

Jan Konowalczyk, Iwona Foryś, Magdalena Habdas
**Wartość albo rynek: zasady kompensacji
szkody legalnej, dotyczącej zmniejszenia
wartości nieruchomości, w obszarach
ograniczonego użytkowania lotnisk cywilnych
w świetle stanowiska Sądu Najwyższego
wyrażonego w postanowieniu
II CSKP 678/22¹**

*Value or the market: principles of compensating
legal damage regarding real estate value diminution
in restricted use areas of civil airports in the light of the
Supreme Court's argumentation in the decision of
II CSKP 678/22*

Dr inż. Jan Konowalczyk, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Polska, ORCID: 0000-0001-5185-6624, e-mail: jan.konowalczyk@uek.krakow.pl

Dr hab. Iwona Foryś, profesor Uniwersytetu Szczecińskiego, Polska, ORCID: 0000-0002-2294-0672, e-mail: iwona.forys@usz.edu.pl

Dr hab. Magdalena Habdas, profesor Uniwersytetu Śląskiego, Polska, ORCID: 0000-0003-1905-5098, e-mail: magdalena.habdas@us.edu.pl

Data zgłoszenia tekstu przez autorów: 28.03.2024 r.; data zaakceptowania do publikacji: 24.04.2024 r.

¹ J. Konowalczyk, I. Foryś – badania finansowane z projektu Sowa 2023, „Ograniczenie negatywnych skutków emisji hałasu z portów lotniczych w Polsce – wdrożenie wyników badań do praktyki gospodarczej”, realizowanego przez Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie.

M. Habdas – badania finansowane przez Narodowe Centrum Nauki z projektu badawczego nr 2018/31/B/H55/00231 pt. „Odszkodowania dla właścicieli nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk – aktualne dylematy i przyszłe wyzwania”.

Wkład każdego autora w przygotowanie pracy: 1) sporządzenie manuskryptu – I. Foryś 14%, M. Habdas 35%, J. Konowalczyk 51%; 2) zebranie danych – I. Foryś 10%, M. Habdas 30%, J. Konowalczyk 60%; 3) interpretacja danych – I. Foryś 10%, M. Habdas 39%, J. Konowalczyk 51%; 4) opracowanie piśmiennictwa – I. Foryś 10%, M. Habdas 39%, J. Konowalczyk 51%; 5) finansowanie – I. Foryś 15%, M. Habdas 29%, J. Konowalczyk 51%.

Abstract

The article deals with compensating market value diminution of real estate, the cause of which is a land use restriction imposed by a local legislative act. This constitutes damage caused by legal activity of a public body, i.e., legal damage. We focus on determining compensation in housing markets in restricted use areas (RUAs) of civil airports and attempt to clarify the principles of compensation in a legal and economic context. The point of reference is argumentation presented in the Supreme Court's decision of 28 October 2022, II CSKP 678/22, which considers the object and scope of compensation. We analyse the correctness and the effects of introducing a legal principle, where the event causing damage is defined as the mere fact of creating a RUA, while according to Article 129(2) of the Environmental Protection Law it should be the introduction of a restriction on land use.

The proposal to identify the event causing damage and its effects with the introduction of a RUA and its impact on the conditions of the functioning of the market is assessed critically. The Supreme Court indicates that when determining the existence and the size of loss, instead of the differential method based on the unambiguous category of market value, a differential method based on the methodologically imprecise and economically ambiguous category of the market should be applied. Consequently, the Supreme Court considers it justified to compensate for loss resulting from the deterioration of the market caused by its "stigmatization".

It has been established that in order to show market value diminution of real estate it is necessary to determine the type and the size of a negative change in the characteristics of the real estate in question. Subsequently, the difference between the values for the factual and the hypothetical state of real estate shows value diminution. It illustrates compensable legal damage. Moreover, it is argued that implementing the Supreme Court's interpretation prevents achieving the goal of public intervention and increases the social costs of conflict resolution.

Keywords: value diminution of real estate, restricted use area, loss, differential method, stigmatisation

Streszczenie

W artykule zajęto się kompensacją zmniejszenia wartości nieruchomości, spowodowanego ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, które jest wprowadzane poprzez akt prawa miejscowego. Tego rodzaju zmniejszenie wartości jest szkodą wywołaną legalnym działaniem władzy i określa się je mianem szkody legalnej. Skupiono się na nieruchomościach mieszkaniowych położonych w obszarach ograniczonego użytkowania (OOU) lotnisk i podjęto próbę uporządkowania zasad kompensacji tego rodzaju szkody w ujęciu prawno-ekonomicznym. Punktem odniesienia jest argumentacja Sądu Najwyższego z postanowienia z 28.10.2022 r., II CSKP 678/22, które stanowi próbę ukierunkowania rozwiązania sporu o przedmiot i zakres kompensacji. W artykule ocenia się poprawność i rozważa się skutki ewentualnego wprowadzenia zasady prawnej, w ramach której za zdarzenie szkodzące, będące przestanką odpowiedzialności odszkodowawczej, uznaje się sam fakt utworzenia OOU, a nie, jak stanowi art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, wprowadzenie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości.

Krytycznie ocenia się propozycję utożsamiania zdarzenia szkodzącego z utworzeniem OOU i z jego wpływem na warunki funkcjonowania lokalnego rynku mieszkaniowego. Ustalono, że SN wskazuje, aby przy ustalaniu istnienia i rozmiaru szkody, zamiast metody dyferencyjnej opartej na

jednoznacznej kategorii wartości rynkowej, stosować metodę dyferencyjną opartą na niedookreślonej metodycznie i wieloznacznej ekonomicznie kategorii rynku. W konsekwencji SN uznaje za zasadne kompensowanie szkody wynikającej z pogorszenia warunków funkcjonowania rynku, które ma być powodowane jego „stygmatyzacją”, co SN traktuje jako naruszenie własności.

Ustalono, że dla wykazania zmniejszenia wartości wymagane jest wcześniejsze ustalenie rodzaju i rozmiaru negatywnej zmiany dotyczącej właściwości przedmiotu wyceny i w tym celu ocenia się obiektywne pogorszenie cech rynkowych nieruchomości. Następnie na podstawie różnicy wartości określonej dla stanu faktycznego i hipotetycznego przedmiotu wyceny ustala się stopień pogorszenia wartości, który wyrażany jest kwotą odpowiadającą przewidzianej do kompensacji szkodzi legalnej. Ponadto ocenia się, że wprowadzenie do praktyki rozwiązania proponowanego przez SN powodować będzie brak realizacji celów analizowanej interwencji oraz wzrost kosztów społecznych zakończenia konfliktu sąsiedzkiego.

Słowa kluczowe: zmniejszenie wartości nieruchomości, obszar ograniczonego użytkowania lotniska, szkoda, metoda dyferencyjna, stygmatyzacja

1. Wprowadzenie

Interwencja podejmowana z powodu negatywnych, związanych z hałasem, efektów zewnętrznych lotnisk jest realizowana w Polsce na podstawie przepisów Prawa ochrony środowiska². Uchwałą sejmiku wojewódzkiego, na terenie oznaczanym na mapie granicami obszaru ograniczonego użytkowania (dalej OOU), interweniuje się we własność jednego składnika mienia, tj. nieruchomości. Tymi regulacjami obejmuje się tylko grupę nieruchomości wrażliwych na hałas, przede wszystkim mieszkaniowych. Badana interwencja ma charakter złożony od strony formalno-prawnej oraz jej skutków prawnych i ekonomicznych³. Przy realizacji interwencji ważne jest poprawne identyfikowanie i rozumienie celów tworzenia OOU w powiązaniu z oceną uzyskanych efektów⁴. W otoczeniu lotnisk realizuje się zarówno cel ochrony zdrowia ludzkiego przed hałasem, racjonalnego kształtowania zagospodarowania terenu wokół lotniska, jak i stabilizacji warunków funkcjonowania lokalnego rynku mieszkaniowego. Realizacja celów i osiągnięcie efektów interwencji są skorelowane z przyznanymi właścicielom nieruchomości roszczeniami wynikającymi z ingerencji w dopuszczalne zagospodarowanie ich nieruchomości oraz z regulowaniem kwestii rewitalizacji akustycznej budynków⁵. Ingerencja we własność poprzez interwencję tworzącą OOU związana jest przy tym z kompensacją szczególnego rodzaju szkody, tj. szkody legalnej, czyli wywołanej przez działania przedsiębiorstw świadczących usługi o charakterze społecznie użytecznym, zalegalizowane na określonych zasadach przez organy władzy⁷. Kompensacja takiej szkody odbywa się na szczególnych warunkach sformułowanych przez ustawodawcę, co ma dodatkowo zabezpieczyć realizację założonych celów oraz osiągnięcie wymaganych efektów interwencji⁸.

Interwencja realizowana z błędem podwyższa koszty społeczne rozwiązywania sporu sąsiedzkiego, a w konsekwencji prowadzi do spadku dobrobytu społecznego⁹. Taka sytuacja ma miejsce w Polsce, a okoliczność ta nie jest brana pod uwagę ani przy interpretacji i stosowaniu prawa przez strony sporów, ani przy

² Ustawa z 27.04.2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.) – dalej p.o.ś.

³ Szerzej: J. Konowalczuk, M. Habdas, I. Foryś, Ł. Drobiec, *Wartość nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk – metodyka szacowania wartości szkód i ustalania odszkodowań*, Warszawa 2021, s. 93–104, w szczególności rysunek 1, s. 104; M. Głuszak, *Efekty zewnętrzne jako przyczyna zawodności rynku nieruchomości*, Kraków 2019, s. 20–21.

⁴ Zob. L. Zacharko, *Strefy specjalne w prawie administracyjnym*, Katowice 2012, s. 11–23.

⁵ Na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto, że właściciel nieruchomości to osoba, której przysługuje własność, użytkowanie wieczyste, a także prawo rzeczowe do nieruchomości, wg regulacji art. 129 ust. 2 i 3 p.o.ś.

⁶ M. Romańska-Ściśel, *Ewolucja instytucji prawnej strefy ochronnej w prawie ochrony środowiska*, „Studia Iuridica Lublinensia” 2004/4, s. 215–217, 219.

⁷ M. Kaliński, *Szkoda na mieniu i jej naprawienie*, Warszawa 2011, s. 40–45; M. Górski, *Ochrona jakości środowiska i prawo emisyjne*, [w:] *Prawo ochrony środowiska*, red. M. Górski, Warszawa 2021, s. 272–273.

⁸ T. Dybowski, *Naprawienie szkody*, [w:] *System Prawa Cywilnego*, t. 3, cz. 1, *Prawo zobowiązań. Część ogólna*, red. W. Czachórski, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk–Łódź 1981, s. 188–190.

⁹ I. Foryś, M. Habdas, J. Konowalczuk, *Fair and effective compensation of loss in restricted use areas surrounding airports in Poland*, „Ekonomia i Środowisko” 2019/3, s. 109–110.

podejmowanych próbach zakończenia konfliktu przez sądy powszechne i Sąd Najwyższy (dalej SN). Kilkunastoletnia, bardzo zróżnicowana praktyka orzecznicza sądów oraz nierozstrzygnięte nadal spory metodyczne w środowisku biegłych rzeczoznawców majątkowych (dalej biegli)¹⁰ doprowadziły do powstania zapętlonego problemu społecznego¹¹. Przy poprawnie zaplanowanej oraz skutecznie realizowanej interwencji państwa nie powinno dochodzić do nasilenia problemów, gdyż interwencje są podejmowane w celu zapobiegania konfliktom lub usprawnienia i ułatwienia ich rozwiązywania. Nigdy natomiast nie powinny tworzyć lub zaostrzać konfliktów.

