Ł. i W. Ł. ponieśli szkodę polegającą na zmniejszeniu się wartości należącej do nich nieruchomości, składającej się z działki ewidencyjnej nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...). Wysokość tej szkody wynosi 34 457 zł.

W związku z wejściem w życie uchwały nr XXXII/470/09 Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r., wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania, powód L. B. poniósł szkodę polegającą na zmniejszeniu się wartości należącej do niego nieruchomości, składającej się z działki ewidencyjnej nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...). Wysokość tej szkody wynosi 58 453 zł.

W związku z wejściem w życie uchwały nr XXXII/470/09 Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r., wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania, powód L. P. poniósł szkodę polegającą na zmniejszeniu się wartości należącej do niego nieruchomości, składającej się z działki ewidencyjnej nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...). Wysokość tej szkody wynosi 44 542 zł.

W związku z wejściem w życie uchwały nr XXXII/470/09 Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r., wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania, powódka A. H. poniosła szkodę polegającą na zmniejszeniu się wartości należącej do niej nieruchomości, składającej się z działki ewidencyjnej nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...). Wysokość tej szkody wynosi 31 859 zł.

Ustalenia co do faktu powstania szkody i co do jej wysokości Sąd Rejonowy poczynił w oparciu o opinie biegłej sądowej E. W..

W części obejmującej rozważania prawne sąd pierwszej instancji przytoczył treść art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2011 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r., poz. 799 t.j. z późn. zm.) wskazując, że w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Z roszczeniem o odszkodowanie można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości (ust. 4).

Sąd I instancji odwołał się w uzasadnieniu do przeważającego stanowiska orzecznictwa zgodnie, z którym, termin przewidziany w ust. 4 art. 129 ma charakter terminu zawitego a jednocześnie wyjaśnił, że w świetle dotychczasowego orzecznictwa Sądu Najwyższego i sądów apelacyjnych nie budzi wątpliwości, że termin zawity wynikający z art. 129 ust. 4 zostanie zachowany, jeżeli w tym terminie zostanie zgłoszone roszczenie bezpośrednio obowiązane do wypłaty odszkodowania lub zostanie wytoczone a także wówczas jeżeli przed jego upływem uprawniony wystąpi z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej (uchwała SN z dn. 15.09.2017 r., sygn. akt III CZP 37/17). Sąd Rejonowy podzielił stanowisko Sądu Najwyższego z wyroku z dnia 16 kwietnia 2014 roku, sygn. akt V CSK 274/13 zgodnie, z którym zawezwanie do próby ugodowej może prowadzić do przerwania biegu przedawnienia roszczenia, jeżeli w treści wniosku w sposób jednoznaczny oznaczono przedmiot żądania i jego wysokość.

Sąd Rejonowy uznał zatem, że poprzez złożenie w dniu 11 lipca 2011 roku wniosków o zawezwanie do próby ugodowej powodowie wypełnili wymóg określony w art. 129 ust. 4 tj. wystąpili z roszczeniem, a co za tym idzie roszczenia powodów nie wygasły i mogą być dochodzone na drodze sądowej.

Dalej sąd rejonowy wyjaśnił, iż przepis art. 29 ust 2 upoś wskazuje wprost, że sam fakt zmniejszenia się wartości nieruchomości stanowi szkodę, do naprawy której zobowiązana jest strona pozwana. Szkada w rozumieniu art. 129 ust. 2 powstaje niezależnie od tego, czy wprowadzenie OOU spowodowało zmianę sposobu użytkowania nieruchomości, wymusiło na właścicielu odstąpienie od planów inwestycyjnych, czy wykluczyło bezpośrednio sąsiedztwo takich jednostek jak szpitale lub przedszkola. O powstaniu szkody rozumianej jako obniżenie wartości nieruchomości decyduje wyłącznie zmiana wartości rynkowej tej nieruchomości. Powstanie szkody polegającej na obniżeniu wartości rynkowej nieruchomości jest też niezależne od zamiaru sprzedaży, podjęcia prób w celu sprzedaży czy konieczności obniżenia ceny przy zawieraniu transakcji. Każda nieruchomość ma wartość rynkową, której określenie jest możliwe bez zawarcia umowy sprzedaży (czy nawet bez próby zawarcia takiej umowy sprzedaży). Szkada, o jakiej mowa w art. 129 ust. in fine ustawy Prawo ochrony środowiska powstaje wyłącznie na skutek zmian na rynku nieruchomości wywołanych wprowadzeniem OOU.

Sąd Rejonowy ocenił, że rację należy przyznać stronie pozwanej, iż roszczenie odszkodowawcze z art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska przysługuje wyłącznie dla wyrównania szkód wynikających z wprowadzenia OOU; nie zaś szkód wywołanych innymi czynnikami, choćby związanymi z utworzeniem OOU, jak hałas emitowany przez czynne lotnisko. Nie sposób jednak podzielić wyprowadzanych z tego założenia przez stronę pozwaną wniosków. Międzynarodowy Port Lotniczy wywiódł bowiem, że lotnisko w K.-B. funkcjonuje od wielu lat, w tym przez szereg lat przed wprowadzeniem OOU wykorzystywane jest przez lotnictwo cywilne, a faktyczne oddziaływanie lotniska na otaczające je nieruchomości było widoczne na rynku już wcześniej. Sąd I instancji stwierdził, że nie sposób podzielić tego stanowiska, gdyż oparte jest ono na błędnym założeniu, że wprowadzenie OOU nie wywiera większego wpływu na ceny rynkowe, niż faktyczna działalność lotniska. Oczywiście jest, że samo powstanie i następnie funkcjonowanie lotniska wywiera wpływ na okoliczne nieruchomości, w tym na ich wartość i na możliwość ich wykorzystania. Wpływ ten jednak nie jest taki sam, jak wpływ wywierany przez OOU. Wpływ na wartość nieruchomości samej działalności lotniska, a wpływ wprowadzenia OOU nie jest tożsamy, gdyż wpływ OOU jest większy tj. powoduje większy spadek wartości. Szkodą wywołaną wyłącznie przez wprowadzenie OOU jest konieczność znoszenia immisji. Wprowadzenie OOU stanowi zalegalizowanie przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Przed wprowadzeniem OOU skutki działalności lotniska w postaci nadmiernego hałasu były sprzeczne z prawem, a właściciel nieruchomości, na których w związku z ich położeniem, ten skutek uboczny działalności lotniska był odczuwalny, mógł podejmować prawem przewidziane czynności, celem likwidacji lub przynajmniej zmniejszenia emisji dźwięków. Obecnie, po wprowadzeniu OOU, właściciel nieruchomości położonej na obszarze OOU nie ma już takiej możliwości. Zobowiązany jest on do znoszenia immisji na poziomie dopuszczonym na terenie OOU, choć przekraczają one standardy jakości środowiska. Wprowadzenie OOU prowadzi do zawężenia granic własności i ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela, a więc znacznie dalej idących skutków niż skutki faktycznej działalności lotniska.

