

Sygn. akt II CSKP 678/22

POSTANOWIENIE

Dnia 28 października 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Prezes SN Joanna Misztal-Konecka (przewodniczący)

SSN Marcin Krajewski (sprawozdawca)

SSN Marcin Łochowski

w sprawie z powództwa M. M. i Z. M.
przeciwko P. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.
o zapłatę
oraz w sprawie z powództwa M. J.
przeciwko P. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.
o zapłatę,
po rozpoznaniu 28 października 2022 r.
na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
skargi kasacyjnej pozwanej
od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu
z 28 czerwca 2019 r., sygn. akt II Ca 346/19,

1. odracza rozpoznanie sprawy,

**2. przekazuje 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?"

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 5 grudnia 2018 r., wydanym w połączonych do wspólnego rozstrzygnięcia i rozpoznania sprawach z powództw M. M. i Z. M. oraz M. J. przeciwko Portowi sp. z o.o. w P., Sąd Rejonowy Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu m.in. zasądził od pozwanego na rzecz M. M. i Z. M. kwotę 73 125,97 zł z odsetkami, a na rzecz M. J. kwotę 75 000 zł z odsetkami.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że M. i Z. M. są właścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. [...], na której położony jest budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej, a M. J. jest właścicielką nieruchomości położonej w P. przy ul. [...], na której usytuowany jest budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej.

Pozwany prowadzi lotnisko cywilne [...]. W związku z brakiem możliwości zapewnienia właściwego klimatu akustycznego terenów leżących w pobliżu lotniska Sejmik Województwa Wielkopolskiego podjął 30 stycznia 2012 r. uchwałę w sprawie utworzenia dla wymienionego lotniska obszaru ograniczonego użytkowania (dalej: „OOU”). W obszarze wyodrębniono dwie strefy – wewnętrzną i zewnętrzną. W strefie wewnętrznej zabroniono budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, dopuszczono natomiast rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę takich obiektów. W strefie wewnętrznej OOU wprowadzono również obowiązek zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej przez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Nieruchomości powodów położone są w strefie wewnętrznej OOU.

Na podstawie opinii biegłego Sąd pierwszej instancji ustalił, że w związku z położeniem w strefie wewnętrznej OOU wartość nieruchomości należącej do M. i Z. M. zmniejszyła się o 54 737 zł, a nieruchomości należącej do M. J. o 52 110 zł.

Uznając zasadność roszczeń powodów w zakresie żądania odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości, Sąd Rejonowy odwołał się do art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (dalej: „p.o.ś.”), zgodnie z którym w związku z ograniczeniem sposobu korzystania

z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, a szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Zmniejszenie takie może być zarówno następstwem ograniczeń przewidzianych w akcie prawa miejscowego tworzącego OOU (zwłaszcza ograniczeń dotyczących zabudowy), jak i zawężenia prawa własności z art. 140 w zw. z 144 k.c. Szkodą jest obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że właściciel nieruchomości musi znosić dopuszczalne na OOU immisje (hałas). Za czynnik wpływający na ubytek wartości nieruchomości należy uznać istnienie poziomu hałasu lotniczego zwiększonego w stosunku do nieruchomości położonych poza OOU, a jednocześnie podobnych ze względu na przeznaczenie społeczno-gospodarcze. Jest to czynnik uwzględniany przez potencjalnych nabywców, wpływający negatywnie na możliwą do uzyskania cenę i to niezależnie od hałasu faktycznie emitowanego przez ruch lotniczy. Decydujące znaczenie ma już sam fakt utworzenia OOU. Wpływ na ubytek wartości mają również ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości oraz subiektywna obawa potencjalnych nabywców o skutki katastrof lotniczych.

Z odwołaniem się do uchwały Sądu Najwyższego z 12 października 2001 r. III CZP 57/01 (OSNC 2002, nr 5, poz. 57), Sąd Rejonowy przyjął, że utrata wartości nieruchomości powodów nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, która może się zaktualizować dopiero w chwili rozporządzenia prawem. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek.