Celem badań jest poprawa warunków informacyjnych, w jakich strony konfliktów oraz sądy powszechne i SN rozstrzygają spory o wysokość odszkodowań w OOU lotnisk cywilnych oraz przy innych podobnych interwencjach, kiedy kompensowane ma być zmniejszenie wartości nieruchomości¹². Efekt badań to normatywny model metodyczny, który prezentuje zasady kompensacji analizowanej szkody legalnej oraz pozwala na zidentyfikowanie luki informacyjnej i umożliwia krytykę poglądów zaprezentowanych w postanowieniu SN z 28.10.2022 r., II CSKP 678/22¹³. Na mocy tego postanowienia skład 3 sędziów SN przedstawił do rozstrzygnięcia przez skład 7 sędziów SN następujące 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?”¹⁴. Dnia 19.06.2024 r. skład kierujący zagadnienie

¹⁰ W opracowaniu przyjęto, że biegły to rzeczoznawca majątkowy wykonujący opinie na zlecenie sądu jako biegły sądowy na podstawie art. 174 ust. 4 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.; dalej u.g.n.) albo wykonujący taką samą opinię na zlecenie jednej lub dwóch stron sporu w celu zawarcia ugody. Działania realizowane w celu poprawy i ujednolicenia zasad dobrych praktyk wyceny doprowadziły do rozwarstwienia zasad metodycznych wyceny opracowanych przez praktyków. Jednocześnie funkcjonują dwie konkurencyjne normy zawodowe – J. Andrzejewski, M. Kosmowski, M. Pawłowska, M. Trojanek, *Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego*, Zeszyt Metodyczny nr 1, Warszawa 2013; A. Andrzejewski, R. Dobrzyński, I. Harbus, K. Nowak, *Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego i obszarach ograniczonego użytkowania lotnisk*, Zeszyt Metodyczny [b.m., b.r.].

¹¹ Szerzej: J. Hausner, *Spoleczna czasoprzestrzeń gospodarowania. W kierunku ekonomii wartości*, Warszawa 2019, s. 327–351; S. Mazur, *Współzarządzanie a administracja publiczna*, [w:] *Współzarządzanie publiczne*, red. S. Mazur, Warszawa 2015, s. 41–48.

¹² Rozważania w artykule dotyczą przede wszystkim stosowania prawa na poziomie przepisów u.g.n. regulujących zasady określania wartości, w tym kwestie pomiaru na poziomie opisu podejść stosowanych do wyceny. Uwzględniono też rozporządzenie Rady Ministrów z 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r. poz. 555) – dalej r.w.n. Od 9.09.2023 r. weszła w życie nowa, oczekiwana od 2 lat, regulacja wykonawcza do przepisów u.g.n. w postaci rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 5.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r. poz. 1832), która zastępuje r.w.n. Porównanie regulacji r.w.n. z nowymi przepisami wykonawczymi wykazało, że dokonana zmiana nie ma znaczenia dla prowadzonych rozważań w kontekście ich aktualności metodycznej oraz nie wymaga weryfikacji wniosków sformułowanych z wykorzystaniem przepisów uchylonego r.w.n. W artykule pozostawiono odwołania do r.w.n., gdyż jest to zgodne ze stanem prawnym w sprawie rozpatrywanej przez SN oraz pozwala to na wykonanie analiz dla spraw zakończonych oraz będących w trakcie procedowania z opiniami biegłych wykorzystującymi przy określaniu wartości przepisy r.w.n.

¹³ Postanowienie SN z 28.10.2022 r., II CSKP 678/22, LEX nr 3458390 – dalej postanowienie z 28.10.2022 r.

¹⁴ Zapytanie to zostało zarejestrowane w SN pod sygnaturą III CZP 3/23.

prawne do składu 7 sędziów SN uchylił¹⁵ w tym zakresie swoje postanowienie, ze względu na to, że powołany w sprawie skład sędziowski obejmował 4 osoby wadliwie powołane jako sędziowie SN.

Stanowisko dotyczące ww. zagadnienia prawnego zdecydował się jednak sformułować skład 3 sędziów SN w uchwale z 12.04.2024 r.¹⁶, a następnie na skutek przedstawienia przez Prezesa Sądu Najwyższego, kierującego pracą Izby Cywilnej, tego samego zagadnienia prawnego składowi 7 sędziów wydano uchwałę z 6.11.2024 r.¹⁷ Jednocześnie należy wskazać, że postanowienie to zostało wydane na wniosek oraz przez osoby wadliwie powołane do składu sędziów SN, a zatem jego byt prawny jest wątpliwy. Niemniej jednak zarówno we wspomnianej uchwale, jak i postanowieniu stwierdzono, że właścicielowi nieruchomości, której wartość zmniejszyła się na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, 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.

Powyższe oznacza, że analiza zagadnienia prawnego przedstawionego pierwotnie w postanowieniu z 28.10.2022 r. jest celowa, ponieważ to właśnie to postanowienie wraz z uzasadnieniem stanowiły punkt wyjścia do wydania przez SN ww. uchwały i postanowienia z 2024 r. W artykule dokonano zatem oceny poprawności i skutków przyjęcia we wspomnianej uchwale SN oraz wydanym 6.11.2024 r. postanowieniu, że zdarzeniem szkodzącym, będącym przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej, jest sam fakt utworzenia OOU, a nie, jak stanowi art. 129 ust. 2 p.o.ś., ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Obszar badawczy niniejszego artykułu dotyczy zatem powiązania prawnych i ekonomicznych podstaw kompensacji analizowanej szkody legalnej powstającej przy interwencji ustawodawcy skierowanej ku prawu własności nieruchomości¹⁸. Przedstawione badania stanowią próbę prawno-ekonomicznego uporządkowania tej części metodyki interwencji publicznej, która przewiduje kompensację szkody dotyczącej zmniejszenia wartości nieruchomości. Zastosowano metodę modelowania opisowego oraz metodę krytycznej analizy doktryny i judykatury. W artykule zajęto się jednym aspektem interwencji, a mianowicie kompensacją szkody legalnej wywołanej „ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym szkoda ta „obejmuje również zmniejszenie wartości” (art. 129 ust. 2 p.o.ś.).

Działalność orzecznicza SN jest realizowana w skomplikowanych warunkach instytucjonalnych, gdyż wyrażane wcześniej w licznych orzeczeniach SN stanowisko opowiadające się za szerokim rozumieniem wskazanego w art. 129 ust. 2 p.o.ś. zdarzenia szkodzącego (ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości), a w konsekwencji za szerokim konstruowaniem zakresu szkody, który w wyniku jej zaistnienia podlegać miałby kompensacji, zostało uznane w literaturze za pozbawione

¹⁵ Postanowienie SN z 19.06.2024 r., II CSKP 678/22, LEX nr 3728171.

¹⁶ III CZP 56/23, OSNC 2024/9, poz. 86.

¹⁷ III CZP 27/24, LEX nr 3776167.

¹⁸ Szerzej w ujęciu ekonomicznym nt. różnych rodzajów interwencji dotyczących także nieruchomości: A. Wojtyła, *Nowoczesne państwo kapitalistyczne a gospodarka*, Warszawa 1990, s. 46 i n.

rzetelnej argumentacji¹⁹ oraz dość jednolicie skrytykowane w glosach²⁰. Opublikowane wyniki badań naukowych krytykujące szeroką kompensację nadal nie są wdrożone do praktyki sądów ani uwzględniane przez biegłych²¹.

2. Opis stanowiska SN i głównych elementów uzasadnienia

Punktem odniesienia przeprowadzonych badań jest argumentacja zaprezentowana w postanowieniu z 28.10.2022 r., w szczególności rozważania dotyczące możliwości, by uznać, że właścicielom nieruchomości położonych w OOU miałyby przysługiwać odszkodowanie za sam fakt dokonania interwencji, czyli utworzenia OOU poprzez akt prawa miejscowego. Uzasadnienie SN jest wielowątkowe, lecz mało spójne, gdyż wyraźnie daje się zauważyć brak argumentacji nawiązującej do *ratio legis* interwencji publicznej i bardzo wyrывkowe korzystanie z argumentacji opierającej się na dowodach naukowych. Niestety analogiczne zarzuty można zgłosić także w odniesieniu do uchwały SN z 12.04.2024 r.²² Utrudnione jest w związku z tym ustalenie, który z wielu argumentów przesądził o skierowaniu sprawy do rozstrzygnięcia składowi 7 sędziów SN jako zagadnienia prawnego. Ponadto zadane pytanie w nikłym stopniu dotyczy opisu stanu faktycznego oraz uzasadnienia prawnego.

Po pierwsze, należy wskazać, że powołanie się przez SN na zmniejszenie się wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia OOU („nieruchomości, której wartość zmniejszyła się na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania”) nie może być uznane za odwołanie się do ustalonego stanu faktycznego, lecz jedynie za założenie przyjęte przez SN. Po drugie, SN pyta o zasadność przysługiwania właścicielom odszkodowania w sytuacji „wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, jednak bez związku ze szczegółowymi ograniczeniami wynikającymi z art. 135 ust. 3a Prawa ochrony środowiska”. Ponownie SN powołuje się jedynie na własne założenia, gdyż wskazany przezeń przepis w sposób kompletny reguluje sposób realizacji interwencji w OOU. Brak jest zatem podstaw do wprowadzania przez SN dychotomicznej klasyfikacji ograniczeń na szczegółowe oraz inne („nieszczegółowe”), przy czym tym jedynym, innym („nieszczegółowym”) ograniczeniem jest, według SN, sam fakt utworzenia OOU.

¹⁹ K. Zaradkiewicz, *Kierunki rozwoju orzecznictwa Sądu Najwyższego w sprawach dotyczących nieruchomości w 2020 r.*, cz. 1, *Przegląd*, „Nieruchomości@” 2021/2, s. 102.

²⁰ Zob.: E. Klat-Górska, A. Ostapski, *Odszkodowanie z tytułu ograniczenia korzystania z nieruchomości położonej w obszarze ograniczonego użytkowania. Glosa do wyroku SN z dnia 11 marca 2020 r.*, I CSK 688/18, „Przegląd Sądowy” 2021/9, s. 92–106; J. Pokrzywniak, *Odpowiedzialność zarządzającego lotniskiem za szkody wynikające z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Glosa do wyroku SN z dnia 6 czerwca 2019 r.*, II CSK 222/18, „Glosa” 2021/1, s. 53–59; K. Kamińska, *Dochodzenie roszczeń odszkodowawczych w związku z interwencją państwa w obszarach ograniczonego użytkowania portów lotniczych – glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 20.04.2021 r.*, II CSKP 5/2, „Glosa” 2022/3, s. 42–56.

²¹ Zob. opis efektów projektu w ramach oceny parametrycznej Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie: *Zapobieganie błędnej interwencji na rynkach mieszkaniowych w otoczeniu lotnisk i przywrócenie poprawnej kompensacji dla szkód legalnych* (SOWA 2020), <https://radon.nauka.gov.pl/dane/profil/aca21b72-939f-4c09-a5cc-27564b6afc97> (dostęp: 8.02.2023 r.).

²² III CZP 56/23, OSNC 2024/9, poz. 86.

Sposób argumentacji zastosowany przez SN w uzasadnieniu prawnym oraz treść zadanego pytania wymagały, aby skoncentrować się na omówieniu kilku wybranych zagadnień, które mają znaczenie dla przeprowadzenia dalszych rozważań porządkujących zagadnienia metodyczne dotyczące zasad kompensacji szkody legalnej w OOU lotnisk. Z tego względu przedstawiona w tym punkcie dyskusja ma celowo charakter ograniczony do argumentacji SN mającej uzasadnić uznanie samego faktu utworzenia OOU za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, o którym mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś. Chodzi również o traktowanie faktu utworzenia OOU jako instrumentu (narzędzia) interwencji przy jednoczesnym pomijaniu przez SN treści art. 135 ust. 3a p.o.ś., w którym w sposób kompletny i konkretny uregulowano sposób realizacji tej interwencji. Obejmuje ona dwa instrumenty skierowane do właścicieli (własności), tj. określenie sposobu korzystania z terenu oraz określenie wymagań technicznych dla budynków (wrażliwych), a także jeden instrument skierowany do gminy, który ogranicza ten podmiot publiczny w zakresie możliwości przeznaczania terenu pod zabudowę wrażliwą²³. Tylko w warunkach braku konkretyzacji pojęcia „instrument” możliwe jest przyjęcie przez SN tezy, że ograniczeniem jest sam fakt utworzenia OOU. Skutkuje to prowadzeniem przez SN dalszych rozważań o charakterze abstrakcyjnej weryfikacji, gdyż pomija się treść uchwały o OOU, która wprowadza konkretne ograniczenia, nakazy lub zakazy na terenie całego OOU lub na jego części (w wyznaczonej strefie).