Z kolei Sąd pierwszej instancji oddalił w całości powództwo M. R. i J. R.. Powodowie nabyli nieruchomość leżącą na obszarze OOU już po wejściu w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) tj. po 11 lipca 2009 roku.

Od powyższego orzeczenia apelacje wywiedzione zostały przez stronę pozwaną oraz powodów J. i M. R. .

Pozwana zaskarżyła orzeczenie Sądu I instancji w części tj. w punktach: I - III i V - XXII w całości (tj. z wyłączeniem punktów IV, XXIII- XXV), zarzucając naruszenia przepisów postępowania tj. naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. polegające na naruszeniu zasady swobodnej oceny dowodów poprzez błędną ocenę opinii biegłej sądowej E. W. z dnia 30 sierpnia 2016 roku, ustnej opinii uzupełniającej z dnia 4 lipca 2017 roku oraz ustnej opinii uzupełniającej z dnia 17 maja 2018 roku, polegającą na uznaniu, iż opinie sporządzone na okoliczność ustalenia wysokości szkody związanej ze spadkiem wartości poszczególnych nieruchomości powodów zostały sporządzone w sposób rzetelny, fachowy i kompletny, a tym samym mogą stanowić podstawę wyrokowania w sprawie, a to w sytuacji, gdy przeczą temu błędy w opinii, bowiem biegła:

- a) do wyceny nieruchomości zastosowała zaawansowane metody statystyczne wyceny nieruchomości,
- b) sporządziła wycenę niezgodnie z postanowieniami § 56 ust. 1 cyt. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego,
- c) nie sporządziła wyceny opierając się na prawidłowym materiale porównawczym,
- d) dokonała analizy rynku w sposób nieprawidłowy,
- e) błędnie sporządziła i opisała listę nieruchomości porównawczych w stosunku do nieruchomości wycenianej,
- f) przyjmując cechy rynkowe dla wycenianej nieruchomości, pominęła współczynnik korygujący „infrastruktura techniczna” i „komunikacja”,
- g) błędnie dokonała oceny zmienności cen w czasie,
- h) nie ustaliła stanu zagospodarowania i stanu otoczenia wycenianych nieruchomości na datę 11 lipca 2009 roku,
- i) w żaden sposób nie odniosła się do wpływu wagi cechy „Strefa” na spadek wartości nieruchomości,
- j) nie wyjaśniła jak wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania w strefie C wpłynęło na sposób (bądź ograniczenie sposobu) wykorzystania nieruchomości przez powodów, a to w szczególności przy uwzględnieniu sposobu dotychczasowego wykorzystania tych nieruchomości oraz ich rzeczywistych możliwości inwestycyjnych.

Powyższe w ocenie skarżącej skutkowało po pierwsze - błędnymi ustaleniami faktycznym przyjętymi za podstawę rozstrzygnięcia w zakresie oszacowania wartości nieruchomości powodów i ewentualnego spadku wartości nieruchomości w związku z lokalizacjami tych nieruchomości w strefie C obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska K. - B., a po drugie - zasądzeniem roszczeń, które nie zostały przez powodów udowodnione.

Nadto skarżąca podniosła również zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego tj.:

- a) naruszenie przepisu art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska w związku z § 5 pkt. 2 i pkt. 3 uchwały nr XXXII/470/09 Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 roku poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie oraz przyjęcie, że przepis uchwały wprowadza ograniczenie zabudowy i korzystania z nieruchomości położonych w strefie C obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie zabudowy jednorodzinnej, podczas gdy cyt. uchwała w strefie C wprowadza jedynie ograniczenia dotyczące zakazu lokalizowania i budowy nowych obiektów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży - działających w porze nocnej; uchwała natomiast nie wprowadza ograniczeń co do jakiegokolwiek zabudowy; tym samym gospodarze wykorzystanie nieruchomości powodów jest możliwe co winno znaleźć przełożenie na sposób wykonania przez biegłą E. W. opinii w sprawie i wpłynąć na zmniejszenie ustalonego przez nią spadku wartości nieruchomości.

b) naruszenie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 363 § 2 k.c. poprzez ich błędną interpretację polegającą na uznaniu, iż jeżeli wysokość szkody za utratę wartości została ustalona wg cen z daty 22 września 2016 roku (a następnie potwierdzona przez biegłą na ostatniej rozprawie) to tak ustalona wysokość szkody z obu tytułów nie rekompensuje powodom także ewentualnej szkody z tytułu opóźnienia w zapłacie świadczenia pieniężnego i konieczne jest zasądzenie odsetek nie od dnia wyrokowania lecz od dat wcześniejszych (jak w wyroku), podczas gdy prawidłowo winno zostać uznane, iż jeżeli wysokość szkody została ustalona odpowiednio wg cen z daty z daty 24 maja 2018 roku (dzień wyrokowania), to tak ustalona wysokość szkody rekompensuje powodom w całości także ewentualną szkodę z tytułu opóźnienia w zapłacie świadczenia pieniężnego na dzień wyrokowania; tym samym niezasadne jest zasądzanie na rzecz powodów przez Sąd I instancji jakichkolwiek odsetek za opóźnienie w zapłacie za okres sprzed dnia wyrokowania, zaś powyższe doprowadziło do wadliwego zastosowania przez Sąd I instancji przepisu art. 455 k.c.,

c) naruszenie przepisu art. 6 k.c. poprzez jego niezastosowanie i zasądzenie roszczenia pomimo braku jego udowodnienia przez powoda zarówno co do zasady jak i co do wysokości.

Z uwagi na wyżej wskazane zarzuty strona pozwana wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części, w ten sposób, aby Sąd Rejonowy oddalił powództwo każdego z powodów w całości (tj. oddalenie powództwa w całości w pkt: I, II, III, VII, VIII, IX, X, XI, XIV, XVII, XX) i zasądził od każdego z powodów na rzecz pozwanej koszty postępowania sądowego, w tym koszty zastępstwa procesowego wg norm przepisanych (tj. rozstrzygnięcie na korzyść pozwanej o kosztach postępowania w punktach: V, VI, XII, XIII, XV, XVI, XVIII, XIX, XXI, XXII).

Apelacja powodów M. R. oraz J. R., którzy zaskarżyli przywołany powyżej wyrok Sądu Rejonowego w części, to jest w zakresie punktów XXIII, XXIV oraz XXV zawiera zarzuty naruszenie prawa procesowego, to jest:

art. 233 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. poprzez błędną ich wykładnię polegającą na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów oraz pominięcie (oddalenie) kolejnych, uzupełniających wniosków dowodowych strony powodowej zmierzających do ustalenia istoty sprawy (to jest wartości dochodzonego odszkodowania liczonego jako utrata wartości nieruchomości powodów będącej nieruchomością zabudowaną w dacie wyrokowania) i uznanie ich za nieprzydatne dla rozstrzygnięcia istoty sprawy i to pomimo początkowego dopuszczenia przez sąd części zawnioskowany dowodów i ich przeprowadzenia.

art. 386 § 4 k.p.c. polegające na nie rozpoznaniu i w konsekwencji nie rozstrzygnięciu przez Sąd I instancji co do istoty sprawy.

