

Magdalena Habdas, Jan Konowalczyk

Zmniejszenie wartości nieruchomości w otoczeniu lotnisk: prawno-ekonomiczne uwagi dotyczące stosowania metody dyferencyjnej do ustalania szkody w świetle uchwały składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 6.11.2024 r. (III CZP 27/24)¹

Real estate value diminution near airports: legal and economic considerations on the application of the differential method to identify damage in the light of the Supreme Court resolution of 7 Justices of 6 November 2024 (III CZP 27/24)

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

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

Data zgłoszenia tekstu przez autorów: 16.10.2025 r.; data zaakceptowania do publikacji: 9.01.2026 r.

Abstract

This article addresses compensation for damage in the form of value diminution of real estate located within airport restricted use areas (RUA). The principles of such compensation were presented by the Supreme Court in a resolution of seven Justices dated 6 November 2024. According to this resolution, the decrease in value is to be compensated even in the absence

¹ Działania badawcze M. Habdas zostały wsparte środkami przyznanymi w ramach programu Inicjatywa Doskonałości Badawczej Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach. Działania badawcze J. Konowalczyka zostały sfinansowane przez Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie w ramach projektu „Ograniczenie negatywnych skutków emisji hałasu z portów lotniczych w Polsce”, któremu nadano nazwę Sowa 2025. Autorzy deklarują równy wkład badawczy w opracowanie artykułu (M. Habdas 50%, J. Konowalczyk 50%).

of restrictions, such as orders and prohibitions, changing the manner of using residential real estate. To facilitate the determination of this type of damage, the Supreme Court presents in the analyzed resolution the assumptions of the differential method, based on which experts determine the market value of the real estate in two variants (real and hypothetical). We criticize the Supreme Court's resolution from a legal and economic perspective and demonstrate that determining the decrease in real estate value based on the assumptions of the differential method specified in the Supreme Court's resolution is not possible for real estate that was not subject to orders or prohibitions introduced in the resolution establishing RUA. The research has positively verified the thesis that the lack of proper conceptualization of damage and the lack of assessment regarding the principles of its operationalization led to the Supreme Court's adoption of an internally contradictory resolution. It was confirmed that this is the result of the Supreme Court basing its entire methodology related to compensation for damage solely on determining its size. Such methodological deficiencies cannot be remedied by setting appropriate requirements for the expert in determining the market value of real estate using the differential method. This involves the expert measuring real estate value in two variants, allowing the courts to determine the difference between the values measured for each variant. The Supreme Court accepts that the expert's measurement result, expressed as a monetary amount and described as the difference between two specific values, is sufficient to establish that damage has occurred and even that the requirements of compensatory liability have been met. In fact, an expert applying the differential assumptions proposed by the Supreme Court and correctly determining the market value of real estate cannot demonstrate any difference in value. However, the Supreme Court's rejection of determining the value of the analyzed damage based on various experimental assumptions of the differential method was assessed positively, as these lead experts to apply experimental principles for determining market value in forms of opinions other than appraisal reports.

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

■ Streszczenie

W artykule zajęto się kompensacją szkody w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości położonych w obszarach ograniczonego użytkowania (OOU) lotnisk, której zasady przedstawił Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z 6.11.2024 r. Zgodnie z tą uchwałą zmniejszenie wartości ma być kompensowane także w przypadku braku wprowadzenia ograniczeń typu nakazy i zakazy zmieniające sposób korzystania z nieruchomości mieszkaniowych. W celu umożliwienia ustalania wysokości tego rodzaju szkody SN przedstawia w analizowanej uchwale założenia metody dyferencyjnej, na podstawie których biegły ma określić wartość rynkową nieruchomości wariantowo. Krytykujemy uchwałę SN w ujęciu prawno-ekonomicznym i wykazujemy, że ustalenie zmniejszenia wartości nieruchomości oparte na założeniach metody dyferencyjnej określonych w uchwale SN nie jest możliwe dla nieruchomości, które nie zostały objęte nakazami lub zakazami wprowadzonymi w uchwale tworzącej OOU. Badania przyniosły pozytywną weryfikację tezy, że brak właściwej konceptualizacji szkody i brak oceny dotyczącej zasad jej operacjonalizacji doprowadziły do podjęcia przez SN uchwały wewnętrznie sprzecznej. Potwierdzono, że jest to wynik oparcia przez SN całej metodyki związanej z kompensacją szkody wyłącznie na ustaleniu jej rozmiaru. Tego rodzaju braki metodyczne nie mogą zostać zniwelowane poprzez wyznaczenie biegłemu odpowiednich wymagań dotyczących sposobu określenia wartości rynkowej nieruchomości w ramach metody dyferencyjnej, czyli

poprzez dokonanie przez biegłego pomiaru jej wartości w dwóch wariantach pozwalających sądom na ustalenie różnicy. Posiadanie informacji o wyniku pomiaru dokonanego przez biegłego i wyrażonego kwotą pieniężną opisaną jako różnica dwóch określonych wartości jest traktowane przez SN jako wystarczające do uznania, że wystąpiła szkoda, a nawet że spełnione zostały przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej. Biegły, stosując założenia dyferencji proponowane przez SN i dokonując poprawnego określenia wartości rynkowej nieruchomości, faktycznie nie jest w stanie wykazać jakiegokolwiek różnicy wartości. Pozytywnie oceniono odrzucenie przez SN możliwości ustalania wysokości analizowanej szkody na podstawie różnych eksperymentalnych założeń metody dyferencyjnej, które prowokowały biegłych do stosowania eksperymentalnych zasad określania wartości rynkowej w ramach innych form opinii niż operat szacunkowy.

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

1. Wprowadzenie

W tytule II w dziale IX „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” ustawy Prawo ochrony środowiska² w przepisach ogólnych tego działu, a konkretnie w art. 129 p.o.ś., przewidziano zasady kompensacji szkód wywołanych ingerencją w prawo własności, przyjmującą formę ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Ograniczenie takie wprowadza się w drodze ustanowienia różnego rodzaju stref specjalnych³, m.in. obszaru ograniczonego użytkowania (dalej OOU). Ustawodawca w art. 129 ust. 2 p.o.ś. postanowił, że „W związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości”. W przepisie tym określono zdarzenie szkockie, z którym powiązano odpowiedzialność odszkodowawczą, oraz wskazano, że elementem podlegającej kompensacji szkody może być zmniejszenie wartości nieruchomości⁴.

W praktyce znakomita większość sporów sądowych dotyczących nieruchomości zlokalizowanych w OOU lotnisk wynika z roszczeń, w których właściciele jako szkodę w postaci straty wskazują zmniejszenie wartości nieruchomości, oraz z żądań przyznania kwot pieniężnych odpowiadających kosztom dokonania przez właścicieli rewitalizacji akustycznej budynków. Względnie rzadko pojawiają się spory dotyczące utraconych korzyści. W artykule zajmujemy się wyłącznie zmniejszeniem się wartości nieruchomości, gdyż określenie rozmiaru takiej straty następuje odrębnie od ustalania rozmiaru innych, mogących się uwidocznić, elementów szkody⁵. Pomimo że zagadnienie prawidłowego rozumienia i kompensacji szkody polegającej na zmniejszeniu wartości nieruchomości położonej w OOU ustanowionego dla lotniska było dotychczas przedmiotem licznych orzeczeń sądowych, w tym trzech uchwał Sądu Najwyższego (dalej SN) stanowiących rozstrzygnięcie skierowanych do SN zagadnień

² Ustawa z 27.04.2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jedn.: Dz.U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.) – dalej p.o.ś.

³ Chodzi o: poddanie ochronie obszarów lub obiektów na podstawie przepisów ustawy z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn.: Dz.U. z 2026 r. poz. 13), wyznaczenie obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją, wydanie decyzji w sprawie poprawy stanu środowiska na wielkoobszarowym terenie zdegradowanym (art. 130 p.o.ś.), utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania (art. 135 p.o.ś.), utworzenie strefy przemysłowej (art. 136a p.o.ś.).

⁴ Takie sformułowanie przepisu jest problematyczne, gdyż – jak się wydaje – zmniejszenie wartości nieruchomości jest miarą szkody, a nie szkodą samą w sobie, jednak ze względu na ramy artykułu pomijamy analizę tego zagadnienia i przyjmujemy, że zmniejszenie się wartości nieruchomości jest szkodą. Krytykę utożsamiania szkody z jej miarą przedstawiono szerzej w publikacji: M. Habdas, *Compensating landowners in the vicinity of airports. A comparative study of the neighbour conflict*, London–New York 2024, s. 289–295.

⁵ Zob. jednak rozważania dotyczące rekurencji, w przypadku nieprawidłowej identyfikacji przez sąd zdarzenia szkodzącego, z którym powiązano odpowiedzialność odszkodowawczą: M. Habdas, J. Konowalczyk, *Cele i warunki skutecznej interwencji Państwa w obszarach ograniczonego użytkowania portów lotniczych*, „Świat Nieruchomości” 2018/3, s. 11–13; 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. 2, „Przegląd Sądowy” 2020/6, s. 41–48; J. Konowalczyk, M. Habdas, I. Forys, Ł. Drobiec, *Wartość nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk – metodyka szacowania szkód i ustalania odszkodowań*, Warszawa 2021, s. 91–92, 306–307.

prawnych⁶, a także wypowiedzi doktryny⁷, nie ukształtowała się jednolita linia orzecznicza. Nawet pobieżna analiza wyłącznie najnowszych orzeczeń SN wykazuje, że są one nadal sprzeczne⁸. Nie ma bowiem zgodności poglądów co do tego, czy w świetle art. 129 ust. 2 p.o.ś. ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest już sam fakt utworzenia OOU na podstawie aktu prawa miejscowego dotyczącego planowania specjalnego, czy też jest nim wprowadzony w uchwale tworzącej OOU nakaz lub zakaz powodujący zmianę istniejącego albo prawnie dopuszczalnego sposobu korzystania z danej nieruchomości. Sprzeczne orzeczenia dotyczą także kwestii, czy w myśl art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 p.o.ś. odszkodowanie za koszty remontu akustycznego budynku przysługuje właścicielowi nieruchomości dopiero, gdy tego rodzaju nakłady remontowe faktycznie zostały dokonane i ich koszty zostały poniesione, czy też odszkodowanie przysługuje, pomimo że taki remont nie został zrealizowany, a koszty nie zostały poniesione.

Dla zilustrowania występujących w orzecznictwie sprzeczności, można wskazać wyrok SN z 12.03.2025 r.⁹, w którym stwierdza się, że: „Zatem nie samo ustanowienie o.o.u. jest podstawą powstania prawa do odszkodowania, lecz związek szkody właściciela z ustanowionym ograniczeniem korzystania z nieruchomości. (...) istotne jest nie samo utworzenie o.o.u., lecz wejście w życie konkretnego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Przy tym treść tych ograniczeń może ulegać zmianie. Sejmik lub rada powiatu mogą zmieniać obszary poszczególnych stref

⁶ Uchwały SN z: 7.04.2022 r., III CZP 80/22, OSNC 2022/11, poz. 106; z 29.04.2022 r., III CZP 81/22, OSNC 2023/1, poz. 3 [taka sama sentencja w obu uchwałach: „1. Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania z uwagi na niemożność zachowania standardów ochrony środowiska przed hałasem w związku z funkcjonowaniem lotniska (art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.) nie stanowi samodzielnej podstawy roszczenia odszkodowawczego z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, określonego w art. 129 ust. 2 tej ustawy. 2. Za ograniczające sposób korzystania z nieruchomości w rozumieniu art. 129 ust. 2 ustawy mogą być uznane wyłącznie postanowienia aktu ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania określające nakazy, zakazy i zalecenia skierowane do właścicieli nieruchomości (art. 135 ust. 3a powyższej ustawy)"]; z 28.10.2022 r., III CZP 100/22, OSNC 2023/6, poz. 58 (sentencja: „Właścicielowi nieruchomości położonej w strefie ograniczonego użytkowania, o której mowa w art. 135 Prawa ochrony środowiska, nie przysługuje odszkodowanie w wysokości odpowiadającej kosztom zapewnienia w budynku znajdującym się na tej nieruchomości odpowiedniego klimatu akustycznego, jeżeli koszty te nie zostały poniesione”).

⁷ Zob. np. K. Kamińska, *Spory o interpretację i stosowanie art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 Prawa ochrony środowiska w obszarach ograniczonego użytkowania lotnisk*, „Monitor Prawniczy” 2025/5, s. 303-308; 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; 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.

⁸ W artykule pomijamy problematykę oceny wpływu na treść orzeczeń SN składu sędziowskiego według kryterium prawidłowości powołania na stanowisko sędziego. Wstępne wyniki badań wskazują, że brak jest istotnej zależności pomiędzy prezentowanym przez skład sądu stanowiskiem w kwestii interpretacji art. 129 i 136 p.o.ś. a formalnym statusem sędziów orzekających w poszczególnych składach. Raczej zauważalny jest problem słabo uzasadnionej zmienności poglądów SN przy podobnych składach orzekających, co dotyczy także składów z sędziami, których formalny status nie jest kwestionowany.

⁹ II CSKP 918/23, LEX nr 3840878.

wyodrębnionych w o.o.u. oraz treść obowiązujących w nich ograniczeń. Na podstawie art. 129 ust. 1–4 dopiero z chwilą wejścia w życie konkretnego ograniczenia powstaje prawo do odszkodowania w związku z tym ograniczeniem”. Przeciwnie jest natomiast postanowienie SN z 31.03.2025 r.¹⁰, w którym wskazuje się, że: „Właścicielowi nieruchomości, której wartość zmniejszyła się na skutek wprowadzenia OOU, o którym mowa w art. 135 ust. 1 p.o.ś., jednak bez związku ze szczególnymi ograniczeniami wynikającymi z art. 135 ust. 3a tej ustawy, przysługuje odszkodowanie na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś.”. Z kolei w odniesieniu do odszkodowania za koszty remontu akustycznego budynku w postanowieniu z 3.04.2025 r.¹¹ SN stwierdza: „Właścicielowi nieruchomości położonej w OOU, o którym mowa w art. 135 p.o.ś., nie przysługuje odszkodowanie w wysokości odpowiadającej kosztom zapewnienia w budynku znajdującym się na tej nieruchomości odpowiedniego klimatu akustycznego, jeżeli koszty te nie zostały poniesione”, ale w postanowieniu z 25.04.2025 r.¹² wskazuje, że „Koszty rewitalizacji akustycznej mogą być dochodzone jako element szkody, niezależnie od ich faktycznego poniesienia”.