Sąd Najwyższy rozpoczyna uzasadnienie prawne od podsumowania uzasadnienia faktycznego i wskazuje, że na terenie OOU „obowiązują konkretne ograniczenia wynikające z wprowadzenia OOU, jednak żadne z nich nie odnosi się do istniejących już budynków mieszkalnych, które należą do powodów”. Pomimo tego SN podejmuje dalsze rozważania i wskazuje, że 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”²⁴. Następnie, po krótkiej analizie formalnej („treści i systematyki”) przepisów „IX tytułu II p.o.ś.”, pomijającej jednak ich wykładnię systemową, SN przyjmuje, że „zastosowanie jakiegokolwiek z przewidzianych w nim instrumentów, a więc także ustanowienie OOU, stanowi już przewidziane przez ustawodawcę ograniczenie”. Uznanie, że sam fakt utworzenia OOU to instrument analizowanej interwencji, jest błędne, gdyż katalog instrumentów (narzędzi) interwencji wynika z art. 135 ust. 3a p.o.ś., a OOU jest jedynie formalnoprawnym sposobem ich wdrożenia.

Zauważyć należy, że poprawne ustalenie przez SN, iż nie istnieją ograniczenia dla nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi, jest wadliwie opisane, gdyż z jednej strony SN stwierdza, że „obowiązują konkretne ograniczenia wynikające

²³ Szerzej nt. narzędzi (instrumentów) interwencji: J. Konowalczyk, *Cele i oczekiwane efekty tworzenia OOU dla lotniska*, [w:] I. Foryś, M. Habdas, J. Konowalczyk, M. Belej, M. Głuszak, J. Batóg, R. Cellmer, B. Marona, R. Gaca, *Analizy rynków mieszkaniowych w sąsiedztwie lotnisk – funkcjonowanie, interwencja, obszar ograniczonego użytkowania, odszkodowania*, Warszawa 2024, s. 53–57.

²⁴ Postanowienie z 28.10.2022 r., s. 4.

z wprowadzenia OOU”, a z drugiej strony zapomina, że żadne z ograniczeń sformułowanych w OOU nie jest skierowane do właścicieli nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi, a zatem nie dotyczy spornej nieruchomości. Skoro instrument przewidziany do realizacji danego celu interwencji (według katalogu z art. 135 ust. 3a p.o.ś.) nie dotyczy konkretnej, będącej przedmiotem sporu, nieruchomości, to brak jest podstaw do rozważania zasad kompensacji szkody, w tym związanej ze zmniejszeniem wartości. Szkada nie powstaje bowiem abstrakcyjnie, tylko jest skutkiem zastosowania poprzez akt prawa miejscowego konkretnego instrumentu powodującego ograniczenie sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Przykładowo ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości będzie skutkiem zastosowania instrumentu polegającego na ustaleniu w OOU sposobu korzystania z terenu zakazującego dokonywania nowej zabudowy mieszkaniowej na terenach przeznaczonych wcześniej na ten cel. Tego rodzaju zmiana dopuszczalności zagospodarowania nieruchomości może powodować różnego rodzaju szkody, w tym również zmniejszenie wartości nieruchomości dotkniętej wprowadzonym instrumentem interwencji.

W dalszych rozważaniach SN ocenia, że wniosek, 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”. Sąd Najwyższy uzasadnia brak „oczywistości” omówieniem poglądów „zwolenników węższego ujmowania analizowanego przypadku odpowiedzialności”. Refleksje te są realizowane poprzez „zestawienie ust. 1 i ust. 2 art. 129 p.o.ś.”. Na jego podstawie SN formułuje stanowisko, że tego rodzaju analiza porównawcza „ust. 1 i ust. 2 art. 129 p.o.ś. prowadzi w rzeczywistości do wniosków przeciwnych”. W dalszej części uzasadnienia SN interpretuje art. 129 ust. 2 p.o.ś. na podstawie dodatkowego kryterium „dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości”, które zawarte jest w regulacji art. 129 ust. 1 p.o.ś., ale nie w jego ust. 2. Na gruncie abstrakcyjnego porównania ust. 1 i ust. 2 art. 129 p.o.ś. SN formułuje pogląd, że ust. 2 tego przepisu „jako przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej przewiduje (...) jedynie ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, bez konieczności spełnienia dalszych przesłanek w postaci niemożliwości lub ograniczenia dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości”.

Abstrakcyjne rozważania SN są wadliwe metodycznie, gdyż pomijają kwestię odróżnienia wskazanych wcześniej instrumentów służących do realizacji celów interwencji od technicznego, formalnoprawnego sposobu wdrożenia tych instrumentów, czyli od ustanowienia OOU. Sąd Najwyższy zdaje się nie rozumieć, że zarówno w ust. 1, jak i w ust. 2 art. 129 p.o.ś. musi dojść do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, oczywiście za pomocą instrumentów przewidzianych przez ustawodawcę (ustalenie sposobu korzystania z terenu lub wprowadzenie wymogów technicznych dotyczących budynków), tyle tylko, że w pierwszym przypadku to ograniczenie musi być na tyle intensywne, że powoduje niemożność lub istotne ograniczenie dotychczasowego (lub zgodnego z dotychczasowym przeznaczeniem)

sposobu korzystania z nieruchomości. Dopiero wtedy ustawodawca decyduje się przyznać właścicielowi nieruchomości roszczenie o wykup. Jeżeli ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości nie jest na tyle intensywne, by uzasadniać roszczenie o wykup, jednak powoduje zmniejszenie wartości nieruchomości, to właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze. Podsumowując, wzmiankowana przez SN „nieoczywistość” przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej jest w istocie brakiem odróżnienia sposobu interwencji (OOU) od jej narzędzi oraz brakiem poprawnego zidentyfikowania przesłanek zastosowania art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś.

Polemikę ze stanowiskiem wyrażonym przez SN należy rozpocząć od krytyki interpretacji sformułowania ustawodawcy dotyczącego „ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości”. To pojęcie ma dotyczyć nieruchomości (konkretnej części powierzchni ziemi na terenie OOU) przysługującej konkretnemu podmiotowi i określa zdarzenie szkodzące, z którym ustawodawca wiąże obowiązek odszkodowawczy. Sąd Najwyższy utożsamia ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości z jej lokalizacją na terenie OOU, czego nie można uznać za jakiegokolwiek zdarzenie, w tym za zdarzenie szkodzące związane z realizowaną interwencją, gdyż stałość umiejscowienia w terenie stanowi oczywistą i niepodważalną właściwość nieruchomości jako dobra ekonomicznego. Następnie SN zaznacza, że właściciel może żądać odszkodowania tylko w związku z samym faktem wejścia w życie aktu prawa miejscowego w postaci utworzonego OOU. Taka interpretacja jest sprzeczna z literalnym brzmieniem art. 129 ust. 2 p.o.ś. wskazującym, że na jego podstawie może być kompensowana każda szkoda, również zmniejszenie wartości, ale w każdym przypadku wymaga się związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości.

Odwołując się do doświadczenia życiowego, SN twierdzi, że obowiązek odszkodowawczy powstanie pod warunkiem ustalenia przez biegłego, że z powodu (związek przyczynowo-skutkowy) wejścia w życie OOU (zdarzenie szkodzące) doszło do pogorszenia warunków funkcjonowania lokalnego rynku, czego objawem miałyby być zjawisko „stygmatyzacji” czy „skażenia” rynku²⁵, a w konsekwencji zmniejszenie wartości nieruchomości (szkoda)²⁶. Ostatecznie SN, krytykując wąskie rozumienie zdarzenia szkodzącego wskazanego w art. 129 ust. 2 p.o.ś., odwołuje się do argumentu ogólnego i twierdzi, że prowadzi to do tego, 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”. Taki pogląd SN oparty jest na dwóch założeniach. Pierwsze z założeń, według SN, dotyczy „rzeczywistości”, gdyż SN za fakt przyjmuje, że dochodzi do utraty wartości rzeczy, nawet jeśli interwencja nie wprowadza ograniczenia sposobu korzystania

²⁵ Postanowienie z 28.10.2022 r., s. 10.

²⁶ Szerzej na temat przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej oraz błędów w ich ustalaniu przez sądy w kontekście art. 129 ust. 2 p.o.ś.: M. Habdas, *Odszkodowania dla właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w obszarach ograniczonego użytkowania dla lotnisk – wyzwania dotyczące prawidłowego ustalenia zakresu odpowiedzialności odszkodowawczej i podlegającej kompensacji szkody*, cz. 1, „Przegląd Sądowy” 2020/5, s. 14-19.

z nieruchomości²⁷. Drugie założenie dotyczy ogólnych zasad odpowiedzialności odszkodowawczej, które miałyby uzasadniać, zdaniem sądu, kompensowanie szkody w postaci utraty wartości rzeczy. Oba założenia są wadliwe, a szerszą krytykę w tym zakresie przedstawia się w pkt 4, po omówieniu kwestii metodycznych.

3. Model opisowy metodyki kompensacji analizowanej szkody legalnej

Dla opracowania kompletnego, opisowego modelu metodycznego²⁸ kompensacji uszczerbku dotyczącego zmniejszenia wartości nieruchomości wymagane jest połączenie prawnych zasad kompensacji, nazywanych dalej metodyką określania szkody (kompetencja sądu), z metodyką określania wartości nieruchomości (kompetencja biegłego). Obie metodyki stosowane są w ramach metody dyferencyjnej, która ma pozwolić na ustalenie rozmiaru szkody w postaci zmniejszenia wartości. Odszkodowanie za taką szkodę może być dochodzone na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. W ramach modelu konieczne jest ustalenie hierarchii, a następnie powiązań pomiędzy tymi dwiema metodykami. Jest to o tyle ułatwione, że obie dotyczą nauk społecznych oraz charakteryzują się taką samą strukturą formalną wywodzoną z metodologii badań społecznych. Struktura ta obejmuje trzy poziomy metodyczne, a mianowicie: konceptualizację, operacjonalizację i pomiar²⁹. Uporządkowanie tego rodzaju jest niezbędne w celu uniknięcia błędów spowodowanych poszukiwaniem jedynie odpowiedzi na pytanie: „jak wycenić?”, z pominięciem uprzedniego ustalenia „co wycenić”³⁰ oraz jakie czynności podejmować, aby oszacowanie dotyczyło właściwej kategorii ekonomicznej oraz odpowiadało ściśle na zapytanie sądu skierowane do biegłego w tezie dowodowej. W naukach prawnych rozważa się trójczłonowy model stosowania prawa, obejmujący ustalenie stanu faktycznego sprawy, wybór znajdującej zastosowanie normy oraz określenie konsekwencji prawnych zastosowania jej do stanu faktycznego³¹. Takie praktyczne ujęcie odbiega od metodyki badań naukowych w naukach społecznych, ale nie wyklucza to podejmowania próby uporządkowania zasad stosowania prawa z wykorzystaniem ogólnego modelu, który byłby odpowiedni zarówno dla nauki prawa, jak i ekonomii. Takie próby zostały już

²⁷ „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 «stygmatacją» lub «skażeniem» nieruchomości w świadomości potencjalnych nabywców. Możliwość wystąpienia takiego zjawiska zgodna jest z zasadami doświadczenia życiowego” – postanowienie z 28.10.2022 r., s. 10.

²⁸ Zastosowany model umożliwia uporządkowanie analizowanej problematyki z wykorzystaniem schematu opisowego. Na poziomie dość ogólnym i uproszczonym, ale nie ograniczonym tylko do abstrakcji, przedstawiono zestandaryzowaną strukturę metodyczną, która dobrze odwzorowuje kluczowe procesy związane z tworzeniem, stosowaniem oraz interpretacją prawa w obszarze metodyki określania szkody oraz czynności dotyczących procesu szacowania nieruchomości.

²⁹ E. Babbie, *Badania społeczne w praktyce*, Warszawa 2003, s. 139 i n.

³⁰ J. Konowalczyk, M. Habdas, I. Foryś, Ł. Drobiec, *Wartość...*, s. 44.

³¹ A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2020, s. 116–117.

podjęte i zrealizowane w obszarze stosowania prawa w zakresie metodyki wyceny nieruchomości³².

Przy stosowaniu prawa według modelu trójczłonowego organ rozpoczyna czynności od ustalenia stanu faktycznego sprawy (odpowiednik operacjonalizacji). Znaczenie podstawowe ma jednak wybór normy znajdującej zastosowanie i jej interpretacja (konceptualizacja), gdyż ustalanie stanu faktycznego sprawy musi być na tyle szczegółowe i ukierunkowane, aby możliwa była ocena, czy spełniono przesłanki zastosowania normy prawnej. Z tego powodu przy stosowaniu prawa wskazane poziomy uzupełniają się i przeplatają³³. Dopiero na ostatnim etapie, subsumpcji (pomiaru), sąd czy inny organ może zajmować się oceną efektu realizowanej interwencji, czyli może ocenić także skutki zastosowania normy prawnej, tj. ustalić, czy powstała odpowiedzialność odszkodowawcza, kto ją ponosi, co stanowi szkodę i w jakim zakresie podlega ona naprawieniu³⁴.