Apelacja pozwanej spółki od wyroku Sądu Rejonowego została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z 28 czerwca 2019 r.

W odniesieniu do zarzutów związanych z tą częścią roszczeń, która obejmowała utratę wartości nieruchomości, Sąd drugiej instancji wskazał, odwołując się do wyroku Sądu Najwyższego z 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16, że odszkodowanie należy się w związku z ograniczeniem korzystania z nieruchomości, a potwierdzenie takiego ograniczenia następuje w drodze uchwały właściwego sejmiku o utworzeniu właściwej strefy. Skutkiem wejścia w życie

uchwały jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w niej wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających zwykle standardy, którym to immisjom – w razie braku uchwały – właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 p.o.ś. Z odwołaniem się do orzecznictwa Sądu Najwyższego Sąd Okręgowy wskazał, że szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że jej właściciel musi znosić dopuszczalne na odpowiednim obszarze zwiększone normatywnie immisje. Ograniczenie prawa własności wynikające z utworzenia OOU nie wyczerpuje jednak szkody. Istotnym czynnikiem jest też samo utworzenie OOU. W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego przewidujący jego powstanie, otwierający – przynajmniej potencjalnie – legalną drogę do zwiększenia operacji lotniczych wpływa na zmniejszenie wartości nieruchomości. W świadomości uczestników lokalnego rynku nieruchomości pojawia się wtedy przeświadczenie o skażeniu objętego tym aktem obszaru czynnikiem negatywnym (w tym wypadku hałasem), powodujące obniżenie wartości położonych na tym terenie nieruchomości. Istnienie takiego zjawiska wynika również z opinii biegłego. Tego rodzaju reakcja rynku występuje na całym świecie i jest normalną reakcją na sąsiedztwo lotniska.

W ocenie Sądu drugiej instancji utrata wartości nie jest jedynie szkodą ewentualną, hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Dla uzasadnienia tego twierdzenia Sąd Okręgowy, podobnie jak Sąd pierwszej instancji, odwołał się do uchwały Sądu Najwyższego z 12 października 2001 r., III CZP 57/01.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Okręgowego pozwana spółka podniosła m.in. zarzut naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś. przez bezzasadne przyjęcie, że odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w tym przepisie obejmuje spadek wartości nieruchomości spowodowany zawężeniem prawa własności wskutek wejścia w życie uchwały wprowadzającej OOU, które to zawężenie nie musi polegać na ograniczeniu dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości w sposób określony w regulacji wprowadzającej OOU, podczas

gdy prawidłowa wykładnia tego przepisu prowadzi do wniosku, że odszkodowanie może być należne jedynie w razie wykazania szkody bezpośrednio wynikłej z ograniczeń w dotychczasowym korzystaniu z nieruchomości przewidzianych w uchwale wprowadzającej OOU. W odniesieniu do tego zarzutu skarżąca powołała się na potrzebę wykładni przepisów prawnych wywołujących rozbieżności w orzecznictwie i przywołała sprzeczne ze sobą orzeczenia sądów powszechnych. Skarżąca wskazała również na korzystne dla jej stanowiska wypowiedzi przedstawicieli doktryny oraz potrzebę przyjęcia analogicznego rozwiązania do tego, które stosowane jest na tle art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: „u.p.z.p.”).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Według ustaleń Sądów *meriti* nieruchomości należące do powodów w obu połączonych do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawach położone są w strefie wewnętrznej OOU. Na jej terenie obowiązują konkretne ograniczenia wynikające z wprowadzenia OOU, jednak żadne z nich nie odnosi się do istniejących już budynków mieszkalnych, które należą do powodów. W związku z tym dla rozstrzygnięcia o zasadności skargi kasacyjnej konieczne jest przesądzenie, czy można żądać odszkodowania z powodu obniżenia wartości nieruchomości z tej tylko przyczyny, że nieruchomość jest zlokalizowana na obszarze OOU.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego prezentowane są dwa stanowiska w odniesieniu do przedstawionej kwestii. Zgodnie z poglądem, który do niedawna dominował, już samo utworzenie OOU powoduje obniżenie wartości nieruchomości, a tym samym szkodę, której naprawienia można się domagać na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. Utworzenie OOU ogranicza w korzystaniu z nieruchomości, powoduje zawężenie granic własności, a jego skutkiem jest konieczność znoszenia przez właściciela dopuszczalnych na tym obszarze immisji, w tym zwłaszcza hałasu związanego z działaniem lotniska, bez możliwości żądania ich zaniechania, co wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości (zob. m.in. postanowienie SN z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, oraz wyroki SN: z 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08; z 6 maja 2010 r., II CSK 602/09; z 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, OSNC