Zilustrowane przykładami krańcowa odmiennosc i labilność orzecznictwa SN przekładają się na taką samą sytuację w sądach powszechnych, co jest dowodem na to, że art. 129 ust. 2 p.o.ś. oraz art. 136 ust. 3 p.o.ś. nie są poprawnie rozumiane, interpretowane i stosowane przez judykaturę. To z kolei skutkuje tym, że orzecznictwo jest niespójne, przypadkowe i wzajemnie sprzeczne. Uzasadnienia orzeczeń, zamiast prezentowania spójnej systemowo argumentacji prawnej, bazują na doświadczeniu życiowym sądu wspieranym słabo zweryfikowanymi opiniami biegłych i zawierają błędy logiczne, wynikające najczęściej z pomyłkowych założeń prawnych lub ekonomicznych.

Przedmiotem niniejszego artykułu jest uchwała SN z 6.11.2024 r.¹³, która stanowi pierwsze orzeczenie dotyczące odszkodowań za zmniejszenie wartości nieruchomości w OOU lotniska wydane w składzie 7 sędziów SN, przy czym skład ten nie nadał tej uchwale mocy zasady prawnej. Zajmujemy się krytyczną analizą i oceniamy uchwałę SN w ujęciu prawno-ekonomicznym. W podjętej uchwale SN wskazuje, że: „Właścicielowi nieruchomości, której wartość zmniejszyła się na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, przysługuje odszkodowanie na podstawie art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska, chociażby zmniejszenie to nie miało związku z ograniczeniami wynikającymi z art. 135 ust. 3a tej ustawy”. Co ważne, SN formułuje następujące założenia metody dyferencyjnej, które mają umożliwić ustalenie (pomiar) wysokości szkody także w sytuacji¹⁴, kiedy kompensowane ma

¹⁰ I CSK 4386/23, LEX nr 3848639.

¹¹ I CSK 4073/23, LEX nr 3848679.

¹² I CSK 572/24, LEX nr 3862984.

¹³ III CZP 27/24, OSNC 2025/5, poz. 49 – dalej uchwała SN.

¹⁴ W artykule wprowadzamy ograniczenie metodyczne, gdyż skupiamy się na rozważaniu sytuacji, kiedy kompensowane ma być wyłącznie zmniejszenie wartości, które nie ma związku z ograniczeniami wynikającymi z art. 135 ust. 3a p.o.ś. Pomijamy natomiast rozważania dotyczące sytuacji, kiedy analizowana kompensacja mogłaby dotyczyć jednocześnie dla danej nieruchomości szkody spowodowanej przez zawarty w uchwale tworzącej OOU konkretny nakaz albo zakaz dotyczący nieruchomości (np. zakaz zabudo-

być zmniejszenie wartości niezwiązane z ograniczeniami wynikającymi z art. 135 ust. 3a p.o.ś.: „Wysokość szkody w postaci obniżenia wartości nieruchomości będzie równa różnicy między hipotetyczną wartością, jaką nieruchomość na danym terenie miałaby w razie nieobjęcia tego terenu OOU, a rzeczywistą wartością nieruchomości położonej w strefie”.

Celem ogólnym artykułu jest poprawa warunków informacyjnych, w jakich strony konfliktu oraz sądy rozstrzygają spory o wysokość odszkodowań za zmniejszenie wartości nieruchomości mieszkaniowych w OOU lotnisk cywilnych. Stosujemy metodę modelowania opisowego oraz metodę krytycznej analizy doktryny i judykatury. Wykazujemy, że ustalenie zmniejszenia wartości nieruchomości na podstawie założeń metody dyferencyjnej określonych w uchwale SN nie jest możliwe dla nieruchomości, które nie zostały objęte nakazami lub zakazami wprowadzonymi w uchwale tworzącej OOU, ponieważ zaproponowane założenia metody dyferencyjnej nie są współmierne z analizowaną szkodą. Zajmujemy się tylko jednym aspektem interwencji publicznej tworzącej OOU, a mianowicie kompensacją szkody legalnej wywołanej „ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości” i rozważamy skutki uchwały SN dla sytuacji, kiedy szkoda ta obejmuje również zmniejszenie wartości (art. 129 ust. 2 p.o.ś.), które – jak uważa SN – nie może mieć związku z ograniczeniami, o których mowa w art. 135 ust. 3a p.o.ś.

Stawiamy tezę, że brak właściwej konceptualizacji szkody (jej zdefiniowania i interpretacji) oraz brak oceny dotyczącej zasad jej operacjonalizacji (oceny dostępności danych rynkowych, opisu zasad ich gromadzenia, analizy oraz ustalania zasad wykorzystania do pomiaru) doprowadziły do podjęcia przez SN uchwały wewnętrznie sprzecznej. Twierdzimy, że jest to wynik oparcia całej metodyki związanej z kompensacją szkody wyłącznie na ustaleniu jej rozmiaru. W konsekwencji SN oczekuje, że tego rodzaju braki metodyczne mogą zostać zniwelowane poprzez wyznaczenie biegłemu odpowiednich wymagań dotyczących sposobu określenia wartości rynkowej nieruchomości w ramach metody dyferencyjnej¹⁵, czyli poprzez dokonanie przez biegłego pomiaru jej wartości w dwóch wariantach pozwalających sądom na ustalenie różnicy w wartościach przedmiotowej nieruchomości. Takie stanowisko oznacza, że posiadanie informacji o wyniku pomiaru dokonanego przez biegłego i wyrażonego kwotą pieniężną opisaną jako różnica dwóch określonych wartości jest traktowane przez SN jako wystarczające do uznania, że wystąpiła szkoda, a nawet że spełnione zostały przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej. Założenia (konceptualizacja) odpowiedzialności odszkodowawczej oraz ocena dostępności, jakości i kosztów zebrania oraz opracowywania danych rynkowych (operacjonalizacja) niezbędnych do ustalenia rozmiaru szkody są pomijane przez SN, jeżeli tylko powołanemu przez

wy mieszkaniowej) oraz sam fakt utworzenia OOU. Opisane ograniczenie nie powoduje, że zajmujemy się modelem teoretycznym, gdyż sytuacja taka dotyczy większości właścicieli nieruchomości mieszkaniowych położonych w OOU lotnisk cywilnych i wojskowych w Polsce. Szerzej na temat typów i zakresu interwencji w OOU lotnisk w Polsce: J. Konowalczyk, M. Habdas, I. Foryś, Ł. Drobiec, *Wartość...*, s. 119–135.

¹⁵ Zob. opis dobrych praktyk określania przez biegłych rzeczoznawców majątkowych wartości rynkowej w ramach metody dyferencyjnej do innych celów wyceny: Z. Małecki, *Rzeczoznawca majątkowy. Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości*, Warszawa 2016.

sąd biegłemu uda się dokonać jakiegokolwiek dyferencyjnego pomiaru, który wykaże różnicę wartości nieruchomości spowodowaną przez czynniki (przyczyny) dowolnie ustalone czy wybrane przez biegłego.

Koncentrujemy się na wykazaniu, że nieskuteczna okazała się próba rozwiązania przez SN problemu kompensacji tylko poprzez opis zasad ustalania rozmiaru (pomiaru) szkody, która ma być spowodowana przez niezdefiniowane i słabo skonceptualizowane zjawiska rynkowe związane tylko z faktem objęcia nieruchomości OOU. Krytykujemy stanowisko SN, który pojmuje i ocenia skutki prawno-ekonomiczne proponowanej kompensacji, opierając się jedynie na własnym doświadczeniu życiowym. Uznajemy to za niewystarczające dla wykazania faktu zaistnienia szkody oraz dla ustalenia sposobu jej pomiaru, a także dla wykazania, że spełnione zostały pozostałe przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej.

Prowadzone przez nas badania znajdują także zastosowanie do kompensacji szkód przy podobnych interwencjach ustawodawcy, w szczególności dotyczących tworzenia OOU w przypadku występowania hałasowych efektów zewnętrznych z innych obiektów, np. z lotnisk wojskowych, dróg i linii kolejowych oraz zakładów przemysłowych.

2. Uwagi wstępne o odpowiedzialności odszkodowawczej na tle art. 129 ust. 2 p.o.ś.

Przed rozpoczęciem analizy uchwały SN warto przypomnieć, że do powstania odpowiedzialności odszkodowawczej nieodzowne jest kumulatywne wystąpienie trzech przesłanek, a mianowicie:

1. powstała szkoda;
2. szkoda została spowodowana zdarzeniem, z którym ustawodawca, na określonych zasadach, łączy obowiązek jej naprawienia przez określony podmiot; oraz
3. pomiędzy szkodą a zdarzeniem szkodzącym istnieje związek przyczynowo-skutkowy¹⁶.

Szkoda jest uszczerbkiem, a zatem obiektywnie niekorzystną zmianą, której doznaje podmiot w swoich prawnie chronionych dobrach, na skutek zdarzeń naruszających jego autonomię, a więc takich, które pozbawiają go możliwości podjęcia decyzji w sferze własnych interesów i autonomicznego ukształtowania własnej sytuacji życiowej¹⁷. Z powyższego wynika, że nie są szkodą uszczerbki w dobrach, które nie są prawnie chronione¹⁸. Ponadto, skoro chodzi o naruszenie dóbr prawnie chronionych, nie można mówić o szkodzie, jeżeli nie doszło do naruszenia jakiegóś

¹⁶ A. Olejniczak, *Komentarz do art. 361, [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, t. 3, Zobowiązania – część ogólna*, red. A. Kidyba, Warszawa 2014, s. 96–97; M. Kaliński, *Odpowiedzialność odszkodowawcza, [w:] System Prawa Prywatnego, t. 6, Prawo zobowiązań – część ogólna*, red. A. Olejniczak, Warszawa 2014, s. 34; W. Czachórski, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, oprac. A. Brzozowski, M. Safjan, E. Skowrońska-Bocian, Warszawa 2009, s. 211.

¹⁷ M. Kaliński, *Szkoda na mieniu i jej naprawienie*, Warszawa 2011, s. 173–174.

¹⁸ Z. Radwański, A. Olejniczak, J. Grykiel, *Zobowiązania – część ogólna*, Warszawa 2022, s. 96.

normy prawnej¹⁹. Sam fakt wystąpienia szkody nie oznacza powstania odpowiedzialności odszkodowawczej, ponieważ musi ona być następstwem określonego przez ustawodawcę zdarzenia, za którego skutki uczynił kogoś odpowiedzialnym. Poprawna identyfikacja tego zdarzenia ma zatem zasadnicze znaczenie dla odpowiedzialności odszkodowawczej, bowiem powstanie ona wyłącznie wtedy, gdy pomiędzy wskazanym przez ustawodawcę zdarzeniem, które ma uzasadniać roszczenie o naprawienie szkody, a powstałą szkodą istnieje związek przyczynowo-skutkowy²⁰.

W kontekście funkcjonowania lotniska szkoda spowodowana ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest tzw. szkodą legalną, ze względu na to, że została spowodowana przez legalne działania czy to podmiotu prowadzącego przedsiębiorstwo, czy też władzy publicznej, wydającej stosowne zezwolenia lub akty administracyjne umożliwiające prowadzenie określonego rodzaju działalności²¹. Szkada legalna zawsze powiązana jest z podejmowaniem czynności, przynajmniej częściowo, w interesie publicznym²². Ustawodawca zezwala bowiem na prowadzenie niektórych rodzajów działalności ze względu na korzyści dla społeczeństwa, nawet jeżeli pociągają one za sobą negatywne konsekwencje dla otoczenia²³. W przypadku odpowiedzialności odszkodowawczej za szkody legalne charakterystyczne jest to, że odpowiedzialność ta jest kazuistycznie unormowana w rozproszonych przepisach prawa publicznego, które w różnym zakresie odsyłają do stosowania regulacji prawa prywatnego, czyli m.in. również mogą przewidywać dochodzenie kompensacji w postępowaniach przed sądami powszechnymi, a nie w trybie lub nie wyłącznie w trybie postępowania administracyjnego²⁴.

W odniesieniu do szkód wynikających z interwencji publicznych tworzących OOU w związku z niemożnością dotrzymania standardów jakości środowiska poza terenem zakładu (tu: lotniska) wyłączną podstawą odpowiedzialności odszkodowawczej jest art. 129 p.o.ś. Nie zmodyfikowano w nim jednak przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, w szczególności nie ograniczono zakresu podlegającej kompensacji szkody, która może obejmować zarówno *damnum emergens*, jak i *lucrum cessans*. Wprowadzono natomiast odpowiedzialność absolutną za tę szkodę, a zatem odpowiedzialność, z której nie można się zwolnić, wykazując wystąpienie przyczyn egzoneracyjnych. Dodatkowo swoistą modyfikacją dotyczącą pojmowania pojęcia szkody jest przesądzenie w art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 p.o.ś., że koszty rewitalizacji akustycznej budynków istniejących w OOU, które to koszty nie mają

¹⁹ M. Balwicka-Szczyrba, *Przedawnienie roszczeń z tytułu odpowiedzialności deliktowej za szkody przysze na osobie*, Poznań 2008, s. 20; P. Sobolewski, *Komentarz do art. 361, [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, t. 3A, Zobowiązania. Część ogólna*, red. K. Osajda, W. Borysiak, Warszawa 2023, nb 55; zob. także D. Kaczan, *Pomiędzy zasadą jedności szkody a teorią wielości szkód – głos w dyskusji*, „*Studia Iuridica Toruniensia*” 2016/19(2), s. 54.

²⁰ T. Wiśniewski, *Komentarz do art. 361, [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, t. 3, Zobowiązania, cz. 1*, red. J. Gudowski, Warszawa 2017, s. 100–101.

²¹ Szerzej M. Kaliński, *Odpowiedzialność...*, [w:] *System...*, t. 6, *Prawo...*, s. 25–26.

²² M. Kaliński, *Szkoda...*, s. 42.

²³ 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. 189.