W realizowanych badaniach metodyka jest rozumiana jako systematycznie stosowany sposób doboru i układu wskazanych czynności, mających doprowadzić do określonego celu³⁵. Przy wykorzystaniu proponowanej definicji, wskazującej na cel działania, oczywista staje się hierarchiczna nadrzędność metodyki określania szkody (w skrócie: metodyka szkody) nad metodyką określania wartości (w skrócie: metodyka wyceny). Realizacja celu interwencji wyznaczonego ogólnie przez przepisy p.o.s. jest nadrzędna względem problemów pojawiających się na poziomie metodyki wyceny. Zasady szacowania są podporządkowane określonej przez ustawodawcę szkodzie. Jej wystąpienie, jako skutek wskazanego zdarzenia szkodzącego, stanowi warunek kompensacji. Założenia metodyki wyceny wynikają zatem z metodyki szkody, innymi słowy, wynikają z prawnych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, która powstaje, jeżeli: 1) wystąpiło zdarzenie szkodzące, z którym ustawodawca wiąże czyjś obowiązek naprawienia szkody; 2) powstała szkoda; oraz 3) istnieje związek przyczynowy pomiędzy przesłanką pierwszą i drugą³⁶.

W tabeli przedstawiono model opisowy kompensacji szkody legalnej dotyczącej zmniejszenia wartości nieruchomości w OOU lotniska.

Wrażliwy obszar połączenia (styku) obu metodyk zaznaczono w tabeli szarym zacieniowaniem. Strzałka w kolumnie opisującej rodzaj metodyki wyznacza kierunek uporządkowania wewnątrz każdej analizowanej metodyki oraz kolejność i hierarchię pomiędzy nimi. Dodatkowo cały model podzielono na dwa etapy realizacji interwencji. Metodyka szkody obejmuje trzy hierarchicznie uporządkowane elementy. Konceptualizacja (symbol A) pozwala na ustalenie głównych założeń interwencji publicznej, w tym celów, oczekiwanych efektów oraz narzędzi (instrumentów). Dla prawnika jest to etap identyfikacji normy prawnej regulującej określony rodzaj

³² J. Konowalczyk, *The Problem of Reflecting the Market in the Legal Principles of Real Estate Valuation in Poland: How to Eliminate the „Legal Footprint”?* „Real Estate Management and Valuation” 2017/25(2), s. 41-57.

³³ Z. Radwański, M. Zieliński, *Stosowanie i wykładnie prawa cywilnego*, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 1, *Prawo cywilne – część ogólna*, red. M. Safjan, Warszawa 2012, s. 455-456.

³⁴ Szerzej: Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2023, s. 59 i n.

³⁵ T. Kotarbiński, *Elementy teorii poznania, logiki formalnej i metodologii nauk*, Warszawa 1986, s. 232.

³⁶ Z. Radwański, A. Olejniczak, *Zobowiązania – część ogólna*, Warszawa 2022, s. 85-86.

Tabela. Model opisowy metodyki kompensacji szkody legalnej dotyczącej określenia zmniejszenia wartości nieruchomości w ramach interwencji tworzącej OOU dla lotniska

Opis rodzaju metodyki	Poziom metodyki i jej symbol	Opis rozwiązań
Metodyka szkody (I etap)	Konceptualizacja A (ustalenie i dokonanie interpretacji prawa znajdującego zastosowanie w danym stanie faktycznym)	Ustalenie przyczyny i celu interwencji ustawodawcy, przedmiotu interwencji (np. prawo własności nieruchomości) oraz jej potencjalnych skutków. Ustalenie zdarzenia szkodzącego, z którym powiązано czyjś obowiązek odszkodowawczy, oraz rodzaju i zakresu szkody, która podlega kompensacji; sformułowanie na podstawie powyższego ogólnych założeń dyferencji (definicja stanu przed zdarzeniem szkodzącym i po nim) stosowanej do późniejszej oceny rozmiaru szkody
	Operacjonalizacja B (ustalenie elementów stanu faktycznego)	Oznaczenie rodzaju i źródeł informacji niezbędnych do pomiaru szkody, wywołanej określonym przez ustawodawcę zdarzeniem szkodzącym i pozostającej z tym zdarzeniem w związku przyczynowo-skutkowym, np. ceny transakcyjne nieruchomości, koszty robót budowlanych, dokumentacja projektowa budynku, oględziny przedmiotu interwencji
	Pomiar C (subsumpcja – podciągnięcie faktów pod normę prawa)	Sprecyzowanie formuły dyferencji odzwierciedlającej szkodę podlegającą kompensacji, czyli wskazanie zdarzenia szkodzącego, z którym ustawodawca wiąże czyjś obowiązek odszkodowawczy, oraz określenie kryteriów służących do opisu dwóch stanów przedmiotu interwencji, tj. faktycznego na skutek zaistnienia zdarzenia szkodzącego oraz przy założeniu braku zdarzenia szkodzącego. Ustalenie założeń pomiaru co do jego daty, poziomu cen oraz zmiany stanu przedmiotu interwencji w celu umożliwienia uchwycenia pogorszonej właściwości przedmiotu interwencji
Obszar połączenia (styku) obu metodyk – opisany przez formułę dyferencji		
Metodyka wyceny (II etap)	Konceptualizacja a	Przyjęcie właściwej podstawy wyceny, np. wartość rynkowa (wg jej ustawowej definicji z art. 151 ust. 1 u.g.n. z uwzględnieniem zawodowej interpretacji)* dla ustalonego przedmiotu interwencji, wg założeń dyferencji ustalanych w metodyce szkody (I etap)
	Operacjonalizacja b	Wykonanie analizy rynku (wg wymogów § 3 i 4 r.w.n.), właściwej dla przedmiotu interwencji i rodzaju informacji umożliwiających dokonanie konkretnej oceny, np. pogorszenia właściwości (cech) danego rodzaju nieruchomości. Przyjęcie właściwego zakresu przestrzennego i czasowego analiz z uwzględnieniem założeń wykonywanych analiz wg dobrych praktyk zawodowych lub innych źródeł metodyki zapewniających wiarygodność metodyczną
	Pomiar c	Wykonanie pomiaru dwóch wartości przedmiotu interwencji zgodnie z założeniami dyferencji sformułowanymi w metodyce szkody, z uwzględnieniem oceny pogorszenia przez zdarzenie szkodzące właściwości (cech) przedmiotu wyceny. Zastosowanie techniki albo metody przewidzianej w przepisach prawa (art. 153 ust. 1 u.g.n. i § 4 r.w.n.) z uwzględnieniem opisu procedury wyceny opisanej jako dobre praktyki zawodowe w normie zawodowej lub literaturze zawodowej

* Zob. Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe – Wartość rynkowa, w szczególności pkt 2.2.2 i 2.2.4, <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/14-standardy-do-pobrania> (dostęp: 22.01.2023 r.) – z uwzględnieniem warunku, że wszystkie standardy po zmianie w 2021 r. art. 175 ust. 1 u.g.n. wymagają oceny przez biegłego co do przydatności dla wydania wiarygodnej opinii.

Źródło: opracowanie własne.

stosunku społecznego i dokonania jej wykładni. Operacjonalizacja (symbol B) ma wskazywać na dane, informacje niezbędne do oceny uszczerbku w konkretnym środowisku, ustalać źródła ich pozyskania oraz sposoby (narzędzia) stosowane do ich analizy i oceny. W stosowaniu prawa to etap, w którym ustalany jest stan faktyczny, ewentualnie także stan prawny przedmiotu sporu, w szczególności z punktu widzenia przesłanek zastosowania określonej normy prawnej. Pomiar, kluczowy dla praktyki ustalania odszkodowań (jako ostatni etap metodyki szkody), dotyczy precyzyjnego opisu założeń dyferencji (symbol C), który uwzględnia przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej i uzależniony jest od poprawnie zidentyfikowanego zdarzenia szkodzącego, z którym ustawodawca powiązał obowiązek odszkodowawczy. Odpowiada to dokonaniu subsumpcji, czyli opisu skutków zastosowania konkretnej normy prawnej (wyjaśnionej na etapie konceptualizacji) w kontekście środowiska i zgromadzonych danych (ustalonych na etapie operacjonalizacji).

Analizowana interwencja w części dotyczącej kompensacji zmniejszenia wartości jest skierowana do własności nieruchomości poprzez wprowadzane w akcie prawa miejscowego nakazy i zakazy³⁷. W ujęciu ekonomicznym wyznacza się w taki sposób rodzaj, zakres i sposób transferu praw własności pomiędzy właścicielami sąsiadujących nieruchomości. Przy sporze sądowym odbywa się to na warunkach przymusowych, ale jednocześnie w sposób mający imitować rynek. Tego rodzaju założenie ekonomicznie konkretyzuje się w praktyce poprzez regulację art. 129 ust. 2 p.o.s., która w ramach metodyki szkody, opisanej w tabeli, wskazuje na kompensację odnoszoną do kategorii wartości nieruchomości, a nie do rynku nieruchomości.

Określenie rozmiaru szkody dokonywane jest na podstawie różnicy, która dotyczy wartości, a zatem ustalanie szkody opiera się na tej kategorii ekonomicznej. Ponadto interwencja skierowana jest ku prawu własności rzeczy nieruchomości, których specyfika wynika przede wszystkim z ich stałości w miejscu oraz braku możliwości wytwarzania (produkcji) gruntu. Interwencji tworzącej OOU nie można mylić z innymi rodzajami interwencji, np. skierowanymi do rynku danego rodzaju nieruchomości³⁸, gdyż nie jest ona podejmowana w celu ochrony ani zmiany warunków konkurencji na tym rynku³⁹. W szczególności interwencja realizowana przez utworzenie OOU nie ma na celu utrzymania niezmienności poziomu cen czy zapewnienia odpowiedniej pozycji konkurencyjnej danej nieruchomości na lokalnym rynku.

Podobnie jak metodyka szkody, która podporządkowana jest przesłankom odpowiedzialności odszkodowawczej, metodyka wyceny jest również uporządkowana

³⁷ K. Czajkowska-Matosiuk, *Ograniczenie korzystania z nieruchomości w związku z wymogami ochrony środowiska*, „Prawo i Środowisko” 2015/1, s. 62–63; M. Pchałek, *Art. 129*, [w:] M. Górski i in., *Prawo ochrony środowiska. Komentarz*, Warszawa 2019, s. 399–400.

³⁸ Przykładem takiej interwencji w Polsce jest ustawa z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r. poz. 423). Regulacje te kształtują rynek od strony podmiotów uprawnionych do zakupu. Ograniczają w ten sposób popyt i wpływają na poziom cen rynkowych oraz inne warunki funkcjonowania rynku ziemi rolniczej.

³⁹ Rozwiązanie tego rodzaju zawyłych problemów jest problemem w każdym systemie prawnym i wymaga rozważań systemowych na styku nauk prawa i ekonomii, co można zilustrować na przykładzie USA rozstrzygnięciem w sprawie z 2006 r. Kochert przeciwko Greater Lafayette Health Services, Inc., 372 F. Supp. 2d 509 (N.D. Ind. 2004).

normatywnie. Kolejność: 1) wartość, 2) rynek, 3) technika pomiaru wyniku wprost z przepisów u.g.n. Takie uporządkowanie jest uzasadnione teoretycznie oraz niezbędne dla zapewnienia obiektywizacji procesu wyceny. Konceptualizacja wyceny następuje poprzez odwołanie się do pojęcia „wartości rynkowej”, mającej znaczenie nadrzędne. To kategoria o charakterze normatywnym, która jest prawnie zdefiniowana oraz zawodowo zinterpretowana⁴⁰. Współczesna teoria i praktyka wyceny nieruchomości⁴¹ są uporządkowane według modelu normatywnego opisanego w powyższej tabeli.