Nadto powodowie podnieśli zarzut naruszenia prawa materialnego to jest:

art. 129 ust. 2 w związku z art. 136 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. prawo ochrony środowiska (t.p. Dz. U. z 2001r., Nr 63, poz. 627, ostatni t. j. Dz. U. z 2008r., Nr 25, poz. 150 z późniejszymi zmianami) poprzez ich niewłaściwą wykładnię i w konsekwencji błędne zastosowanie,

Sąd Okręgowy przy rozstrzyganiu niniejszych apelacji dostrzegł zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości :

czy właścicielowi nieruchomości, której wartość zmniejszyła się na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, jednak bez związku z ze szczególnymi ograniczeniami wynikającymi z art. 135 ust 3a Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) przysługuje odszkodowanie na podstawie art.129 ust 2 tej ustawy.

Rozstrzygnięcie przedstawianego zagadnienia prawnego pozostaje w bezpośrednim związku z istotą sporu. Przyczyną uwzględnienia żądań powodów, a także zasadniczym zarzutem apelacji kwestionującej oddalenie powództwa M. R. i J. R. jest przyjęcie przez sąd pierwszej, że sam fakt zmniejszenia się wartości nieruchomości stanowi szkodę, do naprawy której zobowiązana jest strona pozwana. Sąd pierwszej instancji przyjął, że szkoda w rozumieniu art. 129 ust. 2 powstaje niezależnie od tego, czy wprowadzenie OOU spowodowało zmianę sposobu użytkowania nieruchomości.

O znaczeniu, zdefiniowanego w uzasadnianym postanowieniu z dnia 21 września 2023 roku, zagadnienia prawnego dla rozstrzygnięcia sprawy przekonuje też i to, że w toku postępowania odwoławczego dopuszczono dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego W. E., której wnioski potwierdzają, fakt spadku wartości nieruchomości powodów skutkiem wprowadzenia w obszarze ich położenia strefy OOU. Biegły potwierdził fakt obniżenia wartości nieruchomości powodów stwierdzając jednocześnie, iż jest on skutkiem nieracjonalnych zachowań uczestników rynku nieruchomości. Wedle wniosków opinii biegłego wartość nieruchomości powodów nie powinna ulec obniżeniu skutkiem wprowadzenia w obszarze ich położenia strefy OOU C albowiem nieruchomości te przed wprowadzeniem strefy C nie mogłyby być zabudowane obiektami, których po wejściu w życie uchwały nr XXXII/470/09 Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 roku, nie można w jej granicach lokalizować a nadto wprowadzenie strefy OOU nie pozbawiło właścicieli nieruchomości roszczeń o zaprzestanie immisji hałasu albowiem poziom hałasu jest w miejscu ich położenia względem lotniska niższy od dopuszczalnego.

Powyższych wniosków opinii biegłego nie można jednak przyjmować, jak postuluje strona pozwana, za dowód pozwalający na ustalenie okoliczności uzasadniającej oddalenie powództw w całości. Nieracjonalne, ale jednak odzwierciedlane wartością nieruchomości zachowania uczestników rynku, są bowiem spowodowane wprowadzeniem OOU.

Skoro zatem sąd pierwszej instancji w ślad za konsekwentnym stanowiskiem powodów, przyjął, iż sam tylko spadek wartości nieruchomości spowodowany wprowadzeniem OOU stanowi szkodę o jakiej mowa w treści art. 129 ust 2 ustawy Prawo z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) , natomiast strona pozwana temu przeczy, zarzucając sądowi naruszenie wspomnianego przepisu, a nadto nieracjonalne ale jednak odzwierciedlane wartością nieruchomości zachowania uczestników rynku, są spowodowane wprowadzeniem OOU, znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, zagadnienia prawnego przedstawionego Sądowi Najwyższemu, jest oczywiste.

Istnienie poważnych wątpliwości w kwestii rozstrzygnięcia przedstawionego Sądowi Najwyższemu zagadnienia prawnego potwierdza dotychczasowe niejedolite orzecznictwo sądów powszechnych oraz Sądu Najwyższego, czego odzwierciedleniem są między innymi uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2022 r. III CZP 80/22 , z dnia 29 kwietnia 2022 r. III CZP 81/22 oraz postanowienie z dnia 28 października 2022 roku w sprawie II CSKP 678/22.

W okresie poprzedzającym podjęcie powyższych uchwał w orzecznictwie zarysowywały się odmienne stanowiska.

Zgodnie z pierwszym stanowiskiem przyjmowano, że skoro samo utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania powoduje obniżenie wartości nieruchomości, stan ten jest szkodą podlegającą kompensacji na podstawie art. 129 ust 2 ustawy Prawo ochrony środowiska [ tak m.in. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 15.03.2019 r., VII AGa 541/18; Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 12.03.2019 r., I ACa 455/18, Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 30.11. 2010 VI ACa 1156/10]. W argumentacji uzasadniającej skuteczność żądań odszkodowawczych podnoszono, że wprowadzenie ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości jest tożsame z samym faktem utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Prowadzi ono bowiem do zawężenia granic własności, którego skutkiem jest konieczność znoszenia przez właściciela nieruchomości na tym obszarze immisji, w tym zwłaszcza hałasu związanego z usytuowaniem lotniska. Stanowisko przyjmujące podobne rozumienie ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości położonej w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dominowało w tym okresie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, a wyrażone zostało m.in. w wyroku z 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08; w postanowieniu z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09; w wyrokach: z 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, z dnia 25 maja 2012 r. I CSK 509/11; z 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12; z 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16, i z 15 grudnia 2016 r.; II CSKP 261/22 z dnia 24 marca 2022 r.

Wśród argumentów uzasadniających żądania odszkodowawcze właścicieli podkreślano, że ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania 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 immisji na

dotychczasowym poziomie. Nie jest przy tym najistotniejsze w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw. Wskazywano również, że z doświadczenia życiowego wynika, że inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe są z reguły długoterminowe i przemyślane, toteż samo otwarcie legalnej drogi do zwiększenia liczby operacji lotniczych odstrasza nabywców, a w konsekwencji powoduje spadek wartości nieruchomości (tak Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 31 października 2018 r. I ACa 33/18; Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 19.02.2019 r., I ACa 414/18.; Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 20 grudnia 2018 sygn. akt I ACa 124/18).

