
Jan Konowalczuk

ORCID: 0000-0001-5185-6624

jan.konowalczuk@uek.krakow.pl

Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

Katedra Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego

**Komunikat nr 2
o wynikach badań naukowych
projektu „Sowa 2023”
dotyczących standaryzacji
zasad określania zmniejszenia wartości
nieruchomości w OOU lotnisk
spełniających wymogi rzetelności naukowej
(według tzw. standardu Dauberta)**

Kraków, 2023 r.

Nota redakcyjna

Komunikat dotyczy wyników badań naukowych uzyskanych w projekcie *Ograniczenie negatywnych skutków emisji hałasu z portów lotniczych w Polsce - wdrożenie wyników badań do praktyki gospodarczej* (któremu nadano nazwę „Sowa 2023”) i zawiera streszczenie raportu z II etapu badań pod tytułem: *Opracowanie i przygotowanie do publikacji z wybraną organizacją zawodową projektu normy zawodowej spełniającej wymogi standardu Dauberta*, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, 2023, maszynopis niepublikowany, s. 125 (akronim raportu: RW.2).

Recenzent raportu RW.2 - prof. dr hab. Stanisław Belniak.

Wykaz głównych skrótów

- PL, port lotniczy;
- OOU, obszar ograniczonego użytkowania;
- Uchwała, uchwała odpowiedniego sejmiku wojewódzkiego tworząca OOU dla danego PL;
- SN, Sąd Najwyższy;
- KOZ, Komisja Odpowiedzialności Zawodowej;
- PFSRM, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- HBU (ang. High and Best Use), najwyższej i najlepsze użytkowanie (sposób najkorzystniejszego użytkowania);
- dom, nieruchomość zabudowana domem jednorodzinny;
- grunt, nieruchomość gruntowa niezabudowana (lub nieruchomość gruntowa zabudowana z obiektami do likwidacji po analizie HBU) przeznaczona na cele zabudowy mieszkaniowej budynkami jednorodzinnymi jako przedmiot własności lub użytkowania wieczystego;
- Postanowienie SN, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2022 w sprawie II CSKP 678/22.

Wykaz skrótów dla ustaw i rozporządzeń

- k.c., ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - kodeks cywilny;
- k.p.c., ustawa z dnia 17 listopada 1964 r.- kodeks postępowania cywilnego;
- u.g.n., ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. - o gospodarce nieruchomościami;
- p.o.ś., ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - prawo ochrony środowiska;
- p.b., ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - prawo budowlane;
- u.p.z.p., ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- RRM albo RozpWycena, Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Wykaz skrótów dla standardów, innych norm zawodowych i raportów

- PKZW, Powszechne Krajowe Zasady Wyceny PFSRM do 13.12.2021 r. od tej daty ten sam zbiór norm pod nazwą Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- Standardy FLA, Żółta Księga, The Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions 2016, Jednolite Standardy Wyceny dla Federalnych Przejść Gruntów;
- Standardy USPAP, The Uniform Standards Professional Appraisal Practice;
- Zeszyt 1 albo Z.1, J. Andrzejewski, M. Kosmowski, M. Pawłowska, M. Trojanek, Zeszyt Metodyczny nr 1. Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego;
- Zeszyt 2 albo Z.2, Zeszyt Metodyczny. Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego i obszarach ograniczonego użytkowania lotnisk;
- KSWP WR, Krajowy Standard Wyceny Podstawowy KSWP Wartość rynkowa;
- KSWP RM, Krajowy Standard Wyceny Podstawowy KSWP Ogólne reguły postępowania;
- NI Porównawcza, Nota Interpretacyjna Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości;
- Raport końcowy Sowa 2020, Raport końcowy. Projekt „Sowa 2020” Ograniczenie negatywnych skutków emisji hałasu z portów lotniczych w Polsce, Kraków 2021 r.;
- Komunikat nr 1, Komunikat nr 1 o wynikach badań naukowych projektu „Sowa 2023” dotyczących zasad recenzowania opinii biegłych sądowych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych, J. Konowalczuk, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, 2023, s. 59.

Spis treści

1.	WPROWADZENIE	5
1.1.	PODSTAWY FORMALNE I CEL BADAŃ Z UZASADNIENIEM	5
1.2.	PODSTAWY PRAWNE I NORMY ZAWODOWE DOTYCZĄCE METODYKI WYCENY	8
1.3.	UWARUNKOWANIA REALIZACJI BADAŃ	9
1.4.	CEL I SPOSÓB PRZYGOTOWANIA KOMUNIKATU O WYNIKACH BADAŃ	13
2.	STRESZCZENIE MERYTORYCZNEJ CZĘŚCI ZREALIZOWANYCH BADAŃ	15
2.1.	INFORMACJA OGÓLNA O ZAWARTOŚCI PEŁNEGO RAPORTU Z BADAŃ	15
2.2.	OPIS BADAŃ TEORETYCZNYCH.....	16
2.2.1.	<i>Naukowa metodyka wyceny w praktyce biegłych sądowych</i>	<i>16</i>
2.2.2.	<i>Modelowe ujęcie zasad ustalania odszkodowań za zmniejszenie wartości.....</i>	<i>20</i>
3.	OPIS POZOSTAŁYCH BADAŃ	22
3.1.1.	<i>Kolizje metodyki przy określaniu zmniejszenia wartości.....</i>	<i>22</i>
3.1.2.	<i>Założenia normy zawodowej i proponowane rozwiązania dla praktyki</i>	<i>24</i>
3.1.3.	<i>Propozycja części merytorycznej normy zawodowej</i>	<i>27</i>
4.	PODSUMOWANIE I WNIOSKI Z BADAŃ	31
	SPIS TABEL	43
	WYKAZ GŁÓWNYCH POZYCJI LITERATURY I ORZECZNICTWA	43
	ZAŁĄCZNIK DO KOMUNIKATU - SPIS TREŚCI RW.2 ORAZ WYKAZY TABEL I RYSUNKÓW.....	47

1. Wprowadzenie

1.1. Podstawy formalne i cel badań z uzasadnieniem

Projekt pt.: *Ograniczenie negatywnych skutków emisji hałasu z portów lotniczych w Polsce - wdrożenie wyników badań do praktyki gospodarczej* (któremu nadano nazwę *Sowa 2023*) dotyczy niezależnych badań naukowych zaplanowanych do realizacji w latach 2022-2024 przez Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie na podstawie umowy nr PL/22/000626/TLLZZ/Z.

Projekt realizuje międzyuniwersytecki zespół badawczy na rzecz finansujących te badania, pięciu krajowych portów lotniczych (dalej w skrócie: PL):

- PL Warszawa lub PL WAW, Lotnisko Chopina Warszawa prowadzone przez Polskie Porty Lotnicze S. A. w Warszawie;
- PL Kraków lub PL KRK, Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków-Balice prowadzony przez Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków - Balice Sp. z o.o. w Balicach;
- PL Gdańsk lub PL GDN, Port Lotniczy im. Lecha Wałęsy w Gdańsku prowadzony przez Port Lotniczy Gdańsk Sp. z o.o. w Gdańsku;
- PL Katowice lub PL KTW, Międzynarodowy Port Lotniczy Katowice im. Wojciecha Korfańskiego w Pyrzowicach prowadzony przez Górnośląskie Towarzystwo Lotnicze S.A. w Katowicach;
- PL Poznań lub PL POZ, Port Lotniczy Poznań-Ławica im. Henryka Wieniawskiego w Poznaniu prowadzony przez Port Lotniczy Poznań-Ławica Sp. z o.o. w Poznaniu;

oraz dla Związku Regionalnych Portów Lotniczych, który wspiera popularyzację projektu oraz wydawanie publikacji prezentujących wyniki badań.

Merytorycznie badania są realizowane w Katedrze Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie (Wykonawca).

Obsługę organizacyjną projektu zapewnia Dział Transferu Wiedzy i Projektów Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie.

Badania wykonano w ramach zadania podstawowego Uniwersytetu, którym jest *prowadzenie działalności naukowej, świadczenie usług badawczych oraz transfer wiedzy i technologii do gospodarki*, patrz: § 4 ust. 1 pkt.1 Statutu Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, [https://sg-cdn.uek.krakow.pl/file/root/akty-prawne/statut_2019\(1\).pdf](https://sg-cdn.uek.krakow.pl/file/root/akty-prawne/statut_2019(1).pdf). Zakres realizowanych badań ma związek i odpowiada kryteriom ewaluacji uczelni w rozumieniu art. 267 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce.

Niniejsze badania stanowią kontynuację projektu *Sowa 2020* zainicjowanego w 2016 r. w Uniwersytecie Ekonomicznym w Katowicach, a realizowanego w Uniwersytecie Ekonomicznym

w Krakowie w latach 2019-2021¹. Celem ogólnym badań jest zapobieganie kontynuowaniu realizacji z błędem interwencji na rynkach mieszkaniowych w otoczeniu lotnisk oraz przywrócenie poprawnej kompensacji dla szkód legalnych, czyli takich uszczerbków, które powstały pomimo działania zgodnego z prawem. Ma być to osiągnięte poprzez (efekt badań) uzyskanie wpływu działalności naukowej Uniwersytetu, prowadzonej w ramach projektu Sowa 2023, na funkcjonowanie społeczeństwa i gospodarki w szczególności w odniesieniu wszystkich podmiotów zaangażowanych w rozwiązywanie sporu sąsiedzkiego w OOU lotnisk, co w szczególności dotyczy: biegłych – rzeczoznawców majątkowych i ich organizacji zawodowych, sędziów, kadry zarządzającej lotniskami oraz prawników reprezentujących strony w sporach sądowych oraz doradzających przy zawieraniu uгод.

Prezentowane w niniejszym raporcie wyniki badań dotyczą standaryzacji zasad szacowania nieruchomości w OOU do celu ustalania odszkodowań wynikających z przepisów ustawy prawo ochrony środowiska (p.o.ś.). Jest to bezpośrednia kontynuacja badań z pierwszego etapu projektu Sowa 2023, które zakończono raportem². Problem badawczy dotyczy zasad wyceny szkód na nieruchomościach położonych w OOU lotnisk w zakresie standaryzacji zawodowej metodyki wykorzystywanej przez rzeczoznawców majątkowych przy wykonywaniu operatów szacunkowych do celu ustalania odszkodowań za zmniejszenie wartości nieruchomości dochodzonych na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. oraz przy ich ocenie wykonywanej przez organizacje zawodowe na podstawie art. 157 u.g.n. Badania są realizowane w sytuacji istotnej zmiany zasad prawnych funkcjonowania tej grupy zawodowej, gdyż wykreślono z przepisów u.g.n. standardy zawodowe jako obligatoryjne źródło zasad dotyczących określania wartości nieruchomości. Zasady kompensacji szkód są rozważane kompleksowo oraz interdyscyplinarnie, w ujęciu prawno-ekonomicznym, z uwzględnieniem wiedzy technicznej dotyczącej budownictwa i akustyki.

Celem ogólnym badań jest stworzenie warunków dla ujednoczenia praktyki biegłych-rzeczoznawców majątkowych stosowanej przy określaniu zmniejszenia wartości rynkowej na podstawie opracowanej poprawnej metodyki wyceny w ramach metody dyferencyjnej oraz ustalenie obiektywnych kryteriów do oceny wartości dowodowej operatów szacunkowych wykonywanych do celu ustalania odszkodowań w szczególności w przypadku ich ustalania przez sądy. Ujednoczona metodyka ma, poprzez poprawę jakości tego rodzaju opinii, zapewnić ich wysoką wartość dowodową, co ma obniżyć zbyt wysokie i nieuzasadnione koszty transakcyjne pojawiające się przy kompensacji szkód legalnych w ramach rozważanej interwencji publicznej.

¹ Informacje o badaniach, publikacjach i innych formach aktywności zespołu w ramach projektu Sowa 2020 dostępne są na stronie: <https://ie.uek.krakow.pl/kenipi/projekty/> a szczegóły zaprezentowano w publicznym dokumencie *Raport końcowy. Projekt „Sowa 2020” Ograniczenie negatywnych skutków emisji hałasu z portów lotniczych w Polsce*, Kraków 2021 r.

² *Raport z I etapu badań. Oceny organizacji zawodowych dotyczącej opinii wykonanych przez biegłych sądowych do celu ustalania odszkodowań w OOU lotnisk z rekomendacjami standaryzacji tych czynności*, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, 2022, maszynopis niepublikowany, s. 178 (akronim: (RW.1)). Opis tych badań jest dostępny na stronie: <https://ie.uek.krakow.pl/kenipi/projekty/>.

Wyniki badań mają także poprawiać poziom wiedzy i kompetencji rzeczoznawców majątkowych wykonujących czynności wyceny i oceny oraz tworzyć wspólną i ujednoliczoną przestrzeń pojęciową dla wszystkich podmiotów zaangażowanych w rozwiązywanie sporu sąsiedzkiego w OOU lotnisk. Przy realizacji interwencji, przewidującej odszkodowania w ramach szkody legalnej, zaobserwowano znaczny wzrost kosztów społecznych z powodu bardzo wysokich kosztów transakcyjnych pojawiających się przy kompensacji szkód dotyczących zmniejszenia wartości, która jest realizowana wyłącznie w ramach sporów sądowych, z wykorzystaniem przez sądy opinii biegłych. Zasadniczy wzrost tych kosztów ma związek z wadliwymi lub błędnymi opiniami, które okazały się niemożliwe do poprawnego wykonania przez biegłych sądowych z powodu braku dysponowania przez nich poprawną metodyką określania wartości w ramach metody dyferencyjnej. Dla realizowanego celu wyceny zastosować należało interdyscyplinarną metodykę właściwie koordynującą i łączącą zagadnienia prawne, ekonomiczne i techniczne. Przy braku możliwości korzystania z odpowiedniej normy zawodowej wzrasta ryzyko wadliwego lub błędnego opiniowania przez biegłych. Dla opracowania i wdrożenia takiej normy konieczne jest wykorzystanie wyników badań naukowych, gdyż próby jej opracowania przez i na podstawie doświadczeń praktyki, okazały się nieskuteczne.

Celem szczegółowym tej części badań jest poprawa wiedzy i zwiększenie zawodowych kompetencji metodycznych rzeczoznawców majątkowych oraz wsparcie wdrożenia tego rodzaju nowej wiedzy i kompetencji do praktyki grupy zawodowej biegłych, którzy wykonują na potrzeby sądów operaty szacunkowe (opinie sądowe). Na ich podstawie ustala się odszkodowania za zmniejszenie wartości³. Jednym z kluczowych efektów badań ma być uzyskanie wpływu działalności naukowej Uniwersytetu na funkcjonowanie tej grupy zawodowej. Cel ma być osiągnięty poprzez stworzenie warunków umożliwiających wdrożenie do gospodarki odpowiedniej normy zawodowej, w ramach zbioru dobrych praktyk zawodowych przeznaczonych do stosowania przez biegłych. Norma ma doprowadzić do uporządkowania i ujednoczenia procesu szacowania nieruchomości.