Metodyka wyceny nie może rozpoczynać się rynkiem, gdyż wtedy wartość traciłaby znaczenie jako samodzielna i zobiektywizowana kategoria. Biegły nie wiedziałby, co jest wynikiem takiej wyceny, a w konsekwencji nie mógłby rekomendować oszacowanej kwoty dla rozwiązania konkretnego sporu. Można to zobrazować poprzez analogię do innego rodzaju pomiarów, kiedy biegły musi na początku dokonać konceptualizacji określanej kategorii. Przykładem może być obliczanie powierzchni użytkowej budynku. Wynik takiego pomiaru, czyli ustalony parametr fizyczny budynku, w najmniejszym zakresie jest zależny od techniki pomiaru i narzędzi do tego stosowanych, ponieważ zależy przede wszystkim od zdefiniowania (konceptualizacji) kategorii powierzchni użytkowej. To poprzez normatywną definicję⁴² przesądza się m.in. o tym, które pomieszczenia zalicza się do powierzchni użytkowej, a które nie, lub które powierzchnie zalicza się w części, np. 50% powierzchni na poddaszu pod skosami czy 50% pomieszczenia niskiego o wysokości poniżej 2,20 m. Z powodu odmiennych definicji powierzchni użytkowej wynik pomiarów, czyli obliczona wielkość budynku, będzie się różnić. To właśnie konceptualizacja umożliwia identyfikację i ocenę przyczyn tego rodzaju różnic oraz pozwala na rekomendowanie przez biegłego odpowiedniego wyniku pomiaru dla danego celu wykonywanych czynności. Bez konceptualizacji, która winna rozpoczynać proces określania powierzchni, biegły wprawdzie zmierzy powierzchnię, ale nie będzie wiedział, czy przedstawiony wynik oznacza powierzchnię użytkową, całkowitą, mierzoną według normy ISO, czy może np. polskiej normy. Tak samo jest z wartością. Brak przyjęcia i zrozumienia koncepcji wartości rynkowej spowoduje, że biegły wprawdzie dokona obliczeń, ale nie będzie wiedział, co oznacza wynik, a w szczególności czy obliczenia przedstawiają jakąkolwiek znaną wielkość / pojęcie ekonomiczne.

⁴⁰ Zob. Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe – Wartość rynkowa, w szczególności pkt 2.2.2 i 2.2.4, <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/14-standardy-do-pobrania> (dostęp: 22.01.2023 r.).

⁴¹ Zob. zamiast wielu w Polsce: E. Kucharska-Stasiak, *Wycena bez wartości – przyczyny i skutki*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2012/20(2); J. Konowalczyk, *Komunikat nr 1 o wynikach badań naukowych projektu „Sowa 2023” dotyczących zasad recenzowania opinii biegłych sądowych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych*, Kraków 2023, s. 23–24, <https://ie.uek.krakow.pl/kenipi/2023/03/08/projekt-sowa-2023/> (dostęp: 2.11.2023 r.). Szersze ujęcie problemu w monografiach zagranicznych: *The Appraisal of Real Estate*, Chicago 2020; *Wycena nieruchomości*, Warszawa 2000; E. Shapiro, D. Mackmin, G. Sams, *Modern Methods of Valuation*, London–New York 2019, <https://doi.org/10.1201/9781315145419> (dostęp: 5.12.2024 r.).

⁴² Należy mieć na względzie, że przykład dotyczy pomiaru parametru fizycznego i dlatego inaczej formułuje się założenia operacjonalizacji, gdyż rozważany problem znajduje się poza obszarem objętym metodyką badania zjawisk społecznych i właściwa jest perspektywa nauk technicznych.

Umiejscowienie rynku na początku czynności związanych z określaniem wartości skutkuje tym, że w ujęciu metodycznym cały proces wyceny opiera się (skonceptualizowany jest) na niedookreślonej kategorii ekonomicznej rynku. Wtedy wartość staje się jedynie subiektywnym wynikiem czynności wykonanych z zastosowaniem wybranej techniki pomiaru (wyceny). Interpretacja i ocena wyniku takich obliczeń może być dokonywana wyłącznie w odniesieniu do zagadnień techniczno-obliczeniowych dotyczących jakości danych i dokładności stosowanych narzędzi⁴³. Nie można natomiast tak zrealizowanego procesu wyceny zweryfikować z punktu widzenia poprawności tego, co zostało oszacowane, oraz ustalenia, czy założenia wyceny były adekwatne do metodyki.

Normatywny model wyceny wynikający formalnie z przepisów u.g.n. chroni biegłych z zakresu szacowania nieruchomości przed popełnieniem błędu w zakresie przyjmowania niewłaściwych zasad wyceny nieruchomości, np. według uporządkowania: 1) rynek, 2) wartość, 3) pomiar zamiast poprawnego: 1) wartość, 2) rynek, 3) pomiar. Wycena nie polega zatem na tym, że biegły zaczyna postępowanie od gromadzenia dowolnych danych rynkowych, na podstawie tych mniej lub bardziej przypadkowo zgromadzonych danych ustala, co jest w stanie obliczyć, i wynik takiej analizy nazywa wartością, a następnie dokonuje innych matematycznych obliczeń jej zmniejszenia. Przeciwnie – biegły najpierw ustala, jaki rodzaj wartości określa, potem zgodnie z definicją tej wartości i założeniami z niej wynikającymi poszukuje właściwego rynku i odpowiednich danych, a na samym końcu dokonuje matematycznych obliczeń (pomiaru) i wyznacza wartość.

Metodyka dotycząca określania zmniejszenia wartości nieruchomości jest jednoznacznie oparta na kategorii wartości (poziom a) i przy celu wyceny dotyczącym ustalania odszkodowania za zmniejszenie wartości łączy się z metodyką określania szkody poprzez założenia dyferencji (poziom C). Dyferencja (różnica) łączy się z określaniem wartości na poziomie konceptualizacji procesu wyceny (połączenie poziomów C – a). Po wykonaniu tych czynności przechodzi się do etapu operacjonalizacji procesu wyceny (analizy rynku na poziomie b), a następnie do pomiaru dwóch wartości przedmiotowej nieruchomości według różnych założeń metodycznych. Wynikają one z określonych na poziomie C założeń dyferencji (I etap), dotyczących stanu i przeznaczenia nieruchomości. Przy poprawnym uporządkowaniu na końcu metodyki wyceny znajduje się pomiar (poziom c).

Do wydania poprawnej opinii o wartości zawsze wymagane jest metodyczne uzupełnienie prawnych regulacji wyceny poprzez zastosowanie standardów, innych norm zawodowych oraz literatury zaliczanej do źródeł uznawanych za dobre praktyki wyceny. Aby poprawnie zastosować metodykę wyceny na poziomie konceptualizacji konieczne jest wykorzystanie Krajowych Standardów Wyceny Podstawowych – Wartość rynkowa⁴⁴. Wynika to z przyjętej na poziomie C następującej formuły metody dyferencyjnej służącej do ustalenia rzeczywistej straty dotyczącej zmniejszenia (utruty)

⁴³ Szerzej: J. Konowalczyk, *The Problem...*, s. 44–57.

⁴⁴ Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe – Wartość rynkowa, <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/14-standardy-do-pobrania> (dostęp: 3.05.2023 r.).

wartości nieruchomości spowodowanej wprowadzonymi w OOU ograniczeniami sposobu korzystania z nieruchomości:

$$W_U = W_0 - W_1$$

gdzie: W_U – wartość szkody (uszczerbku) dotyczącej zmniejszenia wartości nieruchomości; W_0 – wartość nieruchomości określona z uwzględnieniem wprowadzonych ograniczeń (faktyczna, po naruszeniu własności); W_1 – wartość nieruchomości określona przy założeniu braku ograniczeń (hipotetyczna, wg nienaruszonej własności).

Określanie wartości na potrzeby metody dyferencyjnej wymaga ustalenia (na poziomie C) negatywnej zmiany, która zostaje opisana dychotomicznie jako dwie sytuacje, tj. wprowadzenie ograniczeń (stan faktyczny) oraz brak ograniczeń (stan hipotetyczny lub trafniej: stan nienaruszonej własności⁴⁵). W procesie wyceny ocena zmian tego rodzaju wymaga odniesienia do rzeczowego wymiaru nieruchomości i związanej z tym różnicy (pogorszenia) właściwości przedmiotu wyceny, czyli pogorszenia cechy przedmiotu wyceny przez zdarzenie szkodzące. Istotne jest, że wskazanie przyczyny różnicy wartości według stanu hipotetycznego (dla założenia nienaruszonej własności) pozostaje poza zakresem kompetencji biegłego i ma wynikać z tezy dowodowej sądu opisującej założenia dyferencji (poziom C). Brak doprecyzowania przez sąd, jakie zmiany zaszły we własności nieruchomości (a nie na rynku) ze względu na zdarzenie szkodzące, powoduje, że nie jest możliwe określenie dwóch wartości tej samej nieruchomości. Nie wiadomo bowiem, jaka naruszona cecha nieruchomości różnicuje nieruchomość według stanu faktycznego i według stanu hipotetycznego.

Właściwe scalenie metodyki szkody i metodyki wyceny wymaga połączenia typu C – a, czyli połączenia założeń dyferencji (poziom C) z wartością rynkową, stanowiącą konceptualizację zasad określania wartości (poziom a). Poza zakresem czynności wykonywanych przez biegłego pozostają kwestie interpretacji i stosowania prawa oraz ewentualne analizy prawno-ekonomiczne metodyki określania szkody. To samo zastrzeżenie dotyczy wykonywania czynności w sytuacji kolizji metodycznych zachodzących w obszarze zasad ustalania odszkodowań prezentowanych w orzecznictwie, literaturze naukowej i zawodowej. Interpretacja prawa oraz analiza orzecznictwa sądów jest poza zakresem kompetencji i formalnego umocowania biegłego zajmującego się określaniem wartości.

⁴⁵ Taki termin stosuje przy dyferencji w standardach w USA, gdzie wartość hipotetyczna ma dotyczyć nieruchomości w stanie nienaruszonym co do jej własności (*the difference between the unimpaired and impaired values of the property being appraised*) względem konkretnego czynnika szkodzącego. W ramach dyferencji wykazuje się pogorszenie przedmiotu wyceny (zawężenie własności), a nie pogorszenie rynku. Pogorszenie jest skonceptualizowane na podstawie wartości rynkowej, a nie na podstawie analizy, która zawsze może wykazać niższą wartość przedmiotu wyceny w porównaniu z innymi, z różnych względów lepszymi, nieruchomościami; zob. *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2018–2019*, Washington 2018.

4. Identyfikacja i ocena luki informacyjnej Sądu Najwyższego

W badaniach zidentyfikowano obszar metodyczny interwencji najbardziej wrażliwy na popełnienie błędu systemowego przy rozstrzyganiu o stosowanych zasadach kompensacji szkody dotyczącej zmniejszenia wartości. Występuje on na styku metodyki szkody i metodyki wyceny. Wynika stąd, że zgodnie z art. 129 ust. 2 p.o.ś. za szkodę uznaje się zmniejszenie wartości. Jednocześnie jest to miara ekonomiczna tej szkody, której rozmiar ustala się na podstawie opinii biegłego. W postanowieniu z 28.10.2022 r. (s. 8) przedstawiono argumentację, że systematyka działu IX w tytule II p.o.ś. wskazuje na to, iż już samo wprowadzenie strefy specjalnej (np. OOU, obszaru ochrony przyrody, strefy przemysłowej) jest ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości. Sąd Najwyższy nie określa jednak, na czym polega takie ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, jeżeli akt prawa miejscowego nie wprowadza żadnych konkretnych zakazów czy nakazów, które są ograniczeniami. Sąd w istocie argumentuje, że jeżeli da się wykazać utratę wartości nieruchomości w pobliżu lotniska, to jest to dowód na to, iż doszło do ograniczenia sposobu korzystania z danej nieruchomości, mimo że w tym korzystaniu nic się nie zmieniło. Taka argumentacja SN zdaje się także wskazywać, że uchwalenie jakiegokolwiek aktu prawa, w tym prawa miejscowego, który wpływa mniej lub bardziej dyskretnie, w sposób trwały lub nietrwały na sytuację rynkową, a pośrednio – także na sytuację majątkową obywatela, wymaga kompensacji. To oznaczałoby niemożność stanowienia nowego prawa, bez rozbudowanych obowiązków kompensacji skutków zmian rynkowych. Ponadto SN myli utratę wartości nieruchomości z tym, że inne nieruchomości, w lepszych lokalizacjach, mają wyższą wartość. Tymczasem czym innym jest zmniejszenie się wartości jednej nieruchomości, a czym innym – różnica w wartościach różnych nieruchomości, o różnych lokalizacjach. To, że istnieją nieruchomości o wyższej wartości zlokalizowane dalej od lotniska, nie oznacza, iż wartość przedmiotowej nieruchomości się zmniejszyła, gdyż najprawdopodobniej zawsze była na niższym poziomie względem innych, „lepszych” nieruchomości.