²⁴ M. Kaliński, *Szkoda...*, s. 43; T. Dybowski, *Naprawienie...*, [w:] *System...*, t. 3, cz. 1, *Prawo...*, s. 188, 191, 193.

charakteru obowiązkowego, a zatem nie są ponoszone wbrew woli podmiotu, będą jednak traktowane jako podlegająca kompensacji szkoda. W wyroku z 25.02.2009 r.²⁵ SN poprawnie wskazał trzy przesłanki odpowiedzialności wynikające z art. 129 ust. 2 p.o.ś., a mianowicie:

1. wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodujące ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości;
2. poniesienie szkody przez właściciela nieruchomości; oraz
3. związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Okazuje się jednak, że pierwsza i druga przesłanka odpowiedzialności odszkodowawczej stanowią szczególnie poważne wyzwanie dla praktyki prawa, jeżeli chodzi o ich prawidłowe odczytanie z normy prawnej i zastosowanie do zaistniałego stanu faktycznego. W artykule wykazujemy, że podjęta przez SN w analizowanej uchwale próba ustalenia istnienia i zakresu odpowiedzialności odszkodowawczej wyłącznie na podstawie ustalenia rozmiaru szkody przy zastosowaniu metody dyferencyjnej prowadzi do wątpliwych prawnie i ekonomicznie twierdzeń i rozstrzygnięć. Taki rezultat nie zaskakuje, ponieważ nie jest możliwe przypisanie odpowiedzialności odszkodowawczej w oderwaniu od jej przesłanek. Ich pomijanie skutkuje tym, że zapomina się, iż zmiana wartości nieruchomości lub też wykazywana różnica w wartościach czy w odmiennych dynamikach zmian wartości dla różnych nieruchomości, np. położonych bliżej i dalej od źródła emisji (tu: lotniska), same w sobie nie rodzą odpowiedzialności odszkodowawczej. Zjawiska rynkowe i zasady funkcjonowania rynku nieruchomości, nawet jeżeli negatywnie wpływają na wartość nieruchomości, nie powodują odpowiedzialności odszkodowawczej, o ile ustawodawca nie postanowił, że z którymś z tych zdarzeń powiąże czyjąś odpowiedzialność odszkodowawczą. Dlatego tak istotne jest prawidłowe i precyzyjne uwzględnianie wszystkich przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, a nie koncentrowanie się na ustaleniu rozmiaru szkody, która nie jest prawnie relewantna, skoro nie wynika ze zdarzenia, z którym ustawodawca łączy czyjąś odpowiedzialność odszkodowawczą²⁶.

3. Szkoda i ustalenie jej rozmiaru w kontekście przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej

W ostatnim akapicie uzasadnienia analizowanej uchwały SN wskazuje: „należy stwierdzić, że jeśli nawet wraz z objęciem nieruchomości OOU nie nałożono na właściciela konkretnych nakazów czy zakazów, które ograniczałyby jego prawo własności, nie oznacza to, iż nie doznał on w związku z tym zdarzeniem szkody”. W artykule przyjmujemy i testujemy perspektywę SN, zgodnie z którą odpowiedzialność odszkodowawcza miałaby powstać pomimo braku wprowadzenia w OOU

²⁵ II CSK 546/08, OSNC-ZD 2009/4, poz. 103.

²⁶ M. Balwicka-Szczyrba, *Przedawnienie...*, s. 20.

nakazów lub zakazów dotyczących konkretnej nieruchomości²⁷. Na marginesie pragniemy jednak zwrócić uwagę na twierdzenie SN zawarte w początkowej części (piąty akapit) uzasadnienia uchwały, które budzi poważne wątpliwości prawne i podważa prawidłowość i wiarygodność prezentowanej przez SN argumentacji w kolejnych częściach uzasadnienia. Sąd Najwyższy twierdzi bowiem: „Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wyraźnie wynika, że zdarzeniem uzasadniającym powstanie roszczenia odszkodowawczego jest ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. **Nie jest wskazane, czy chodzi o konkretny przejaw takiego ograniczenia (nałożenie na właściciela nieruchomości konkretnych nakazów lub zakazów), czy też o wszelką postać ograniczenia, choćby potencjalnego.** Umieszczenie art. 129 ust. 2 p.o.ś. wśród przepisów ogólnych przemawia na rzecz tej drugiej opcji (...)” (wyróżnienie – J.K., M.H.). Problematyczne jest to, że „potencjalne ograniczenie prawne” nie jest kategorią znaną prawu, a odpowiedzialność odszkodowawcza nie może powstać ze względu na potencjalne ograniczenia prawne, których skutkiem, jak się wydaje, może być co najwyżej potencjalna szkoda, która nie jest prawnie relewantna²⁸.

Dla celu niniejszego artykułu przyjmujemy jednak pogląd SN, zgodnie z którym „(...) jeśli nawet wraz z objęciem nieruchomości OOU **nie nałożono na właściciela konkretnych nakazów czy zakazów**, które ograniczałyby jego prawo własności, **nie oznacza to, iż nie doznał on w związku z tym zdarzeniem szkody.** Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika jednoznacznie, że szkodą jest już samo obniżenie wartości nieruchomości. **Doświadczenie życiowe uczy**, iż objęcie nieruchomości OOU nie pozostaje bez znaczenia dla jej ewentualnych nabywców, a w rezultacie nie jest też bez znaczenia dla jej wartości. **Wysokość szkody w postaci obniżenia wartości nieruchomości będzie równa różnicy** między hipotetyczną wartością, jaką nieruchomość na danym terenie miałaby w razie nieobjęcia tego terenu OOU, a rzeczywistą wartością nieruchomości położonej w strefie. W praktyce trudno sobie wyobrazić określenie wysokości takiej szkody bez udziału biegłego, którego opinia nie może być jednak przyjmowana na zasadzie automatyzmu, a za każdym razem powinna podlegać starannej weryfikacji sądu” (wyróżnienie – J.K., M.H.).

Powyższe oznacza, że SN uznaje, iż na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. zmniejszenie wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia ograniczenia w sposobie

²⁷ Nie ponawiamy krytyki takiego zapatrywania SN, przedstawianej zarówno przez nas, jak i przez innych przedstawicieli doktryny, lecz odsyłamy do następujących publikacji: K. Kamińska, *Spory...*, s. 303–308; M. Habdas, M. Fras, *Compensating Legal Damage Caused by Mining Activity and Airport Operations*, [w:] *EU and Private International Law: Trending Topics in Contracts, Successions, and Civil Liability*, red. B. Heiderhoff, I. Queirolo, Napoli 2023, s. 15–45; K. Kamińska, *Dochodzenie...*, s. 42–56; M. Fras, M. Habdas, *Należyta staranność biegłego sądowego w kontekście oceny wartości dowodowej opinii oraz odpowiedzialności prawnej biegłego*, [w:] *Ius civile vigilantibus scriptum est. Księga jubileuszowa Profesora Adama Olejniczaka*, red. J. Haberkowicz, J. Grykiel, K. Mularski, Warszawa 2022, s. 115–128; E. Klat-Górska, A. Ostapski, *Odszkodowanie...*, s. 92–106; J. Pokrzywniak, *Odpowiedzialność...*, s. 53–59; M. Habdas, *Lösung der Nachbarschaftskonflikte zwischen Flughäfen und Wohneigentümern – rechtsvergleichende Aspekte*, „Zeitschrift für Umweltpolitik & Umweltrecht” 2021/4, s. 415–446; 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, „Przebieg Sądowy” 2020/5, s. 7–31; M. Habdas, *Odszkodowania...*, cz. 2, s. 28–54.

²⁸ M. Kaliński, *Treść i rodzaje świadczenia*, [w:] *Zobowiązania. Część ogólna*, Warszawa 2019, s. 87–88.

korzystania z niej może być obliczone przez biegłego także w sytuacji braku „konkretnych nakazów czy zakazów” odnoszących się do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, przy czym sposób określania zmniejszenia wartości powinien być ustalony zgodnie z opisem założeń metody dyferencyjnej, przytoczonych powyżej. Zauważyć należy, że stanowisko SN zostało oparte tylko na argumentacji negatywnej („nie oznacza to, że nie doznał”), a kluczowy element pozytywny, tj. ustalenie faktu powstania szkody, dotyczy wyłącznie dokonania pomiaru, czyli ustalenia rozmiarów szkody przy wykorzystaniu wskazanej przez SN formuły opisującej założenia dyferencji.

Wynik równania określającego różnicę staje się jedynym sposobem ustalenia przez sąd faktu wystąpienia szkody, ponieważ różnica wykazana przez biegłego (wynik dyferencji), nawet przy braku „konkretnych nakazów czy zakazów” co do własności nieruchomości, jest – zgodnie ze stanowiskiem SN – traktowany jako dowód na zaistnienie szkody. Tymczasem fakt powstania szkody powinien zostać przesądzony wcześniej, gdyż na etapie obliczeń dokonywanych przez biegłego ustala się jedynie rozmiar szkody²⁹. Założenia co do odjemnej i odjemnika można zatem sformułować dopiero wtedy, gdy uprzednio ustali się, jakie prawnie chronione dobro lub interes (tu: własność nieruchomości) zostało pogorszone/uszkodzone³⁰, a nie wtedy, gdy doświadczenie życiowe uczy, że – ze względu na wprowadzenie OOU – na rynku zmieniają się zachowania nabywców tego rodzaju rzeczy. Zastosowanie metody dyferencyjnej nie ma bowiem wykazać szkody dotyczącej rynku, lecz szkodę na nieruchomości, która – odmiennie od rynku – jest prawnie chronionym dobrem poszkodowanego³¹. Należy przypomnieć, że rynek nie jest składnikiem mienia poszkodowanego, a pozyskiwane z niego dane służą jedynie do ustalenia rozmiaru szkody, czyli uszczerbku, który musiał zaistnieć w mieniu poszkodowanego. W rozważanej sytuacji mieniem tym jest nieruchomość poszkodowanego.

Szkoda w znaczeniu prawnym jest tylko takim uszczerbkiem, którego obowiązek naprawienia wynika z przepisów³², i dlatego ustalenie, czy w ogóle wystąpiła, ma zasadnicze znaczenie dla oceny, że po stronie lotniska występuje odpowiedzialność odszkodowawcza. Wydaje się, że problem z konceptualizacją szkody, jako jedną z przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, wynika z faktu, że jej istnienie SN zakłada *a priori*, tylko na podstawie doświadczenia życiowego. Dla SN sformułowanie założeń dotyczących ustalania składników różnicy (odjemnej i odjemnika)

²⁹ T. Dybowski, *Naprawienie...*, [w:] *System...*, t. 3, cz. 1, *Prawo...*, s. 197, 246.

³⁰ Zob. Z. Radwański, A. Olejniczak, J. Grykiel, *Zobowiązania...*, s. 85-86, 95.

³¹ Zob. szerzej M. Kaliński, *Odpowiedzialność...*, [w:] *System...*, t. 6, *Prawo...*, s. 87-93, 105-107 – autor wskazuje, że dyferencyjna metoda ustalania szkody może służyć do ustalenia uszczerbku, nawet jeżeli nie doszło do naruszenia konkretnej rzeczy lub prawa przysługującego poszkodowanemu, lecz do negatywnego oddziaływania na całość interesów poszkodowanego (np. przy niektórych czynach nieuczciwej konkurencji). W każdej sytuacji musi jednak wystąpić taki interes poszkodowanego, co do którego da się ustalić na podstawie normy prawnej, że jest on prawnie chroniony, przy czym w niektórych sytuacjach, także ze względu na regulację szczególne, metodę dyferencyjną należy stosować w odniesieniu do skonkretyzowanego dobra naruszonego zdarzeniem, z którym ustawodawca powiązał odpowiedzialność odszkodowawczą.

³² T. Dybowski, *Naprawienie...*, [w:] *System...*, t. 3, cz. 1, *Prawo...*, s. 214.

w ramach metody dyferencyjnej, czyli opisu sposobu pomiaru, a następnie jego wynik są dowodem na istnienie lub brak wystąpienia szkody. Tymczasem wynik równania jest bezprzedmiotowy, jeżeli przyjmowane założenia co do odjemnej i odjemnika nie nawiązują do prawnie chronionego dobra lub interesu, którego naruszenie może być rozważane w kategoriach prawnie relewantnej szkody³³.

Przeprowadzone rozważania ujawniają metodyczny problem braku zachowania przez SN zasady współmierności. Jest ona rozumiana jako zasada, zgodnie z którą przy kompensacji należy uwzględniać wszystkie elementy odpowiedzialności odszkodowawczej, czyli m.in. poprawnie zidentyfikować dobro prawnie chronione, połączyć te elementy z założeniami metody dyferencyjnej oraz pamiętać, że przy tego rodzaju równaniu winno się korzystać z metodyki określania wartości nieruchomości, co jest prawnie zinstytucjonalizowane w przepisach ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami³⁴. Wymaga to zrozumienia koncepcji i zasad określania wartości rynkowej³⁵, a co za tym idzie – uwzględnienia rodzaju i dostępności danych rynkowych, które umożliwiają biegłemu oszacowanie nieruchomości w dwóch wariantach wskazanych w ramach metod dyferencyjnej, a mianowicie w wariantcie istniejącym ze względu na wystąpienie zdarzenia szkodzącego (według SN: wprowadzenie OOU) i w wariantcie, który istniałby, gdyby nie wystąpiło to zdarzenie (według SN: gdyby nie wprowadzono OOU). Tymczasem w uzasadnieniu uchwały SN zwraca uwagę, że sam fakt utworzenia OOU „nie pozostaje bez znaczenia dla (...) ewentualnych nabywców” nieruchomości, co sugeruje, że dobrem lub interesem prawnie chronionym jest specyficznie rozumiany przez SN rynek, a nie własność nieruchomości. W takiej sytuacji nie jest możliwe zachowanie współmierności metodycznej, ponieważ podlegająca kompensacji szkoda ma dotyczyć nieruchomości i wynikać ze zmniejszenia się jej wartości, a ze względu na przyjęte przez sąd założenia w istocie dotyczy rynku, który doznaje definicyjnego ograniczenia, gdyż SN pomija kwestie podażowe (zachowania właścicieli jako sprzedających). Analizy mają dotyczyć tylko części popytu, czyli zachowania tych kupujących, którzy wyrażają preferencje co do oceny nieruchomości jako przedmiotu obrotu rynkowego, ale nie zostają one zrealizowane poprzez ustalenie ceny transakcyjnej.

Sąd Najwyższy interesuje się bowiem zachowaniem potencjalnych nabywców dowolnych nieruchomości na rynku, w tym położonych w granicach utworzonego OOU i poza tym terenem, które są dla nich różnymi alternatywami inwestycyjnymi³⁶. Oznacza to, że SN uznaje, iż dobrem chronionym jest rynek w takim rozumieniu, że

³³ Podobnie E. Bagińska, *Kompensacja utraconej szansy – problem związku przyczynowego czy szkody?*, [w:] *Współczesne problemy prawa zobowiązań*, red. A. Olejniczak, J. Haberko, A. Pyrzyńska, D. Sokołowska, Warszawa 2015, s. 57.