Dla rozważanego celu wyceny wymaga się określenia dwóch wartości tej samej nieruchomości i określa się zmniejszenie wartości tej nieruchomości w ramach metody dyferencyjnej. Wówczas pojawia się problem metodyczny dotyczący określenia wartości nieruchomości wg stanu hipotetycznego, który nazywa się także stanem nieruchomości z własnością nienaruszoną przez interwencję. Rozwiązania wymaga przede wszystkim kwestia wykonania przez biegłego poprawnych czynności dotyczących konceptualizacji wartości rynkowej jako podstawy wyceny. Wyniki zakończonych badań w ramach projektu Sowa 2020 oraz wyniki badań zrealizowanych w ramach pierwszego etapu projektu Sowa 2023 wykazały, że bez rozwiązania tego problemu poprzez badania naukowe nie jest możliwe przywrócenie poprawnej

³ W badaniach zajęto się odszkodowaniem dochodzonym na podstawie art. 129 ust 2. p.o.ś. w OOU tworzonych dla lotnisk cywilnych oraz kompensacją jednego rodzaju uszczerbku dotyczącego zmniejszenia wartości nieruchomości o funkcji mieszkaniowej.

kompensacji szkód legalnych. Przy braku wdrożenia wyników badań do praktyki kontynuowana będzie na rynkach mieszkaniowych w otoczeniu lotnisk interwencja z błędem, co powoduje spadek dobrobytu społecznego.

1.2. Podstawy prawne⁴ i normy zawodowe dotyczące metodyki wyceny

Raport opracowano uwzględniając regulacje prawne i inne normy uznane za istotne dla realizowanych badań.

Przy realizacji badań wykorzystano w szczególności następujące przepisy prawa, w tym regulujące zasady wyceny nieruchomości dla analizowanego celu wyceny oraz regulujące zasady oceny operatów wydawanych do opinii wykonanych przez biegłych sądowych:

1. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
4. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego.
5. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
7. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
9. Uchwała Nr 203/XVIII/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku.
10. Uchwała Nr XXXII/470/09 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 25 maja 2009 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Kraków – Balice, zarządzanego przez Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków – Balice Sp. z o.o.
11. Uchwała Nr IV/53/12/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 25 sierpnia 2014 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Międzynarodowego Portu Lotniczego „Katowice” w Pyrzowicach.
12. Uchwała Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 30 stycznia 2012 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań-Ławica w Poznaniu.

⁴ Podstawy prawne wyceny przyjmuje się wg treści obowiązującej w datach wykonania operatów szacunkowych oraz ocen tych dokumentów poprzez dostęp do aktu prawnego na stronie: isap.sejm.gov.pl oraz serwisu LEX.

13. Uchwała Nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.

W szczególności wykorzystano następujące normy zawodowe krajowe, zagraniczne i międzynarodowe dostępne i stosowane w Polsce w latach 1994-2022, tj. okresie objętym analizą:

1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny PFSRM.
2. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, wyd. 8+ z uzupełnieniem, PFSRM, Warszawa 2002.
3. Międzynarodowe Standardy Wyceny 2011, PFSRM, Warszawa 2012.
4. Standardy Wyceny RICS 2012, PFSRM, Warszawa, marzec 2012.
5. European Valuation Standards, 9TH EDITION - 2020, TEGoVA, 2020, oraz Europejskie Standardy Wyceny 2020, PFSRM, Warszawa 2023 (w druku).
6. International Valuation Standard 2022, IVSC, London 2022,
7. Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2020-2021 (USPAP 2020), The Appraisal Foundation, 2020, Published in the United States of America.
8. The Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions 2016 (Jednolite Standardy Wyceny dla Federalnych Przejęć Gruntów).
9. J. Andrzejewski, M. Kosmowski, M. Pawłowska, M. Trojanek, Zeszyt Metodyczny nr 1. Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego, PFSRM Komisja Standardów, Warszawa 2013.
10. Zeszyt Metodyczny. Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego i obszarach ograniczonego użytkowania lotnisk, SRMWW, brak miejsca i daty wydania (druk z 2022 r., przygotował i opracował Zespół w składzie A. Andrzejewski, R. Dobrzyński, I. Harbuz, K. Nowak.)

1.3. Uwarunkowania realizacji badań

Dotychczasowe wyniki badań wykazały błąd systemowy interwencji publicznej na rynkach mieszkaniowych, funkcjonujących w otoczeniu lotnisk, dla których utworzono OOU, gdyż między innymi nie dochodzi do zawierania umów (ugód) rynkowych na wypłaty odszkodowań za zmniejszenie wartości nieruchomości⁵. Dlatego dużego znaczenia nabierają opinie biegłych, które

⁵ Taki problem nie dotyczy kompensacji tzw. szkód akustycznych, dochodzonych na podstawie art. 136 ust. 3 (dla budynków istniejących) oraz na podstawie art. 129 ust. 2 (dla budynków nowoprojektowanych). Zawierane są bowiem transakcje rynkowe (umowy – ugody) pomiędzy właścicielami nieruchomości a portami lotniczymi, które w ujęciu ekonomicznym dotyczą transferu (przenoszenia) prawa własności. Właściciele nieruchomości zabudowanych (z budynkami istniejącymi) zawierają ugody na rozsądnie korzystniejszych zasadach niż przewidziane w ramach szkody legalnej, gdyż otrzymują, w związku ze zgłoszonym roszczeniem na podstawie art. 129 ust. 4 p.o.ś., kwoty pieniężne w ramach specyficznej ekspektatywy szkody. Ta bowiem powstaje dopiero po poniesieniu przez właściciela nakładów rzeczowych, w celu spełnienia podwyższonych wymagań

mają być dowodem jedynie na okoliczność wysokości poniesionej szkody oraz na okoliczność poprawności operatu, który ma określać zmniejszenie wartości rynkowej. Z powodu braku dobrych praktyk wyceny oraz oceny opinie określające zmniejszenie wartości i oceny operatów zyskały także status opracowań zajmujących się kwestiami dotyczącymi ustalania rodzaju i zakresu kompensowanych szkód, co jest wadliwą praktyką wyceny oraz oceny.

Badania są realizowane na podstawie wniosków sformułowanych na zakończenie projektu Sowa 2020⁶ z wykorzystaniem dokonanej w Uniwersytecie, w ramach prowadzonej ewaluacji działalności naukowej uczelni, oceny wpływu już zrealizowanych badań w projekcie SOWA 2020 na funkcjonowanie społeczeństwa i gospodarki oraz uwzględnia ustalone związki między dotychczasowymi wynikami badań naukowych a otoczeniem społeczno-gospodarczym.

Dotychczasowe badania pozwoliły na uzyskanie wpływu na gospodarkę, który polegał na tym, że: *z[Z]apobiegnięto rozlaniu się na cały kraj błędu interwencji zainicjowanego na lotnisku Poznań-Krzesiny. Efekty dotyczą bezpośrednio pięciu największych lotnisk cywilnych oraz wszelkich innych obiektów infrastruktury (w tym dróg i linii kolejowych), dla których tworzy się obszary ograniczonego użytkowania (OOU). Stworzona metodyka szacowania szkód jest wykorzystywana przy rozwiązywaniu sporów bezpośrednio przez: biegłych, ich organizacje oceniające opinie i aktualizujące normy wyceny, kadre i pełnomocników lotnisk oraz reprezentujący je związek; a pośrednio przez sędziów i pełnomocników powodów w sporach o odszkodowania oraz administrację rządową przy zmianach przepisów prawa ochrony środowiska (POŚ) i przy regulacji prawnych zasad szacowania nieruchomości. Zasady kompensacji są opracowane kompleksowo oraz interdyscyplinarnie, w ujęciu prawno-ekonomicznym z uwzględnieniem wiedzy technicznej z budownictwa i są wykorzystywane w praktyce przy zmianach prawa i norm wyceny⁷.*

Realizacja badań, których wyniki prezentuje się w niniejszym raporcie, jest uzasadniona i wynika w szczególności z jednego z wniosków sformułowanych na zakończenie projektu Sowa 2020, w którym wskazuje się, że *z[Z]awiódł cały systemy korekt błędów gospodarki obejmujący: odwołania od wyroku sądu (do poziomu Sądu Najwyższego), nie zadziałała ocena opinii (ocena operatów szacunkowych wykonywana przez organizacje na zlecenie sądów), oraz nadzorowana przez rząd ocena biegłych przy odpowiedzialności zawodowej, brak inicjatywy tworzenia nowych norm wyceny (prawnych i zawodowych), a także kontrola NIK (wojskowego lotniska Poznań-Krzesiny) nie dotarła do sedna błędu kontrolowanej interwencji⁸.*

technicznych przewidzianych dla budynków położonych w OOU, a w ujęciu cywilistycznym ma charakter przysporzenia pasywów. Zgodnie z przepisem art. 136 ust. 3 p.o.ś. kompensacja jest wymagana po dokonaniu nakładów rzeczowych.

⁶ Raport końcowy. Projekt „Sowa 2020” Ograniczenie negatywnych skutków emisji hałasu z portów lotniczych w Polsce, Kraków 2021 r., <https://ie.uek.krakow.pl/kenipi/projekty/>.

⁷ Zapobieganie błędnej interwencji na rynkach mieszkaniowych w otoczeniu lotnisk i przywrócenie poprawnej kompensacji dla szkód legalnych (Sowa 2020), <https://radon.nauka.gov.pl/dane/profil/aca21b72-939f-4c09-a5cc-27564b6afc97>.

⁸ Ibid.

W badaniach wykorzystywane są także wnioski sformułowane w raporcie na zakończenie I etapu projektu Sowa 2023. Najważniejsze wyniki tych badań to ustalenie, że [...] *p(P)roblemy metodyczne recenzowania, pojawiające się już po 2000 r., są powiązane i wynikają z istotnych deficytów stosowanej w Polsce metodyki szacowania nieruchomości. Pierwszy problem dotyczył braku jednolitych podstaw teoretycznych wyceny służących do ustalania zawodowych zasad szacowania oraz braku zawodowych rekomendacji dotyczących zasad korzystania z różnorodnej literatury. Szczególnie trudny jest problem konceptualizacji procesu wyceny i wypowiedania się przez praktyków na temat istoty przyjmowanej podstawy wyceny (np. wartości rynkowej). Praktyka wyceny i oceny funkcjonują z błędem systemowym, gdyż rozważa się i rozwiązuje problemy tylko jako element formalny dotyczący zawartości operatu szacunkowego, a faktycznie jest to kluczowy element procesu wyceny realizowany przed operacjonalizacją i pomiarem z wykorzystaniem odpowiedniej interpretacji odnoszonej ogólnie do sposobu użytkowania [...]. Współcześnie jest to realizowane poprzez analizę najkorzystniejszego (optymalnego) sposobu korzystania (ang. skrót HBU). Warunki wykonania takiej analizy są często modyfikowane przy celach wyceny dotyczących interwencji publicznych [...]. Drugi problem dotyczy stałego spadku rangi standardów zawodowych i osłabiania innych jednolitych norm zawodowych co powoduje, że oceny są coraz częściej wykonywane w warunkach istotnych braków zobiektywizowanych kryteriów. Przy braku dobrej teorii i norm zawodowych kryteria oceny są wywodzone z orzecznictwa sądowego, które bardzo często jest rozbieżne i niestabilne⁹.*

Wyniki dotychczasowych badań wykorzystano w ten sposób, że w projekcie normy zawodowej podjęto próbę uporządkowania dyferencyjnej metodyki wyceny do celu ustalania odszkodowań w OOU lotnisk właśnie względem dynamicznego procesu wyceny, a nie względem formalnym operatu szacunkowego.

Zgodnie z rekomendacją z I etapu badań, że *dalsze badania naukowe i publikacja ich wyników są niezbędne do wykazania istotnych błędów na etapie konceptualizacji metodyki wyceny*¹⁰ w projekcie normy zawodowej nacisk położono właśnie na ten element procesu wyceny, który łączy się z założeniami dyferencji. Rozwija się konceptualizację wyceny kolejno na operacjonalizację tego procesu wyceny oraz pomiar, jednak techniki pomiarowe mają charakter uniwersalny i nie wymagały większej uwagi przy próbie normalizacji ich zastosowania w ramach metody dyferencyjnej.

Zrealizowane badania dotyczące przygotowania projektu normy zawodowej wynikają z zakresu badań zaplanowanych w projekcie Sowa 2023. W ramach wdrożenia do praktyki wyników badań dotyczących metodyki wyceny szkody na nieruchomościach położonych w OOU, w projekcie Sowa 2023 zaprojektowano badania mające na celu uzyskanie efektu stanowiącego *o(O)pracowanie i przygotowanie do publikacji z wybraną organizacją zawodową projektu normy*

⁹ Komunikat nr 1, s. 42.

¹⁰ Ibid., s. 54.

zawodowej spełniającej wymogi standardu Dauberta. Badania stanowią II etap realizacji Projektu Sowa 2023 na obszarze metodyki wyceny szkody. Efektem jest raport zawierający projekt normy zawodowej spełniającej wymogi standardu Dauberta, który został przygotowany do publikacji z wybraną organizacją zawodową. Przedmiotowo badania dotyczą normy zawodowej mającej regulować zasady wyceny dla biegłych wykonujących operaty szacunkowe, w szczególności na zlecenie sądu do celu ustalania odszkodowań w OOU lotnisk.

Robocze tezy do badań zostały sformułowane następująco:

- (ogólny deficyt metodyki) tworzony od kilkunastu lat dorobek środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych dotyczący standaryzacji zasad wyceny do celów ustalania odszkodowań związanych z ograniczaniem sposobu korzystania z nieruchomości w OOU lotnisk okazał się niewystarczający dla stworzenia dobrych praktyk wyceny, które ujednoliciłyby praktykę szacowania nieruchomości. Nie jest to specyficzna sytuacja dla tego celu wyceny, tylko wyraz ogólnie zwiększających się deficytów metodyki, której rozwój nie nadąża za potrzebami gospodarki;
- (brak aktualnej normy zawodowej) funkcjonująca od 10 lat norma zawodowa (Zeszyt 1), regulująca ogólne zasady wyceny nieruchomości położonych w otoczeniu lotnisk i regulująca cel wyceny dotyczący ustalania odszkodowań związanych z ograniczaniem sposobu korzystania z nieruchomości w OOU lotnisk, ma charakter wieloznaczny i okazała się niewystarczająca dla stworzenia dobrych praktyk wyceny, które ujednoliciłyby praktykę szacowania nieruchomości;
- (nieskuteczna próba utrzymania jednolitej metodyki poprzez aktualizację Zeszytu 1) podjęta przez PFSRM próba aktualizacji, poprawy i uzupełnienia dedykowanej normy zawodowej (Zeszytu 1) z wykorzystaniem jedynie doświadczeń biegłych, okazała się nieskuteczna z powodu instytucjonalnego pominięcia dorobku nauki przy opracowaniu nowej normy;
- (pogorszenie sytuacji metodycznej biegłych) sytuacja biegłych wykonujących operaty szacunkowe do celów ustalania odszkodowań staje się coraz trudniejsza, gdyż działania realizowane w celu poprawy i ujednolicenia zasad dobrych praktyk wyceny doprowadziły do rozwarstwienia zasad metodycznych wyceny opracowanych przez praktyków i jednocześnie funkcjonują dwie konkurencje normy zawodowe (Zeszyt 1 i Zeszyt 2). Dodatkowo, mimo, że dostępne są wyniki badań naukowych z zakresu metodyki szacowania szkód i ustalania odszkodowań, rekomendowane do praktyki, nie stanowią one całościowych zasad dobrych praktyk wyceny;
- (brak norm kolizyjnych) w sytuacji rozwarstwienia się metodyki w normach zawodowych stowarzyszenia proponują jedynie zakaz podejmowania czynności zawodowych, które wykraczałyby poza jego wiedzę, umiejętności i kompetencje zawodowe, a biegli nie dysponują wiedzą oraz umiejętnościami niezbędnymi do ustalenia kryteriów pozwalających

na przyjęcie poprawnych podstaw metodycznych wyceny, w szczególności dotyczy to bezpośredniego stosowania wyników badań naukowych;

- (kryteria oceny podstaw metodycznych wyceny) nowa norma zawodowa, tworzona w układzie procesu wyceny, winna także rozwiązywać problem kolizji metodycznych i do tego można wykorzystać rozwiązania wg standardu Dauberta po dostosowaniu do warunków polskich.