Odmienne stanowisko odzwierciedlone orzecznictwem Sądu Najwyższego wyrażało pogląd, iż odpowiedzialność odszkodowawczą lotniska w przepisach ustawy Prawo z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) przewidziano nie za samo ograniczenie i nie za każde ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Mianowicie 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. Z zastrzeżeniem, że szkoda nie powstaje, jeżeli kolejny akt prawny utrzymuje zakres ograniczeń na dotychczasowym poziomie, tak jak akt poprzednio obowiązujący (Uchwała Sądu Najwyższego z 9 lutego 2017 r., III CZP 114/15 (OSNC 2017, Nr 10, poz. 110)).

Podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z 12 grudnia 2008 r., V CSK 367/08 wyraził pogląd, iż art. 129 ust 2 ustawy Prawo ochrony środowiska nie obejmuje każdego ograniczenia korzystania z nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, ale tylko takiego ograniczenia, które w związku z jego utworzeniem wynika z zakresu ograniczeń wskazanego w akcie prawa miejscowego, tworzącego taki obszar. Stanowisko to akceptowano także w innych wyrokach Sądu Najwyższego (wyrok Sądu Najwyższego z 21 marca 2017 r., I CSK 440/15; z 23 marca 2018 r., II CSK 306/17, i z 11 marca 2020 r., I CSK 688/18). W orzeczeniach tych wskazano, że hipotezą art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska objęte jest tylko takie ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości, które wynika z zakresu ograniczeń wskazanych w akcie prawa miejscowego. Przyjmowano jednocześnie jednak, niejako łagodząc powyżej opisane stanowisko, że szkoda jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, iż właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, a obniżenie wartości nieruchomości stanowi wymierną stratę i nie wiąże się z tym, czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza tego zrobić. Z kolei w wyroku z 20 kwietnia 2021 r., II CSKP 5/21, Sąd Najwyższy przyjął stanowisko zgodnie, z którym szkoda polegająca na zmniejszeniu wartości nieruchomości musi pozostawać w związku przyczynowym z takim "ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości", które wprowadza akt prawa miejscowego ustanawiający obszar ograniczonego użytkowania, a "szkodzie relewantnej odpowiadają jedynie majątkowe następstwa wprowadzonych na takim terenie nakazów, zakazów i zaleceń". Co więcej Sąd Najwyższy zwrócił również uwagę, na charakter odpowiedzialności odszkodowawczej wynikającej z ustanowienia OOU. Jest to odpowiedzialność za szkodę legalną wynikającą z działania uprawnionych organów na podstawie prawa: „Szczególne rozwiązania wprowadzone w prawie ochrony środowiska czynią adresatem roszczeń dotyczących odszkodowania lub wykupu nieruchomości ten podmiot, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania (art. 136 ust. 2). Jego odpowiedzialność ma zatem charakter ustawowy, a nie sprawczy, co oznacza brak odpowiedzialności na zasadach winy, ryzyka czy słuszności, a co za tym idzie niemożność powoływania okoliczności ekskulpujących i egzoneracyjnych. Niemniej podmiotu tego dotyczą zarówno wyłączenie bezprawności, właściwe dla wyrządzenia szkody związanej z działalnością organu administracji publicznej o charakterze legalnym, oraz w oznaczonych wypadkach wyłączenie bądź ograniczenie zakresu odpowiedzialności odszkodowawczej. Przepisy p.o.ś., mające charakter wyjątku, nie podlegają wykładni rozszerzającej (exceptiones non sunt extendendae).”

Podsumowując Sąd Najwyższy sprawie II CSKP 5/21 stanął na stanowisku, że samo usytuowanie budynku na terenie obszaru ograniczonego użytkowania jest niewystarczające dla uzyskania odszkodowania. Stanowisko to podzielił również Sąd Najwyższy w wyrokach z 23 marca 2022 r., II CSKP 286/22; oraz z 25 lutego 2009 r., II CSK 565/08. Podobne stanowiska można odszukać w orzecznictwie sądów powszechnych m.in. w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 12.04.2019 r., I ACa 693/18

Zagadnienie prawne związane z podstawami odpowiedzialności lotnisk za spadek wartości nieruchomości związany z wprowadzeniem OOU było przedmiotem uchwały podjętej przez Sąd Najwyższy z dnia 7 kwietnia 2022 r. III CZP 80/22 : „Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania z uwagi na niemożność zachowania standardów ochrony środowiska przed hałasem w związku z funkcjonowaniem lotniska (art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973) nie stanowi samodzielnej podstawy roszczenia odszkodowawczego z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, określonego w art. 129 ust. 2 tej ustawy. Za ograniczające sposób korzystania z nieruchomości w rozumieniu art. 129 ust 2 ustawy mogą być uznane wyłącznie postanowienia aktu ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania określające nakazy, zakazy i zalecenia skierowane do właścicieli nieruchomości ( art. 135 ust 3a) ustawy.”.

Sąd Najwyższy uzasadniając powyższe stanowisko wskazał, iż art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska podlega wykładni ścisłej. Ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania jest legalnym działaniem władzy publicznej, a szkody, jakie z takiego działania powstały, są "szkodami legalnymi" . Również zatem ewentualne szkody nie podlegają pełnej kompensacie i nie ma tu zastosowania wywodzona z Konstytucji zasada pełnego odszkodowania, w przeciwieństwie do szkód wywołanych działaniem bezprawnym. Własność nie jest też prawem absolutnym i podobnie jak inne prawa podmiotowe może podlegać ograniczeniom określonym w aktach prawnych, w których przewiduje się zazwyczaj zakres odpowiedzialności za szkody oraz podmiot zobowiązany do zapłaty odszkodowania, przy czym odpowiedzialność takiego podmiotu (np. lotniska) nie jest odpowiedzialnością "sprawczą", skoro nie jego działalność jest źródłem szkody. Właśnie z tego powodu zakres kompensowania skutków wynikających z utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania został szczegółowo określony w ustawie prawo ochrony środowiska, ponieważ wprowadziła ona odrębny reżim odpowiedzialności prawnej. Przepisy 129-136 ww. ustawy kompleksowo regulują skutki utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania i wyłączają one stosowanie ogólnych przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących odpowiedzialności cywilnej. Omawiana ustawa zawiera szczególną regulację w tym zakresie i brak w niej odesłania do przepisów ogólnych dotyczących odpowiedzialności za szkodę. Wobec czego odpowiedzialność określona w art. 129 Ustawy prawo o ochronie środowiska ma zatem charakter absolutny i jako wyjątek od ogólnych przepisów o odpowiedzialności cywilnej zawartych w Kodeksie cywilnym, podlega więc wykładni ścisłej. W uzasadnieniu uchwały zaakcentowano, iż w przepisach ustawy Prawo z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) przewidziano odpowiedzialność odszkodowawczą nie za samo utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania, ale za ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości znajdujących się w granicach obszaru, z tym że ograniczenia te są określone szczegółowo w akcie prawa miejscowego ustanawiającego obszar. Dalej Sąd Najwyższy wskazał, że nie każda nieruchomość usytuowana w granicach obszaru jest dotknięta ograniczeniami, nie w stosunku do wszystkich wprowadzono zakazy, nakazy czy zalecenia i nie każda znajduje się w strefie przekroczeń standardów jakości środowiska dla zabudowy mieszkaniowej. Dlatego też samo "zawężenie granic własności" czy "stygmatyzacja nieruchomości" nie stanowią podstawy do dochodzenia odszkodowania z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Podobną argumentację zawarto w Uchwale Sądu Najwyższego z 29 kwietnia 2022 r., III CZP 81/22, który zauważył również, że konkluzje wynikające z charakteru odpowiedzialności uregulowanej w art. 129 ust. 2 p.o.ś. znajdują potwierdzenie w wykładni językowej i systemowej tego przepisu. Z jego treści wynika bowiem, że właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości. Zdarzeniem szkodzącym jest więc nie samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, ale ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości przewidziane w związku z ustanowieniem tego obszaru.