³⁴ Tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm. – dalej u.g.n.

³⁵ Zob. art. 151 ust. 1 u.g.n. oraz normę metodyczną rzeczoznawców majątkowych: Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe – Wartość rynkowa, <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/14-standardy-do-pobrania> (dostęp: 2.12.2025 r.).

³⁶ Inwestycja jest na potrzeby artykułu rozumiana jako nabycie nieruchomości mieszkalnej stanowiącej cenne i trwałe dobro. W związku z tym nie ma tu znaczenia klasyfikacja ekonomiczna wyodrębniająca nieruchomości nabywane na potrzeby własne (konsumpcyjne) lub inwestycyjne (np. wynajem).

kompensovane miałyby być skutki wynikające z naruszenia przez uchwałę tworzącą OOU warunków jego funkcjonowania wyznaczanych jedynie poprzez zachowania potencjalnych kupujących. Ocena tego rodzaju skutków utworzenia OOU nie ma być przeprowadzona z perspektywy decyzji faktycznie podjętych przez kupujących i odzwierciedlonych np. w cenach rynkowych, tylko ma dotyczyć „ewentualnych nabywców”, czyli tylko albo także preferencji nieujawnionych na rynku, a możliwości do wykazania poprzez różnego rodzaju badania ekonomiczne³⁷.

Brak wspomnianej współmierności wynika zatem z pomijania przez SN, że do ustalenia wysokości szkody dotyczącej nieruchomości objętej sporem należy zgromadzić informacje (dane) właściwe i konieczne dla zrealizowania procedury wyceny (określenia wartości rynkowej) tej konkretnej nieruchomości, co jest prawnie zinstytucjonalizowane przepisami u.g.n.³⁸ Procedura ta nie pozwala na gromadzenie oraz nie wymaga gromadzenia różnego rodzaju danych służących do wykazania przyczyn i skutków zmienności warunków funkcjonowania rynku, które są spowodowane przez wiele różnych i zachodzących w tym okresie czynników powodujących naturalne i ciągle zmiany. Ustalone w uchwale założenia metody dyferencyjnej wskazują jednak, że SN nie dąży w ten sposób do poznania wpływu samego faktu utworzenia OOU na zmiany dotyczące rozwoju i funkcjonowania rynku, lecz do ustalenia zmniejszenia się wartości skonkretyzowanej nieruchomości³⁹, gdyż – jak się wydaje – SN zakłada jednak, że dobrem prawnie chronionym ma być nieruchomość powoda, a nie rynek.

4. Rola biegłego przy ustalaniu odszkodowania

Skutkiem zredukowania problematyki przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej do ustalenia wartości nieruchomości jest wyeksponowanie roli biegłego. W uzasadnieniu SN wskazuje, że „W praktyce trudno sobie wyobrazić określenie wysokości takiej szkody bez udziału biegłego, którego opinia nie może być jednak przyjmowana na zasadzie automatyzmu, a za każdym razem powinna

³⁷ Na potrzeby realizacji celów artykułu, zamiast kierowania czytelników do szerokiego przeglądu teoretycznego tego rodzaju badań, wystarczające będzie zwrócenie uwagi na aspekty praktyczne wyrażone w uchwale SN z 12.04.2024 r., III CZP 56/23, OSNC 2024/9, poz. 86, gdzie SN przywołał tego rodzaju literaturę w kontekście oceny wpływu hałasu na ceny nieruchomości, odwołując się (s. 9) do: „*Transportation Research Part D: Transport and Environment*» 1996, Vol. 1, Issue 1; «*The Economic Journal*» 2005, Vol. 115, No. 500”. Przeprowadzone badania wykazały, że SN wskazał na wyniki następujących opublikowanych badań: B.M.S. Van Praag, B.E. Baarsma, *Using Happiness Surveys to Value Intangibles: The Case of Airport Noise*, „*The Economic Journal*” 2005/115(500), s. 224–246, <https://doi.org/10.1111/j.1468-0297.2004.00967.x> (dostęp: 2.12.2025 r.); E.I. Feitelson, R.E. Hurd, R.R. Mudge, *The impact of airport noise on willingness to pay for residences*, „*Transportation Research Part D: Transport and Environment*” 1996/1(1), s. 1–14.

³⁸ W związku z art. 7 i 149 u.g.n. przepisy dotyczące określania wartości stosuje się także w ramach metody dyferencyjnej. Zob. opis i przykłady wyceny nieruchomości do różnych celów w ramach metody dyferencyjnej: Z. Małecki, *Rzeczoznawca...*

³⁹ Zob. J. Konowalczyk, M. Habdas, I. Foryś, *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 678/22, „Prawo w Działaniu” 2024/60, s. 175, <https://doi.org/10.32041/pwd.6005> (dostęp: 2.12.2025 r.)*.

podlegać starannej weryfikacji sądu”. Krytyka automatyzmu jest trafna, gdyż faktycznie odrzucić należy wykonywanie oceny wartości dowodowej takich opinii „automatycznie”, natomiast SN nie wskazuje, według jakich kryteriów należałoby starannie weryfikować opinie biegłych służące do ustalenia zmniejszenia wartości nieruchomości. Będzie to tym trudniejsze, że – jak wskazano we wcześniejszych rozważaniach – SN nie określił precyzyjnie, jakie dobro lub interes prawny poszkodowanego jest prawnie chroniony. W szczególności SN nie widzi różnicy pomiędzy zmniejszeniem wartości nieruchomości, które jest wywołane „uszkodzeniem” (własności) nieruchomości na skutek wprowadzenia OOU (nakazy lub zakazy w jej dopuszczalnym zagospodarowaniu lub wykorzystaniu), a „uszkodzeniem” warunków funkcjonowania rynku, które ma wynikać z reakcji jego uczestników, czy też tylko potencjalnych uczestników, na różne działania regulacyjne, np. wprowadzenie OOU.

Różnicę tego rodzaju dostrzegają jednak SN w wyroku z 12.03.2025 r.⁴⁰, wskazując w odniesieniu do uchwały SN, że „Skład siedmiu sędziów nie wyjaśnił, w jaki sposób sama nazwa strefy stanowi ograniczenie praw właściciela. (...) Art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. oraz art. 361 § 1 k.c. nie dają podstaw do uznania efektu psychologicznego za normalne następstwo utworzenia o.o.u. Dla spadku cen nieruchomości konieczne są mylne wyobrażenia potencjalnych nabywców mieszkań o poziomie hałasu dopuszczalnym poza strefami Z1 i Z2, za co zarządca lotniska nie odpowiada”⁴¹. Jednak w uchwale SN szkoda jest pojęciem wtórnym, gdyż stanowi jedynie prosty wynik zastosowania przez biegłego metody dyferencyjnej, której założenia sformułowano bez refleksji, czy wynik ten będzie odzwierciedlał szkodę na nieruchomości, czy szkodę na rynku, przy czym w drugim przypadku należałoby przesądzić, czy niezmiennosc warunków funkcjonowania rynku (od których zależy przecież stabilność poziomu wartości nieruchomości) jest prawnie chronionym interesem powoda (czyli właściciela nieruchomości położonej w granicach utworzonego OOU), z którego naruszeniem ustawodawca powiązał czynią odpowiedzialność⁴².

Ponadto należy wskazać, że dokonywanie przez biegłego pomiaru zmniejszenia wartości nieruchomości w sytuacji braku wprowadzonych w OOU zakazów i nakazów w zagospodarowaniu i w sposobie korzystania z wycenianej nieruchomości istotnie różni się od sytuacji, w której takie zakazy czy nakazy sformułowano w uchwale tworzącej OOU i dotyczą one nieruchomości poszkodowanego. W drugiej sytuacji sąd przy zleceniu opinii nie zna jedynie rozmiaru (wysokości) szkody⁴³, ale

⁴⁰ II CSKP 918/23, LEX nr 3840878.

⁴¹ Zob. analogiczne rozróżnienie w odniesieniu do ograniczeń w prowadzeniu działalności gospodarczej wprowadzonych w czasie pandemii COVID-19: R. Strugała, *Odpowiedzialność Skarbu Państwa za szkody wynikające z zakazów prowadzenia działalności gospodarczej w okresie pandemii COVID-19*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2021/5, s. 29 – autor wskazuje, że wprowadzenie ograniczeń prawnych dotyczących przedsiębiorstwa, powodujący ogólny spadek liczby klientów, może rodzić odpowiedzialność odszkodowawczą, lecz zmiany rynkowe powodujące spadek tej liczby, wynikające ze zmian w zachowaniu klientów ze względu na ich mniejsze lub większe obawy zdrowotne, takiej odpowiedzialności nie podlegają.

⁴² Zob. szerzej J. Konowalczyk, M. Habdas, I. Forys, *Wartość...*, w szczególności s. 179–181.

⁴³ Zob. W. Czachórski, *Zobowiązania...*, s. 88–89.

jest w stanie ustalić fakt zaistnienia szkody, poprzez zidentyfikowanie, w jaki sposób zakazy lub nakazy uszczupliły prawo własności nieruchomości będące dobrem prawnie chronionym, którego uszkodzenie rodzi przewidzianą przez ustawodawcę odpowiedzialność odszkodowawczą. Sąd nie ma w tej sytuacji trudności z ustaleniem przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, tj. m.in. z ustaleniem faktu wystąpienia szkody. Następnie, już po dokonaniu weryfikacji wystąpienia wspomnianych przesłanek, sąd formułuje założenia metody dyferencyjnej⁴⁴, na podstawie których biegły dokonuje określenia wartości w ramach metody dyferencyjnej⁴⁵ według dwóch stanów majątku poszkodowanego, czyli dla wariantu aktualnego, istniejącego na skutek zdarzenia szkodzącego, i dla wariantu hipotetycznego, czyli takiego, który istniałby, gdyby nie wystąpiło zdarzenie szkodzące⁴⁶.

Z kolei w pierwszej sytuacji, przy braku nakazów i zakazów skierowanych do nieruchomości, sąd nie ustala faktu zaistnienia szkody, m.in. poprzez identyfikację prawnie chronionego dobra/interesu oraz sposobu, w jaki został on uszkodzony/naruszony, ponieważ od razu powołuje biegłego do ustalenia rozmiaru szkody, zakładając, jak się wydaje, że szkoda istnieje, przybiera postać zmniejszenia wartości i dotyczy nieruchomości. W istocie oznacza to, że ustalenie przez biegłego różnicy w wartościach stanowi dowód zaistnienia szkody oraz powstania obowiązku kompensacji, w oderwaniu od prawnego pojęcia szkody i przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej oraz od roli biegłego, który ma tylko oceniać, przez pryzmat swoich wiadomości specjalnych, ustalone wcześniej przez sąd fakty i okoliczności⁴⁷. Biegły powinien jedynie ocenić wpływ zdarzenia szkodzącego na zmianę właściwości rynkowych przedmiotu wyceny względem jej przeznaczenia lub stanu nieruchomości, a następnie dokonać oszacowania nieruchomości w dwóch wariantach (faktycznym i hipotetycznym) wskazanych przez sąd w tezie dowodowej i opisanych formułą różnicy (dyferencji).

Należy zwrócić uwagę, że dla praktyki biegłych nie mają znaczenia niedostatki uchwały SN dotyczące zdefiniowania (konceptualizacji) i ustalenia sposobu pomiaru (operacjonalizacji) szkody, gdyż wykonywane przez nich czynności dotyczą wyłącznie określania wartości zgodnie z poleceniem sądu. W omawianej uchwale SN istotne jest to, że w sposób stanowczy i jednoznaczny opisano w niej formułę różnicy, która jest wiążąca dla biegłego wydającego opinię do celu ustalenia odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś.

⁴⁴ G. Karaszewski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. J. Ciszewski, P. Nazaruk, Warszawa 2019, s. 641–642.

⁴⁵ W praktyce przy sporach dotyczących zmniejszenia wartości w OOU biegli działają w warunkach braku dokonania przez sąd wcześniejszych ustaleń stanu faktycznego i prawnego przedmiotu wyceny; szerzej: M. Tomecki, *Evaluating the Correctness of Evidence Theses Ordering an Expert Opinion from a Valuer in Compensation Proceedings Regarding RUAs*, „World of Real Estate Journal” 2020/4, s. 84–85, 87–88, 96; K. Kamińska, *The Role of an Expert Witness in Civil Procedure with Special Focus on Compensation Matters in Restricted Use Areas*, „World of Real Estate Journal” 2020/4, s. 68–69.

⁴⁶ M. Kaliński, *Treść...*, [w:] *Zobowiązania...*, s. 91–92.

⁴⁷ L. Piotrowska, *Rozważania na temat statusu byłych biegłych sądowych*, „Europejski Przegląd Prawa i Stosunków Międzynarodowych” 2023/3, s. 121.

5. Metoda dyferencyjna w sytuacji braku nakazów lub zakazów dotyczących nieruchomości

W analizowanej uchwale SN ustalił, że także w przypadku wyceny nieruchomości, której właściwości nie zostały pogorszone z powodu „konkretnych nakazów czy zakazów”, biegły ma stosować klasyczne założenia metody dyferencyjnej. Obejmują one określenie „hipotetycznej wartości” oraz „rzeczywistej wartości” nieruchomości, której dotyczy spór, a to ze względu na ustalenie przez SN, że „Wysokość szkody w postaci obniżenia wartości nieruchomości będzie równa różnicy między hipotetyczną wartością, jaką nieruchomość na danym terenie miałyby w razie nieobjęcia tego terenu OOU, a rzeczywistą wartością nieruchomości położonej w strefie”. Uchwała SN oznacza, że biegły przy określaniu wartości mają obowiązek posługiwać się zobiektywizowaną kategorią wartości rynkowej⁴⁸ jako podstawą wyceny, co należy ocenić pozytywnie, jako zgodne z prawem (art. 150 i 151 u.g.n.) i metodyką wyceny opisaną w normach zawodowych stanowiących dobre praktyki wyceny⁴⁹.