Dodatkowo SN wskazuje, że wprowadzenie OOU może powodować „stygmatyzację” lub „skażenie” nieruchomości w świadomości potencjalnych nabywców, co skłania SN do stwierdzenia, że „mamy jednak do czynienia z tzw. czystą szkodą ekonomiczną (*pure economic loss*)”, którą ustawodawca zamierza kompensować właśnie na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. To twierdzenie SN okazuje się problematyczne. Kompensacja czystej szkody ekonomicznej nie jest zasadą powszechną i ma charakter wyjątkowy, ponieważ może prowadzić do prawie nieograniczonej odpowiedzialności odszkodowawczej, oderwanej od przyczynowości, rozumianej jako odpowiadanie jedynie za typowe, normalne następstwa swojego działania lub zaniechania⁴⁶. Kompensacja *pure economic loss* musi zatem być silnie uzasadniona

⁴⁶ Zob. np. J.J. Szczerbowski, *Heuristics and the Problem of Pure Economics Loss*, „Principia” 2018/65, s. 35–47, <https://doi.org/10.4467/20843887PL18.001.9884> (dostęp: 5.12.2024 r.); M. Mikołajewicz, *Problematyka pure economic loss ze szczególnym uwzględnieniem szkody wyrządzonej przez adwokata*, „Wiadomości Ubezpieczeniowe” 2010/2, s. 87 i n.

systemowo i celowościowo⁴⁷, a tego SN nie bada. Ponadto pomija w uzasadnieniu analizę celu i znaczenia interwencji tworzącej OOU. Wreszcie SN wskazuje, że „naprawienie szkody wynikającej z utraty wartości rynkowej rzeczy jest ogólną zasadą prawa odszkodowawczego”. To twierdzenie stanowi jednak zbyt duże uproszczenie, ponieważ w przypadku rzeczy nie kompensuje się utraty ich wartości, jeżeli nie wynika ona z ich uprzedniego, fizycznego uszkodzenia. Brak jest przykładów na kompensację utraty wartości rzeczy, tylko z powodu zmian preferencji rynkowych potencjalnych nabywców danego rodzaju rzeczy.

Na poparcie takiej argumentacji SN porównuje nieruchomości w OOU z powypadkowym samochodem, a w istocie stosuje analogię pomiędzy rynkiem uszkodzonych samochodów i rynkiem nieruchomości⁴⁸. Samochód, który został uszkodzony, pomimo dokonanej naprawy cechuje się zmniejszoną wartością rynkową i niezależnie od tego, czy poszkodowany zamierza sprzedać auto, tego rodzaju zmniejszenie wartości ma podlegać kompensacji. Sąd Najwyższy nie wskazuje jednak, że kompensacja obniżonej wartości samochodu powypadkowego po jego naprawie (lub przyznaniu odszkodowania równego kosztom naprawy) jest dyskusyjna i nie zawsze dopuszczalna⁴⁹. Pomija także to, że w przypadku uszkodzonego auta doszło do zmiany jego stanu fizycznego i w konsekwencji także użytkowego. Tymczasem sam fakt wprowadzenia OOU nie zmienia przeznaczenia i stanu nieruchomości, w szczególności nie zmienia także oceny jakości jej lokalizacji i narażenia na hałas. Jeżeli nie ma zakazów co do korzystania z nieruchomości (zagospodarowania), utworzenie OOU nie „uszkadza” nieruchomości i nie rodzi obowiązku odszkodowawczego⁵⁰. Zdarzenie szkodzące, którym dla SN jest sam fakt utworzenia OOU, nie wpływa negatywnie na żadną cechę prawną, użytkową czy ekonomiczną przedmiotu wyceny, będącego rzeczą nieruchomością. W szczególności nie ulega pogorszeniu przez tego rodzaju zdarzenie szkodzące lokalizacja i bliższe otoczenie (sąsiedztwo) nieruchomości, gdyż te pozostają niezienne⁵¹, niezależnie od tego, czy wprowadzono OOU, czy też

⁴⁷ Szerzej pod względem prawnoporównawczym: W.H. van Boom, H. Koziol, C.A. Witting [red.], *Pure Economic Loss*, t. 9, New York-Wien 2004; M. Bussani, V. Palmer [red.], *Pure Economic Loss in Europe*, Cambridge 2003.

⁴⁸ Zastosowane porównanie wydaje się jedynie intuicyjne, ale jednocześnie jest zupełnie nietrafne metodycznie. Wynika to najprawdopodobniej z niewłaściwego wykorzystania komentarzy popularyzujących ważny artykuł naukowy: G.A. Akerlof, *The Market for „Lemons”: Quality Uncertainty and the Market Mechanism*, „Quarterly Journal of Economics” 1970/84(3), s. 488–500, <https://doi.org/10.2307/1879431> (dostęp: 23.02.2023 r.). W artykule dotyczącym problemu asymetrii informacji na rynku tytułowe „cytryny” („Lemons”) to samochody używane, a „brzoskwinie” – nowe. Założenie i badania opisane w publikacji dotyczą asymetrii informacji stron transakcji, kiedy kupujący nie zna wad „cytryny”, np. powypadkowego auta. Dlatego jest to sytuacja odwrotna niż w OOU lotniska, gdyż wtedy poprawia się efektywność informacyjna rynku i nikt z nabywców nie myli „cytryn” z „brzoskwiniami”, czyli domów w OOU i poza OOU. Na terenie OOU w tym zakresie nie ma problemu niekorzystnej selekcji i dlatego proponowane ujęcie wg analogii do rynku używanych i uszkodzonych powypadkowych samochodów niczego nie wyjaśnia z perspektywy zasad funkcjonowania rynku domów.

⁴⁹ M. Wałachowska, M.P. Ziemiak, *Art. 436*, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 3, *Zobowiązania. Część ogólna* (art. 353–534), red. M. Habdas, M. Fras, Warszawa 2018, s. 577–578.

⁵⁰ Zob. M. Górski, *Ochrona...*, [w:] *Prawo...*, s. 273.

⁵¹ Ramy publikacji nie pozwalają na rozwinięcie ważnych dodatkowych wątków metodycznych, istotnych dla rozważania zmian zasad kompensacji w warunkach, kiedy przy braku formalnych ograniczeń pojawiają

nie. Przeciwnie – wprowadzenie OOU poprawia jakość informacji rynkowych oraz daje właścicielom nieruchomości możliwość rewitalizacji akustycznej budynków na koszt lotniska, a więc ich sytuacja jest polepszona, a nie pogorszona, ze względu na wprowadzenie OOU.

Gdyby SN faktycznie chciał porównać kompensację utraty wartości nieruchomości na skutek samego tylko wprowadzenia OOU do kompensacji utraty wartości handlowej pojazdu, to musiałby przyznać, że właścicielom samochodów, których sprzedaż utrudniły lub cenę rynkową obniżyły np. nowe wymogi związane z ochroną środowiska, powinna należeć się kompensata za utratę wartości tych aut. Taka interpretacja, zarówno w przypadku nieruchomości, jak i samochodów, prowadzi jednak do tego, że w metodyce wyceny na poziomie konceptualizacji procesu wyceny wartość zostaje zastąpiona rynkiem. W odniesieniu do nieruchomości takie rozwiązanie jest nie tylko sprzeczne z przepisami u.g.n., ale także nie znajduje jakiegokolwiek uzasadnienia w teorii wyceny nieruchomości.

Przy rozważaniu modelu kompensacji szkody powiązanej ze zdarzeniem szkodzącym dotyczącym jedynie faktu utworzenia OOU wymagana byłaby szersza argumentacja SN, która powinna stanowić próbę odpowiedzi na pytania: Czy i w jakim zakresie gwarantowana jest niezmienność wartości nieruchomości w ramach społecznej gospodarki rynkowej? W jakim celu i na jakich warunkach zasadne jest kompensowanie szkody wynikającej jedynie z negatywnej zmiany (pogorszenia) warunków funkcjonowania rynku?

W związku z powyższym warto wskazać, że stwierdzenie SN, iż: „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”, w żadnym stopniu nie uzasadnia (ani prawnie, ani ekonomicznie) kompensacji tego rodzaju zmian wartości. Wyniki oceny warunków funkcjonowania danego rynku wskazujące, że zachodzi na nim zjawisko „stygmatyzacji”, mogą być bowiem jedynie uzasadnieniem dla rozważenia, czy podejmować odpowiednią interwencję mającą zapobiegać poszerzaniu takiego zjawiska lub usuwaniu jego skutków.

się wtórnie na terenie OOU nowe znaczące efekty zewnętrzne. Pozytywne efekty dotyczą np. rozbudowy publicznej infrastruktury transportowej realizowanej głównie z powodu rozwoju lotniska, ale istotnej także dla poprawy dostępności i atrakcyjności terenów mieszkaniowych w jego otoczeniu. Negatywne efekty dotyczą np. rozbudowy infrastruktury lotniska w taki sposób, że dla części terenów mieszkaniowych w otoczeniu lotniska pogarsza się stan sąsiedztwa względem odległości od pasa startowego i zwiększa się także poziom hałasu, chociaż dla części terenów, od których odsunięto pas startowy, jest odwrotnie. Obrazowym skutkiem takiej zmiany może być pojawienie się samolotu w przestrzeni innych nieruchomości niż dotychczas, tylko z powodu przesunięcia pasa startowego. Przykład taki dotyczy Międzynarodowego Portu Lotniczego Katowice w Pyrzowicach, gdzie dla części nieruchomości przesunięcie pasa przynosi negatywne efekty zewnętrzne w postaci hałasu, w warunkach braku znaczących formalnych ograniczeń (np. zakazu budowy domów), ale jednocześnie pojawiają się pozytywne efekty sąsiedztwa lotniska, np. nowe połączenie kolejowe dla mieszkańców. Należy jednak poczynić zastrzeżenie, że sprawa analizowana w postanowieniu z 28.10.2022 r. dotyczy Portu Lotniczego Poznań-Ławica im. Henryka Wieniawskiego w Poznaniu, gdzie nie występują omawiane problemy wtórnego pojawienia się na terenie OOU istotnych efektów zewnętrznych.

Ponadto każda próba uznania „stygmatyzacji” nieruchomości za szkodę wyrażaną jako zmniejszenie wartości nieruchomości będzie nieudana, gdyż od strony metodycznej nie jest możliwe zaproponowanie założeń metody dyferencyjnej opartej na kategorii wartości rynkowej. Jest tak dlatego, że zamiast porównania dwóch wartości jednej nieruchomości usiłuje się porównać dwa rynki, przy czym rynek uznawany za właściwy dla określenia wartości według stanu nienaruszonej własności nie ma żadnego związku z nieruchomością stanowiącą przedmiot interwencji. Aby dokonać porównania, należy wybrać punkt odniesienia, którym jest inny, bardziej „cenny” rynek, czyli rynek nieruchomości posiadających cechę innej, lepszej lokalizacji. Tymczasem nie wiadomo, jaka miałyby być prawna i ekonomiczna przyczyna kompensacji tego, że w innym miejscu znajdują się bardziej wartościowe nieruchomości aniżeli te zlokalizowane w pobliżu lotniska, czy też przy uciążliwych zakładach lub nieruchomościach. Szacowana nieruchomość nie posiadała nigdy tego rodzaju lepszej właściwości (cechy) dotyczącej lokalizacji. W konsekwencji w ramach metody dyferencyjnej nie jest określana wartość nieruchomości podlegającej interwencji, przy założeniu braku ograniczeń (wartość hipotetyczna, według nienaruszonej własności), tylko szacowana jest wyłącznie wartość niedookreślonej co do położenia nieruchomości podobnej⁵² i jedyny pewny punkt wyjścia do wyceny dotyczy jej lokalizacji poza OOU, gdyż za właściwy terytorialnie uznaje się rynek nieruchomości położonych poza OOU.