Stanowisko akceptujące poglądy wyrażone w uchwałach III CZP 80/22i III CZP 81/22 wyraził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 19 sierpnia 2022 r. I CSK 2444/22, odmawiając przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

Jednakże pomimo omówionych powyżej uchwał Sądu Najwyższego kwestia związana z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a prawem do uzyskania odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości określonego w art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska w dalszym ciągu nie jest rozstrzygana jednolicie i wywołuje wątpliwości.

Sąd Okręgowy w Sieradzu w uzasadnieniu wyroku z dnia 17 sierpnia 2022 r. sygn. akt I Ca 309/22 uwzględniającego powództwo, odwołał się do dominującego przez lata w orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego poglądu o dopuszczalności zasądzenia odszkodowania za spadek wartości nieruchomości związany tylko z wprowadzeniem OOU, a zmiana linii orzecniczej, bez zmiany brzmienia przepisów ustawy, a jedynie w oparciu o jedną z interpretacji Sądu Najwyższego [tj. III CZP 80/22], nie mającą charakteru zasady prawnej, w ocenie Sądu Okręgowego w Sieradzu, rażąco godziłaby w zasadę równości obywateli korzystających z prawa do sądu i z zasadami sprawiedliwości. Podobne stanowisko przyjął Sąd Okręgowy w Sieradzu wyroku z 13.07.2022 r., I Ca 228/22, jednocześnie wskazując, iż nie podziela stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w uchwale III CZP 80/22 w zakresie zawężenia rozumienia szkody w nim wskazanym.

Odzwierciedleniem odmiennego stanowiska judykatury akceptującego poglądy wyrażone w uchwałach III CZP 80/22i III CZP 81/22 jest z kolei wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 11 lipca 2022 r. sygn. akt sprawy I ACa 518/21. W uzasadnieniu tego orzeczenia wskazano, że niewystarczającym dla przyjęcia odmiennego stanowiska było stwierdzenie przez Sąd Okręgowy, iż za „ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości”, w rozumieniu art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska można uznać już samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania i objęcie nim nieruchomości powodów, pomimo, że uchwała Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. o ustanowieniu obszaru, nie ustanawia w stosunku do właścicieli tego rodzaju nieruchomości żadnych konkretnych zakazów, nakazów ani zaleceń związanych z ich wykorzystaniem i dysponowaniem. [Podobnie Wyrok SA w Poznaniu z 29.09.2022 r., I ACa 728/20].

Dobitnym wyrazem istnienia co do omawianej kwestii zagadnienia prawnego budzącego poważne wątpliwości jest postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2022 roku w sprawie II CSKP 678/22, którym postanowiono przekazać do rozstrzygnięcia składowi siedmiu sędziów Sądu Najwyższego zagadnienie prawne: "Czy właścicielowi nieruchomości, której wartość zmniejszyła się na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, jednak bez związku ze szczegółowymi ograniczeniami wynikającymi z art. 135 ust. 3a Prawa ochrony środowiska, przysługuje odszkodowanie na podstawie art. 129 ust. 2 tej ustawy?".

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu cytowanego postanowienia zarysował dotychczasowe stanowiska judykatury, a następnie uzupełnił stanowisko reprezentowane m.in. uchwałami Sądu Najwyższego III CZP 80/22 i III CZP 81/22 dalszymi argumentami. W większości przypadków samo wprowadzenie OOU nie stanowi dla właścicieli położonych na nim nieruchomości istotnej zmiany ani co do sposobu korzystania z nieruchomości, ani co do komfortu związanego z tym korzystaniem. W znacznej większości przypadków hałas na nieruchomości występował już wcześniej i nie zwiększył się wskutek wprowadzenia OOU. Roszczenia z tytułu niedozwolonych immisji nie były w rzeczywistości dochodzone przed wprowadzeniem OOU wobec czego formalna utrata możliwości ich dochodzenia nie stanowi istotnej zmiany dla właściciela. Nadto po ewentualnej wypłacie odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości wskutek wprowadzenia OOU może z różnych powodów dojść do uchylecia uchwały wprowadzającej OOU. W konsekwencji, skoro uchwała wprowadzająca obszar ograniczonego użytkowania jest wzruszalna to taka sytuacja wymagała by przyjęcia, że doszłoby do zwiększenia wartości nieruchomości, co najmniej do takiego poziomu, na jakim wartość ta znajdowałaby się, gdyby OOU nigdy nie został wprowadzony. Co więcej właściciel takiej nieruchomości zostanie on wzbogacony otrzymaną kwotą odszkodowania, albowiem nie ma podstawy prawnej na podstawie, której można by domagać się jej zwrotu.

Uzasadniając pogląd odmienny Sąd Najwyższy przedstawił następujące argumenty. Wykładnia językowa i systemowa niekoniecznie przemawiają za wnioskami przyjętymi w uchwałach z 7 kwietnia 2022 r., III CZP 80/22, oraz z 29 kwietnia 2022 r., III CZP 81/22. Dział IX tytułu II ustawy Prawo ochrony środowiska zatytułowany "Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska" podzielony jest na cztery następujące rozdziały: "Przepisy ogólne", "Ograniczenia związane z ochroną zasobów środowiska", "Obszary ograniczonego użytkowania" oraz "Strefy przemysłowe". Sąd Najwyższy zaakcentował, że wśród przepisów ogólnych znajduje się art. 129 ust. 2, zgodnie z którym "w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości."

Natomiast w rozdziale trzecim ("Obszary ograniczonego użytkowania") zamieszczono art. 135 ust. 3a, zgodnie z którym właściwe organy "tworząc obszar ograniczonego użytkowania, określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego". Zatem przez ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, należy rozumieć zastosowanie jakiegokolwiek instrumentu przewidzianego w dziale IX tytułu II Prawo ochrony środowiska. Sąd Najwyższy wskazał, że za ww. wnioskiem przemawia tytuł tej jednostki redakcyjnej ustawy ("Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska"), z którego wynika, że zastosowanie jakiegokolwiek z przewidzianych w nim instrumentów, a więc także ustanowienie OOU, stanowi już przewidziane przez ustawodawcę ograniczenie. Tym samym wniosek, zgodnie z którym dopiero wprowadzenie konkretnych nakazów lub zakazów w myśl art. 135 ust. 3a Prawo ochrony środowiska, może być uznane za ograniczenie korzystania z nieruchomości stanowiące przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej, jawi się co najmniej jako nieoczywisty.