W raporcie (RW.2) przedstawia się wyniki badań rozpoczętych w projekcie Sowa 2020, które doprowadziły do harmonizacji wiedzy prawnej i ekonomicznej w obszarze metodyki wyceny szkód dotyczących nieruchomości położonych w OOU portów lotniczych i analogicznych obszarach tworzonych głównie dla innych obiektów infrastruktury np. dróg i linii kolejowych¹¹.

Badania związane z opracowaniem normy zawodowej należało rozdzielić na dwa obszary problemowe. Pierwszy dotyczy wyznaczenia właściwych granic dla metodyki regulowanej poprzez normę, co można dość łatwo określić od strony formalnej dla operatu szacunkowego dotyczącego zmniejszenia wartości, gdyż taką granicę wyznaczają zasady szacowania nieruchomości zawarte w przepisach u.g.n. oraz powiązany z nimi zakres kompetencji rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego. Drugi dotyczy ustalenia poprawnego opisu procesu wyceny, który od strony formalnej wymaga uwzględnienia szczególnych uwarunkowań wykonywania opinii na zlecenie sądu. Natomiast od strony merytorycznej rozwiązania wymagają specyficzne problemy związane z określeniem dwóch wartości dla tej samej nieruchomości oraz dyferencyjnego ustalania zmniejszenia wartości.

1.4. Cel i sposób przygotowania komunikatu o wynikach badań

Wyniki badań zrealizowanych do tej pory przedstawiono w raportach z projektu Sowa 2020 oraz w licznych publikacjach¹², a w szczególności w monografii naukowej¹³. W ramach badań realizowanych w projekcie Sowa 2023 planowana jest publikacja dalszych artykułów¹⁴ oraz

¹¹ W badaniach zajmujemy się odszkodowaniem dochodzonym na podstawie art. 129 ust. 2. p.o.ś. względem jednego rodzaju OOU tworzonego dla lotnisk oraz kompensacją jednego rodzaju uszczerbku dotyczącego zmniejszenia wartości, koncentrując na nieruchomościach mieszkaniowych. Wobec braku szczególnych rozwiązań prawnych dotyczących zasad kompensacji (szkody legalnej) dla tego rodzaju uszczerbku (zmniejszenia wartości) proponowane rozwiązania metodyczne będą możliwe do zastosowania przy wycenach do innych celów, gdy przepisy prawa nie modyfikują ogólnych (kodeksowych) zasad kompensacji tego rodzaju szkody. Warunkiem koniecznym dla zastosowania proponowanej metodyki będzie jednak zawsze ocena celu i warunków danej interwencji, w tym rodzaju zdarzenia szkodzącego. Dlatego dla innych celów wyceny (wynikających z innych przepisów) można rekomendować jedynie odpowiednie stosowanie regulacji zawartych w projekcie normy zawodowej. Bezpośrednie stosowanie dotyczy każdego innego rodzaju OOU tworzonego na podstawie art. 135 p.o.ś. oraz wyceny do innych celów ustalania odszkodowań w przypadku ograniczania sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska na podstawie przepisów działu IX p.o.ś. W szczególności bezpośrednie zastosowanie dotyczy interwencji dotyczącej ochrony zasobów środowiska, kiedy kompensacja jest realizowana z udziałem organów administracji i operat szacunkowych jest obligatoryjny.

¹² Informacja o wykonanych raportach i wydanych publikacjach zawarta jest z dokumencie: *Raport końcowy*, op. cit., s. 13-15.

¹³ J. Konowalczyk, M. Habdas, I. Foryś, Ł. Drobiec, *Wartość nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk. – metodyka szacowania szkód i ustalania odszkodowań*, CH Beck, Warszawa 2021.

¹⁴ Do tej pory ukazał się artykuł: M. Habdas, E. Kucharska-Stasiak, J. Konowalczyk, *Stygmatyzacja nieruchomości w otoczeniu lotnisk a syndrom Yeti przy ustalaniu odszkodowań*, Rejent nr 11 (379) 2022, s. 9-49.

monografii, a prezentowany tekst niniejszego raportu ma za zadanie przede wszystkim przedstawić przejściowe wyniki badań zrealizowanych w ramach II etapu oraz umożliwić inicjowanie oraz realizację współpracy w zakresie wdrażania wyników badań do praktyki przed formalnym opublikowaniem całości wyników badań.

Zawartość komunikatu dostosowano do wymaganej syntetycznej formy mającej na celu przede wszystkim przekazanie wszystkim interesariuszom wniosków z zakończonych badań przed opublikowaniem kompletnych wyników badań w formie publikacji naukowych zaplanowanych jako monografie oraz artykuły. Wdrożeniowy charakter projektu Sowa 2023 powoduje, że komunikat kieruje się także do praktyków i dlatego nie jest to typowy, krótki komunikat o wynikach badań naukowych praktykowany w środowisku akademickim, tylko jest to szersza forma mająca charakter streszczenia raportu przygotowanego na zakończenie II etapu badań.

W streszczeniu bez istotnych skrótów merytorycznych przedstawia się wprowadzenie i wnioski z badań zawarte w kompletnym Raporcie z II etapu badań. Opis wykonanych badań przedstawia się w rozdziale drugim komunikatu z podziałem na część teoretyczną i praktyczną. Ponadto w rozdziale 2.1 przedstawia się informację o zawartości kompletnego Raportu z II etapu badań, a w załączniku prezentuje się spis treści tego dokumentu oraz spis tabel i rysunków. W odrębnym podrozdziale (3.1.3) komunikatu przedstawiono propozycje normy zawodowej dla jej części merytorycznej, pozostawiając kwestie rozwiązań aplikacyjnych w formie przykładów do opracowania na etapie wdrożenia planowanego nadal do realizacji z chętnymi organizacjami zawodowymi, nie wykluczając współpracy bezpośredniej z biegłymi sądowymi.

Charakter komunikatu wymagał, aby nawet w prezentowanych fragmentach oryginalnego tekstu raportu dokonać niewielkich zmian redakcyjnych przy zachowaniu wiernego przekazu merytorycznego. Zrezygnowano z typowych przypisów do literatury i pozostawiono tylko kilka niezbędnych odesłań do źródeł, ale jednocześnie przedstawia się wykaz głównych pozycji literatury i innych źródeł wykorzystanych do badań.

2. Streszczenie merytorycznej części zrealizowanych badań

2.1. Informacja ogólna o zawartości pełnego raportu z badań

Raport składa się z wprowadzenia (Rozdział 1), 4 rozdziałów merytorycznych (2-5), podsumowania oraz spisów tabel i rysunków. Autorzy raportu: Jan Konowalczuk (rozdział 1, 2, 3, 4, 5.2-5.4, podsumowanie oraz redakcja raportu), Magdalena Habdas (rozdziały: 1, 5.1, 5.4, podsumowanie oraz redakcja raportu), Katarzyna Konowalczuk-Jałowicka (rozdział 1, i 5.3, podsumowanie oraz redakcja raportu), Iwona Foryś (rozdział 1, podsumowanie oraz redakcja raportu).

Rozdziały 2 i 3 mają charakter teoretyczny. Rozdział 2 prezentuje wyniki badań nad zmianami charakteru opinii biegłych sądowych w USA względem standardu Dauberta, którego efektem jest ukształtowanie zasad wyceny wykorzystujących naukową metodykę. W rozdziale 3 przedstawiono uporządkowane zasady dyferencyjnej wyceny do celów ustalania odszkodowania za zmniejszenie wartości z wykorzystaniem modeli normatywnych określania wartości nieruchomości i ustalania odszkodowania, które połączono w jeden zintegrowany model. Rozdziały 4 i 5 mają charakter teoretyczno-empiryczny. W rozdziale 4 zajęto się kolizjami metodycznymi rozwiązywanymi przez biegłych, a rozważania skoncentrowano na problemach wynikających z zapytania SN w sprawie II CSKP 678/22, które sformułowano w warunkach istotnej luki informacyjnej w jakiej działają sądy. Luka ta powstaje z powodu stosowania przez biegłych eksperymentalnej metodyki wyceny, która nie ma jakiegokolwiek związku z nauką. W rozdziale 5 przedstawiono propozycję treści merytorycznej normy zawodowej, co poprzedzono omówieniem koncepcji szkody legalnej, krytyką metodyki proponowanej w Zeszyte 2 oraz opisem propozycji sposobu rozwiązania kolizji metodycznych. Raport kończy się podsumowaniem z wnioskami oraz zawiera spisy tabel i rysunków.

Całość rozważań ilustruje się na przykładach nieruchomości zabudowanych domem jednorodzinny (dalej w skrócie: dom) położonych w OOU lotniska cywilnego. Zawartość raportu i sposób redakcji tekstu dostosowano do sprawozdawczego oraz informacyjnego charakteru tego wewnętrznego dokumentu dedykowanego dla portów lotniczych. Dlatego, bez pomijania jakichkolwiek aspektów merytorycznych zrealizowanych badań, formę i treść raportu podporządkowano celom praktycznym realizowanego projektu Sowa 2023. Z tego względu w raporcie prezentuje się także część tekstu opracowanego w formie popularno-naukowej lub podręcznikowej (poradnikowej).

Wyniki badań starano się bowiem przedstawić w ujęciu jak najbardziej użytecznym dla odbiorców (praktyków) oraz w taki sposób, aby przede wszystkim uzyskać efekt jak najlepszego i zrozumiałego uzasadnienia dla sformułowanych wniosków z badań. Dotyczą one także rekomendacji wdrożeniowych dla praktyki, a skierowane są nie tylko do autorów opinii i ich organizacji zawodowych, ale także do wszystkich odbiorców operatorów szacunkowych oraz ich ocen, w tym sędziów oraz pełnomocników lotnisk w procesach o odszkodowania. Wnioski i ich

uzasadnienia opierają się na wynikach badań literatury krajowej i zagranicznej oraz na wynikach badań empirycznych, które dotyczą przeglądu zasad tworzenia w Polsce standardów zawodowych. Standaryzacja zawodowa dotyczy tylko PFSRM, gdyż pozostałe stowarzyszenia i inne podmioty nie zajmowały się taką działalnością, a wydanie Zeszytu 2 należy traktować nadal jako zdarzenie incydentalne.

2.2. Opis badań teoretycznych

2.2.1. Naukowa metodyka wyceny w praktyce biegłych sądowych

Rozdział *Naukowa metodyka wyceny w praktyce biegłych sądowych* zawiera pięć podrozdziałów merytorycznych o następujących tytułach:

- Przesłanki wydawania opinii sądowych opartych na naukowej metodyce;
 - Ewolucja praktyki opiniowania przez biegłych w USA;
 - Naukowa metodyka w opiniach biegłych praktyków;
 - Specyficzne relacje prawa i metodyki przy wykorzystaniu teorii ekonomicznych do opiniowania;
 - Standard Dauberta w praktyce biegłych z zakresu wyceny nieruchomości w USA;
- oraz podsumowanie i wnioski dotyczące funkcjonowania biegłych w gospodarce wymagającej sporządzania opinii uwzględniających dorobek nauki.

Przy omawianiu przesłanek wydawania opinii sądowych opartych na naukowej metodyce zwraca się uwagę, że przyjmowanie założeń metodycznych wyceny to zwyczajny problem rozwiązywany przez biegłych o różnych specjalnościach, gdyż w Polsce systemowo brakuje skonkretyzowanych i generalnych kryteriów dopuszczalności istniejących i nowych metod, w szczególności wykorzystania nowych dowodów naukowych w postępowaniu sądowym. Brakuje także kryteriów oceny oraz zasad aplikacji przez biegłych sądowych opublikowanych wyników badań naukowych oraz dopuszczania do stosowania nowych rozwiązań będących dorobkiem praktyki, w szczególności w przypadku nadawania takiej metodyce rangi normy zawodowej. Tego rodzaju problemy z metodyką tworzoną i stosowaną w warunkach silnego wzrostu gospodarczego, dynamicznych zmian społecznych w tym rozwoju nauki, mają charakter uniwersalny i występują w każdym rozwijającym się technologicznie społeczeństwie. Transfer wiedzy z nauki do praktyki wymaga dojrzałości instytucjonalnej i otwartości podmiotów organizujących działania biegłych na obszarze tworzenia metodyki czy nadzoru nad jej przestrzeganiem. Wymaga również odpowiednich rozwiązań instytucjonalnych w systemie prawnym regulującym funkcjonowanie biegłych w taki sposób, aby możliwe było doskonalenie metodyki z wykorzystaniem dorobku nauki.

Procesy zmian w sądownictwie, nawet w przypadku otwartych i elastycznych systemów prawa zwyczajowego w USA, liczone są raczej w dekadach niż w latach. Potrzebę i efekt zmian w USA dobrze ilustruje następująca opinia sędziego S. Breyera: *Współcześnie nauka powinna*

spodziewać się, że w naszych salach sądowych zostanie ciepło przyjęta, być może na stałe. Powód jest prosty. Spory prawne, przed którymi stoimy, w coraz większym stopniu dotyczą zasad i narzędzi nauki. Właściwe rozwiązanie tych sporów ma znaczenie nie tylko dla stron sporu, ale także dla ogółu społeczeństwa – tych, którzy żyją w naszym technologicznie złożonym społeczeństwie i w którym prawo musi służyć. Nasze decyzje powinny odzwierciedlać właściwe zrozumienie naukowe i techniczne, aby prawo mogło odpowiadać na potrzeby społeczeństwa¹⁵. Zmiany znaczenia nauki na tym obszarze życia społecznego prześledzono na przykładzie USA, gdzie od 100 lat trwają procesy instytucjonalnego dostosowania zasad oceny wartości dowodowej opinii biegłych sądowych do zmieniającego się otoczenia społecznego i gospodarczego. Współczesnym symbolem dokonywanych zmian stało się orzeczenie w sprawie *Daubert v. Merrell Dow Pharmaceuticals, Inc*, gdyż z tego orzeczenia wywiedziono kryteria służące do oceny wartości dowodowej opinii nazywane standardem Dauberta, który opisuje się z tezą, że biegły może opiniować z wykorzystaniem wiedzy naukowej, która pomaga ławie przysięgłych w zrozumieniu dowodów lub ustaleniu faktu będącego przedmiotem sprawy. Czynniki, które sędzia powinien rozważyć, obejmują to, czy dana teoria lub technika (1) może być i była testowana, (2) czy została zrecenzowana i opublikowana, oraz obejmują (3) znany lub potencjalny poziom błędu, (4) istnienie i utrzymywanie standardów kontrolujących jej działanie oraz to, czy (5) jest ona powszechnie akceptowana w odpowiednim środowisku naukowym.