2013, nr 2, poz. 26; z 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47; z 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16; z 15 grudnia 2016 r., II CSK 151/16, oraz z 9 września 2021 r., I CSKP 112/21). W tym ostatnim orzeczeniu podniesiono, że w opinii potencjalnych nabywców nieruchomości akt prawa miejscowego o utworzeniu OOU, otwierający przynajmniej potencjalnie legalną drogę zwiększenia operacji lotniczych, wpływa na zmniejszenie wartości nieruchomości. W świadomości podmiotów działających na rynku nieruchomości pojawia się wtedy przeświadczenie o „skażeniu” terenu objętego OOU czynnikiem powodującym obniżenie wartości położonych na nim nieruchomości.

Przeciwnie stanowisko reprezentowane jest w nowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego, w tym przede wszystkim w uchwałach z 7 kwietnia 2022 r., III CZP 80/22 (OSNC 2022, nr 11, poz. 106) oraz z 29 kwietnia 2022 r., III CZP 81/22. Zgodnie z nimi wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania z uwagi na niemożność zachowania standardów ochrony środowiska przed hałasem w związku z funkcjonowaniem lotniska 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 tego przepisu mogą być uznane wyłącznie postanowienia aktu ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania określające nakazy, zakazy i zalecenia skierowane do właścicieli nieruchomości (art. 135 ust. 3a p.o.ś.). Pogląd ten był szeroko uzasadniany już wcześniej w wyrokach z 20 kwietnia 2021 r., II CSKP 5/21 (OSNC 2022, nr 2, poz. 17), oraz z 23 marca 2022 r., II CSKP 286/22. Można odnaleźć go także w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z 9 lutego 2017 r., III CZP 114/15 (OSNC 2017, nr 10, poz. 110), oraz wyrokach Sądu Najwyższego z 12 grudnia 2008 r., II CSK 367/08, i z 25 lutego 2009 r., II CSK 565/08.

Uzasadniając drugie z przedstawionych stanowisk, w orzecznictwie wskazuje się na ograniczenia prawa własności wynikające z art. 64 Konstytucji, art. 140 k.c. oraz ustaw szczególnych. Wprowadzenie takich ograniczeń jest niekiedy konieczne ze względu na podejmowanie, niezbędnych dla zapewnienia rozwoju cywilizacyjnego, inwestycji przemysłowych i infrastrukturalnych, co skutkuje niekiedy odpowiedzialnością z tytułu tzw. szkody legalnej. Odpowiedzialność ta nie

jest jednak objęta zasadą odpowiedzialności władzy publicznej wynikającą z art. 77 Konstytucji. Skutki legalnego wyrządzenia szkody, ze względu na swój cel i sens społeczny, nie zawsze wymagają kompensacji i nie zawsze są kompensowane w formie odszkodowania na rzecz właścicieli dotkniętych różnymi ograniczeniami. Szczególne rozwiązania wprowadzone w ustawie – Prawo ochrony środowiska przewidują, że adresatem roszczeń o odszkodowanie lub wykup nieruchomości jest podmiot, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania (art. 136 ust. 2 p.o.ś). Jego odpowiedzialność ma charakter ustawowy, a nie sprawczy, co oznacza odejście od tradycyjnych zasad winy, ryzyka czy słuszności i brak możliwości powoływania okoliczności ekskulpujących lub egzoneracyjnych. Przepisy Prawa ochrony środowiska mają w związku z tym charakter wyjątkowy i nie podlegają wykładni rozszerzającej.