W konsekwencji ustalona przez SN formuła dyferencji:

1. zamyka spory dotyczące rodzaju opinii dopuszczalnych, czyli przydatnych do ustalenia przez sąd odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości dochodzonego na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., i przesądza, że są to opinie o wartości nieruchomości (w stanie rzeczywistym i w stanie hipotetycznym), a nie są to innego rodzaju ekspertyzy;
2. daje pewność, że do opiniowania w tego rodzaju sprawach nie jest właściwy biegły „od rynku”, czyli posiadający tylko specjalistyczną wiedzę o warunkach jego funkcjonowania, a właściwy jest biegły „od wartości nieruchomości”, czyli rzeczoznawca majątkowy, który posiada wprawdzie wiedzę o rynku, ale w zakresie wymagającym do określenia wartości nieruchomości, stąd właściwym biegłym jest rzeczoznawca majątkowy, co wynika z art. 7 i 149 w zw. z art. 174 ust. 4 i 5 u.g.n., a formą opinii jest operat szacunkowy, co wynika z przepisu art. 156 ust. 1 u.g.n.⁵⁰;
3. rozwiązuje problemy pojawiające się w związku z aktywnością biegłych lub ich organizacji zawodowych (art. 157 u.g.n.), które same ustalały założenia metody dyferencyjnej w sytuacji, kiedy opinie wydawane były na podstawie niekompletnych też dowodowych sądu albo też niezawierających opisu założeń dyferencji.

Sformułowaną przez SN różnicę na potrzeby metody dyferencyjnej należy rozważyć także w kontekście wskazanego przez SN zdarzenia szkodzącego, które – jak opisywaliśmy wcześniej – kwestionujemy, lecz na potrzeby niniejszego artykułu nie

⁴⁸ Zob. The Appraisal Institute, *The Appraisal of Real Estate*, Chicago 2020, s. 48–50; interpretacje zawodowe: Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe – Wartość rynkowa, <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/14-standardy-do-pobrania> (dostęp: 2.12.2025 r.); Europejskie Standardy Wyceny, edycja 9-2020, Warszawa 2023.

⁴⁹ Zob. Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe – Wartość rynkowa, <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/14-standardy-do-pobrania> (dostęp: 2.12.2025 r.); Europejskie Standardy Wyceny, edycja 9-2020, Warszawa 2023, <https://pfsrm.pl/> (dostęp: 2.12.2025 r.).

⁵⁰ Tak też R. Dybka, M. Dziedzic, *Forma określenia wartości nieruchomości w postępowaniu cywilnym*, „Nieruchomości” 2011/12, s. 10–13.

poddajemy dalszej krytyce, tylko testujemy działanie modelu (formuły), wskazanych przez SN założeń metody dyferencyjnej. Sytuacja występująca po utworzeniu OOU została w istocie zredukowana przez SN do prostej dychotomii⁵¹:

1. pogorszenie właściwości nieruchomości z powodu „konkretnych nakazów czy zakazów” jej dotyczących i wynikających z uchwały o utworzeniu OOU;
2. pogorszenie właściwości nieruchomości pomimo braku w uchwale o utworzeniu OOU „konkretnych nakazów czy zakazów” dotyczących nieruchomości.

W drugim przypadku (pkt 2) SN wskazał, że zdarzeniem szkodzącym jest wyłącznie fakt utworzenia OOU: „(...) właścicielowi nieruchomości objętej OOU przysługuje odszkodowanie już z samego faktu objęcia jego nieruchomości takim obszarem (...)”. Należy jednak podkreślić, że w uchwale SN rozstrzyga ważne kwestie metodyczne, zarówno z zakresu prawa (powstanie odpowiedzialności odszkodowawczej), jak i ekonomii (wartość i wycena), tylko na podstawie doświadczenia życiowego: „Doświadczenie życiowe uczy, iż objęcie nieruchomości OOU nie pozostaje bez znaczenia dla jej ewentualnych nabywców, a w rezultacie nie jest też bez znaczenia dla jej wartości”. To biegłemu, będącemu rzeczoznawcą majątkowym, pozostawia się więc do rozwiązania problem dotyczący powiązania dwóch elementów metodycznych, czyli „znaczenia dla (...) ewentualnych nabywców” nieruchomości samego faktu objęcia nieruchomości OOU ze skutkiem utworzenia OOU, który według doświadczenia życiowego SN „nie jest też bez znaczenia dla jej wartości”. Jednak przy tak określonych elementach szkoda dotyczy zbiorczej kategorii rynku, a nie zindywidualizowanej kategorii wartości nieruchomości. Przy jej operacjonalizacji na etapie wyceny (tj. kompletowania poprzez analizę rynku danych niezbędnych do określenia wartości rynkowej) nie jest więc możliwe zajmowanie się tylko negatywnymi skutkami wprowadzenia OOU, a tylko tego rodzaju danych poszukuje się w celu wykazania istnienia szkody. Tymczasem cechą rynku jest występowanie równocześnie bardzo wielu i silnie zróżnicowanych reakcji i relacji, a decyzje są podejmowane pod wpływem wielu czynników pozytywnie i negatywnie oddziałujących na uczestników rynku.

Kwestia oceny, czy określony czynnik (np. utworzenie OOU) ogólnie oddziałujący na rynek jest pozytywny, czy negatywny w kontekście wartości konkretnej nieruchomości, jest problematyczna i odmienna niż w przypadku wykonywania opinii dotyczącej zmniejszania wartości w sytuacji wprowadzenia zakazu lub nakazu powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Wtedy zmiana (pogorszenie dotyczące sposobu korzystania) dotyczy konkretnej nieruchomości, a nie rynku. Zmiana ta jest rozpatrywana wyłącznie jako negatywna, a stwierdzenie zaistnienia tej zmiany w odniesieniu do będącej przedmiotem sporu nieruchomości pozwala sądowi stwierdzić fakt powstania szkody. Ponadto zmiana ta to pojedynczy, skonkretyzowany i przyczynowy czynnik brany pod uwagę przy ustaleniu założeń

⁵¹ Pomijamy rozważanie wzmiankowanych wcześniej sytuacji swoistego „mixu” metodycznego, czyli uwzględniania, przy ustalaniu odszkodowania za zmniejszenie wartości spowodowane np. zakazem zabudowy mieszkaniowej, dodatkowej kwoty odszkodowania wynikającego z oceny negatywnego wpływu samego faktu utworzenia OOU na warunki funkcjonowania rynku.

metody dyferencyjnej. Rynek ma tylko takie znaczenie, że pozwala na zgromadzenie właściwych danych do wariantowego określenia wartości nieruchomości w ramach metody dyferencyjnej, tj. według różnych założeń co do prawnie dopuszczalnego sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Istniejąca, konkretnie ustalona i stabilna różnica w cechach nieruchomości (nieruchomość z zakazem ograniczającym sposób korzystania, nieruchomość bez zakazu ograniczającego sposób korzystania) decyduje o fakcie powstania szkody. Naturalna dynamika rynku, powodująca zmienność cen, wpływa tylko na rozmiar szkody i umożliwia jej wyrażenie w kwocie pieniężnej. Opisana odmienność założeń metody dyferencyjnej dla wyceny dokonywanej w sytuacji istnienia zakazu lub nakazu powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w porównaniu z sytuacją braku istnienia takiego zakazu/nakazu stanowi poważne wyzwanie dla biegłych.

W sytuacji braku zakazu lub nakazu powodującego wymierną i konkretną różnicę w stanie lub przeznaczeniu nieruchomości tylko dynamiczny rynek, a nie stabilna różnica wynikająca z oceny cech nieruchomości, staje się punktem odniesienia dla biegłego, przyjmującego, że szkodę wywołała wyłącznie negatywna reakcja nabywców. Problem w tym, że zgodnie z metodyką wyceny rzeczoznawca majątkowy szacuje nieruchomość jedynie z wykorzystaniem danych z opisu i oceny jej stanu i przeznaczenia (art. 4 pkt 17 i art. 154 u.g.n.)⁵². Zatem przy braku różnicy w tym zakresie, która byłaby spowodowana samym tylko faktem utworzenia OOU, powołanie biegłego jest bezprzedmiotowe⁵³. Jednak SN przesądza, że chce poznać różnicę w wartościach przedmiotowej nieruchomości, a więc konieczne jest powołanie biegłego, będącego rzeczoznawcą majątkowym. Formułuje dla niego założenia co do szacowania nieruchomości w ramach metody dyferencyjnej, która ma pozwolić na obliczenie różnicy wartości, lecz zapomina o tym, że w przypadku braku nakazów lub zakazów w OOU zmieniających stan lub przeznaczenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy nie ma żadnych narzędzi pozwalających na wycenę różnicy wartości spowodowanej zmianami zachowań potencjalnych kupujących. Nie ulega bowiem wtedy pogorszeniu żadna cecha fizyczna lub prawna nieruchomości, a jej cechy ekonomiczne, w tym lokalizacja i sąsiedztwo, również pozostają niezmiennie, gdyż wycena dla wariantu faktycznego (rzeczywistego) i hipotetycznego jest wykonywana według stanu przedmiotu wyceny przyjmowanego na ten sam dzień, czyli – co do zasady – na dzień wystąpienia zdarzenia szkodzącego. Ponownie ujawnia się brak ustalenia przez SN faktu zaistnienia szkody, ale na podstawie przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, a nie doświadczenia życiowego. Podejmowana jest zatem przez SN próba wykazania faktu istnienia szkody poprzez wynik równania, którego założenia sformułowano w oderwaniu od przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej. Dotyczą one jednak zmiany wartości nieruchomości nie ze względu

⁵² Zob. Z. Małecki, *Rzeczoznawca...*

⁵³ Biegły w ramach poprawnej współpracy z sądem powinien wskazać, że sprawa nie wymaga wiadomości specjalnych, których żąda sąd, badane zagadnienie nie leży w jego kompetencjach, zapytanie nie dotyczy wiadomości specjalnych. Szerzej J. Turek, *Opinie biegłych w zakresie wycen majątkowych*, „Monitor Prawniczy” 2000/7, s. 462.

na zdarzenie szkodzące, lecz ze względu na zwykłe zmiany funkcjonowania rynku w zakresie warunków konkurowania, w naturalnie zmiennym otoczeniu prawnym, gospodarczym i społecznym⁵⁴.

6. Utworzenie OOU jako zdarzenie szkodzące w kontekście metodyki wyceny

Przyjmowanie za zdarzenie szkodzące samego faktu utworzenia OOU ma bardzo doniosłe znaczenie dla wykonywania przez biegłych opinii, ponieważ sądy odmiennie formułują tezy dowodowe w sprawach o odszkodowania za zmniejszenie wartości w sytuacji braku ograniczeń typu nakazy i zakazy wprowadzonych w OOU, w porównaniu ze sprawami, w których takie ograniczenia występują. W drugim przypadku w tezach dowodowych sądy słusznie traktują zdarzenie szkodzące wyłącznie jako czynnik negatywny dla wartości nieruchomości, czyli ją zmniejszający (obniżający), a biegły jest potrzebny tylko do ustalenia rozmiaru szkody. Natomiast w pierwszym przypadku, przy utworzeniu OOU lub jego strefy, gdzie brak jest ograniczeń, tj. nakazów lub zakazów dotyczących dopuszczalnego sposobu zagospodarowania lub korzystania z nieruchomości, sądy nie są pewne skutku zdarzenia szkodzącego, czyli nie wiedzą, czy faktycznie szkoda powstała. Z tego powodu opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego w sposób nieuprawniony ma pełnić dwie funkcje, a mianowicie zarówno ustalać fakt zaistnienia szkody, jak i ustalać jej rozmiar, podczas gdy biegły nie jest uprawniony do ustalania faktów ani rozstrzygania zagadnień prawnych. Nie on przesądzać ma o fakcie powstania szkody, gdyż rolą biegłego jest, ze względu na posiadane wiadomości specjalne, wyjaśnienie, ocena lub kwantyfikacja skutków zaistnienia szkody⁵⁵.

Formuluje się wtedy przykładowo następującą tezę dla biegłego: „czy na skutek podjęcia uchwały (...) nastąpiła zmiana wartości nieruchomości należącej do powoda (...), a jeżeli tak, to w jakim zakresie nastąpiło obniżenie lub podwyższenie wartości rynkowej nieruchomości z uwzględnieniem charakteru nieruchomości na dzień (...)”⁵⁶. Wydaje się, że sąd przy formułowaniu tego rodzaju tez dowodowych stara się odwzorować nieznaną mu charakter reakcji rynku, bo nie wie, czy zidentyfikowane przez siebie zdarzenie szkodzące jest czynnikiem negatywnym, czy pozytywnym w odniesieniu do wartości konkretnej nieruchomości. Jest to paradoksalne, gdyż o ile

⁵⁴ Szerzej w ujęciu teoretycznym: E. Kucharska-Stasiak, *Wycena bez wartości – przyczyny i skutki*, „Studia i Materiały” 2012/20(2); w ujęciu praktyki wyceny: Nota Interpretacyjna (NI). Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/14-standardy-dopobrania> (dostęp: 2.12.2025 r.).

⁵⁵ K. Flaga-Gieruszyńska, *Artykuł 278 – komentarz*, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. K. Flaga-Gieruszyńska, A. Zieliński, Warszawa 2024, nb 6; J. Turek, *Biegły sądowy i jego czynności*, „Monitor Prawniczy” 2007/24, s. 1358-1364.

⁵⁶ Postanowienie Sądu Rejonowego Katowice-Zachód w Katowicach z 28.11.2018 r., I C 1272/17, niepubl., odnoszące się do odszkodowania w OOU Międzynarodowego Portu Lotniczego Katowice w Pyrzowicach; podobnie – w kilkunastu innych sprawach dotyczących tej samej pozwanej.

sąd nie musi wiedzieć, jaki jest rozmiar szkody, ponieważ obliczy to biegły, o tyle sąd musi uprzednio ustalić, że zdarzenie szkodzące faktycznie „zaszkodziło”. Jeżeli jednak sąd sam nie jest pewny, czy zdarzenie szkodzące w istocie „uszkodziło” – prawnie, ekonomicznie lub fizycznie – nieruchomości, to najprawdopodobniej błędnie zinterpretował przepis, który wskazuje zdarzenie szkodzące. Z tego powodu SN nie potrafi zdefiniować powstałej szkody i prawnie chronionego dobra/interesu, którego ona dotyczy.