Rozważania dotyczące ewolucji praktyki opiniowania przez biegłych w USA prezentuje się jako proces ciągły i ewolucyjny i wskazuje się na dwa punkty zwrotne. Za pierwszy punkt zwrotny przyjmuje się wprowadzenie w 1923 r. konserwatywnej reguły dowodowej (testu) Frye'a. W tej sprawie¹⁶ sąd sformułował wymóg testowania stosowanej przez biegłego metody wg kryterium *ogólnej akceptacji*, co dotyczyło środowiska naukowego. Zastosowane kryterium dopuszczalności opinii wskazywało, że *opinia biegłego musi opierać się na technice naukowej, która zyskała powszechną akceptację*. Drugim punktem zwrotnym jest orzeczenie Sądu Najwyższego w sprawie Dauberta ustanawiające nowy i daleko idący standard zasad opiniowania przez biegłych z wykorzystaniem ich wiedzy naukowej. Pomiędzy tymi dwoma punktami zwraca się uwagę na bardzo ważne zdarzenie innego typu niż wyrok sądu, gdyż w 1975 r. uchwalono przepisy dotyczące Federalnych Reguł Dowodowych (*Federal Rules of Evidence - FRE*) i dlatego zajęto się analizą i opisem Reguł 401-403 oraz Reguł 701-706.

¹⁵ *Reference Manual on Scientific Evidence: Third Edition*. Washington, DC: The National Academies Press, s. 2. <https://doi.org/10.17226/13163>

¹⁶ *Frye v USA*, 293 F. 1013 -1014 (D.C. Cir. 1923) za następującym głównym uzasadnieniem ostrożności przy korzystaniu z dowolnych dowodów naukowych: *Trudno jest zdefiniować, kiedy zasada naukowa lub odkrycie przekracza granicę między etapami eksperymentalnymi i możliwymi do udowodnienia. Gdzieś w tej strefie mroku musi zostać uznana moc dowodowa zasady i podczas gdy sądy przejdą długą drogę w dopuszczaniu zeznań biegłych wydedukowanych z dobrze uznanej zasady naukowej lub odkrycia, rzecz, z której dokonuje się dedukcji, musi być wystarczająco ustalona, aby zyskała powszechną akceptację w konkretnej dziedzinie, do której należy.*

Kwestie naukowości metodyki stosowanej w opiniach biegłych praktyków odniesiono do sytuacji w Polsce, gdzie pogłębiona dyskusja naukowa i zawodowa na temat dopuszczalności wydania opinii z zastosowaniem metod naukowych dotyczy przede wszystkim procesów karnych. Na tym obszarze dorobek literatury amerykańskiej w zakresie standardu Dauberta i jego poprzednika ze sprawy Frey'a jest znany, stanowi główny kanon dyskusji oraz podejmowane są próby aplikowania podobnych zasad przy ustalaniu kryteriów wartości dowodowej opinii wykonywanych z użyciem nowych technik badawczych oraz standaryzacji czynności biegłych. Na obszarze procesów cywilnych w Polsce ledwo zainicjowano dyskusję prawników na temat opiniowania z uwzględnieniem kryteriów standardu Dauberta. Brak jest zainteresowania takimi problemami ze strony środowiska biegłych zajmujących się określaniem wartości i biegłych o podobnych specjalnościach ekonomicznych. Wymaga to zwrócenia uwagi na duży potencjał poprawy efektywności i sprawiedliwości procesów cywilnych po wprowadzeniu do oceny wartości dowodowej kryteriów standardu Dauberta. Ustalono, że w Polsce nie przełamano zasadniczych wątpliwości rozstrzygniętych w USA w sprawie *Kumho Tire Co. v. Carmichael*. W USA wcześniej dość długo *istniała niepewność co do tego, czy dyscypliny takie jak ekonomia, psychologia i inne «miękkie» nauki podlegają temu standardowi oraz kiedy cztery czynniki zatwierdzone w sprawie Dauberta jako wskaźniki wiarygodności musiały zostać zastosowane [...]*¹⁷. Dopiero 6 lat po wyroku w sprawie Dauberta, po rozstrzygnięciu w sprawie *Kumho*, stało się jasne, że biegły nie powinien mieć możliwości oparcia wniosku w opinii wyłącznie na doświadczeniu, jeśli taki wniosek można łatwo przetestować. Dokonano rozróżnienia *między opiniami biegłych, które opierają się na zastosowaniu teorii lub zasad naukowych, które podlegałyby analizie Dauberta, a opiniami opartymi na obserwacji opartej na umiejętnościach lub doświadczeniu biegłego*¹⁸.

Specyficzne relacje prawa i metodyki przy wykorzystaniu teorii ekonomicznych do opiniowania omówiono względem tezy, że po uznaniu dyscypliny za dojrzałą, na odpowiednim poziomie przydatność dowodu naukowego winna być oceniana nie według kryteriów jurydycznych, lecz na podstawie aktualnego stanu wiedzy pozaprawniczej z zastrzeżeniem dla nauk ekonomicznych. Takie zastrzeżenie nie skutkuje zakwestionowaniem poprawności twierdzenia o poza jurydycznych kryteriach dotyczących rodzaju wiedzy naukowej stosowanej przy ocenie wartości dowodowej opinii. Rozwiązanie tego rodzaju zawiłych problemów, pojawiających się na styku rozdzielonych nauk prawa i ekonomii ilustruje się rozstrzygnięciem w sprawie z 2006 r. *Kochert v Greater Lafayette Health Serv. Inc*¹⁹.

Standard Dauberta w praktyce biegłych z zakresu wyceny nieruchomości w USA przedstawia się z uwzględnieniem, że biegli z zakresu wyceny nieruchomości zajmują szczególną pozycję w gronie ekspertów wykonujących opinie dla sądów. Wyróżniają się także na tle wąskiej grupy

¹⁷ M. A. Berger, *The Admissibility of Expert Testimony*, [w] *Reference Manual on Scientific Evidence*, op. cit., s. 16.

¹⁸ Ibid.

¹⁹ [Kochert v. Greater Lafayette Health Services, Inc., 372 F. Supp. 2d 509 \(N.D. Ind. 2004\)](#) : Justia

biegłych zajmujących się określaniem wartości różnych przedmiotów wyceny. Jest to grupa praktyków zorganizowana zawodowo już w latach 30. XX w., która wykonuje zawód rzeczoznawcy majątkowego. Specjaliści tego rodzaju zajmują się obsługą rynku nieruchomości i korzystają przy tym z metodyki, która zyskała na początku XX w. miano nauki wyceny. W literaturze oraz orzecznictwie sądowym nie spotyka się poglądów, które kwestionowałyby to, że wycena nieruchomości ma status nauki względem potrzeb i wymagań standardu Dauberta, który odnosi się do empirycznego wymiaru nauki. Dlatego co do zasady metody stosowane przez tego rodzaju biegłych są uznawane za naukowe. W związku z tym względnie rzadko pojawiają się problemy z oceną dopuszczalności tego rodzaju dowodów, a rozważanie kwestii wystarczalności wymaga szerszego wprowadzenia opisującego instytucjonalne podstawy metodyki stosowanej przez biegłych z zakresu wyceny.

W USA rzeczoznawcy dysponują ugruntowaną, ujednoliconą i rozwijaną od kilkudziesięciu lat teorią wyceny, która jest publikowana w recenzowanych monografiach, czasopiśmie zawodowych i naukowych. Czynności biegłych z zakresu wyceny nieruchomości zostały zestandaryzowane i tego rodzaju zasady szacowania są opracowywane i publikowane przez publiczne podmioty. Ponadto Państwo (USA) do realizacji celów publicznych wymagających na przykład wywłaszczenia lub ograniczania własności opracowuje i publikuje dodatkowe standardy, które kompleksowo przystosowują ogólne zasady wyceny do szczególnych wymagań dotyczących realizacji celów wykonywanych interwencji publicznych. Przykładem są jednolite standardy wyceny do celów federalnych przejęć gruntów opracowane przez Międzyagencyjną Konferencję Przejmowania Gruntów (*Interagency Land Acquisition Conference*). Są one organizacyjnie i metodycznie skoordynowane ze standardami USPAP wydawanymi przez Fundację Wyceny (TAF). Do tego należy dodać przepisy regulujące funkcjonowanie biegłych poprzez Federalne Zasady Dowodowe (*Federal Rules of Evidence*) oraz podręcznik dotyczący dowodów naukowych (*Reference Manual on Scientific Evidence*). Pomimo braku kwestionowania pozycji wyceny nieruchomości jako dyscypliny naukowej w praktyce uznaje się nadal, że wycena (gruntów) to zarówno sztuka, jak i nauka. Taka interpretacja jest stosowana przy ocenie przez sąd dopuszczalności opinii wykonanej w szczególnych warunkach. Zwraca się uwagę, że konkretne artykuły lub publikacje wskazujące, dlaczego dana cecha, funkcja lub zastosowanie wpływa na wartość są pomocne, ale mogą nie być dostępne.

Dlatego rzeczoznawca powinien w inny sposób wykazać, dlaczego wycena jest wiarygodna i omówić, dlaczego użyto konkretnych narzędzi. Na przykład ogólnie stosowane i niezawodne narzędzia mogą być przydatne do konkretnych lub unikalnych wycen. Przy stosowaniu bardziej unikalnej (nowatorskiej) metody potrzeba więcej wysiłku dla wykazania wiarygodności wyceny przy użyciu dostępnych i akceptowanych metodologii. W tej sytuacji pomimo silnego związku metodyki wyceny z ekonomią jako nauką eksperymentalną wskazuje się na występowanie problemów, które nie zostały rozwiązane przez naukę. Dlatego tylko w szczególnych warunkach, kiedy biegły działa tylko jako praktyk wykorzystuje się metodykę właściwą dla sztuki.

W podsumowaniu problematyki naukowości metodyki opiniowania zaznaczono, że po wprowadzeniu kontroli decyzji o dopuszczalności opinii nazywaną standardem *nadużycia władzy dyskrecjonalnej* do rozstrzygnięcia w sprawie biegłych praktyków doszło w sprawie Kumho Tire Co. Okazało się ono kluczowe dla grupy biegłych praktyków (np. ekspertów finansowych, księgowych, ekonomistów, specjalistów od wyceny przedsiębiorstw, maszyn i nieruchomości), gdyż charakter sądowego nadzoru nad opiniami takich biegłych ekspertów został oparty na takich samych zasadach jak opinii naukowych. Na tym tle zwrócono uwagę na znaczenie tej problematyki w przypadku sporów odnoszonych w Polsce do opinii biegłych wykonywanych na zlecenie sądów do celu ustalania odszkodowań za zmniejszenie wartości nieruchomości w OOU lotnisk.

2.2.2. Modelowe ujęcie zasad ustalania odszkodowań za zmniejszenie wartości

Rozdział *Modelowe ujęcie zasad ustalania odszkodowań za zmniejszenie wartości* zawiera trzy podrozdziały merytoryczne o następujących tytułach:

- Uporządkowanie zasad określania wartości wg metodyki nauk społecznych;
- Normatywny model metodyki określania wartości;
- Modelowe ujęcie metodyki szkody.

W podsumowaniu, w podrozdziale czwartym, przedstawia się rekomendację modelu normatywnego do określania zmniejszenia wartości i krytykę modeli alternatywnych.

Rozważania prowadzi się w ścisłych ramach uporządkowania zasad określania wartości wg metodyki nauk społecznych zwracając uwagę, że metodyka opinii wykonywanych przez biegłych o różnych specjalnościach jest uwarunkowana odmiennością dziedzin czy dyscyplin naukowych, a klasyfikacja nauki umożliwia także wyznaczanie specyficznego zakresu kompetencji biegłych względem źródeł stosowanej metodyki, gdyż podstawowe założenia są formułowane w odmiennych dziedzinach i dyscyplinach nauki.

Przyjmuje się operacyjną definicję metodyki wg T. Kotarbińskiego jako sposobu systematycznie stosowanego i obejmującego problematykę doboru i układu wskazanych czynności, w taki sposób, aby osiągnąć zadany cel. Na tym tle omawia się metodykę stosowaną przez biegłych przy wykonywaniu czynności określających zmniejszenie wartości na potrzeby ustalenia wysokości odszkodowania. Dotyczy ona określania wartości różnych przedmiotów wyceny (nieruchomości, ruchomości, przedsiębiorstw, akcji, aktywów niematerialnych), a wywodzi się z dziedziny nauk społecznych. Zwrócono uwagę na jednolite uporządkowanie metodyki względem elementów ją tworzących (składu) oraz hierarchii i powiązań pomiędzy tymi elementami.

Wywiedziona z nauk społecznych metodyka stosowana przez biegłych do określania wartości obejmuje trzy elementy: konceptualizację, operacjonalizację i pomiar wg hierarchii przedstawianej w tabeli 1.

Tabela 1. Elementy i hierarchia metodyki określania wartości różnych przedmiotów wyceny (Tabela 1 w Raporcie RW.2)

Poziom	Obszar założeń metodycznych	Elementy	Przykłady
Pierwszy (wejście)	Konceptualizacja	Wartość	Rynkowa, użytkowa, godziwa, odtworzeniowa
Drugi	Operacjonalizacja	Rynek	Wolnokonkurencyjny, efektywny, monopolistyczny
Trzeci (wyjście)	Pomiar	Metoda	Porównawcza, regresji wielorakiej, dochodowa, kosztowa

Na tym tle wskazuje się, że pomyłki mogą wynikać z pomijania jednego z elementów metodyki lub, co jest zjawiskiem trudniejszym do identyfikacji, mogą dotyczyć błędnej hierarchizacji metodyki. Na przykład z powodu nadania nadrzędnego znaczenia narzędziom służącym do pomiaru czy analizy rynku. Następnie przedstawia się schemat porządkujący metodykę szkód legalnych, z których całość lub część ma być kompensowana. Jest to oczywiście model interwencji tworzony z perspektywy poszukiwania uporządkowania zasad kompensacji szkód przy interwencjach naruszających własność. Rozważania ograniczono do interwencji przewidujących w Polsce kompensację za zmniejszenie wartości, a tłem rozważań jest także szkoda legalna, analogiczna koncepcyjnie przy wywłaszczeniu nieruchomości.

W celach ilustracyjnych w tabeli 2 przedstawia się przykładowe rozwiązania stosowane na poziomach konceptualizacji, operacjonalizacji i pomiaru szkody.