Argumentując na rzecz wąskiego ujęcia odpowiedzialności na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś, podnosi się również, że przepis ten ma ścisły związek z art. 129 ust. 1 p.o.ś., co oznacza, że ustawową przesłanką powstania roszczeń odszkodowawczych jest każdorazowo niemożność lub istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości lub z jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Wprawdzie art. 136 ust. 1 p.o.ś., przewidujący dochodzenie roszczeń na drodze sądowej, określa ją jako właściwą dla roszczeń wynikających z „ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania”, ale przepis ten ma jedynie charakter procesowy i różnicom terminologicznym nie należy przypisywać istotnego znaczenia prawnego. Wykładnia językowa nie pozostawia wątpliwości, że szkoda polegająca na zmniejszeniu wartości nieruchomości musi pozostawać w związku przyczynowym z konkretnymi ograniczeniami sposobu korzystania z nieruchomości, które wprowadza akt prawa miejscowego ustanawiający obszar ograniczonego użytkowania. Nie można wobec tego uznać, że doszło do ograniczenia sposobu korzystania z określonej nieruchomości, jeżeli żadne zakazy czy nakazy przewidziane w obszarze ograniczonego użytkowania jej nie dotyczą. Samo „zawężenie granic własności” czy „stygmatyzacja nieruchomości” nie są dostateczną podstawą do dochodzenia odszkodowania.

Jako argument na rzecz wąskiego rozumienia odpowiedzialności na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. przywoływana jest również interpretacja podobnego sformułowania zawartego w art. 36 ust. 1 „u.p.z.p.”, w myśl którego „ograniczenie sposobu korzystania” oznacza zmianę na niekorzyść każdego dotychczasowego używania nieruchomości w określonym celu, jeżeli było ono zgodne z prawem (zob. wyrok SN z 22 listopada 2013 r., II CSK 98/13).

Niezależnie od przedstawionych argumentów, przywoływanych we wskazanych orzeczeniach, można dodać, że za wąską interpretacją art. 129 ust. 1 p.o.ś. przemawia również to, iż 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 zdecydowanej większości przypadków hałas na nieruchomości występuje już wcześniej i nie zwiększa się wskutek wprowadzenia OOU. Roszczenia z tytułu niedozwolonych immisji nie są zaś w rzeczywistości dochodzone przed wprowadzeniem OOU i formalna utrata możliwości ich dochodzenia nie stanowi istotnej zmiany dla właściciela. Należy również wziąć pod uwagę to, że po ewentualnej wypłacie odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości wskutek wprowadzenia OOU może z jakiegokolwiek powodu dojść do uchylecia uchwały wprowadzającej OOU. Konsekwentnie należałoby przyjąć, że spowoduje to zwiększenie wartości nieruchomości co najmniej do takiego poziomu, na jakim wartość ta znajdowałaby się, gdyby OOU nigdy nie został wprowadzony. Jeżeli w międzyczasie nie dojdzie do zbycia nieruchomości, jej właściciel zostanie niesłusznie wzbogacony otrzymaną kwotą odszkodowania, gdyż trudno znaleźć podstawę prawną, na której można byłoby domagać się jej zwrotu.

Mimo wagi przedstawionych argumentów kwestia objęta przedstawionym zagadnieniem prawnym nie może być jeszcze uznana za definitywnie przesądzoną i można wskazać również istotne racje przemawiające na rzecz stanowiska tradycyjnego, ujmującego szerzej analizowaną odpowiedzialność.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że 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 p.o.ś. 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”. 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”.