Przy rozważaniu kompensacji szkody dotyczącej zmniejszania wartości nieruchomości utworzenie OOU traktować należy jako czynnik niematerialny, który współkształtuje funkcjonowanie rynku⁵⁷. Na rynku nieruchomości stale pojawiają się nowe czynniki wpływające na niego, np. akty prawa miejscowego (zmiana lub uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy, utworzenie strefy rewitalizacji, strefy przemysłowej, strefy cichej, obszaru chronionego itp.), decyzje administracyjne (wpis do rejestru zabytków, realizacja drogi, pozwolenie na budowę), wydanie koncesji (poszukiwanie czy wydobywanie kopaliny), ukazanie się wyroku sądu czy pojawienie się innych dokumentów, które informują o możliwych zmianach przeznaczenia lub faktycznego zagospodarowania określonej nieruchomości lub jej otoczenia. Pomimo tego rynki mieszkaniowe w Polsce, podobnie jak w innych krajach, funkcjonują w otoczeniu lotnisk na wystarczającym poziomie efektywności informacyjnej dla uwzględniania przez kupujących odmiennych cech rynkowych nieruchomości nabywanych w sąsiedztwie lotniska lub innej infrastruktury publicznej (np. drogi, linii kolejowej). Wskazują na to wyniki badań wykorzystujących narzędzia metaanalizy do oceny zmian poziomu czy zróżnicowania cen z powodu hałasowych efektów zewnętrznych na rynkach zagranicznych⁵⁸ oraz analizy rynku dotyczące wpływu hałasowych efektów zewnętrznych lotnisk na ceny nieruchomości mieszkaniowych w Polsce⁵⁹.

Z punktu widzenia uchwały SN ocena skutków rynkowych utworzenia OOU ma dotyczyć reakcji ewentualnych nabywców nieruchomości zlokalizowanych w OOU.

⁵⁷ Należy wspomnieć, że tworzenie OOU jest nie tylko procesem planowania specjalnego (tworzenie tzw. strefy specjalnej), które ma charakter publiczny z zapewnionym udziałem społeczności lokalnej, ale także jest poprzedzone innymi i obligatoryjnymi działaniami obejmującymi wszechstronne analizy w ramach oceny oddziaływania na środowisko, analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego (art. 135 ust. 1 p.o.s.). Przy tworzeniu uchwał wprowadzających OOU dla lotnisk wnioski wynikające z wykonanych wcześniej analiz są stosowane do korekty przez sejmik województwa nieskutecznego planowania przestrzennego realizowanego do tej pory lokalnie przez gminę. Przepisy uchwał są skonstruowane w taki sposób, aby unikać prowokowania silnych zmian warunków funkcjonowania lokalnego rynku, ponieważ mają jedynie korygować na przyszłość, tam gdzie jest to konieczne, zasady korzystania z gruntów w otoczeniu lotnisk.

⁵⁸ Zamiast wielu zob.: M. Głuszak, *Efekty zewnętrzne jako przyczyna zawoadości rynku nieruchomości*, Kraków 2019, s. 85.

⁵⁹ Starszy przegląd badań krajowych: M. Głuszak, *Efekty...*, s. 138–139. Bieżące wyniki takich badań (zamiast wielu zob. informacje o referatach i publikacjach wyników dedykowanych badań rynków w otoczeniu lotnisk w ramach projektu Sowa 2020 i Sowa 2023 z przywołaniem innych krajowych publikacji): Komunikat nr 5. Raport zamykający badania naukowe zrealizowane w projekcie Sowa 2023. Ograniczenie negatywnych skutków emisji hałasu z portów lotniczych w Polsce – wdrożenie wyników badań do praktyki gospodarczej, Kraków 2025, s. 10–14, <https://ie.uek.krakow.pl/kenipi/projekt-sowa-2023-zakonczenie-projektu/> (dostęp: 2.12.2025 r.); Raport końcowy. Projekt Sowa 2020. Ograniczenie negatywnych skutków emisji hałasu z portów lotniczych w Polsce, Kraków 2021, s. 6–7, <https://ie.uek.krakow.pl/kenipi/sowa2020/> (dostęp: 2.12.2025 r.).

Analiza obejmuje więc tylko stronę popytową rynku⁶⁰ i dotyczy grupy nabywców, którzy rozważają np. zakup domu na lokalnym rynku i jedną z alternatyw jest teren w otoczeniu funkcjonującego lotniska. Zmiana (różnica) spowodowana zdarzeniem szkodzącym polegać ma na tym, że część nabywców podejmie inną decyzję o zakupie nieruchomości położonej na terenie OOU niż w sytuacji zakupu nieruchomości w warunkach braku objęcia nieruchomości utworzonym OOU. Tymczasem ze względu na wskazaną powyżej wystarczającą efektywność informacyjną rynków mieszkaniowych w otoczeniu lotnisk nie można zakładać, że w przypadku braku OOU potencjalni nabywcy nie zdają sobie sprawy z uciążliwości hałasu lotniczego i potencjału jego zmian oraz że nie potrafią ocenić i podjąć decyzji, w jakim oddaleniu od lotniska powinni zakupić nieruchomość, aby uciążliwość hałasu była dla nich zrównoważona ceną zakupu nieruchomości.

W konsekwencji informacja o utworzeniu OOU, przy braku innych czynników zakłócających, może jedynie poprawiać warunki, w jakich podejmowane są decyzje kupujących. Przy wystarczającej i względnie wysokiej efektywności tych rynków informacja o utworzeniu OOU nie powinna negatywnie wpływać na poziom cen rynkowych, przy czym utworzenie OOU należy odróżnić od zakłóceń funkcjonowania rynku na skutek sensacyjnych informacji medialnych na temat hałasu lotniskowego czy wysokich szacunków spodziewanych kwot odszkodowań. Skoro, zgodnie z uchwałą SN, szkoda dotycząca zmniejszenia wartości ma być spowodowana tylko tym jednym konkretnym zdarzeniem szkodzącym, tj. utworzeniem OOU, to nie można, ustalając rozmiar szkody, uwzględniać następstw wynikających z innych zdarzeń, np. reakcji mediów, działalności tzw. kancelarii odszkodowawczych, rzeczywistej lub urojonej stygmatyzacji rynku⁶¹. Jeżeli zdarzeniem szkodzącym jest utworzenie OOU, to chodzi wyłącznie o skutki działania sejmiku województwa, który taki obszar tworzy, a nie o działania innych podmiotów.

Zasadność kompensacji szkody za zmniejszenie wartości w warunkach braku zakazów i nakazów „pogarszających” nieruchomość poprzez ograniczenie dopuszczalnego sposobu jej zagospodarowania i wykorzystania, a mogących jedynie „pogarszać” rynek poprzez wpływ na kupujących, należy jeszcze rozważyć w odniesieniu do podjętej przez SN próby bezpośredniego powiązania sytuacji właścicieli nieruchomości położonych w granicach OOU z sytuacją innych osób, które podejmują decyzje, czy też tylko stanowczo rozważają zakup nieruchomości. Tego rodzaju przeskok czy skrót myślowy należy oceniać przede wszystkim przy uwzględnieniu

⁶⁰ W literaturze ekonomicznej oraz jej aplikacjach do wyceny wskazuje się, że zachowania i decyzje kupujących mają główne znaczenie dla kształtowania poziomu cen rynkowych, decydują o ich fluktuacjach (zmienności), a główne znaczenie ma bariera efektywnej siły nabywczej. Zob.: The Appraisal Institute, *Wycena nieruchomości*, Warszawa 2002, s. 48, bieżące wydanie: The Appraisal Institute, *The Appraisal of Real Estate*, Chicago 2020, s. 20–21; zob. E. Kucharska-Stasiak, *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*, Warszawa 2020, s. 165.

⁶¹ M. Habdas, E. Kucharska-Stasiak, J. Konowalczyk, *Stygmatyzacja nieruchomości w otoczeniu lotnisk a syndrom Yeti przy ustalaniu odszkodowań*, „Rejent” 2022/11, s. 34–36, https://www.researchgate.net/publication/384457907_Habdas_Kucharska-Stasiak_Konowalczyk_Syndrom_Yeti-stygmatyzacja_otoczenia_lotnisk (dostęp: 2.12.2025 r.).

kryterium podmiotowego. Interwencja, nawet bez negatywnych skutków formalnych (zakazów i nakazów), jest nadal skierowana tylko do właścicieli nieruchomości, a nie do rynku. Kompensacja dotyczyć ma pogorszenia sytuacji majątkowej właścicieli, a nie innych osób tworzących warunki funkcjonowania rynku.

Uporządkowanie zasad kompensacji szkody dotyczącej zmniejszenia wartości w sytuacji wprowadzenia zakazów lub nakazów w OOU nie jest trudne, gdyż wynika z istoty wartości rynkowej, która jest powiązana z własnością, a jej poziom jest kształtowany na skutek działania rynku, co w praktyce często upraszcza się do kwestii funkcjonowania mechanizmu cenowego⁶². Jednak naturalny związek własności z wartością może prowadzić do pomylenia oczywistego uprawnienia właścicielskiego do odpłatnego zbycia nieruchomości, które nie jest naruszane przez uchwalenie OOU, z nieistniejącym uprawnieniem do utrzymania wartości nieruchomości na poziomie, który istniałby, gdyby nie utworzono OOU. Problem oceny wpływu na rynek samego faktu utworzenia OOU nie występuje przy kompensacji zmniejszenia wartości z powodu wprowadzonego zakazu lub nakazu zagospodarowania lub wykorzystywania nieruchomości, gdyż zakaz ten odnoszony jest zawsze do konkretnej nieruchomości, której własność się „narusza”, a nie do rynku.

Należy wreszcie wskazać, że wysokość odszkodowania ustalanego zgodnie z art. 363 § 2 Kodeksu cywilnego⁶³ będzie się zmieniała wraz ze wszystkimi zmianami w gospodarce oraz zmianami warunków konkurencji na lokalnym rynku wpływającymi na poziom cen. Zmiany takie nie wynikają tylko ze zjawiska inflacji czy (rzadziej) deflacji, a utworzenie OOU jest jednym z wielu czynników wpływających na warunki funkcjonowania lokalnych rynków nieruchomości w sposób pozytywny lub negatywny. Tego rodzaju zmiany poziomu cen są automatycznie uwzględniane w oszacowanej wartości rynkowej. Nie koryguje się bowiem cen nieruchomości podobnych o skutki oddziaływania różnego rodzaju efektów zewnętrznych w otoczeniu lotnisk, czyli nie koryguje się wpływu utworzenia OOU, ponieważ wszystkie nieruchomości są poddane temu samemu wpływowi. Wynika to z istoty wartości jako kategorii ekonomicznej obiektywizującej rynek i dość uniwersalnie wykorzystywanej do różnych celów w gospodarce, z akceptacją faktu zmienności jej poziomu. Co ciekawe, sam fakt utworzenia OOU przy braku nakazów lub zakazów dotyczących nieruchomości nie jest wykazywany jako przyczyna powodująca niższy poziom wartości nieruchomości np. dla celu zabezpieczenia kredytu. Zatem ta sama nieruchomość w OOU lotniska traci 5–10% wartości, gdy wycena dokonywana jest w związku z odszkodowaniem przewidzianym w art. 129 ust. 2 p.o.s., natomiast jej wartość nie zmienia się z powodu utworzenia OOU, gdy wyceniana jest na potrzeby zabezpieczenia kredytu bankowego. Zmniejszenie wartości na poziomie 5–10% byłoby zauważone przez banki finansujące, które na bieżąco zarządzają zabezpieczeniami w postaci hipotek na nieruchomościach i stale monitorują nie tylko ceny rynkowe⁶⁴, ale także wartość nieruchomości stanowią-

⁶² M. Bryx, *Rynek nieruchomości: system i funkcjonowanie*, Warszawa 2006, s. 21–26.

⁶³ Ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz.U. z 2025 r. poz. 1071 ze zm.).

⁶⁴ Zob. np. informacje na temat Systemu AMRON i raporty dotyczące analiz cen transakcyjnych, <https://amron.pl/strona.php?tytul=raporty-amron-sarfin> (dostęp: 2.12.2025 r.).

cych przedmiot zabezpieczeń wierzytelności kredytowych hipoteką na nieruchomości⁶⁵. Żaden z podmiotów zajmujących się w Polsce instytucjonalnymi analizami rynku nie traktuje faktu utworzenia OOU jako negatywnego czynnika rynkowego. Zwrócić należy jeszcze uwagę na funkcjonowanie od kilkunastu lat szczególnego obowiązku rzeczoznawców majątkowych przy szacowaniu nieruchomości do celów zabezpieczenia kredytów hipoteką na nieruchomości, gdyż oprócz określania wartości rynkowej mają oni obowiązek wskazać na obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością⁶⁶. W dotychczasowej praktyce nie odnotowano, aby sam fakt utworzenia OOU był oceniany i sprawozdawany przez rzeczoznawców majątkowych jako negatywne zdarzenie dla wartości nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia wierzytelności banków hipoteką na nieruchomości.

7. Problemy z różnicą pomiędzy wartością rzeczywistą a wartością hipotetyczną

W podsumowaniu analizowanej uchwały SN przesądza, poprzez opis założeń dla metody dyferencyjnej, że odszkodowanie ma być ustalone na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, która pozwoli na wykazanie różnicy pomiędzy „hipotetyczną wartością, jaką nieruchomość na danym terenie miałyby w razie nieobjęcia tego terenu OOU”, a „rzeczywistą wartością nieruchomości położonej w strefie”, nawet jeśli w OOU nie wprowadzono zakazów lub nakazów w zakresie dopuszczalnego zagospodarowania i korzystania z nieruchomości. Zdarzenie szkodzące, zgodnie z uchwałą SN, to utworzenie OOU na takich warunkach, że dla wycenianej nieruchomości brak jest skutku w postaci ograniczeń sposobu korzystania. Nie dochodzi zatem do pogorszenia jakiegokolwiek właściwości (cechy rynkowej)

⁶⁵ Rynki mieszkaniowe są przedmiotem stałych analiz w związku z szacowaniem przez banki wartości zabezpieczeń hipotecznych, czego wymagają zarówno regulacje ostrożnościowe dla tego sektora wprowadzone po kryzysie z lat 2007–2008, jak i ogólne zasady sporządzania sprawozdań finansowych przez te podmioty, które są zobowiązane do wyceny wartości zabezpieczeń według koncepcji wartości godziwej; zob. zamiast wielu: A. Filip, A. Hammami, Z. Huang, A. Jeny, M. Magnan, R. Moldovan, *Literature review on the effect of implementation of IFRS 13 Fair Value Measurement*, 2017, <https://www.ifrs.org/content/dam/ifrs/meetings/2018/january/iasb/ap7c-ifrs-13-literature-review.pdf> (dostęp: 2.12.2025 r.); E. Kucharska-Stasiak, *Wartość długoterminowa versus wartość rynkowa jako podstawa zabezpieczenia wierzytelności w sektorze bankowym*, „Bank i Kredyt” 2023/54(1), s. 493–513, https://bankikredyt.nbp.pl/content/2023/01/BIK_01_2023_01.pdf (dostęp: 2.12.2025 r.). Ponadto stałe analizy rynku mieszkaniowego wykonuje Narodowy Bank Polski do celów oceny stabilności finansowej; zob. np. *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2025 r.*, czerwiec 2025 r., <https://nbp.pl/publikacje/cykliczne-materialy-analityczne-nbp/rynek-nieruchomosci/informacja-kwartalna/> (dostęp: 2.12.2025 r.).