W dalszej części uzasadnienia postanowienia II CSKP 678/22 Sąd Najwyższy stwierdził, że zestawienie ust. 1 i ust. 2 art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska, prowadzi w rzeczywistości do wniosków przeciwnych w stosunku do tych, które przyjęte zostały przez zwolenników węższego ujmowania analizowanego przypadku odpowiedzialności. Stosownie do art. 129 ust. 1 p.o.ś., prawo żądania wykupu całości lub części nieruchomości przysługuje właścicielowi w przypadku, gdy 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. Sąd Najwyższy wskazał, że art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, jako przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej przewiduje jedynie ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. W dyspozycji tego przepisu nie zastrzeżono konieczności spełnienia innych przesłanek takich jak niemożność lub ograniczenie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości. Sprzeczne z wyraźną wolą ustawodawcy byłoby przyjęcie na tle zestawienia tych przepisów wniosku, że przesłanki korzystania z odpowiednich uprawnień są w rzeczywistości identyczne.

W dalszej części uzasadnienia Sąd Najwyższy wywiódł, że naprawienie szkody wynikającej z utraty wartości rynkowej rzeczy jest ogólną zasadą prawa odszkodowawczego, a nie jedynie instrumentem szczególnym przewidzianym w art. 129 ust. 2 p.o.ś. Dlatego też w tym kontekście sądy powszechne słusznie przywołały uchwałę Sądu Najwyższego z 12 października 2001 r., III CZP 57/01, zgodnie z którą "odszkodowanie za uszkodzenie samochodu może obejmować oprócz kosztów jego naprawy także zapłatę sumy pieniężnej, odpowiadającej różnicy między wartością tego samochodu przed uszkodzeniem i po naprawie." W związku z czym Sąd Najwyższy stwierdził, że skoro za szkodę majątkową uznana została utrata tzw. "wartości handlowej" pojazdu i pogląd ten współcześnie nie jest kwestionowany, to nie ma powodów, aby przyjąć, że szkodą nie jest "utrata wartości handlowej" nieruchomości. Dlatego też, Sąd Najwyższy poddał pod wątpliwość, czy niezbędne było wyraźne przesądzenie w art. 129 ust. 2 in fine ustawy Prawo ochrony środowiska, że szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości tj. wystąpienie czystej szkody ekonomicznej.

Sąd Najwyższy wskazał, dalej że nie ma znaczenia w kontekście czystej szkody ekonomicznej, że utrata wartości handlowej może się w rzeczywistości "nie zrealizować", w sytuacji gdy właściciel nie dokona zbycia nieruchomości, a wskutek różnych zdarzeń w przyszłości dojdzie do sytuacji, w której utrata wartości zostanie zniwelowana. Albowiem jak dalej argumentował ten Sąd zmienność w czasie jest nieodłączną cechą każdej szkody. Sąd Najwyższy odwołał się do dyspozycji przepisów art. 363 § 2 k.c. oraz z art. 316 § 1 k.p.c. w odniesieniu do momentu ustalania wysokości odszkodowania w pieniądzu, wskazując że w praktyce do ustalenia, czy na skutek wprowadzenia OOU doszło do utraty wartości rynkowej nieruchomości konieczne są wiadomości specjalnego uzyskane od biegłego sądowego na okoliczność funkcjonowania rynku nieruchomości. Nawet jeżeli przeprowadzono dowody z opinii biegłych sądowych, to w ocenie Sądu Najwyższego nie można jednoznacznie wykluczyć, iż może dochodzić, w niektórych przypadkach do realnego obniżenia wartości nieruchomości w sytuacjach określanych w orzecznictwie jako „stygmatyzacja” czy skażenie w świadomości potencjalnych nabywców, co z kolei jest zgodne z zasadami doświadczenia życiowego.

Ostatnim argumentem Sądu Najwyższego było stwierdzenie, że przyjęcie węższego rozumienia odpowiedzialności odszkodowawczej na art. 129 ust. 2 p.o.ś. sprawiałoby, że w praktyce rzeczywiście występująca szkoda w postaci utraty wartości rzeczy, która jest w zwykłych sytuacjach rekompensowana na podstawie ogólnych zasad odpowiedzialności odszkodowawczej, w tym akurat szczególnym przypadku nie ulegałaby naprawieniu. Jako uzasadnienie tego stwierdzenia Sąd Najwyższy wskazał, że źródłem takiej szkody jest działanie organu administracji publicznej mające na celu realizację interesu publicznego poprzez uchwalenie OOU, co implikuje wniosek, że sytuacja taka byłaby porównywalna do wywłaszczenia. Z kolei jak dalej wskazał Sąd Najwyższy pozbawienie właściciela nieruchomości rekompensaty z tego tytułu musiałoby budzić wątpliwości co do zgodności z zasadami konstytucyjnymi. Co prawda jak prawidłowo zauważono w uchwałach z 7 kwietnia 2022 r., III CZP 80/22, oraz z 29 kwietnia 2022 r., III CZP 81/22 zachodziła by w takim przypadku sprzeczność z art. 77 Konstytucji, gdyż działanie organu władzy publicznej jest zgodne z prawem, natomiast wątpliwości mogłyby powstać co do zgodności takiej interpretacji z art. 21 ust. 2 Konstytucji. To w tym przepisie przewidziano m.in. słuszne odszkodowanie w przypadku wywłaszczenia, a powszechnie przyjmowana jest zasada odpowiedzialności odszkodowawczej przypisująca ją (ryzyko) temu podmiotowi, który odnosi korzyść z danej sytuacji. Wobec czego w razie wywłaszczenia nieruchomości do zapłaty odszkodowania za nieruchomość zobowiązany jest podmiot, na rzecz którego nastąpiło wywłaszczenie (art. 132 ust. 5 u.g.n.). Obciążenie odpowiedzialnością odszkodowawczą podmiotu odnoszącego korzyść z ustanowienia OOU nie może być więc, zdaniem Sądu Najwyższego, uznane za rozwiązanie wyjątkowe, a stanowi ono raczej przejaw działania ogólnej zasady.

O istnieniu na gruncie art. 129 ust 2 ustawy Prawo z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) zagadnienia prawnego wymagającego rozstrzygnięcia odpowiedzi na pytanie prawne zadana w niniejszej sprawie przekonuje wreszcie treść wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy w sprawie o sygn. akt II Ca 2339/21, którym Sąd II instancji zmienił zaskarżony wyrok w punktach 2, 3 i 4 w ten sposób, i zasądził od strony pozwanej Międzynarodowego Portu Lotniczego im. (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. na rzecz powódki kwotę 21.750 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 3 sierpnia 2023 roku do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości spowodowany wprowadzeniem OOU.