Tabela 2. Przykłady rozwiązań metodycznych przy interwencjach publicznych we własność nieruchomości (Tabela 3 w Raporcie RW.2)

Poziom metodyki	Przykład stosowanych rozwiązań
Konceptualizacja	Wskazanie przyczyny, celu oraz efektów interwencji pozytywnych (np. <u>obniżenie kosztów społecznych, w tym transakcyjnych</u> , zmniejszenie obszaru gruntów mieszkaniowych, poprawa warunków mieszkaniowych w otoczeniu lotniska, <u>ochrona kapitału gospodarstw domowych zaangażowanego na rynku nieruchomości</u> oraz negatywnych w tym powstających szkód legalnych oraz zakresu kompensacji (legalne działanie władzy: wywłaszczenie, ograniczenia własności nieruchomości, np. strefy specjalne). Ustalenie elementów i założeń dyferencji, co wskazuje na rodzaj uszczerbku przewidzianego do kompensacji oraz przedmiot interwencji (np. nieruchomość, budynek, gospodarstwo rolne, przedsiębiorstwo, projekt inwestycyjny) i zakres kompensacji.
Operacjonalizacja	Zebranie, analiza i ocena odpowiednich danych, w tym danych rynkowych służących do badania uzasadnienia i stosowania interwencji lub pomiaru jej efektywności czy też inaczej rozumianej skuteczności (np. sprawiedliwości) oraz danych do szacunku wielkości odszkodowań. Np. dane o liczbie lub udziale domów dostosowanych akustycznie w OOU lotniska względem struktury dochodów właścicieli albo koszty rynkowe wymiany okien na akustyczne, albo zmniejszenie się dochodów z najmu po wybudowaniu nowej infrastruktury lotniska w pobliżu domu na wynajem, albo dane do porównania cen rynkowych gruntów usługowych i mieszkaniowych po wprowadzaniu zakazu realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenie danej strefy OOU.
Pomiar	Metoda dyferencyjna z opisem konkretnych założeń względem dostępnych danych rynkowych dotyczących przedmiotu wyceny i zakresu wyceny (np. koszty dodatkowe robót budowlanych, koszty wykonania remontu/modernizacji akustycznej budynku, zmniejszenie wartości) wg odpowiednich dat (stanu przedmiotu wyceny oraz poziomu cen) w związku z przyczynowo zdefiniowanym zdarzeniem szkodzącym np. wprowadzeniem zakazu zabudowy mieszkaniowej, przysporzeniem pasywów spowodowanym wykonaniem nakładów rzeczowych na zabezpieczenia akustyczne budynku.

Opis interwencji OOU dotyczący metodyki szkody dotyczącej zmniejszenia wartości oznaczono podkreśleniem. Ponadto uzupełnić należy na potrzeby niniejszego komunikatu, że opracowane w ramach badań modele opisowe, pomimo standardowego uproszczenia, umożliwiają uporządkowanie zasad ustalania odszkodowań i dyferencyjnego szacowania nieruchomości oraz innych przedmiotów wyceny z wykorzystaniem hierarchicznego schematu opisowego. Nie jest to jedynie analityczna struktura formalna. Na tej podstawie możliwe jest przedstawienie na poziomie dość ogólnym i uproszczonym, ale nieograniczonym tylko do abstrakcji, zestandaryzowanej struktury analizowanej części metodyki interwencji publicznej i odwzorowanie kluczowych procesów zachodzących wcześniej przy tworzeniu i interpretacji prawa oraz dotyczących czynności związanych z szacowaniem nieruchomości. W tym możliwe jest wskazanie na alternatywne, błędne przyjmowanie miejsca analiz rynku nieruchomości w procesie wyceny w modelu pozytywnym wyceny.

Częste przypadki błędnych metodycznie wycen dotyczą szkód na rynkach finansowych, wyceny przedsiębiorstw, wyceny akcji, kiedy biegli stosują model pozytywny lub narzędziowy, a wartość jest tylko wynikiem. Natomiast poprawność jej określenia może być odniesiona do jakości danych rynkowych oraz dokładności techniki pomiaru. Ponadto tego rodzaju opisowe modele umożliwiają opracowanie modeli graficznych, za pomocą których można oddać układ czynności i dynamikę procesu wyceny. Tego rodzaju modele zaproponowano i na ich podstawie wykazuje się, że na przykład proponowana w Zeszyt 2 koncepcja „trzech szkód” formułowana jest poza kompetencjami biegłego oraz zakresem możliwej i uzasadnionej metodycznie standaryzacji zawodowej. Zwraca się uwagę, że do takiego przekroczenia granic kompetencji dochodzi zawsze w przypadku prezentowania w operacie czy jego ocenie dokonanej przez organizację zawodową problematyki dotyczącej metodyki szkody, gdyż wykracza to poza zakres działalności zawodowej wg przepisów art. 174 ust. 3 i 3a u.g.n. W podsumowaniu rozdziału przedstawia się szersze rozważania dotyczące kolizji metodycznych powodowanych błędami wynikającymi z uporządkowania metodyki odmiennie względem wymaganej hierarchii oraz jej składu (elementów).

3. Opis pozostałych badań

3.1.1. Kolizje metodyki przy określaniu zmniejszenia wartości

Rozdział *Kolizje metodyki wykorzystywanej do określania zmniejszenia wartości* zawiera trzy podrozdziały merytoryczne o następujących tytułach:

- Kolizje metodyczne w wycenie nieruchomości;
- Kolizje eksperymentalnej (współczynnikowej) metodyki określania zmniejszenia wartości;
- Krytyka zapytania SN w sprawie CSKP 678/22 i identyfikacja problemów metodycznych.

Rozważania w pierwszym podrozdziale mają charakter uniwersalny dla całej grupy biegłych, którzy określają wartości różnych przedmiotów wyceny, jednak skoncentrowano się na rzeczoznawcach majątkowych zajmujących się szacowaniem nieruchomości. Zwraca się uwagę na odmienność tej grupy biegłych wynikającą z wykonywania opinii z wykorzystaniem metodyki silnie zinstytucjonalizowanej prawnie oraz zawodowo poprzez dotychczasowe standardy – wskazano na problemy po zmianie z 2021 r. dotyczącej statusu prawnego standardów jako norm zawodowych. Na tle normatywnej metodyki wyceny, wyznacza się kryteria rozstrzygnięcia w kwestii kolizji metodycznych względem ustalonych granic kompetencyjnych w ramach, których wydaje się opinie.

Przy krytyce eksperymentalnej (współczynnikowej) metodyki określania zmniejszenia wartości nawiązuje się do zapytania SN w sprawie II CSKP 678/22 z odniesieniem do stanu faktycznego, który ustalono na podstawie badań aktowych. Przedmiotowo, w tej części badania dotyczą opinii biegłego jako efektu wykonanych czynności w postaci operatu szacunkowego. Opinia biegłego w analizowanej sprawie (II CSKP 678/22) została wydana na zlecenie sądu pierwszej instancji (Sądu Rejonowego Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Wydział I Cywilny, sygn. akt I C 2457/14/8). Ten sam biegły wydał dwie opinie, pierwszą opinię w sprawie z 3.02.2016 r. oraz drugą opinię w sprawie z 29.10.2018 r. Przyczyną wydania drugiej opinii był upływ czasu i dezaktualizacja względem poziomu cen. Opinie w zakresie zmniejszenia wartości wykonano przy takiej samej tezie dowodowej sądu oraz przy takiej samej metodyce przyjmowanej przez biegłego. W analizowanej sprawie biegłego wiązała następująca teza dowodowa wg Postanowienia SR Poznań – Grunwald i Jeżyce, z dnia 17 czerwca 2015 r. (sygn. akt I C 2457/14): *przeprowadzić dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości w celu ustalenia, czy i o ile obniżyła się wartość nieruchomości powoda położona w [...] nr KW [...] po 28.02.2012 r.- tj. po wejściu w życie uchwały nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 30 stycznia 2012 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań-Ławica w Poznaniu i jaki wpływ na to miały ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości lub jej przeznaczenia wynikające z tej uchwały, emisja hałasu związana z funkcjonowaniem i rozwojem lotniska Poznań-Ławica oraz tendencji w zakresie kształtowania się cen nieruchomości położonych w strefie ograniczonego użytkowania; biegły winien też uwzględnić, jak wpływa, czy też ewentualnie wpłynie na wartość nieruchomości ewentualna modernizacja akustyczna nieruchomości.*

Na tle zastosowanej przez biegłego formuły dyferencji zwraca się uwagę, że założenia określania wartości „hipotetycznej” są zawsze trudniejsze. Powinny zostać ustalone przez sąd, w takim zakresie, w jakim przepisy prawa dotyczące zasad wyceny są niekompletne, gdyż w ten sposób przesądza się jaki uszczerbek jest kompensowany. Ma to szczególne znaczenie dla szkód legalnych, gdyż ustawodawca wprowadza szczególne reguły ustalenia uszczerbku, który podlega kompensacji, a ta jest uzasadniona tylko w zakresie, w jakim ustawodawca w sposób wyraźny i jednoznaczny zaingerował we własność.

Następnie przedstawia się krytykę zapytania SN w sprawie CSKP 678/22 i identyfikuje się problemy metodyczne. Aktywność SN ocenia się jako uzasadnioną, ale wątpliwości budzi treść zapytania oraz jego argumentacja. Zauważa się, że pomimo wielowątkowych rozważań SN nie zwrócił uwagi na problemy występujące na styku analizowanej problematyki szkody legalnej i metodyki stosowanej przez rzeczoznawców majątkowych przy określaniu wartości do celów ustalania odszkodowania żądanego za poniesioną szkodę dotyczącą obniżenia wartości. Ponadto z powodu braków dostępnych informacji SN nie powziął żadnych wątpliwości, co do charakteru, formalnej przydatności oraz wartości dowodowej operatu, który winien być wykonany do tego celu wyceny przez biegłego z zastosowaniem przepisów u.g.n. oraz dotyczyć określenia dwóch wartości rynkowych tej samej nieruchomości. W tym zakresie dochodzi do zasadniczego nieporozumienia, gdyż w ocenie SN w tego rodzaju opinii prezentuje się albo powinno się prezentować *wiadomości specjalne odnoszące się do funkcjonowania rynku nieruchomości i dokonanie takiego ustalenia wymaga udziału biegłego* (s. 11 Postanowienia SN). Ocenia się pogląd SN jako wadliwy metodycznie, gdyż dla ustalenia odszkodowania sąd winien dysponować opinią biegłego, który określa wartość nieruchomości zgodnie z ustalonymi w tezie dowodowej założeniami metody dyferencyjnej. Po tej krytyce w podsumowaniu przedstawia się lukę informacyjną sądów powszechnych i SN rozstrzygających z kwestiami kompensacji dotyczącej zmniejszenia wartości nieruchomości położonych w OOU lotnisk.

Zwraca się ponadto uwagę, że do tej pory nie zauważono w teorii i praktyce wyceny problemu dotyczącego trudności z wykorzystaniem przez biegłego nowej ustawowej definicji wartości rynkowej (obowiązującej od 2017 r.) do określania wartości hipotetycznej (o własności nienaruszonej przez interwencję).

3.1.2. Założenia normy zawodowej i proponowane rozwiązania dla praktyki

Rozdział *Założenia normy zawodowej i proponowane rozwiązania dla praktyki* zawiera trzy podrozdziały merytoryczne o następujących tytułach:

- Znaczenie pojęcia szkody dla tworzenia normy zawodowej;
- Krytyka regulacji metodycznych zawartych w zeszycie 2;
- Przykład rozwiązania kolizji metodycznych przy określaniu zmniejszenia wartości

Czwarty podrozdział stanowi podsumowanie, które zawiera propozycję treści części merytorycznej normy zawodowej, w niniejszym komunikacie ta zawartość została przeniesiona do odrębnego podrozdziału 3.1.3.

Na wstępie omawia się specyfikę szkody legalnej względem dokonywania ingerencji (legalnej) w prawo własności w przeciwieństwie do sprzecznego z prawem wykonywania władzy publicznej, za które ogólne prawo do odszkodowania przewidziano w art. 77 Konstytucji RP. Szkodę legalną, nie tylko jest kompensowana tylko wtedy i wyłącznie w takim zakresie, w jakim przewidział to ustawodawca, ale także jest zazwyczaj powiązana z bardzo rygorystycznym

rodzajem odpowiedzialności. W przypadku szkody legalnej wywołanej interwencją w postaci OOU, wprowadzono tzw. obiektywną (absolutną, bezwarunkową) odpowiedzialność. Jest ona niezależna od winy, a lotnisko nie może jej wyłączyć powołując się na okoliczności egzoneracyjne. Tak rygorystyczna odpowiedzialność, jest jednak zazwyczaj powiązana z wyłączeniem zasady pełnego odszkodowania, na rzecz konkretyzacji ustaleń co do zakresu i sposobu kompensacji szkody. To oznacza, że niezależnie od tego, jakie konsekwencje powoduje interwencja publiczna, rozumiana jako wprowadzenie OOU, ustawodawca do kompensacji przewidział tylko szkodę wynikającą z poddania nieruchomości nakazom lub zakazom wskazanym w uchwale o OOU.

Na tle uporządkowanej wcześniej normatywnej metodyki szkody i wyceny oraz względem koncepcji szkody legalnej przedstawia się stanowczą krytykę regulacji metodycznych zawartych w Zeszycie 2, w którym wydawca zwraca uwagę na:

- doświadczenie zawodowe współautorów *wiedza oraz olbrzymi i nieoceniony bagaż doświadczeń [...] autorzy tego zeszytu to uznani biegli sędziwi, którzy wykonali dla wielu OOU już kilka tysięcy opracowań związanych właśnie z tą tematyką (s. 3);*
- charakter opracowania, które stanowi materiał potrzebny *być może do szerszej dyskusji oraz treści, które mogą się okazać przydatne (s. 4),*

Jednocześnie wydawca nie wskazuje dla kogo norma jest przydatna i w jaki sposób adresaci Zeszytu 2 mieliby korzystać z proponowanych regulacji.

Ocenia się, że Zeszyt 2 stanowi normę zawodową o następujących cechach:

1. Opracowana została bez udziału nauki na poziomie współautorstwa oraz recenzji – faktycznie brakuje jakiegokolwiek recenzji (np. wydawniczej innych praktyków). Jest to duża i negatywna odmiennosc od Zeszytu 1, który został następująco oceniony w monografii *Wartość nieruchomości [...]: Dodatkowo należy zaznaczyć, że Zeszyt 1 jest publikacją recenzowaną, napisaną przez naukowców i praktykujących rzeczoznawców majątkowych [...] jest to norma zawodowa tworzona w ramach PKZW.*
2. Nie przedstawia informacji o przyczynach braku opracowania normy ogólnopolskiej, w tym opisu rozbieżności, które powstały w trakcie prac zespołu PFSRM z udziałem biegłych delegowanych z wielu lokalnych stowarzyszeń - zespół został rozwiązany przez Zarząd PFSRM.
3. Nie uzyskała rekomendacji PFSRM lub innego lokalnego stowarzyszenia do stosowania w praktyce.
4. Wydawca (SRMWW) nie udzielił Zeszycowi 2 rekomendacji (nawet członkom własnego Stowarzyszenia) do stosowania przez rzeczoznawców majątkowych w praktyce, a dodatkowo formalnie PFSRM nie uchylila normy Zeszyt 1 i może ona być nadal stosowana jako źródło literatury specjalistycznej (recenzowanej) wydanej przez organizację ogólnopolską.

Formuluje się uwagę, że metodyka Zeszytu 2 nie uwzględnia bieżącego orzecznictwa sądu oraz opublikowanych wyników badań naukowych z rekomendacjami do stosowania w praktyce

oraz omawia się główne błędy tej normy. Zwraca się jednocześnie uwagę, że wydanie Zeszytu 2 postrzegać można jako szansę na uporządkowanie metodyki wyceny na podstawie już opublikowanych wyników badań naukowych, gdyż podstawowy problem dotyczący zasad określania zmniejszenia wartości z jednego (dowolnego) powodu nie został w normie rozwiązany poprzez wymianę doświadczeń biegłych i w tym zakresie biegli winni korzystać z dorobku nauki.