⁶⁶ Zob. Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny – Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności, pkt 4.3: „Rzeczoznawca majątkowy ma również obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat kierunku wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Powyższe dodatkowe informacje przedstawia się w formie załącznika do operatu szacunkowego”, <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/14-standardy-do-pobrania> (dostęp: 2.12.2025 r.).

przedmiotu wyceny uwzględnianej zgodnie z u.g.n. przy określaniu jego wartości, tj. stanu nieruchomości i jej przeznaczenia. Wynik równania, odejmowania w ramach metody dyferencyjnej, musi więc być równy zeru. Warto też zwrócić uwagę na wadliwą kolejność składników wskazanej przez SN różnicy, ponieważ liczbę ujemną, określającą rozmiar szkody, można otrzymać tylko wówczas, gdy od wartości rzeczywistej odejmie się hipotetyczną wartość nieruchomości.

Należy dalej wskazać, że odróżnienie „hipotetycznej wartości” od „wartości rzeczywistej” nie będzie możliwe w sytuacji, kiedy na przedmiot wyceny i inne podobne nieruchomości położone w OOU „nie nałożono konkretnych nakazów czy zakazów”. Jest tak dlatego, że na poziomie operacjonalizacji procesu wyceny, czyli zbierania danych rynkowych o cenach nieruchomości, informacje (dane) rynkowe wykorzystywane do określenia wartości hipotetycznej przedmiotowej nieruchomości oraz do określenia jej wartości rzeczywistej są tożsame, ponieważ stan i przeznaczenie wycenianej nieruchomości w tych dwóch sytuacjach się nie zmieniły. Efektem analizy rynku jest zatem tożsamy zbiór nieruchomości podobnych i nie jest możliwe wykazanie jakiegokolwiek różnicy, która z tego powodu będzie równa zeru.

Dla porównania w przypadku zmiany stanu nieruchomości poprzez np. zakaz zabudowy mieszkaniowej niezabudowanego gruntu, którego optymalnym sposobem zagospodarowania jest zabudowa mieszkaniowa, spowoduje, że pomiędzy wartością rzeczywistą a hipotetyczną faktycznie wystąpi różnica, której rozmiar wykaże metoda dyferencyjna. Różnica dotyczyć będzie odmiennego przeznaczenia przyjmowanego do szacowania nieruchomości według jej wartości rzeczywistej i wartości hipotetycznej. Różnica pojawi się na poziomie operacjonalizacji procesu wyceny, gdyż wartość rzeczywistą szacuje się na podstawie danych dotyczących nieruchomości podobnych, które są dotknięte zakazem (nieruchomości z ograniczonym sposobem korzystania), a wartość hipotetyczną określa się z wykorzystaniem danych rynkowych dotyczących nieruchomości podobnych, które nie są dotknięte zakazem (nieruchomości bez ograniczonego sposobu korzystania). Operacjonalizacja obejmuje zatem odmienne zbiory nieruchomości podobnych, natomiast brak jest różnic na poziomie konceptualizacji (ta sama podstawa wyceny – wartość rynkowa) oraz pomiaru (to samo podejście do wyceny – porównawcze).

Ponownie należy wskazać, że w sytuacji braku nakazów lub zakazów dotyczących nieruchomości, przy określaniu jej wartości rzeczywistej i wartości hipotetycznej, brak jest różnic zarówno na poziomie konceptualizacji oraz pomiaru, jak i operacjonalizacji wyceny. W związku z powyższym stanowisko SN sugerujące, że biegły z wykorzystaniem opisanych założeń metody dyferencyjnej, poprzez określenie wartości rzeczywistej i wartości hipotetycznej, doprowadzi do uchwycenia różnicy wartości dotyczącej zmiany „znaczenia dla (...) ewentualnych nabywców” nieruchomości, która to zmiana została spowodowana tylko faktem utworzenia OOU, jest metodycznie błędne. Błąd SN wynika z tego, że jego doświadczenie życiowe mające uzasadniać konceptualizację szkody w odniesieniu do rynku, a nie do nieruchomości, jako chronionego dobra/interesu, doprowadziło do wadliwego skrótowego, w którym pomyłone zostały zmiany zachodzące na rynku ze zmianami dotyczącymi

cech nieruchomości. Skoro w OOU nie wprowadzono zakazu, a zatem nie doszło do zmiany żadnej cechy rynkowej szacowanej nieruchomości, zbiory nieruchomości podobnych zarówno w stanie hipotetycznym, jak i w stanie rzeczywistym są tożsame. W związku z tym do wyceny nieruchomości dla każdej z tych wartości przyjmowane są przez biegłego takie same założenia i dane rynkowe. Zatem ocena nieruchomości poprzez jej cechy rynkowe będzie tożsama dla obu analizowanych stanów.

Kolejne uproszczenie SN, skutkujące błędem metodycznym przy opisie zasad ustalania rozmiaru szkody, wynika z braku odróżniania metodyki określania wartości, która ma charakter zindywidualizowany i dotyczy pojedynczego zdarzenia gospodarczego (zwanego też fenomenem), od metodyki analiz rynku i cen, które to analizy co do zasady są wykonywane z perspektywy klas (zbiorowych) zjawisk ekonomicznych. Poprzez narzędzia ekonomiczne służące do analiz rynku i cen nie jest możliwe dostarczenie informacji istotnej i możliwej do wykorzystania przez biegłego przy określaniu wartości jednej konkretnej nieruchomości. Próba oceny dla właściciela konkretnej nieruchomości reakcji nabywców na utworzenie OOU jest tak samo metodycznie niewykonalna jak sytuacja, w której biegły miałby przewidzieć, o ile mniej lub więcej konkretna osoba fizyczna, a nie tylko przysłowiowy, „średni” Kowalski, będzie skłonna zapłacić za nieruchomość, jeśli wystąpią zdarzenia mające wpływ na popyt, np.: pojawi się informacja o planach budowy drogi, uchwalony zostanie nowy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nastąpi wzrost oprocentowania kredytu, ogłoszona zostanie prognoza spadku inflacji rocznej, nastąpi podwyżka płacy dla jego grupy zawodowej o 7%.

Przedstawione rozważania nie oznaczają, że nie jest możliwe wykonanie analizy rynku, w której podejmowana będzie próba oceny wpływu wybranego czynnika rynkowego na funkcjonowanie rynku, w tym na zmiany cen. Tego rodzaju analizy rynku są często wykonywane na rynkach mieszkaniowych funkcjonujących w otoczeniu lotnisk na świecie oraz w Polsce⁶⁷. Nie są one jednak przydatne do określania wartości rynkowej konkretnej nieruchomości, także w ramach metody dyferencyjnej. Są natomiast potrzebne przy projektowaniu przepisów przewidujących różnego rodzaju interwencje regulacyjne wykorzystywane do oceny globalnych skutków tych regulacji, planowania ich wdrożenia oraz przy ocenie ich ogólnych skutków.

Na koniec należy dodać, że w omawianej uchwale SN słusznie wskazuje, że wycena ma dotyczyć zawsze tej samej, przedmiotowej nieruchomości, której lokalizacja jest niezmienna. Założenia metody dyferencyjnej opisane przez SN poprawnie odzwierciedlają to, że nieruchomość szacowana według „hipotetycznej wartości”

⁶⁷ Zob. C. Almer, S. Boes, S. Nuesch, *How do Housing Prices Adjust After an Environmental Shock? Evidence from a State-Mandated Change in Aircraft Noise Exposure*, „Bath Economics Research Working Papers” 2013/11/12; F. Sonnenburg, B. Braun, *Impact of airports on spatial patterns of metropolitan employment: the case of Australia*, „Erdkunde” 2017/71(4), s. 287–300, <https://doi.org/10.3112/erdkunde.2017.04.02> (dostęp: 2.12.2025 r.); R. Trojanek, S. Huderek-Glapska, *Measuring the noise cost of aviation – The association between the Limited Use Area around Warsaw Chopin Airport and property values*, „Journal of Air Transport Management” 2018/67, s. 103–114, <https://doi.org/10.1016/j.jairtraman.2017.12.002> (dostęp: 2.12.2025 r.); M. Belej, R. Cellmer, I. Forys, M. Gluszek, *Airports in the urban landscape: externalities, stigmatization and housing market*, „Land Use Policy” 2023/126, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106540> (dostęp: 2.12.2025 r.).

oraz „rzeczywistej wartości” jest położona odpowiednio „na danym terenie” oraz „w strefie”, tzn. jest zawsze położona w tej samej lokalizacji, która w stanie rzeczywistym jest objęta granicami OOU, a w stanie hipotetycznym nie jest nimi objęta. Wyklucza to wycenę nieruchomości w stanie hipotetycznym poprzez przyjęcie, że jej wartość odpowiada wartości innej (porównawczej) nieruchomości, opisanej jako znajdująca się na rynku równoległym i ocenianej jako położona na terenie poza obszarem oddziaływania lotniska⁶⁸.

Przedmiotem wyceny służącej do ustalania wysokości odszkodowania za zmniejszenie wartości, wskazanym w art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest zatem zawsze nieruchomość objęta sporem, o niezmiennym położeniu. Nie jest nią nieruchomość podobna, która nie stanowi przedmiotu sporu i której wycena nie ma znaczenia dla toczącego się sporu. Sformułowane przez SN założenia metody dyferencyjnej są obliczeniowo poprawne po zmianie kolejności elementów równania (tj. przy przyjęciu, że odjemną jest wartość rzeczywista nieruchomości, od której należy odjąć wartość hipotetyczną, będącą odjemnikiem) w celu ustalenia odszkodowania określonego w art. 129 ust. 2 p.o.ś., ale dla zapewnienia poprawności metodycznej wymagane jest zidentyfikowanie przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, przede wszystkim zdarzenia szkodzącego i szkody. Błędy w identyfikacji tych przesłanek spowodują, że sformułowane przez sąd założenia metody dyferencyjnej, czyli w istocie elementy opisanego wcześniej równania, zawsze dadzą wynik równy 0 zł jako różnicę wartości rynkowej, chyba że rzeczoznawca majątkowy zamiast oszacowania przedmiotowej nieruchomości poprawnie określi wyłącznie jej wartość rzeczywistą, natomiast wartość hipotetyczną określi dla wybranej przez siebie, innej nieruchomości z rynku równoległego. Taką opinię należy ocenić jako wadliwą i nieprzydatną dla rozstrzygnięcia przez sąd sporu. Wykazuje ona jedynie, ile więcej warta jest inna nieruchomość, a nie o ile zmniejszyła się wartość nieruchomości będącej przedmiotem sporu.

8. Wnioski

Przeprowadzone badania pozytywnie weryfikują tezę, że z powodu braku konceptualizacji i operacjonalizacji szkody uchwała SN jest wewnętrznie sprzeczna, a próba poszerzenia rodzaju i zakresu kompensowanej szkody wyłącznie poprzez opis założeń metody dyferencyjnej nie jest możliwa do wdrożenia w praktyce. Proponowaną przez SN formułę metody dyferencyjnej uznaje się za eksperymentalną, gdyż w sytuacji braku nakazów lub zakazów wprowadzonych w uchwale OOU i dotyczących skonkretyzowanej nieruchomości nie zachowuje ona wymaganej współmierności metodycznej. Ponadto negatywnym skutkiem uchwały SN może być poszukiwanie przez biegłych eksperymentalnych zasad określania wartości w ramach metody

⁶⁸ Zob. opisy dla modeli badawczych z rynków równoległych: J. Andrzejewski, M. Kosmowski, M. Pawłowska, M. Trojanek, *Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego*, Zeszyt Metodyczny nr 1, Warszawa 2013, s. 17–18; taka sama regulacja zawarta w normie lokalnej: A. Andrzejewski, R. Dobrzyński, I. Harbuz, K. Nowak, *Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego i obszarach ograniczonego użytkowania lotnisk*, Zeszyt Metodyczny [b.m., b.r.], s. 22.

dyferencyjnej, które są sprzeczne z przepisami u.g.n. Takie próby instytucjonalne część środowiska zawodowego zainicjowała wcześniej i uchwała może być odebrana jako swoista legalizacja odejścia od stosowania przepisów u.g.n. przy określaniu wartości nieruchomości w ramach metody dyferencyjnej, co oznacza także odejście od formy opinii jako operatu szacunkowego i taka sytuacja miałaby dotyczyć szacowania nieruchomości w ramach metody dyferencyjnej tylko w OOU lotnisk.

Postulujemy dlatego utrzymanie normatywnych zasad określania wartości w ramach metody dyferencyjnej, które oparte są na hierarchicznym porządku: konceptualizacja → operacjonalizacja → pomiar, oraz zachowanie operatu szacunkowego jako formy opinii. Postulujemy również odrzucenie eksperymentalnej metodyki określania wartości opartej na koncepcji rynków równoległych.