Ze wskazanej treści i systematyki przepisów można wyciągnąć wniosek, że przez ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, o którym mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś., należy rozumieć zastosowanie jakiegokolwiek instrumentu przewidzianego w dziale IX tytułu II p.o.ś. Przemawia za tym zwłaszcza 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. W świetle tego wniosku, zgodnie z którym dopiero wprowadzenie konkretnych nakazów lub zakazów zgodnie z art. 135 ust. 3a p.o.ś. może być uznane za ograniczenie korzystania z nieruchomości stanowiące przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej, jawi się co najmniej jako nieoczywisty.

Również zestawienie ust. 1 i ust. 2 art. 129 p.o.ś. prowadzi w rzeczywistości do wniosków przeciwnych w stosunku do tych, które przyjęte zostały przez zwolenników węższego ujmowania analizowanego przypadku odpowiedzialności. Zgodnie z art. 129 ust. 1 p.o.ś. prawo żądania wykupu całości lub części nieruchomości przysługuje właścicielowi „[j]eżeli 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”. Artykuł 129 ust. 2 p.o.ś. jako przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej przewiduje zaś jedynie ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, bez konieczności spełnienia dalszych przesłanek w postaci niemożliwości lub ograniczenia dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości. Przyjęcie na tle zestawienia tych przepisów, że przesłanki korzystania z odpowiednich uprawnień są w rzeczywistości identyczne, wydaje się sprzeczne z wyraźną wolą ustawodawcy, który sformułował je w odmienny sposób.

Również w odmienny sposób niż w art. 129 ust. 2 p.o.ś. określone są przesłanki uprawnień przewidzianych w art. 36 ust. 1 u.p.z.p., zgodnie z którym uprawnienia te służą, „[j]eżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone”. Odmiennie sformułowanie właściwych przepisów przemawia raczej za przyjęciem na ich tle odmiennych wniosków interpretacyjnych. Na marginesie należy zauważyć, że bardziej odpowiednie wydaje się zestawienie analizowanej sytuacji raczej z art. 36 ust 3 u.p.z.p., który przewiduje, że „[j]eżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości”. W tym przypadku przesłanką roszczenia odszkodowawczego nie jest niemożliwość lub istotne ograniczenia korzystania z nieruchomości, a jedynie obniżenie jej wartości. Wskazać należy przy tym, że zgodnie z art. 36 ust 3 u.p.z.p. odszkodowanie przysługuje jedynie w razie zbycia nieruchomości, co jest rozwiązaniem różnym od przyjętego w art. 129 ust. 2 p.o.ś.

Przechodząc do dalszych argumentów na rzecz szerszego rozumienia odpowiedzialności odszkodowawczej na podstawie wymienionego przepisu, należy wyjść od stwierdzenia, 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. Słusznie w tym kontekście sądy powszechne przywołały uchwałę Sądu Najwyższego

z 12 października 2001 r., III CZP 57/01, zgodnie z którą „[o]dszkodowanie za uszkodzenie samochodu może obejmować oprócz kosztów jego naprawy także zapłatę sumy pieniężnej, odpowiadającej różnicy między wartością tego samochodu przed uszkodzeniem i po naprawie.” 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 (zob. m.in. wyrok SN z 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, OSNC-ZD 2009, nr D, poz. 103). Z tego punktu widzenia mogłoby nawet budzić wątpliwości, czy niezbędne było wyraźne przesądzenie w art. 129 ust. 2 *in fine* p.o.ś., że szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. W analizowanym przypadku mamy jednak do czynienia z tzw. czystą szkodą ekonomiczną (*pure economic loss*), a na tle niektórych obcych systemów prawnych jej kompensacja jest ograniczona, więc decyzja ustawodawcy, aby kwestię tę jednoznacznie rozstrzygnąć, może być uznana za zrozumiałą.