Wprawdzie zjawiska „stygmatyzacji” mogą zachodzić w otoczeniu lotniska z powodu efektów zewnętrznych związanych z hałasem, to SN pomija jednak problem, że przy tego rodzaju analizach uwzględniać należy także pozytywne efekty zewnętrzne wpływające na funkcjonowanie rynku w otoczeniu lotnisk. Dodatkowym problemem jest to, że dla uzasadnienia sformułowania pytania prawnego odnoszonego do utraty wartości rynkowej na skutek zjawisk „stygmatyzacji” czy „skażenia” SN powołuje się na możliwość wystąpienia takich zjawisk. Wywodzi to z doświadczenia życiowego, mimo że są dostępne wyniki interdyscyplinarnych badań prawno-ekonomicznych, które nie potwierdzają, iż dochodzić może do utraty wartości nieruchomości mieszkaniowych z powodu samego faktu utworzenia OOU dla lotniska cywilnego⁵³. Także wyniki badań zagranicznych dotyczących rynków o względnie wysokiej efektywności informacyjnej (wyższej niż w Polsce) wskazują, że działanie skutkujące wyznaczeniem granic stref specjalnych (np. opracowanie i publikacja map hałasu lotniczego) nie wpływa negatywnie na funkcjonowanie lokalnego rynku⁵⁴. Nie powinno to budzić

⁵² Takie wnioski jednoznacznie potwierdzają błędne metodycznie opisy dobrych praktyk wyceny stosowane w ramach sposobu wyceny nazywanego „Modele badawcze z rynków równoległych”. Przy ich stosowaniu w ramach specyficznej współczynnikowej dyferencji nie określa się bowiem wartości przedmiotu wyceny i interwencji, tylko „wartość porównywanej nieruchomości” położonej na równoległym rynku podobnym. Zob.: J. Andrzejewski, M. Kosmowski, M. Pawłowska, M. Trojanek, *Wartość...*, s. 17-18; A. Andrzejewski, R. Dobrzyński, I. Harbuz, K. Nowak, *Wartość...*, s. 22-23.

⁵³ M. Belej, R. Cellmer, I. Foryś, M. Głuszak, *Airports in the urban landscape: externalities, stigmatization and housing market*, „Land Use Policy” 2023/126, s. 1-15, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106540> (dostęp: 5.12.2024 r.).

⁵⁴ Zob. K.P. Kaur, B.A. Cardak, R. McAllister, *The Impact of Airport Noise on House Prices*, „Q Open” 2021/1(2), s. 1-21, <https://doi.org/10.1093/qopen/qaob012> (dostęp: 5.12.2024 r.).

wątpliwości także z perspektywy doświadczenia życiowego, gdyż niezależnie od map hałasowych nabywcy wiedzą, że okolice określonych zakładów czy infrastruktury są lub mogą być uciążliwe. Niższe ceny nie są więc spowodowane publikacją mapy czy ustanowieniem obszaru, ale istniejącymi, najczęściej od wielu lat, i znanymi nabywcom warunkami funkcjonowania rynku w danej lokalizacji.

Co ciekawe, pogląd SN, że sam fakt utworzenia OOU może skutkować zmniejszeniem wartości, w istocie nie został potwierdzony wynikami analiz wykonanych przez biegłych na zlecenia sądów. „Stygmatyzacja” jest w nich bowiem wykorzystywana jedynie jako swoisty dodatek do metodyki, w sytuacji gdy potrzebne jest uzasadnienie przyczyny wykazania zmniejszenia wartości⁵⁵. Innymi słowy, skoro biegły zaczyna proces wyceny od rynku, a nie od pojęcia „wartości”, to jeśli nie zna celu czynności wykonywanych w ramach analizy rynku, „nie wie, co liczy”. Wartość jest dla niego jedynie wynikiem wykonanego pomiaru, który można ewentualnie ocenić z punktu widzenia jego matematycznej poprawności, lecz nie z punktu widzenia przydatności dla realizowanego celu wyceny. Dla uzasadnienia uzyskanego wyniku biegły powołuje się na „stygmatyzację”, bo to jest rzekomo zgodne z „doświadczeniem życiowym”. Tymczasem podczas wyceny, na poziomie pomiaru, wykazywany jest spadek wartości tylko z powodu przyjmowania niezgodnego ze stanem faktycznym oraz z przepisami u.g.n. założenia, że przedmiot wyceny znajduje się gdzie indziej, w jakiejś lokalizacji poza OOU, innej niż jego faktyczne umiejscowienie⁵⁶. W konsekwencji pomiar nie dotyczy zmniejszenia wartości przedmiotowej nieruchomości, ale dotyczy obliczania różnicy na podstawie wartości przedmiotowej nieruchomości i niedookreślonej nieruchomości (podobnej) położonej w lepszej lokalizacji. Różnica w wartościach rozmaitych nieruchomości mylona jest ze zmniejszeniem się wartości jednej przedmiotowej nieruchomości. Ponieważ jednak ta druga wielkość, którą należy obliczyć, nie jest w istocie oszacowana, rzeczoznawca zasłania się koncepcją „stygmatyzacji”, mającej wszystko wytłumaczyć i uzasadnić.

Wyniki badań pozwoliły na zidentyfikowanie obszarów i rodzaju luki informacyjnej, w jakiej funkcjonuje nie tylko SN, ale także sądy powszechne i strony konfliktów sąsiedzkich. Do jej identyfikacji wykorzystuje się opisowy model metodyki szkody przedstawiony w tabeli. Luka informacyjna wynika, po pierwsze, z oceny, że argumentacja SN jest nieprecyzyjna w zakresie określenia zdarzenia szkodzącego i pomija cele interwencji, które powinny być zrozumiane przy zastosowaniu prawidłowej interpretacji językowej, systemowej oraz celowościowej prawa⁵⁷. Po drugie, wynika z oceny wadliwości uzasadnienia SN, że o „czystej szkodzie ekonomicznej” można rozstrzygnąć na podstawie dowodu z opinii biegłego, w której biegły samodzielnie ustala, jak wykazać „że na skutek wprowadzenia OOU doszło do utraty wartości

⁵⁵ Szerzej: M. Habdas, E. Kucharska-Stasiak, J. Konowalczyk, *Stygmatyzacja nieruchomości w otoczeniu lotnisk a syndrom Yeti przy ustalaniu odszkodowań*, „Rejent” 2022/11(379), s. 34.

⁵⁶ Szerszy opis i propozycja rozwiązania problemu metodycznego: J. Konowalczyk, M. Habdas, I. Foryś, Ł. Drobiec, *Wartość...*, s. 150–153.

⁵⁷ Zob. M. Zieliński, O. Bogucki, A. Choduń, S. Czepita, B. Kanarek, A. Municzewski, *Zintegrowanie polskich koncepcji wykładni prawa*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 2009/4, s. 27–28; A. Choduń, *Koncepcja wykładni prawa Macieja Zielińskiego*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 2016/4, s. 62.

rynkowej nieruchomości”. Tymczasem opinia biegłego może być dopuszczona tylko po wcześniejszym ustaleniu przez sąd założeń dyferencji (poziom C) formułowanej w związku z konkretną ingerencją we własność, która zmienia cechy prawne lub fizyczne prawa własności lub rzeczy, będącej przedmiotem tego prawa. Po trzecie, luka wynika z negatywnej oceny tezy SN, że o zmniejszeniu wartości ma przesądzać informacja z opinii biegłego, w której dowolnie, według własnych przekonań, ustala on wielkości i założenia dyferencji. Wymagałoby to całkowitej zmiany dotychczasowej hierarchii oraz powiązań pomiędzy metodyką określania szkody a metodyką określania wartości w ramach metody dyferencyjnej⁵⁸. Ponadto wymagane byłoby także wykonanie wyceny nieruchomości według innych zasad niż te, które wynikają z przepisów u.g.n. Uzasadnienie i ocena skutków uznania, że dyferencja ma metodycznie łączyć się z rynkiem (połączenie C - b, według opisu w tabeli), pozostały całkowicie poza argumentacją SN. Po czwarte, wskazać należy, że dla realizacji szerszej kompensacji szkody dotyczącej zmniejszenia wartości wymagane byłoby ustalenie formuły metody dyferencyjnej. Tymczasem SN kompetencje w tym zakresie przekazuje biegłemu i podkreśla, że jego wiedza powinna obejmować „wiadomości specjalne odnoszące się do funkcjonowania rynku nieruchomości”. Takie podejście wymagałoby uznania za poprawne twierdzenia, że to wiedza specjalistyczna biegłego ma decydować o dopuszczalności kompensacji, a co za tym idzie – także o dopuszczalności danego rodzaju dowodu w sprawie, podczas gdy te decyzje leżą wyłącznie w kompetencji sądu.

5. Wnioski z przeprowadzonych badań

Wieloletnie spory dotyczące rekompensat dla właścicieli domów położonych w OOU wokół lotnisk cywilnych w Polsce, przy rozbieżnych ocenach sądów i braku zrozumienia roli biegłego w tym procesie, doprowadziły do zwiększenia kosztów społecznych interwencji oraz braku uzyskiwania zaplanowanych efektów niezbędnych dla realizacji celów interwencji. Niezrozumienie hierarchii i wzajemnych powiązań metodyki określania szkody i metodyki wyceny doprowadziło do nieuzasadnionej kompensacji szkody interpretowanej jako skutek samego faktu dokonania interwencji, a nie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. W praktyce kompensowana jest zatem różnica w wartościach innych nieruchomości. Utratę wartości bieglej utożsamia z gorszą lokalizacją przedmiotu wyceny, gdyż przy określaniu wartości według stanu nienaruszonej własności przyjmuje bez żadnych korekt fikcyjne położenie przedmiotu wyceny gdzieś poza OOU.

W artykule zaproponowano normatywny model metodyki kompensacji badanej szkody, który wyjaśnia powiązanie metodyki określania szkody i metodyki wyceny oraz pozwala na ocenę stanowiska SN wraz ze wskazaniem luki informacyjnej, w jakiej

⁵⁸ Zob. Z. Małecki, *Rzeczoznawca majątkowy. Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości*, Warszawa 2016 – w szczególności należy prześledzić przykład (s. 26–29) z opisem założeń dyferencji do celu wynikającego z art. 36 ust. 3 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r. poz. 1130).

sądy powszechne oraz SN rozstrzygają spory o wysokość odszkodowań w OOU. Ponadto stosowany w badaniach model normatywny spełnia warunek zgodności z przepisami u.g.n. dla proponowanej metodyki wyceny nieruchomości w ramach metody dyferencyjnej.

Podsumowując rozważania, należy stwierdzić, że stanowisko SN nie rozwiązuje żadnego problemu w obszarze metodyki określania szkody, gdyż biegły, aby wydać poprawną opinię dla realizowanego celu wyceny, winien dysponować właściwą formułą metody dyferencyjnej, której założenia ustala sąd w tezie dowodowej. Z perspektywy oceny wartości dowodowej opinii założenia dyferencji ustalone przez sąd wyznaczają biegłemu charakter i cechy opinii w zakresie kryteriów decydujących o dopuszczalności jej wykorzystania przez sąd⁵⁹. To jednoznacznie wskazuje granice kompetencji biegłego zajmującego się określaniem wartości. Biegły nie powinien być w żadnym zakresie umocowany do ulepszania i stosowania własnych, eksperymentalnych założeń dyferencji, gdyż jego zadaniem jest tylko poprawne określenie dwóch wartości (faktycznej i hipotetycznej) tej samej nieruchomości. Biegły nie może także dokonywać interpretacji prawa oraz przedstawiać opinii na temat rozmaitych zjawisk rynkowych czy różnych wartości rynkowych różnych nieruchomości położonych w odmiennych lokalizacjach.

Od strony metodycznej w uzasadnieniu postanowienia z 28.10.2022 r. brakuje więc powiązania kwestii pomiaru szkody (metody dyferencyjnej) z etapami konceptualizacji i operacjonalizacji szkody. Z tego powodu podejmowana próba rozwiązania przez SN zapętlonego problemu społecznego poprzez wprowadzenie eksperymentalnych założeń dyferencji, wymagającej konceptualizacji opartej na rynku, może doprowadzić do wypaczenia celu realizowanej interwencji. Systemowo pomija się nawet konstytucyjne zasady dotyczące możliwości i zasad kompensacji ograniczeń prawa własności oraz ochrony własności realizowane w ramach społecznej gospodarki rynkowej.