Następnie prezentuje się przykład rozwiązania kolizji metodycznych przy określaniu zmniejszenia wartości domu w OOU lotniska, wykonywanej do celu wyceny wynikającego z art. 129 ust. 2 p.o.ś. w warunkach braku szczegółowych regulacji prawnych dla dyferencyjnej metodyki szacowania nieruchomości. Ocenia się zakres i charakter deficytu metodycznego zwracając uwagę, że dotyczy on jedynie opisu szczególnych założeń określania wartości nieruchomości w ramach metody dyferencyjnej, gdyż sposoby określania wartości są prawnie uregulowane, zawodowo zestandaryzowane oraz szeroko opisane w literaturze zawodowej i naukowej. Problem jest rozważany na tle źródeł metodyki możliwych do zastosowania przez biegłego w sytuacji, kiedy występuje duża różnorodność publikacji zajmujących się metodyką szkody, czyli prawnymi i ekonomicznymi zagadnieniami dotyczącymi definiowania i interpretacji szkody (np. jako szkody legalnej), opisem zdarzeń szkodzących, związków przyczynowych i założeń dyferencji oraz metodyki określania wartości. W taki sam sposób traktuje się dostępne aplikacyjne propozycje metodyczne Zeszytu 1 i Zeszytu 2, które proponują na zasadach konkurencyjnych odmienne rozwiązania metodyczne, gdyż w ramach organizacji zawodowych, pomimo podjętej próby przez PFSRM, nie opracowano jednolitych zasad metodycznych określania wartości dla realizowanego celu wyceny.

Kwestie sposobu rozwiązywania przez biegłych kolizji metodycznych porządkuje się metodycznie na dwóch poziomach dokonywanej oceny:

1. Pierwszy poziom – formalny. Dotyczący oceny zgodności z przepisami prawa rozwiązań metodycznych proponowanych w każdej publikacji rozważanej jako źródło metodyki, w tym w Standardach PFSRM – z zasadą nadrzędności przepisów prawa i skutkiem braku możliwości wykorzystania do wyceny każdej publikacji niespełniającej wymogu zgodności z przepisami prawa. Dotyczy to także zakresu proponowanych rozwiązań metodycznych, gdyż nie mogą one przekraczać zagadnień dotyczących metodyki określania wartości nieruchomości.
2. Drugi poziom – merytoryczny. Realizowany dla każdej publikacji, wykorzystywanej w opinii do ustalania metodyki służącej do określania wartości, która została zweryfikowana pozytywnie na pierwszym poziomie. Czynności dotyczą identyfikacji rozbieżności pomiędzy poszczególnymi publikacjami oraz oceny przydatności poszczególnych publikacji do określenia wartości przedmiotu wyceny z wykorzystaniem specjalistycznych kryteriów oceny wg analogicznych zasad, jakie są stosowane do oceny wartości dowodowej opinii biegłych wg standardu Dauberta, tj. w sytuacji wykorzystywania przez biegłych dorobku nauki lub wydawania opinii przez naukowców zajmujących się danym problemem w badaniach. Ocena

dotyczy tylko wykorzystania dorobku nauki, nie jest to opinia naukowa, a autor takiej opinii (biegły) wykonuje czynności zawodowe jako rzeczoznawca majątkowy.

Do oceny wykorzystuje się kryteria standardu Dauberta zwracając uwagę, że przy rozwiązywaniu kolizji w opinii wykonywanej do celu wyceny wynikającego z art. 129 ust. 2 p.o.ś. sytuacja metodyczna jest odmienna i zdecydowanie prostsza niż na przykład przy określaniu wartości przedsiębiorstwa do celu ustalania wysokości odszkodowania. W związku z art. 7 i art. 149 u.g.n. biegłego (rzeczoznawcę majątkowego) wiążą bezwzględnie regulacje prawne metodyki wyceny dotyczące zasad określania wartości nieruchomości, co dotyczy także wyceny w ramach metody dyferencyjnej, kiedy szacowana jest wartość tej samej nieruchomości wg dwóch różnych założeń metodycznych dotyczących jej stanu i przeznaczenia. Nie zachodzą więc okoliczności wydawania opinii dotyczącej określenia wartości w warunkach braku regulacji prawnych dotyczących zasad określania wartości lub przy fragmentarycznych regulacjach prawnych, gdyż poprzez przepisy prawa szacowanie nieruchomości zostało uregulowane na wszystkich (trzech) poziomach metodycznych: konceptualizacji, operacjonalizacji i pomiaru.

3.1.3. Propozycja części merytorycznej normy zawodowej

Dla uzyskania efektu kompletności wyników badań prezentuje się propozycję treści merytorycznej normy zawodowej stanowiącej poprawioną wersję wyników badań rozpoczętych w projekcie Sowa 2020. Poprzednie propozycje uzupełniono i zmieniono na skutek krytyki przeprowadzonej względem bieżących wyników badań dotyczących tylko metodyki określania zmniejszenia wartości. Proponowane rozwiązania mogą być podtrzymane jako propozycja uzupełnienia przepisów RozpWycena przy jego nowelizacji.

Treść proponowanej normy zawodowej jest następująca:

1. Na potrzeby ustalania odszkodowania, o którym mowa w art. 129 ust. 2 w związku z art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, rzeczoznawca majątkowy określa zmniejszenie wartości nieruchomości spowodowane ograniczeniami sposobu korzystania wprowadzonymi dla szacowanej nieruchomości w postaci określenia sposobu korzystania z terenów w uchwale lub innym akcie prawa miejscowego tworzących obszar organicznego użytkowania.
2. Zmniejszenie wartości nieruchomości odpowiada różnicy pomiędzy wartością nieruchomości określoną z uwzględnieniem ograniczeń, o których mowa w ust. 1, a wartością nieruchomości określoną przy założeniu braku takich ograniczeń. Do określenia zmniejszenia wartości, stanowiącej rzeczywistą stratę spowodowaną ograniczeniami, rzeczoznawca majątkowy korzysta z następującej formuły obliczeniowej metody dyferencyjnej:

$$W_U = W_0 - W_1,$$

gdzie: W_U – wartość szkody (uszczerbku) dotyczącej zmniejszenia wartości nieruchomości; W_0 – wartość nieruchomości określona z uwzględnieniem wprowadzonych ograniczeń (faktyczna dla własności naruszonej zdarzeniem szkodzącym); W_1 – wartość nieruchomości określona przy założeniu braku ograniczeń (hipotetyczna dla własności nienaruszonej zdarzeniem szkodzącym).

-
3. Wartość nieruchomości z uwzględnieniem ograniczeń, o których mowa w ust. 1, określa się przyjmując:
 - a. stan nieruchomości na datę wejścia w życie uchwały tworzącej obszar ograniczonego użytkowania;
 - b. przeznaczenie nieruchomości na datę wejścia w życie uchwały tworzącej obszar ograniczonego użytkowania z uwzględnieniem ograniczeń sposobu korzystania, o których mowa w ust. 1, które dotyczą szacowanej nieruchomości;
 - c. poziom cen na datę ustalenia odszkodowania, za którą przyjmuje się datę określenia wartości, chyba że w oparciu o art. 363 ust. 2 kodeksu cywilnego wymagane jest przyjęcie innej daty i została ona wskazana rzeczoznawcy majątkowemu.
 4. Wartość nieruchomości, przy założeniu braku ograniczeń o których mowa w ust. 1, określa się przyjmując:
 - a. stan nieruchomości na datę wejścia w życie uchwały tworzącej obszar ograniczonego użytkowania;
 - b. przeznaczenie nieruchomości na datę wejścia w życie uchwały tworzącej obszar ograniczonego użytkowania przy założeniu braku ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości, o których mowa w ust. 1;
 - c. poziom cen na datę ustalenia odszkodowania, za którą przyjmuje się datę określenia wartości, chyba że w oparciu o art. 363 ust. 2 kodeksu cywilnego wymagane jest przyjęcie innej daty i została ona wskazana rzeczoznawcy majątkowemu.
 5. Cel wyceny, o którym mowa w ust. 1 dotyczy ustalania wysokości odszkodowania dla szkody legalnej, kiedy rzeczoznawca majątkowy na potrzeby metody dyferencyjnej określa dwie wartości tej samej nieruchomości wg jej retrospektywnego stanu, stąd:
 - a. Rzeczoznawca majątkowy winien wykonywać czynności związane z określaniem wartości w ramach metody dyferencyjnej po uprzednim ustaleniu zdarzenia szkodzącego przez zamawiającego opinię, którego skutek uwzględnia się w wycenie jako pogorszenie właściwości (cech) nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny mogący powodować zmniejszenie jej wartości.
 - b. Zamawiający wskazuje rzeczoznawcy majątkowemu daty istotne dla określania wartości, o których mowa w ust. 3 b i c oraz 4 b i c oraz wskazuje wszelkie inne założenia formalne konieczne dla dyferencyjnego ustalenia wysokości szkody. W tym zakresie rzeczoznawca majątkowy nie wykonuje żadnych własnych czynności związanych z ustaleniem formuły metody dyferencyjnej, w szczególności dotyczących założeń co do stanu i przeznaczenia terenu dla przedmiotu wyceny przy określaniu wartości W_1 , tj. wartości nieruchomości określonej przy założeniu braku ograniczeń, czyli dla własności nienaruszonej zdarzeniem szkodzącym.

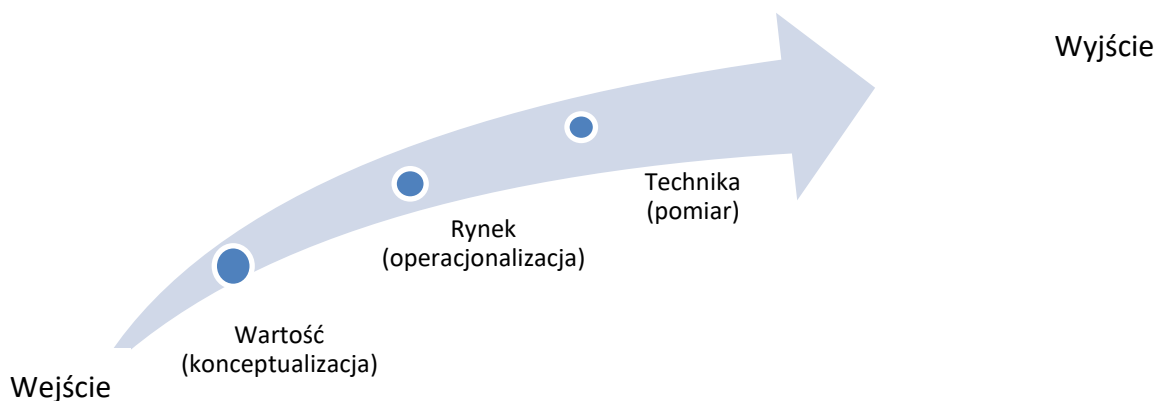
-
- c. Czynności określania wartości są wykonywane przez rzeczoznawcę majątkowego po zakończeniu przez zamawiającego ustaleniu stanu faktycznego przedmiotu wyceny na przyjmowaną retrospektywną datę stanu nieruchomości, dotyczy to także ustalenia przez zamawiającego przeznaczenia terenu i wskazania na jego zmianę na skutek zdarzenia szkodzącego. Na podstawie tego rodzaju ustaleń zamawiającego rzeczoznawca majątkowy przeprowadza czynności opisu przedmiotu wyceny oraz ocenia stan i przeznaczenie nieruchomości do celu określenia wartości.
6. Przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości przedmiot wyceny stanowi nieruchomość albo jej część.
- a. Przedmiot wyceny w ramach metody dyferencyjnej jest ustalany przez zamawiającego. Preferowaną formą ustalenia dla rzeczoznawcy majątkowego przedmiotu wyceny jest instrukcja prawna, którą może stanowić teza dowodowa sądu. Przedmiot wyceny może stanowić część nieruchomości w szczególności w przypadku, kiedy wprowadzone ograniczenia nie dotyczą całego obszaru nieruchomości.
- b. W przypadku wprowadzenia różnych ograniczeń sposobu korzystania dotyczących poszczególnych części nieruchomości stosuje się odpowiednio zasady wskazane w ust. 6a.
7. W przypadku określenia w obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków, dla których nie wprowadzono obowiązku podjęcia działań, o których mowa w art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wartość nakładów określa się z uwzględnieniem zmiany stanu nieruchomości wynikającej z kosztów poniesionych w celu wypełnienia tych wymagań, które zostały lub mają zostać zrekompensowane. Określenie wartości dotyczy nakładów poniesionych w okresie od daty utworzenia obszaru organicznego użytkowania do daty ustalenia odszkodowania, które dokonano w celu spełnienia wymagań technicznych, o których mowa w art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Regulacje ust. 3 c stosuje się odpowiednio.
8. Na potrzeby ustalania odszkodowania z tytułu poniesionych kosztów w celu wypełnienia wymagań technicznych przez budynki istniejące, o których mowa w art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wykorzystuje się odpowiednio przepisy § 35 RozpWycena dotyczące zasad kosztowych określania wartości nakładów, w szczególności ust. 2, pkt. 2 oraz ust. 3, pkt 2 i przyjmuje się następujące założenia wyceny:
- a. zakres wyceny ogranicza się do budynku;
- b. wycenę poprzedza się opisem i oceną rodzaju i czasu poniesienia nakładów od daty utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania do daty ustalenia odszkodowania;

-
- c. wartość nakładów określa się wg poziomu cen z daty ich poniesienia i wartość odpowiada kosztom odtworzenia lub zastąpienia wymienionych lub uzupełnionych elementów budynku bez uwzględniania wartości zużycia elementów wymienianych;
- d. przepis § 35 ust. 7 RozpWycena stosuje się odpowiednio na potrzeby ustalenia odszkodowania w trybie ugodowym dla kosztów planowanych do poniesienia.
9. Na potrzeby ustalania odszkodowania z tytułu poniesionych kosztów w celu wypełnienia wymagań technicznych dla budynków w trakcie budowy, o których mowa w art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, wykorzystuje się odpowiednio regulacje ust. 8, przy czym:
- a. wartość nakładów dotycząca elementów budynków istniejących w dacie wejścia w życie uchwały tworzącej obszar organicznego użytkowania, które następnie wymagają wymiany z powodu niespełniania wymaganych paramentów akustycznych określa się wg założeń wyceny opisanych w ust. 8 dla budynków istniejących;
- b. wartość nakładów dotycząca elementów budynków nieistniejących w dacie wejścia w życie uchwały tworzącej obszar organicznego użytkowania, które następnie zostały wykonane zgodnie z podwyższonymi wymaganiami określa się jako różnicę pomiędzy wartością nakładów z uwzględnieniem wypełnienia wymagań technicznych dotyczących budynków, a wartością nakładów określoną przy założeniu braku takich wymagań.
10. Założenia wyceny określone w ust. 9b, stosuje się do określania wartości nakładów dotyczących budynków, które nie istniały w dacie wejścia w życie uchwały tworzącej obszar ograniczonego użytkowania, nazywanych budynkami nowoprojektowanymi w tejże uchwale, a w dacie wyceny pozostających w trakcie budowy lub będących budynkami zrealizowanymi.
11. Przy określaniu wartości nakładów stosuje się odpowiednio regulacje ust. 5 i w szczególności dotyczy to ustalenia przez zamawiającego stanu faktycznego przedmiotu wyceny w odniesieniu do rodzaju nakładów i dat ich poniesienia na nieruchomości.
12. Wartość nieruchomości do celu wykupu wynikającego z art. 129 ust. 1 w związku z art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, określa się przyjmując założenie braku istnienia ograniczeń, o których mowa w ust.1, powodujących, że korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem jest niemożliwe lub znacznie ograniczone. Założenia wyceny wskazane w ust. 5 i 6 stosuje się odpowiednio.
13. Rzeczoznawca majątkowy wykonuje opinie do celów wyceny wynikających z art. 136 ust. 3 oraz art. 129 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska w formie operatu szacunkowego.