Dodatkowo wskazujemy, że:

1. założenia metody dyferencyjnej sformułowanej przez SN są metodycznie błędne w sytuacji braku nakazów lub zakazów dotyczących nieruchomości, ponieważ nie uwzględniają zasad określania wartości rynkowej nieruchomości wynikających z u.g.n.; błąd wynika z braku starannej subsumpcji stanu faktycznego do przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, m.in. z pominięcia ustalenia faktu zaistnienia szkody na nieruchomości i z braku poprawnego zidentyfikowania określonego przez ustawodawcę zdarzenia szkodzącego;
2. problem z konceptualizacją szkody, jako jednej z przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, wynika z tego, że jej istnienie SN zakłada *a priori*, opierając się na doświadczeniu życiowym; dla SN sformułowanie założeń metody dyferencyjnej, czyli opis sposobu ustalenia rozmiaru szkody, a następnie jego wynik stanowią dowód na istnienie lub brak wystąpienia szkody; wynik równania jest jednak bezprzedmiotowy, jeżeli przyjmowane założenia metody dyferencyjnej nie nawiązują do prawnie chronionego dobra lub interesu, którego naruszenie może być rozważane w kategoriach prawnie relewantnej szkody;
3. w sytuacji braku nakazów lub zakazów dotyczących nieruchomości, przy określaniu jej wartości rzeczywistej i wartości hipotetycznej, brak jest różnic zarówno na poziomie konceptualizacji oraz pomiaru, jak i operacjonalizacji wyceny; SN zastosował wadliwy skrót myślowy, w którym pomyłone zostały zmiany zachodzące na rynku ze zmianami dotyczącymi pogorszenia cech nieruchomości; SN formułuje dla biegłego elementy równania mającego wykazać różnicę, lecz w przypadku braku nakazów lub zakazów w OOU zmieniających stan lub przeznaczenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy nie ma żadnych narzędzi pozwalających na ustalenie różnicy wartości spowodowanej zmianami zachowania potencjalnych kupujących; nie ulega bowiem wtedy pogorszeniu żadna cecha fizyczna, ekonomiczna lub prawna nieruchomości, a jej lokalizacja i sąsiedztwo również pozostają niezmiennie;
4. nie można wykazać szkody dotyczącej zmniejszenia wartości tylko na podstawie analiz zmian warunków funkcjonowania rynku, bez wykazania zmiany cech konkretnej nieruchomości spowodowanej przez zdarzenie szkodzące; skoro w OOU nie wprowadzono zakazu, a zatem nie doszło do zmiany żadnej cechy rynkowej

szacowanej nieruchomości, zbiory nieruchomości podobnych zarówno w stanie hipotetycznym, jak i w stanie rzeczywistym są tożsame; w związku z tym do określenia wartości rzeczywistej i hipotetycznej przyjmowane są przez biegłego takie same założenia i dane rynkowe, a więc różnica wartości zawsze będzie równa 0 zł; dlatego konieczne jest odróżnienie szkody na nieruchomości dotyczącej jej wartości od „szkody” dotyczącej korekty poziomu cen wynikającej ze zmiany warunków funkcjonowania rynku;

5. wyniki różnego rodzaju analiz rynku wykonywanych z perspektywy klas zjawisk ekonomicznych (np. badania preferencji nabywców) nie mogą być podstawą do określania wartości konkretnej nieruchomości; metodyka określania wartości nieruchomości ma charakter zindywidualizowany i dotyczy pojedynczego zdarzenia gospodarczego (zwanego też fenomenem); należy ją odróżniać od metodyki analiz rynku i cen, które to analizy co do zasady są wykonywane z perspektywy klas (zbiorowych) zjawisk ekonomicznych; poprzez narzędzia ekonomiczne służące do analiz rynku i cen nie jest możliwe dostarczenie informacji istotnej i możliwej do wykorzystania przez biegłego przy określaniu wartości jednej konkretnej nieruchomości;
6. biegli rzeczoznawcy majątkowi powinni stosować zasady wyceny zgodne z u.g.n. i normami zawodowymi, a nie eksperymentalne formuły określania wartości nieruchomości w ramach metody dyferencyjnej; formalnie uchwała SN poprzez opis założeń metody dyferencyjnej odrzuca możliwość wykorzystania przez sądy do określania zmniejszenia wartości, o którym mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś., różnych eksperymentalnych założeń dyferencji współczynnikowej, która np. pomija określanie rzeczywistej (faktycznej) wartości nieruchomości, czyli według jej stanu i przeznaczenia uwzględniających skutki zdarzenia szkodzącego;
7. założenia metody dyferencyjnej opisane przez SN poprawnie odzwierciedlają to, że nieruchomość szacowana według „hipotetycznej wartości” oraz „rzeczywistej wartości” jest położona odpowiednio „na danym terenie” oraz „w strefie”, tzn. w tej samej lokalizacji, która w stanie rzeczywistym jest objęta granicami OOU, a w stanie hipotetycznym nie jest nimi objęta;
8. określona przez SN różnica słusznie wyklucza wycenę nieruchomości w stanie hipotetycznym poprzez przyjęcie, że jej wartość odpowiada wartości innej (porównawczej) nieruchomości, opisanej jako znajdująca się na rynku równoległym i ocenianej jako położona na terenie poza obszarem oddziaływania lotniska; przedmiotem wyceny służącej do celu ustalania wysokości odszkodowania za zmniejszenie wartości, wskazanym w art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest zawsze nieruchomość objęta sporem, o niezmiennym położeniu; nie jest nią nieruchomość podobna, która nie jest przedmiotem sporu i której wartość nie ma znaczenia dla toczącego się sporu;
9. formuła metody dyferencyjnej zaproponowana przez SN nie zachowuje wymaganej współmierności metodycznej w sytuacji braku nakazów lub zakazów wprowadzonych w uchwale OOU i dotyczących skonkretyzowanej nieruchomości, ponieważ metodyka określania wartości nieruchomości nie umożliwia pomiaru

- zmniejszenia wartości ze względu na wskazane zdarzenie, jeżeli nie wywołało ono zmian w stanie lub przeznaczeniu nieruchomości jako przedmiotu wyceny;
10. bez eliminacji błędów i skrótów myślowych dotyczących przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej kolejne koncepcje judykatury dotyczące identyfikacji zdarzenia szkodzącego, charakteru szkody, dobra prawnie chronionego (niezmiennosc wartości rynkowej? nawet *in plus?*) oraz sposobu ustalenia rozmiaru szkody są skazane na niepowodzenie i nadal będą skutkować wzajemnie sprzecznymi orzeczeniami; jest to o tyle niepokojące, że ustalenie rozmiaru szkody poprzez odwołanie się do zmniejszenia wartości rynkowej występuje także w innych kontekstach prawnych, np. przy wywłaszczeniu oraz planowaniu przestrzennym, a zatem poprawne połączenie przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z metodyką wyceny nieruchomości ma poważne znaczenie systemowe.

Bibliografia

1. Almer C., Boes S., Nuesch S., *How do Housing Prices Adjust After an Environmental Shock? Evidence from a State-Mandated Change in Aircraft Noise Exposure*, Bath Economics Research Working Papers 2013, nr 11/12.
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. Bagińska E., *Kompensacja utraconej szansy – problem związku przyczynowego czy szkody?*, [w:] *Współczesne problemy prawa zobowiązań*, red. A. Olejniczak, J. Haberk, A. Pyrżyńska, D. Sokołowska, Warszawa 2015.
5. Balwicka-Szczyrba M., *Przedawnienie roszczeń z tytułu odpowiedzialności deliktowej za szkody przyszłe na osobie*, Poznań 2008.
6. 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>.
7. Bryx M., *Rynek nieruchomości: system i funkcjonowanie*, Warszawa 2006.
8. Czachórski W., *Zobowiązania. Zarys wykładu*, oprac. A. Brzozowski, M. Safjan, E. Skowrońska-Bocian, Warszawa 2009.
9. Dybka R., Dziedzic M., *Forma określenia wartości nieruchomości w postępowaniu cywilnym*, Nieruchomości 2011, nr 12.
10. 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.
11. Feitelson E.I., Hurd R.E., Mudge R.R., *The impact of airport noise on willingness to pay for residences*, Transportation Research Part D: Transport and Environment 1996, t. 1, nr 1, [https://doi.org/10.1016/S1361-9209\(96\)00004-1](https://doi.org/10.1016/S1361-9209(96)00004-1).

12. Filip A., Hammami A., Huang Z., Jeny A., Magnan M., Moldovan R., *Literature review on the effect of implementation of IFRS 13 Fair Value Measurement*, 2017, <https://www.ifrs.org/content/dam/ifrs/meetings/2018/january/iasb/ap7c-ifrs-13-literature-review.pdf>.
13. Flaga-Gieruszyńska K., *Artykuł 278 – komentarz*, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. K. Flaga-Gieruszyńska, A. Zieliński, Warszawa 2024.
14. Fras M., Habdas M., *Należyta staranność biegłego sądowego w kontekście oceny wartości dowodowej opinii oraz odpowiedzialności prawnej biegłego*, [w:] *Ius civile vigilantibus scriptum est. Księga jubileuszowa Profesora Adama Olejniczaka*, red. J. Haberko, J. Grykiel, K. Mularski, Warszawa 2022.
15. Głuszak M., *Efekty zewnętrzne jako przyczyna zawodności rynku nieruchomości*, Kraków 2019.
16. Habdas M., *Compensating landowners in the vicinity of airports. A comparative study of the neighbour conflict*, London–New York 2024.
17. Habdas M., Fras M., *Compensating Legal Damage Caused by Mining Activity and Airport Operations*, [w:] *EU and Private International Law: Trending Topics in Contracts, Successions, and Civil Liability*, red. B. Heiderhoff, I. Queirolo, Napoli 2023.
18. Habdas M., Konowalczyk J., *Cele i warunki skutecznej interwencji Państwa w obszarach ograniczonego użytkowania portów lotniczych*, *Świat Nieruchomości* 2018, nr 3.
19. Habdas M., Kucharska-Stasiak E., Konowalczyk J., *Stygmatyzacja nieruchomości w otoczeniu lotnisk a syndrom Yeti przy ustalaniu odszkodowań*, *Rejent* 2022, nr 11, https://www.researchgate.net/publication/384457907_Habdas_Kucharska-Stasiak_Konowalczyk_Syndrom_Yeti-stygmatyzacja_otoczenia_lotnisk.
20. Habdas M., *Lösung der Nachbarschaftskonflikte zwischen Flughäfen und Wohneigentümern – rechtsver-gleichende Aspekte*, *Zeitschrift für Umweltpolitik & Umweltrecht* 2021, nr 4.
21. 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, *Przegląd Sądowy* 2020, nr 5.
22. 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. 2, *Przegląd Sądowy* 2020, nr 6.
23. Kaczan D., *Pomiędzy zasadą jedności szkody a teorią wielości szkód – głos w dyskusji*, *Studia Iuridica Toruniensia* 2016, t. 19, nr 2.
24. Kaliński M., *Odpowiedzialność odszkodowawcza*, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 6, *Prawo zobowiązań – część ogólna*, red. A. Olejniczak, Warszawa 2014.
25. Kaliński M., *Szkoda na mieniu i jej naprawienie*, Warszawa 2011.
26. Kaliński M., *Treść i rodzaje świadczenia*, [w:] *Zobowiązania. Część ogólna*, Warszawa 2019.

27. 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.*
28. Kamińska K., *Spory o interpretację i stosowanie art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 Prawa ochrony środowiska w obszarach ograniczonego użytkowania lotnisk, Monitor Prawniczy 2025, nr 5.*
29. Kamińska K., *The Role of an Expert Witness in Civil Procedure with Special Focus on Compensation Matters in Restricted Use Areas, World of Real Estate Journal 2020, nr 4.*
30. Karaszewski G., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. J. Ciszewski, P. Nazaruk, Warszawa 2019.
31. 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, Przegląd Sądowy 2021, nr 9.*
32. Konowalczuk J., Habdas M., Foryś I., Drobiec Ł., *Wartość nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk – metodyka szacowania szkód i ustalania odszkodowań*, Warszawa 2021.
33. Konowalczuk J., Habdas M., Foryś I., *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 678/22, Prawo w Działaniu 2024, t. 60, <https://doi.org/10.32041/pwd.6005>.*
34. Kucharska-Stasiak E., *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*, Warszawa 2020.
35. Kucharska-Stasiak E., *Wartość długoterminowa versus wartość rynkowa jako podstawa zabezpieczenia wierzytelności w sektorze bankowym*, Bank i Kredyt 2023, t. 54, nr 1, https://bankikredyt.nbp.pl/content/2023/01/BIK_01_2023_01.pdf.
36. Kucharska-Stasiak E., *Wycena bez wartości – przyczyny i skutki*, Studia i Materiały 2012, t. 20, nr 2.
37. Małecki Z., *Rzeczoznawca majątkowy. Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości*, Warszawa 2016.
38. Olejniczak A., *Komentarz do art. 361, [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, t. 3, Zobowiązania – część ogólna*, red. A. Kidyba, Warszawa 2014.
39. Piotrowska L., *Rozważania na temat statusu byłych biegłych sądowych*, Europejski Przegląd Prawa i Stosunków Międzynarodowych 2023, nr 3.
40. 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.*
41. Radwański Z., Olejniczak A., Grykiel J., *Zobowiązania – część ogólna*, Warszawa 2022.
42. Sobolewski P., *Komentarz do art. 361, [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, t. 3A, Zobowiązania. Część ogólna*, red. K. Osajda, W. Borysiak, Warszawa 2023.
43. Sonnenburg F., Braun B., *Impact of airports on spatial patterns of metropolitan employment: the case of Australia*, Erdkunde 2017, t. 71, nr 4, <https://doi.org/10.3112/erdkunde.2017.04.02>.

44. Strugała R., *Odpowiedzialność Skarbu Państwa za szkody wynikające z zakazów prowadzenia działalności gospodarczej w okresie pandemii COVID-19*, *Przegląd Prawa Handlowego* 2021, nr 5.
45. Tomecki M., *Evaluating the Correctness of Evidence Theses Ordering an Expert Opinion from a Valuer in Compensation Proceedings Regarding RUAs*, *World of Real Estate Journal* 2020, nr 4.
46. Trojanek R., Huderek-Glupska S., *Measuring the noise cost of aviation – The association between the Limited Use Area around Warsaw Chopin Airport and property values*, *Journal of Air Transport Management* 2018, t. 67, <https://doi.org/10.1016/j.jairtraman.2017.12.002>.
47. Turek J., *Biegły sądowy i jego czynności*, *Monitor Prawniczy* 2007, nr 24.
48. Turek J., *Opinie biegłych w zakresie wycen majątkowych*, *Monitor Prawniczy* 2000, nr 7.
49. Van Praag B.M.S., Baarsma B.E., *Using Happiness Surveys to Value Intangibles: The Case of Airport Noise*, *The Economic Journal* 2005, t. 115, nr 500, <https://doi.org/10.1111/j.1468-0297.2004.00967.x>.
50. Wiśniewski T., *Komentarz do art. 361, [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, t. 3, Zobowiązania, cz. 1*, red. J. Gudowski, Warszawa 2017.