Zważywszy, na treść nakreślonych powyżej linii orzeczniczych oraz wspierających je, jak też krytykujących poszczególne linie orzecznicze argumentów oraz mając na uwadze, że kwestia objęta przedstawionym Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnieniem prawnym, nie może być uznana za definitywnie przesądzoną, zwrócić można uwagę na następujące aspekty wywołującego wątpliwości zagadnienia.

Usprawiedliwione i pożądanym wydaje się stanowisko w myśl którego przepis art. 129 ust 2 ustawy Prawo z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) nie powinien podlegać wykładni rozszerzającej. Sprzeciwia się temu nie tylko charakter działania z którego wynikać ma szkoda będący działaniem legalnym ale przede wszystkim to, że zarówno podmiotowa jak i przedmiotowy zakres odpowiedzialności z powodu szkód wywołanych ograniczeniami sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska, poprzez ustanawianie stref OOU, został bez wątplenia kompleksowo i wyczerpująco uregulowany przepisami u.p.o.ś zawartymi w Dziale IX ustawy. Przyjmowanie dopuszczalności przyznawania właścicielom nieruchomości odszkodowania za szkodę polegającą na obniżeniu wartości nieruchomości będącą skutkiem wprowadzenia OOU bez związku z ograniczeniami o jakich mowa w treści art. 135 ust 3a u.o.p.ś jest w istocie rzeczy doszukiwaniem się przepisach ustawy treści jakich w niej nie zamieszczono. Tego rodzaju zabieg wymyka się zasadom wykładni przepisów prawa z których żadna nie zakłada, a nawet nie dopuszcza uzupełniania przepisów o nie zawarte w nich treści.

Wykładni dokonuje się w celu ustalenia właściwego rozumienia przepisów lub ich znaczenia. Aby istniała potrzeba wykładni musi istnieć wątpliwość co do znaczenia lub zakresu normy albowiem clara non sunt ininterpretanda . Niezależnie od podmiotu dokonującego wykładni ani niezależnie od jej celu nigdy jej skutkiem nie może być pomijanie pozytywnej treści przepisu ani jej zmiana zwłaszcza poprzez dodanie treści jakiej ustawodawca w nim nie zamieścił. Co więcej racjonalne podejście do stanowienia prawa niezależnie od niejednokrotnie istniejącej potrzeby jego wykładni,

nakazuje przede wszystkim sądzić, że ustawodawca w tekstach uchwalanych przepisów zawarł to, co było jego zamiarem.

Powiązanie prawa do żądania odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości z ograniczeniem w sposobie korzystania z niej wynikającymi z wprowadzeniem OOU zdaje się jasno wynikać z treści art. 129 ust 2 upoś. Konieczność istnienia takiego powiązania dostrzegały też sądy optujące za tzw. szerokim rozumieniem szkody, co jasno wynika z uzasadnień orzeczeń uwzględniających powództwa oparte na twierdzeniach o poniesieniu szkody polegającej jedynie na spadku wartości nieruchomości nie związanej z nakazami, zakazami czy zleceniami adresowanymi do właścicieli. Wyrazem potrzeby stwierdzenia istnienia powiązania spadku wartości nieruchomości ze zmianą sposobu korzystania z niej wywołaną wprowadzeniem OOU, na gruncie przepisów u.o.p.ś, przez sądy ferujące omawiane wyroki, było przyjmowanie, iż zmianą sposobu korzystania z nieruchomości jest zawężenie prawa własności polegające na konieczności znoszenia niedopuszczalnych immisji, które mogą być skutkiem funkcjonowania lotniska. Także sąd a quo w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku w sprawie II Ca 913/19 stwierdził, że „o powstaniu szkody rozumianej jako obniżenie wartości nieruchomości decyduje wyłącznie zmiana wartości rynkowej tej nieruchomości” k.506/2 jednocześnie jednak w innym akapicie uzasadnienia stwierdzając, że „szkodą wywołaną wyłącznie przez OOU jest konieczność znoszenia immisji.”k.507/2. Pomijając to, szkoda opisana jako konieczność znoszenia immisji wymyka się jej wypracowanemu przez doktrynę rozumieniu, odwołanie się przez sąd do innej poza samym tylko faktem wprowadzeniu OOU okoliczności jest wyrazem akceptacji poglądu o konieczności ustalenia zarówno faktu wprowadzenia OOU jak i będącej jego konsekwencją zmiany sposobu korzystania z nieruchomości.

Utożsamianie zawężenia prawa własności niemożnością domaganie się jednego z roszczeń negatoryjnych, jest jednak wątpliwe. Wyrażenie „sposób korzystania z nieruchomości” odnosić należy do jednego z trzech zawartych w triadzie uprawnień właścicielskich atrybutów jakimi są korzystanie, rozporządzanie i pobieranie pożytków ( art. 140 kc) Dochodzenie roszczeń windykacyjny i negatoryjnych w tym także wywodzonych z treści art. 144 kc, który obliguje każdego właściciela do wykonywania swego prawa sposób nie zakłócający praw właścicieli nieruchomości sąsiednich, jest jednym z instrumentów prawnych służących ochronie prawa własności. Jest to zatem instrument prawny mający moc wymuszenia zmiany sposobu korzystania z nieruchomości sąsiednich przez ich właścicieli, a nie element kształtujący sposób korzystania z nieruchomości przez właściciela realizującego poprzez art. 222 kc przysługującą mu prawną ochronę.

Nie są też w pełni przekonujące o trafności poglądu postulującego tzw. szerokie pojęcie szkody na gruncie u.o.p.ś argumenty nawiązujące do systematyki redakcyjnej ustawy, zawarte w uzasadnieniu postanowienia II CSKP 678/22. Faktem jest, że przepis art. 129 umiejscowiony jest w części ogólnej działu IX zatytułowanego „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska”, a dział IX podzielony jest na cztery następujące rozdziały: "Przepisy ogólne", "Ograniczenia związane z ochroną zasobów środowiska", "Obszary ograniczonego użytkowania" oraz "Strefy przemysłowe". Zgodzić się też należy z tym, że przepis art. 135 zamieszczony jest w rozdziale zatytułowanym „Obszary organicznego użytkowania”. Jednak wniosek, iż samo tylko zastosowanie przewidzianego w ustawie instrumentu związanego z ochroną środowiska, w postaci ustanowienie OOU, stanowi już przewidziane przez ustawodawcę ograniczenie, nie jest już tak oczywisty jak przedstawił to Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 28 października 2022 roku. Podobne wątpliwości budzi dalsze zawarte w omawianym uzasadnieniu stanowcze stwierdzenie, iż nie zasługuje na akceptację pogląd, iż dopiero wprowadzenie konkretnych nakazów lub zakazów w myśl art. 135 ust. 3a Prawo ochrony środowiska, może być uznane za ograniczenie korzystania z nieruchomości stanowiące przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej. Zamieszczenie przepisu art. 129 w rozdziale I nie może stanowić reguły interpretacyjnej determinujące zakres odpowiedzialności odszkodowawczej, tym bardziej, że na przeszkodzie takiej wykładni art. 129 ust 2 u.o.p.ś. zdaje się stać przepis art. 136 u.o.p.ś dopuszczający drogę sądową dla dochodzenia roszczeń odszkodowawczych wynikających z ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w wyniku ustanowienia OOU. O ile bez wątplenia w części dopuszczającej drogę sądową jest to regulacja o charakterze procesowym, o tyle w części definiująca charakter roszczeń poddanych rozstrzygnięciu sądom powszechnym, przepis ten zawiera także treść nawiązująca do regulacji z zakresu prawa materialnego. Pomijanie zawartej w treści art. 136 u.o.p.ś. określającej roszczenia poddane drodze sądowej, wydaje się być pochopte. Zgodzić się natomiast należy z