Bez znaczenia w tym kontekście jest, że utrata wartości handlowej może się w rzeczywistości „nie zrealizować”, gdy właściciel nie dokona zbycia nieruchomości, a wskutek różnych zdarzeń w przyszłości dojdzie do sytuacji, w której utrata wartości zostanie zniwelowana. Zmienność w czasie jest nieodłączną cechą każdej szkody. Ustalenie wysokości odszkodowania w pieniądzu powinno nastąpić według cen określonych na podstawie art. 363 § 2 k.c., a jeżeli ustalenia dokonuje sąd, zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. decyduje chwila zamknięcia rozprawy, niezależnie od tego, że wysokość szkody może w przyszłości ulec zmianie.

W praktyce do ustalenia, że na skutek wprowadzenia OOU doszło do utraty wartości rynkowej nieruchomości, konieczne są wiadomości specjalne odnoszące się do funkcjonowania rynku nieruchomości i dokonanie takiego ustalenia wymaga udziału biegłego. Niezależnie od oceny wartości dowodowej konkretnych opinii przez sąd nie można z góry wykluczyć, że przynajmniej w niektórych przypadkach wprowadzenie OOU rzeczywiście powoduje utratę wartości rynkowej na skutek samego zjawiska nazwanego w orzecznictwie „stygmatyzacją” lub „skażeniem” nieruchomości w świadomości potencjalnych nabywców. Możliwość wystąpienia takiego zjawiska zgodna jest z zasadami doświadczenia życiowego. Dotyczy ono

również uszkodzonych pojazdów, w przypadku których utrata wartości handlowej po dokonanej naprawie nie musi wynikać z tego, że naprawa nie przywróciła pełnych wartości użytkowych sprzed wypadku. Utrata wartości handlowej związana jest raczej z brakiem zaufania uczestników rynku do pojazdu „powypadkowego”, a nie z faktycznym obniżeniem jego jakości. Zbliżone, odnoszące się do świadomości uczestników rynku, zjawisko może dotyczyć nieruchomości zlokalizowanych na terenie OOU.

Przyjęcie węższego rozumienia odpowiedzialności odszkodowawczej na podstawie 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. Ponieważ źródłem takiej szkody jest działanie organu administracji publicznej mające na celu realizację interesu publicznego (uchwalenie OOU), sytuacja taka byłaby co najmniej porównywalna do wywłaszczenia. Pozbawienie właściciela nieruchomości rekompensaty z tego tytułu musiałoby budzić wątpliwości co do zgodności z zasadami konstytucyjnymi. Nie chodzi jednak o ewentualną sprzeczność z art. 77 Konstytucji, gdyż nie ma tu miejsca niezgodne z prawem działanie organu władzy publicznej, co słusznie zauważono w uchwałach z 7 kwietnia 2022 r., III CZP 80/22, oraz z 29 kwietnia 2022 r., III CZP 81/22. Wątpliwości mogłyby natomiast powstać co do zgodności takiej interpretacji z art. 21 ust 2 Konstytucji, który przewiduje m.in. słuszne odszkodowanie w przypadku wywłaszczenia.

W analizowanej sytuacji trudno również mówić o wyjątkowym przypadku odpowiedzialności podmiotu, który odnosi korzyść w razie ustanowienia OOU. W odpowiedzialności odszkodowawczej powszechnie przyjmowana jest zasada przypisująca odpowiedzialność odszkodowawczą (ryzyko) temu podmiotowi, który odnosi korzyść z danej sytuacji (*cuius commodum eius periculum*). 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 uznane za rozwiązanie wyjątkowe,

a stanowi ono raczej przejaw działania ogólnej zasady. Oznaczać by to mogło, że nie ma podstaw do stosowania wykładni zawężającej art. 129 ust. 2 p.o.ś.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. postanowił, jak w sentencji.

[as]