4. Podsumowanie i wnioski z badań

Transfer wiedzy z nauki do praktyki wymaga dojrzałości instytucjonalnej i otwartości podmiotów organizujących działania biegłych na obszarze tworzenia metodyki czy nadzoru nad jej przestrzeganiem. Doskonalenie metodyki z wykorzystaniem dorobku nauki wymaga odpowiednich rozwiązań instytucjonalnych w systemie prawnym, w tym regulujących zasady funkcjonowania biegłych, którzy uznają się głównie za praktyków, a do tej grupy zaliczyć należy rzeczoznawców majątkowych. W tym kontekście dla oceny metodyki wykorzystywanej przez biegłych bardzo dużego znaczenia nabierają rozwiązania proponowane w ramach standardu Dauberta, gdyż skutkiem jego wdrażania jest nie tylko zmiana relacji prawa do nauki, ale także nauki do prawa. Przy określonych potrzebach sądów wiedza przekazywana poprzez podręczniki i inne źródła nie jest wtedy skoncentrowana jedynie na wsparciu rozstrzygania problemów dotyczących dopuszczalności opinii. Próbuje się ją porządkować kompleksowo i wspiera się sądy oraz biegłych przy rozwiązywaniu problemów pojawiających się przy podejmowaniu prób udzielania odpowiedzi na pytania o charakterze epistemologicznym (poznawczym). Wymaga to poznania rzeczywistości w takim zakresie i w taki sposób, aby sąd mógł samodzielnie i merytorycznie ocenić wartość dowodową opinii, czyli ocenić ją najpierw względem dopuszczalności jako dowodu w sprawie, a następnie względem jej wystarczalności dla dokonania na jej podstawie rozstrzygnięcia w konkretnej sprawie. Przy tworzeniu propozycji nowej normy zawodowej kluczowe znaczenie ma, wywodzony ze standardu Dauberta, podział problematyki wartości dowodowej na dwa odrębne obszary dotyczące oceny dopuszczalności i oceny wystarczalności opinii wydanej przez biegłego. Przyjąć należy, że nie jest dopuszczalne wchodzenie przez biegłego na obszar metodyki szkody i dlatego każda opinia zajmująca się taką problematyką, w tym proponująca własne koncepcje metodyczne szkody (np. z wykorzystaniem koncepcji trzech szkód wg Zeszytu 2), winna być uznana za niedopuszczalną.

Poprawny zakres regulacji metodycznych normy zawodowej może dotyczyć tylko opinii dopuszczalnych, stąd obejmuje tylko czynności wykonywane przez biegłych w procesie określania wartości na potrzeby metody dyferencyjnej, co zobrazowano na rysunku 1.



Rysunek 1. Proces określania wartości nieruchomości na potrzeby metody dyferencyjnej (Rysunek 7 w Raporcie RW.2)

Źródło: opracowanie własne.

Po rozwiązaniu kluczowego problemu dotyczącego właściwego zakresu regulacji metodycznej nowej normy wymagane było przedstawienie metody dyferencyjnej, której założenia są ustalane dla biegłego przez zamawiającego. W tym zakresie wykorzystano rozwiązania stosowane w USA i zaproponowano wprowadzenie nowej instytucji nazwanej instrukcją prawną kierowaną do biegłego, której szczególną formą jest teza dowodowa sądu z odezwą do biegłego. Instrukcja prawna wyznacza rodzaj opinii uznanych przez zamawiającego za dopuszczalne dla danego celu wyceny w konkretnym stanie faktycznym i prawnym. Przy przyjmowaniu przez biegłego zamówienia na wydanie opinii wymaga się, aby dokonał on oceny zgodności zamówienia z prawem na styku metodyki szkody i metodyki wyceny oraz oceny własnej wiedzy i doświadczenia względem obowiązku wydania opinii wystarczającej, co w Polsce jest uregulowane poprzez kryteria ogólne art. 175 ust. 1 u.g.n. Pozostałe rozwiązania metodyczne proponowane w nowej normie zawodowej stanowią zwykłe uporządkowanie specyficznych kwestii dotyczących każdej opinii wykonywanej na datę retrospektywną w warunkach, kiedy za ustalenie stanu faktycznego przedmiotu wyceny odpowiada zamawiający oraz w sytuacji, kiedy główny problem metodyczny dotyczy założeń określania wartości w stanie hipotetycznym, czyli w stanie nienaruszonej własności skutkami zdarzenia szkodzącego.

Główne wnioski dotyczące wprost proponowanej nowej normy zawodowej są następujące:

1. Wdrożenie regulacji proponowanej nowej normy zawodowej nie wymaga żadnych zmian regulacji prawnych, ale może radykalnie zmienić sytuację procesową w zakresie: kryteriów branych pod uwagę przez sąd przy dopuszczaniu dowodu z opinii biegłego, warunków wykonywania opinii przez biegłych, oceny wystarczalności opinii dla ustalenia odszkodowania.
2. Rezygnacja przez sądy z przekazywania do rozstrzygnięcia przez biegłego problemów dotyczących metodyki szkody jest warunkiem koniecznym dla wdrożenia normy zawodowej do praktyki.
3. Na tym obszarze duże znaczenie ma także stosowanie przez sędziów, biegłych oraz pełnomocników stron sporów sądowych argumentacji spójnej z wynikami badań naukowych. W szczególności pełnomocnicy powinni zrezygnować z prowadzenia polemiki z biegłymi w zakresie metodyki szkody i rekomenduje się ograniczenie zarzutów do opinii do kwestii oceny ich wystarczalności na obszarze metodyki określania wartości.
4. Z perspektywy biegłych stosowanie nowej normy wymaga jedynie rezygnacji z wchodzenia na obszar metodyki szkody i rezygnacji z zajmowania się oceną dopuszczalności różnego rodzaju formuł dyferencji. Po takim dostosowaniu opinie wydawane przez biegłych powinny być wystarczające dla ustalania przez sąd odszkodowań, gdyż biegli w Polsce dobrze sobie radzą z określaniem wartości nieruchomości mieszkaniowych i usługowych, a zakres tych wycen będzie dotyczył głównie gruntów mieszkaniowych. Do regulacji metodycznych nowej normy nie włączono zasad rozwiązywania kolizji metodycznych, gdyż tego rodzaju problemy

mają charakter ogólny i wymagają stosowania kryteriów standardu Dauberta do oceny wartości dowodowej opinii przy rozwiązywaniu podobnych problemów dla każdego celu wyceny, który nie posiada kompletnej regulacji prawnych metodyki i kiedy występują rozbieżne poglądy w praktyce wyceny.

5. W Polsce w dalszym ciągu przy ocenie i wykorzystywaniu przez sąd opinii dotyczących określania wartości nieruchomości, pojawiają się dwa problemy determinujące warunki, w jakich rozwiązuje się ważne problemy społeczne wykorzystując do tego opinie biegłych. Pierwszy dotyczy celowości brania pod uwagę przez sądy kryteriów naukowych przy ocenie wartości dowodowej opinii, co w szczególności dotyczy operatu szacunkowego.
 - a. Dla nieruchomości taki dokument jest wykonywany przez rzeczoznawcę majątkowego z wykorzystaniem metodyki, która jest uregulowana prawnie. Z tego powodu można wadliwie przyjąć, że wiedza metodyczna biegłego jest tożsama ze znajomością regulacji prawnych w tym zakresie. Skutkiem tego jest uznanie, że problemy metodyczne wyceny mają charakter jurydyczny i są rozwiązywane poprzez interpretację prawa. Przy takim założeniu pojawia się drugi problem dotyczący zakresu swoistych umiejętności (kwalifikacji) praktyka wydającego opinię.
 - b. Zakres specjalistycznych kwalifikacji biegłego nie obejmuje wiedzy jurydycznej czy specjalistycznej w zakresie teorii ekonomii, a jedynie umiejętności związane z wykonaniem czynności zawodowych.
 - c. Biegły, przy wykonywaniu czynności zawodowych na poziomie konceptualizacji procesu wyceny nieruchomości ma jedynie przyjąć właściwą podstawę wyceny, tj. przy odszkodowaniach wartość rynkową albo odtworzeniową. Pozostałe czynności, wykonywane na poziomie operacjonalizacji procesu wyceny i pomiaru, mają charakter techniczny i dotyczą zebrania właściwych danych rynkowych (np. cen rynkowych) i wykonania obliczeń z wykorzystaniem właściwej techniki wyceny.
6. Pomimo dużego znaczenia kwalifikacji praktycznych to jednak wycena nieruchomości ma ścisły związek z nauką. W przeciwnym przypadku błędnie należałoby przyjąć, że wycena jest zagadnieniem prawnym od strony metodycznej oraz, że potrzeby sądów mogą być dobrze zaspokojone przez biegłych praktyków, którzy stronić będą od nauki z tego powodu, że ich rola ma być ograniczona do kwestii techniczno-analitycznych i stosowania przepisów prawa regulujących zasady wyceny.
 - a. Opinia o charakterze techniczno-obliczeniowym zawsze będzie niewystarczająca, gdyż na jej podstawie sąd nie zostanie wystarczająco poinformowany i nie pozna istniejącej rzeczywistości, która dotyczy kwestii społeczno-ekonomicznych, a taki wymiar ma wartość jako podstawa wyceny.
 - b. Kwestia poziomu rozwoju wiedzy naukowej dotyczącej wyceny nie jest istotna dla ustalenia ogólnego znaczenia nauki dla wydania poprawnej opinii o wartości.

Występujące braki teorii wyceny wskazują jedynie na niepewność warunków w jakich funkcjonują sądy. To powinno skłaniać sądy do wywierania instytucjonalnego wpływu na naukę w celu poprawy jakości wyników badań naukowych, gdyż jest to niezbędne dla stworzenia odpowiednich warunków dla umożliwienia opierania się w orzecznictwie na miarodajnych wynikach badań naukowych. W przeciwnym przypadku sądy zmuszone są opierać rozstrzygnięcia na podstawie intuicji nazywanej doświadczeniem życiowym oraz podejmują próby samodzielnego poznawania złożonej rzeczywistości społecznej czy ekonomicznej.

W każdym przypadku kryteria oceny w sprawach spornych powinny być formułowane na podstawie dorobku nauki innej niż prawo, gdyż intuicja to za mało, aby rozwiązać ważne kwestie związane z rzeczywistością społeczną dotyczącą złożonej interwencji publicznej. Należy wskazać, że pierwszym kryterium wymaganym do zastosowania przy analizie przyczyn powstawania negatywnych efektów zewnętrznych w procesach o odszkodowania w OOU lotnisk w Polsce powinna być ocena dopuszczalności wykonanej opinii dla rozstrzygnięcia sporu. Dopiero po przesądzeniu tej kwestii, nie przez biegłego tylko przez sąd, przechodzi się do kwestii prawidłowości odnoszonej do wystarczalności (ważności i wiarygodności) opinii wydanej przez biegłego. Zatem obszar pokrywającej się odpowiedzialności sądu i biegłego za metodykę dotyczy jedynie zasad określania wartości, czyli procedur uregulowanych w przepisach. Wtedy kryteria oceny poprawności (wystarczalności) opinii powinny być tak samo rozumiane i stosowane przez sąd i przez biegłego. Także w przypadku oceny dopuszczalności sąd powinien rozstrzygać wykorzystując dorobek nauki, która przybiera postać wiedzy nazywanej metodyką szkody. Wiedza naukowa potrzebna do oceny dopuszczalności pozostaje w Polsce poza zakresem kompetencji biegłego zajmującego się szacowaniem nieruchomości. Dlatego nie jest to obszar opiniowania wykonywanego przez rzeczoznawców majątkowych zajmujących się określaniem wartości nieruchomości.

Działanie w warunkach dojrzałości instytucjonalnej wymaga, aby zarówno sędzia jak i biegły korzystali z odpowiedniego wsparcia w postaci zintegrowanych podręczników i norm zawodowych, gdyż bez tego rodzaju wsparcia nie jest możliwe poprawne opiniowanie wg kryteriów standardu Dauberta. Wykorzystując dorobek tego standardu również biegły nie powinien mieć możliwości wnioskowania w opinii wyłącznie na podstawie doświadczenia, zwłaszcza jeśli taki wniosek można łatwo przetestować. W badaniach dokonano rozróżnienia pomiędzy opiniami biegłych, które opierają się na zastosowaniu teorii lub zasad naukowych, które podlegałyby analizie Dauberta, a opiniami opartymi na obserwacji opartej na umiejętnościach lub doświadczeniu biegłego.

Podobnie jak amerykańscy tak i polscy rzeczoznawcy majątkowi dysponują ugruntowaną, ujednoczoną i rozwijaną od kilkudziesięciu lat teorią wyceny, która jest publikowana w recenzowanych monografiach, czasopismach zawodowych i naukowych. Czynności biegłych z zakresu wyceny nieruchomości zostały zestandaryzowane i tego rodzaju zasady szacowania są

opracowywane i publikowane, jednak w Polsce po wielu latach funkcjonowania norm zawodowych standardy zostały poddane procesowi dezinstytucjonalizacji prawnej. W USA metodyka wyceny wykorzystywana przez praktyków jest zawarta przede wszystkim w standardach zawodowych. Są one traktowane przez sądy jako ogólnie przyjęte praktyki wyceny i dlatego ich zastosowanie jest niezbędne dla uzyskania pozytywnej oceny sądu co do dopuszczalności jako dowodu w sprawie. Takiego wsparcia pozbawieni są obecnie rzeczoznawcy majątkowi w Polsce, którzy dotychczasowe standardy zawodowe mogą wykorzystywać jedynie jako wewnętrzny dorobek środowiska.

Rozwiązywanie problemów grupy biegłych zajmujących się określaniem wartości w zakresie stosowanej metodyki winno odbywać się z wykorzystaniem dorobku nauk społecznych, w szczególności ekonomii. Pierwotnym źródłem kolizji metodycznej może być niewłaściwe uporządkowanie zasad określania wartości względem zasad stosowanych w badaniach naukowych dla danej dyscypliny z powodu:

- pomylenia dziedziny czy dyscypliny;
- pomijania przez biegłego jednego z trzech elementów metodyki;
- przyjęcia przez biegłego niewłaściwego układu (hierarchii) elementów tworzących metodykę

Wskazane kryteria dotyczące pierwotnych źródeł kolizji metodycznych mogących zachodzić w opiniach biegłych są jednocześnie dla sądów podstawowymi kryteriami oceny wartości dowodowej opinii biegłych względem ich dopuszczalności, gdyż każda wadliwość opinii względem wskazanych kryteriów winna skutkować oceną sądu o niedopuszczalności tego rodzaju eksperymentalnego środka dowodowego. Podobnej krytyce, dokonanej przez sąd, powinna zostać poddana także każda eksperymentalna norma zawodowa względem jej dopuszczalności jako podstawy metodycznej wydanej opinii.