dostrzeżoną przez Sąd Najwyższy analogią do regulacji zawartej w treści art. 36 ust 1 upzp , która jednak wspiera argumenty postulujące tzw. wąskie rozumienie szkody na gruncie art. 129 ust 2 upoś.

Oczywistym zatem jest jedynie to, że przepis art. 129 ust. 2 statuuje odpowiedzialność za szkodę poniesioną w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości ; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Oczywistym jest także to, że odszkodowanie to dotyczyć może ograniczeń związanych z ochrona środowiska, ze strefami przemysłowymi oraz związanymi z obszarami ograniczonego użytkowania. Natomiast wątpliwości budzi to czy samo tylko zlokalizowanie nieruchomości w strefie OOU, wyczerpuje przesłankę zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, a w konsekwencji czy samo tylko położenie w strefie OOU o ile spowodowało spadek wartości, uzasadnia roszczenie odszkodowawcze.

Nie są wreszcie w pełni przekonujące zawarte w uzasadnieniu postanowienia II CSKP 678/22 argumenty oparte na treści przepisów Konstytucji RP art. 21 ust 1, treścią których jest utożsamienie spadku wartości nieruchomości w związku z samym tylko wprowadzeniem OOU z sytuacją wywłaszczenia, dopuszczalnego wyłącznie na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.

Pozbawienia prawa własności wymaga słusznego odszkodowania . Strata w sytuacji wywłaszczenia polegająca na utracie prawa własności jest oczywista i wymierna czego nie można twierdzić o zmianie wartości nieruchomości, wyrażonej włącznie kwotą stanowiącą część wartość całego prawa, które nadal pozostaje przy dotychczasowym właścicielu . Specyfikę tej sytuacji dostrzegł Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia II CSKP 678/22, nawiązując dla wsparcia własnych argumentów, do poglądu wyrażonego na gruncie szkody komunikacyjnej w orzeczeniu III CZP 57/01. Jakkolwiek wspomniane orzeczenie jest funkcjonującym w przestrzeni prawnej judykatem, sytuacja w nim opisana rzadko staje się podstawą zasądzanych na rzecz poszkodowanych kwot, a za powszechnie stosowaną i obowiązującą linię orzeczniczą uznawać można orzeczenia w których wyrażane są poglądy ,że naprawa nie powinna prowadzić do wzrostu wartości pojazdu. Jakkolwiek w przepisach ustawodawca nie zawarł legalnej definicja szkody, w treści art. 361 par. 2 kc mowa jest o poniesionej przez poszkodowanego stracie. Powszechnie przyjmuje się, że jest nią między innymi zmniejszenie aktywów. Szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym stanem majątkowym, a stanem który istniałby gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę ( tak SN w uchwale 7 sędziów z dnia 22 listopada 1963 roku III Po 31/63).

Oczywistym jest zatem, że zdarzenie postaci wypadku komunikacyjnego skutkiem którego są uszkodzenia mienia bądź inne straty niemajątkowe będzie uzasadniało roszczenia o całkowitą kompensatę doznanego uszczerbku. Kompensata dotyczyć będzie możliwego do ustalenia zakresu uszczerbku, który wyrażają uszkodzone bądź zniszczone przedmioty majątkowe bądź chronione prawa o niemajątkowym charakterze. Uszczerbek ma trwały, nieodwracalny charakter, a jedynymi sposobami kompensacji szkody są restytucja naturalna lub zapłata kwoty odpowiadającej doznanemu uszczerbkowi. Odmienne rzecz ma się ze szkodą, która polegać ma wyłącznie na spadku ceny nieruchomości wywołanej zdarzeniem zewnętrznym, nie mającym wpływu na stan fizyczny nieruchomości. Jest faktem notoryjnym zmienność cen na rynku nieruchomości na którą wpływ ma szereg czynników. Także spadek wartości nieruchomości wywołany wprowadzeniem OOU nie ma cech stałości. Wartość ta jest tym bardziej niejednoznaczna, że jest skutkiem nieracjonalnych, a w konsekwencji tego wątpliwych co do stałości, zachowań uczestników rynku. Powiązanie prawa do odszkodowania za spadek wartości nieruchomości z ograniczeniami wynikającymi z treści art. 135 ust 3a u.o.p. które mają wymierną wartość, pozwala na jednoznaczne ustalenie doznanego uszczerbku i nadaje mu rzeczywisty a nie hipotetyczny charakter. Doznany uszczerbek zarówno odpowiadający odszkodowaniu kompensowanemu na podstawie art. 136 ust 3, jak i spadek wartości nieruchomości związany z ograniczeniami wynikającymi z art. 135 ust 3 a, poprzez powiązanie go z realizacją konkretnych nakazów lub zakazów, doznaje urealnienia i spetryfikowania pozwalającego na jednoznaczne ustalenie rzeczywistego uszczerbku w majątku poszkodowanego.

Sąd Najwyższy w sprawie II CSKP 678/22 dostrzegł jeszcze jeden problem związany z przyznaniem prawa do odszkodowania za spadek wartości nieruchomości skutkiem wprowadzenia obszaru OOU, bez związku z ograniczeniami wynikającymi z treści art. 135 ust 3a u.o.p.ś. a mogący zaistnieć w sytuacji zmiany zakresu obowiązywania stref OOU i możliwego związanego z tym wzrostu wartości nieruchomości. Wywody odnoszące się do

braku podstawy prawnej dla zwrotnych roszczeń, wydają się być dodatkowym argumentem za trafnością tez uchwał III CZP 80/22 i III CZP 81/22.

Mając na uwadze powyższe sąd odwoławczy uznał, iż w odniesieniu do kwestii objętej sentencją postanowienia, uzasadnione jest przedstawienie zagadnienia prawnego do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.

Sędzia Marzena Szymańska Sędzia Anna Koźlińska Sędzia Katarzyna Oleksiak