Ponieważ w postanowieniu z 28.10.2022 r. brak jest konkretyzacji metodycznej opartej na zasadach pomiaru rozważanej szkody metodą dyferencyjną⁶⁰ (zwłaszcza w odniesieniu do wartości nieruchomości określanej dla założenia braku zdarzenia szkodzącego), to te kwestie wyznaczają kierunek przyszłych badań. Zauważona rozbieżność formalna pomiędzy charakterem szkody, która dotyczy wartości i ma być zmierzona w powiązaniu z jej zmniejszeniem, a analizą funkcjonowania rynku prowadzi do błędnych oczekiwań, że na podstawie opinii biegłego dotyczącej funkcjonowania rynku w warunkach „stygmatazacji” wynikającej z negatywnych efektów lotniska (hałas), zostanie przedstawiona opinia o zmniejszeniu się wartości nieruchomości. Tymczasem w tego rodzaju opinii przedstawia się informacje o innych, bardziej wartościowych nieruchomościach, w porównaniu z wycenianą nieruchomością.

⁵⁹ Zob. J. Konowalczyk, *Komunikat nr 2 o wynikach badań naukowych projektu „Sowa 2023” dotyczących standaryzacji zasad określania zmniejszenia wartości nieruchomości w OOU lotnisk spełniających wymogi rzetelności naukowej (według tzw. standardu Dauberta)*, Kraków 2023, s. 40, <https://ie.uek.krakow.pl/kenipi/2023/03/08/projekt-sowa-2023/> (dostęp: 2.11.2023 r.).

⁶⁰ Z. Radwański, A. Olejniczak, *Zobowiązania...*, s. 98–99.

Opisywana w artykule interwencja ma niewątpliwie charakter złożony ze względu na jej cele, oczekiwane efekty oraz stosowane narzędzia. Przy jej realizacji bardzo ważne jest zapewnienie skutecznego systemu kompensowania szkód legalnych, gdyż w przeciwnym przypadku interwencja będzie zawodna. W efekcie powstałej luki informacyjnej błąd formalny dotyczący przyjmowania przez sądy, że bezsporne jest zmniejszenie wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia OOU, nawet jeśli nie wprowadza się w nich ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości, prowadzi do zasądzenia odszkodowań nieuzasadnionych celem interwencji publicznej, zgodnie z założeniami p.o.ś.

Propozycja SN, aby zamiast metody dyferencyjnej opartej na jednoznacznej kategorii wartości rynkowej stosować niedookreśloną kategorię rynku, nie znajduje żadnego uzasadnienia metodycznego. Pozbawiona jest ona argumentacji nie tylko w odniesieniu do stanu faktycznego, który w rozpatrywanej sprawie dotyczy nieruchomości położonej w otoczeniu Portu Lotniczego Poznań-Ławica im. Henryka Wieniawskiego w Poznaniu, ale także szerzej, w odniesieniu do innych lotnisk cywilnych i wojskowych, kiedy utworzenie OOU nie ma związku z tworzeniem infrastruktury powodującej powstanie nowych lub zmiany istniejących efektów zewnętrznych lotniska.

Kwestie dotyczące metodyki określania szkody adekwatnej do sytuacji, kiedy utworzenie OOU powiązane jest z budową nowej lub przebudową istniejącej infrastruktury powodującej istotne zmiany efektów zewnętrznych, w tym pogorszenie się jakości lokalizacji części nieruchomości, oraz kwestie metodyki wyceny w odniesieniu do przydatności prawnej definicji wartości dla określania wartości nieruchomości według stanu nienaruszonego zdarzeniem szkodzącym są kierunkiem i przedmiotem dalszych badań, realizowanych m.in. w ramach projektu Sowa 2023⁶¹. Jednym z ważniejszych problemów, który oczekuje rozwiązania, jest ocena skutków społecznych przyjęcia zmiany zasad stosowania prawa zgodnie z proponowanym przez SN rozumieniem szkody, kiedy nadaje się pierwszeństwo kategorii rynku przed wartością. Dotyczyć ma to sytuacji, w których interwencja nie powoduje zmian w zakresie pojawienia się nowych lub dotyczących istotnego zwiększenia się dotychczasowych negatywnych efektów zewnętrznych. Przy zastosowaniu kryteriów efektywnościowych wprowadzenie szerszej, niż wynika to z p.o.ś., kompensacji szkód do praktyki utrwali istniejące problemy i powodować będzie dalszy brak realizacji celu interwencji oraz wzrost kosztów społecznych.

Bibliografia

1. Akerlof G.A., *The Market for „Lemons”: Quality Uncertainty and the Market Mechanism*, Quarterly Journal of Economics 1970, t. 84, nr 3, <https://doi.org/10.2307/1879431>.

⁶¹ Szerzej nt. projektu Sowa 2023: <https://ie.uek.krakow.pl/kenipi/2023/03/08/projekt-sowa-2023/> (dostęp: 20.10.2024 r.).

2. Andrzejewski A., Dobrzyński R., Harbuz I., Nowak K., *Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego i obszarach ograniczonego użytkowania lotnisk*, Zeszyt Metodyczny [b.m., b.r.].
3. Andrzejewski J., Kosmowski M., Pawłowska M., Trojanek M., *Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego*, Zeszyt Metodyczny nr 1, Warszawa 2013.
4. Babbie E., *Badania społeczne w praktyce*, Warszawa 2003.
5. Belej M., Cellmer R., Foryś I., Głuszak M., *Airports in the urban landscape: externalities, stigmatization and housing market*, Land Use Policy 2023, t. 126, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106540>.
6. Bussani M., Palmer V. [red.], *Pure Economic Loss in Europe*, Cambridge 2003.
7. Choduń A., *Koncepcja wykładni prawa Macieja Zielińskiego*, Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny 2016, z. 4.
8. Czajkowska-Matosiuk K., *Ograniczenie korzystania z nieruchomości w związku z wymogami ochrony środowiska*, Prawo i Środowisko 2015, nr 1.
9. Dybowski T., *Naprawienie szkody*, [w:] *System Prawa Cywilnego*, t. 3, cz. 1, *Prawo zobowiązań. Część ogólna*, red. W. Czachórski, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk-Łódź 1981.
10. Foryś I., Habdas M., Konowalczyk J., *Fair and effective compensation of loss in restricted use areas surrounding airports in Poland*, *Ekonomia i Środowisko* 2019, nr 3.
11. Głuszak M., *Efekty zewnętrzne jako przyczyna zawodności rynku nieruchomości*, Kraków 2019.
12. Górski M., *Ochrona jakości środowiska i prawo emisyjne*, [w:] *Prawo ochrony środowiska*, red. M. Górski, Warszawa 2021.
13. Habdas M., Kucharska-Stasiak E., Konowalczyk J., *Stygmatyzacja nieruchomości w otoczeniu lotnisk a syndrom Yeti przy ustalaniu odszkodowań*, *Rejent* 2022, nr 11(379).
14. Habdas M., *Odszkodowania dla właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w obszarach ograniczonego użytkowania dla lotnisk – wyzwania dotyczące prawidłowego ustalenia zakresu odpowiedzialności odszkodowawczej i podlegającej kompensacji szkody*, cz. 1, *Przeгляд Sądowy* 2020, nr 5.
15. Hausner J., *Społeczna czasoprzestrzeń gospodarowania. W kierunku ekonomii wartości*, Warszawa 2019.
16. Kaliński M., *Szkoda na mieniu i jej naprawienie*, Warszawa 2011.
17. Kamińska K., *Dochodzenie roszczeń odszkodowawczych w związku z interwencją państwa w obszarach ograniczonego użytkowania portów lotniczych – glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 20.04.2021 r., II CSKP 5/2*, *Glosa* 2022, nr 3.
18. Kaur K.P., Cardak B.A., McAllister R., *The Impact of Airport Noise on House Prices*, *Q Open* 2021, t. 1, nr 2, <https://doi.org/10.1093/qopen/qaab012>.
19. Klat-Górska E., Ostapski A., *Odszkodowanie z tytułu ograniczenia korzystania z nieruchomości położonej w obszarze ograniczonego użytkowania. Glosa do wyroku SN z dnia 11 marca 2020 r., I CSK 688/18*, *Przeгляд Sądowy* 2021, nr 9.
20. Konowalczyk J., *Cele i oczekiwane efekty tworzenia OOU dla lotniska*, [w:] I. Foryś, M. Habdas, J. Konowalczyk, M. Belej, M. Głuszak, J. Batóg, R. Cellmer, B. Marona,

- R. Gaca, *Analizy rynków mieszkaniowych w sąsiedztwie lotnisk – funkcjonowanie, interwencja, obszar ograniczonego użytkowania, odszkodowania*, Warszawa 2024.
21. Konowalczyk J., Habdas M., Foryś I., Drobiec Ł., *Wartość nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk – metodyka szacowania wartości szkód i ustalenia odszkodowań*, Warszawa 2021.
 22. Konowalczyk J., *Komunikat nr 1 o wynikach badań naukowych projektu „Sowa 2023” dotyczących zasad recenzowania opinii biegłych sądowych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych*, Kraków 2023, <https://ie.uek.krakow.pl/kenipi/2023/03/08/projekt-sowa-2023/>.
 23. Konowalczyk J., *Komunikat nr 2 o wynikach badań naukowych projektu „Sowa 2023” dotyczących standaryzacji zasad określania zmniejszenia wartości nieruchomości w OOU lotnisk spełniających wymogi rzetelności naukowej (według tzw. standardu Dauberta)*, Kraków 2023, <https://ie.uek.krakow.pl/kenipi/2023/03/08/projekt-sowa-2023/>.
 24. Konowalczyk J., *The Problem of Reflecting the Market in the Legal Principles of Real Estate Valuation in Poland: How to Eliminate the „Legal Footprint”?*, *Real Estate Management and Valuation* 2017, t. 25, nr 2.
 25. Kotarbiński T., *Elementy teorii poznania, logiki formalnej i metodologii nauk*, Warszawa 1986.
 26. Kucharska-Stasiak E., *Wycena bez wartości – przyczyny i skutki*, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości* 2012, t. 20, nr 2.
 27. Małecki Z., *Rzeczoznawca majątkowy. Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości*, Warszawa 2016.
 28. Mazur S., *Współzarządzanie a administracja publiczna*, [w:] *Współzarządzanie publiczne*, red. S. Mazur, Warszawa 2015.
 29. Mikołajewicz M., *Problematyka pure economic loss ze szczególnym uwzględnieniem szkody wyrządzonej przez adwokata*, *Wiadomości Ubezpieczeniowe* 2010, nr 2.
 30. Pchalek M., *Art. 129*, [w:] M. Górski i in., *Prawo ochrony środowiska. Komentarz*, Warszawa 2019.
 31. Pokrzywniak J., *Odpowiedzialność zarządzającego lotniskiem za szkody wynikające z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Glosa do wyroku SN z dnia 6 czerwca 2019 r., II CSK 222/18*, *Glosa* 2021, nr 1.
 32. Radwański Z., Olejniczak A., *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2023.
 33. Radwański Z., Olejniczak A., *Zobowiązania – część ogólna*, Warszawa 2022.
 34. Radwański Z., Zieliński M., *Stosowanie i wykładnie prawa cywilnego*, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 1, *Prawo cywilne – część ogólna*, red. M. Safjan, Warszawa 2012.
 35. Romańska-Ściśeł M., *Ewolucja instytucji prawnej strefy ochronnej w prawie ochrony środowiska*, *Studia Iuridica Lublinensia* 2004, nr 4.
 36. Shapiro E., Mackmin D., Sams G., *Modern Methods of Valuation*, London–New York 2019, <https://doi.org/10.1201/9781315145419>.
 37. Szczerbowski J.J., *Heuristics and the Problem of Pure Economics Loss*, *Principia* 2018, t. 65, <https://doi.org/10.4467/20843887PI.18.001.9884>.
 38. van Boom W.H., Koziol H., Witting C.A. [red.], *Pure Economic Loss*, t. 9, New York–Wien 2004.

39. Wałachowska M., Ziemiak M.P., *Art. 436, [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, t. 3, Zobowiązania. Część ogólna (art. 353–534)*, red. M. Habdas, M. Frasz, Warszawa 2018.
40. Wojtyła A., *Nowoczesne państwo kapitalistyczne a gospodarka*, Warszawa 1990.
41. Wolter A., Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2020.
42. Zacharko L., *Strefy specjalne w prawie administracyjnym*, Katowice 2012.
43. Zaradkiewicz K., *Kierunki rozwoju orzecznictwa Sądu Najwyższego w sprawach dotyczących nieruchomości w 2020 r.*, cz. 1, *Przegląd, Nieruchomości@ 2021*, nr 2.
44. Zieliński M., Bogucki O., Choduń A., Czepita S., Kanarek B., Munczewski A., *Zintegrowanie polskich koncepcji wykładni prawa*, *Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny* 2009, z. 4.