Na tle prowadzonych rozważań oraz sporów związanych z tworzeniem OOU wokół lotnisk, zwrócić należy uwagę na słabe relacje pomiędzy nauką zajmującą się w bardzo różnorodny sposób metodyką wyceny, a środowiskiem biegłych o specjalnościach dotyczących określania wartości różnych przedmiotów wyceny, przy braku analogicznego napięcia pomiędzy nauką a sądami, które dla rozstrzygnięcia sporu o wysokość odszkodowania korzystają ze specjalistycznej opinii biegłego na okoliczność np. zmniejszenia wartości nieruchomości przy ograniczeniu sposobu korzystania. Jest to problem instytucjonalny każdej współczesnej gospodarki. Jakiegokolwiek uzasadnienie, np. poprzez wskazanie na potrzebę zachowania autonomii czy stabilności w zakresie metodyki, dla utrzymania sytuacji powodującej deficyty w przepływie dorobku nauki do praktyki opiniowania powoduje trudności z wprowadzaniem zmian, nawet przy pełnej dostępności wyników badań rekomendowanych do aplikacji w praktyce.

Wydaje się jednak, że głównym problemem pozostaje względnie niski poziom zaufania środowiska zawodowego biegłych do wyników badań oferowanych przez nauki społeczne, w szczególności przez ekonomię. Wzorcem wiedzy pewnej, możliwej do bezpiecznej aplikacji w praktyce pozostają nauki techniczne, rolnicze, medycyna, chemia czy fizyka. Takie podejście do nauki wynika z problemów tożsamościowych biegłych, gdyż słaby jest nadal poziom akceptacji, że nadrzędne znaczenie dla kształtowania metodyki dotyczącej określania wartości różnych przedmiotów wyceny ma realizowany cel wykonywanych czynności, któremu należy podporządkować opis i ocenę przedmiotu wyceny, analizę rynku czy wykonanie pomiaru. Taki problem tożsamościowy dotyczy zarówno analityka finansowego zajmującego się oszacowaniem wartości rynkowej przedsiębiorstwa prowadzonego przez spółkę akcyjną, inżyniera budownictwa zajmującego się określeniem wartości rynkowej nakładów rzeczowych dokonanych na nieruchomości stanowiącej składnik majątkowy przedsiębiorstwa czy inżyniera mechanika wyceniającego maszynę jako przedmiot leasingu w spółce. Czynności tych biegłych mają doprowadzić do osiągnięcia tego samego celu i jest nim określenie wartości. Dlatego sposób uporządkowania metodyki pozostaje wspólny dla tej grupy biegłych, jej źródło znajduje się w ekonomii. Natomiast głównym obszarem, na którym mogą powstawać konflikty metodyczne będzie definiowanie i interpretowanie kategorii wartości jako podstawy wyceny.

Odmienność rzeczoznawców majątkowych jako grupy biegłych wynika z wykonywania opinii z wykorzystaniem metodyki silnie zinstytucjonalizowanej prawnie oraz zawodowo poprzez standardy. Zmiana statusu prawnego standardów jako norm zawodowych tworzy dla rzeczoznawców majątkowych nową sytuację, gdyż przy niekompletnych regulacjach prawnych zasad wyceny, rozwiązywanie problemów kolizji metodycznych staje się wyłącznym obowiązkiem rzeczoznawcy majątkowego, w szczególności działającego jako biegły sądowy. Dodatkowym skutkiem zmiany art. 175 ust. 1 u.g.n. z 2021 r. jest dalsza dezintegracja systemu oceny poprawności operatów szacunkowych wykonywanej przez organizacje zawodowe. Stąd przy rozstrzygnięciu kolizji metodycznych pierwszym zadaniem biegłego będzie ustalenie granic kompetencyjnych w ramach, których wydawana ma być opinia.

W raporcie rozważa się czynności zawodowe dotyczące wyboru metodyki, stąd przy ich wykonywaniu nie zachodzi ryzyko przekroczenia granic kompetencyjnych opisywanych w literaturze w odniesieniu do ustaleń stanu faktycznego, gromadzenia dowodów i oceny stanu prawnego. Nie oznacza to jednak, że wyznaczenie granic w jakich biegły może się wypowiadać co do kolizji metodycznych nie stanowi istotnego problemu. Chociażby ustalenie założeń wyceny w przypadku określania wartości „hipotetycznej” w metodzie dyferencyjnej. Założenia wyceny powinny zostać ustalone przez sąd w takim zakresie, w jakim przepisy prawa dotyczące zasad wyceny są niekompletne, gdyż w ten sposób przesądza się jaki uszczerbek jest kompensowany. Ma to swoje znaczenie dla szkód legalnych, gdyż ustawodawca wprowadza szczególne reguły ustalenia uszczerbku, który podlega kompensacji, a ta jest uzasadniona tylko w zakresie, w jakim ustawodawca w sposób wyraźny i jednoznaczny zaingerował we własność. Dla biegłego

konieczność dysponowania ustaleniami sądu w tym zakresie wynika z uwarunkowań formalnych, gdyż ustawowa definicja wartości rynkowej jest normatywna. Nie jest przy tym na tyle elastyczna, aby obsługiwać te cele wyceny, które wymagają modyfikacji w zakresie przyjmowania specyficznych założeń do wyceny dotyczących innego stanu przedmiotu wyceny niż faktyczny oraz dla odmiennego przeznaczenia terenu. W tym zakresie nie analizowano do tej pory problemów jakości też dowodowych sądów oraz wartości dowodowej opinii wykonywanych przez rzeczoznawców (operatów i ocen operatów).

Na tym obszarze metodyki wyceny identyfikuje się nowy problem badawczy. Wymaga to innego spojrzenia na problematykę szacowania nieruchomości, bo jest to perspektywa oceny skutków niekompletności regulacji prawnych, ale w takim rozumieniu, że problem dotyczy definiowania wartości rynkowej jako podstawy wyceny w ramach metody dyferencyjnej. Wtedy także badania powinny doprowadzić do ustalenia, kto i w jakim zakresie może i powinien uzupełniać regulacje metodyczne. Oczywiście jest to przede wszystkim pytanie, w jakim zakresie ma do tego umocowanie i kompetencje biegły. Wydaje się, że jest to oczywisty i podstawowy problem metodyczny do rozwiązania, a jednocześnie jest to rozwiązanie istniejącego zapętlenia metodycznego. Spory toczą się bowiem wokół sposobu wykonania przez biegłego analizy rynku, a brak jest refleksji czy wartość „hipotetyczna” (nienaruszona) odpowiada ustawowej definicji wartości rynkowej przedmiotu wyceny.

Należy również zauważyć, że pomimo wielowątkowych rozważań także SN nie zwrócił uwagi w Postanowieniu z 28.10.2022 r. na problemy występujące na styku analizowanej problematyki szkody legalnej i metodyki stosowanej przez rzeczoznawców majątkowych przy określaniu wartości do celów ustalania odszkodowania żądanego za poniesioną szkodę dotyczącą zmniejszenia wartości. Ponadto z powodu braków dostępnych informacji SN nie powziął żadnych wątpliwości, co do charakteru, formalnej przydatności oraz wartości dowodowej operatu szacunkowego, który winien być wykonany do tego celu wyceny przez biegłych z zastosowaniem przepisów u.g.n. oraz dotyczyć określenia wartości rynkowej. W tym zakresie dochodzi do zasadniczego nieporozumienia, gdyż w ocenie SN w tego rodzaju opinii prezentuje się albo powinno się prezentować *wiadomości specjalne odnoszące się do funkcjonowania rynku nieruchomości i dokonanie takiego ustalenia wymaga udziału biegłego* (s. 11 Postanowienia SN). Pogląd SN jest wadliwy metodycznie, gdyż dla ustalenia odszkodowania sąd winien dysponować opinią biegłego, który określa wartość nieruchomości zgodnie z ustalonymi w tezie dowodowej założeniami dla metody dyferencyjnej. Dlatego zaskoczeniem jest także pominięcie w treści postanowienia rozważań w kwestii sposobu pomiaru szkody metodą dyferencyjną i brak wskazania, że biegły nie jest w żadnym zakresie umocowany do „ulepszania” i stosowania eksperymentalnych założeń dyferencji, gdyż jego zadaniem jest tylko poprawne określenie dwóch wartości (faktycznej i hipotetycznej) tej samej nieruchomości. Ponadto SN prowadzi rozważania poza desygnatem metody dyferencyjnej dla rozważanej szkody legalnej a stosowana denotacja pomija istotę związku pomiędzy zdarzeniem szkodzącym a konkretnymi zakazami,

nakazami lub zaleceniami wynikającymi z aktu wprowadzającego OOU. Do tej pory nie zauważono również w teorii i praktyce wyceny, że biegły nie może wykorzystać do określania wartości hipotetycznej (o nienaruszonej własności) nowej ustawowej definicji wartości rynkowej obowiązującej od 2017 r. Jest to również świadectwo niskiej dojrzałości instytucjonalnej metodyki określania wartości.

Zakres realizowanych badań nie dotyczy analiz, oceny roli i znaczenia środowiska prawników, w szczególności pełnomocników i sędziów, dla powstania błędu systemowego przy kompensacji szkód w OOU lotnisk. W badaniach zaledwie opisano relację na styku sędziego-biegłego przy formułowaniu tezy dowodowej. Faktycznie problem jest zdecydowanie szerszy, gdyż dotyczy oceny wartości dowodowej opinii, której sporządzanie zaczyna się od tezy dowodowej. Te problemy pozostają obszarem ciekawych dalszych badań dotyczących w szczególności zastosowania kryteriów standardu Dauberta. Zrealizowane badania dodatkowo uzasadniają istnienie utrwalonego błędu systemowego oraz wskazują na jego źródła. Problemy z poprawną kompensacją szkód wynikają z luki informacyjnej sądów, gdyż w opiniach biegłych stosują własną eksperymentalną metodykę i popełniają trzy błędy metodyczne, a błąd formalny działania sądu polega na braku reakcji na wykonywanie przez biegłych czynności poza zakresem formalnego umocowania oraz poza zakresem wiedzy specjalistycznej.

W badaniach potwierdzono tezę, że dla uzyskania efektu poprawnej kompensacji szkód w OOU lotnisk konieczna jest korekta wadliwej metodyki stosowanej przez biegłych przy określaniu zmniejszenia wartości oraz wymagane jest samodzielne formułowanie przez sądy założeń metody dyferencyjnej w tezach dowodowych. Dodatkowo, z powodu braku w u.g.n. kompletnych regulacji prawnych zasad określania wartości w ramach metody dyferencyjnej, w tezach dowodowych sądów winny pojawić się instrukcje wskazujące biegłemu zasady określenia wartości dla założenia braku zdarzenia szkodzącego, czyli dla nieruchomości o nienaruszonej własności przez zdarzenie szkodzące. Ustalono, że normatywny model kompensacji uszczerbku dotyczącego zmniejszenia wartości z związku z ograniczeniami wnikającymi z przepisu art. 135 ust. 3 a p.o.ś. jest możliwy do realizacji w ramach aktualnych przepisów u.g.n. i wtedy w każdym przypadku biegły będzie dochodził do różnicy wartości poprzez ustalenie pogorszenia cech rynkowych przedmiotu wyceny, które jest odnoszone do zmiany stanu lub przeznaczenia spowodowanego zdarzeniem szkodzącym. Zidentyfikowano prawdopodobny powód powstawania opinii niekompletnych lub błędnych. Wydaje się, że przyczyną pierwotną jest błędna metodyka określania wartości, która powoduje tak istotną modyfikację zasad wyceny, że dla realizowanego celu wyceny wadliwie wykonywana jest analiza rynku. Nie dotyczy to jednak kwestii narzędziowych (technik analizy) tylko specyficznych założeń ich wykonywania. W raporcie z I etapu badań zilustrowano te kwestie bieżącymi wynikami badań empirycznych ocen organizacji zawodowych oraz regulaminów komisji, a także odniesiono się do opinii biegłego wydanej w sprawie, na podstawie której SN ma dokonywać rozstrzygnięcia.

Należy podkreślić, że czynności zawodowe biegłego o specjalności wyceny (szacowania) nieruchomości dotyczą wyłącznie określenia zmniejszenia wartości nieruchomości (utruty wartości) i tylko w tym zakresie zasadne jest rozwiązanie kolizji (rozbieżności) mogących się pojawić przy wyborze podstaw metodycznych wyceny. **Specyfika szacowania nieruchomości do celu wyceny wynikającego z przepisu art. 129 ust. 2 p.o.ś. związana jest z koniecznością zastosowania dyferencyjnych zasad ustalania odszkodowania za poniesioną szkodę za zmniejszenie wartości. Faktycznym i jedynym problemem metodycznym przy wycenie domów jest określenie wartości dla założenia hipotetycznego braku zdarzenia szkodzącego, gdyż wartość domu po dokonanej interwencji (po utworzeniu OOU) jest na bieżąco określana do wielu różnych celów i brak jest jakichkolwiek specjalnych problemów metodycznych wymagających rozwiązania z wykorzystaniem specjalistycznej literatury w warunkach ewentualnych kolizji metodycznych.**

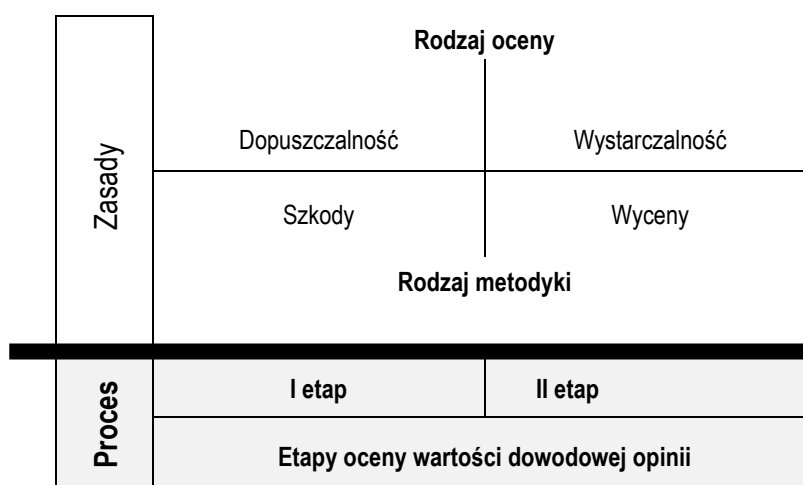
Reasumując powyższe rozważania stwierdzić należy, że rozwiązanie zagmatwanego problemu społecznego związanego z błędem systemowym kompensacji szkód w ramach interwencji publicznej na rynkach mieszkaniowych w OOU lotnisk wymaga udziału nauki, gdyż praktyka prawa i wyceny nie jest w stanie rozwiązać istniejących problemów. Jednym z powodów jest autonomia działania tych środowisk, a dla rozwiązania konieczne są otwartość i podejście integrujące z wykorzystaniem narzędzi ekonomicznej analizy prawa. Przyjmując do badań naukową perspektywę ekonomicznej analizy prawa wyznaczyć można główną przyczynę powodującą ciągłe i coraz silniejsze gmatwanie problematyki kompensacji szkód. Jest nią brak poprawnie wyznaczonej granicy pomiędzy metodyką szkody, a metodyką określania wartości. Granica ta jest przekraczana przez biegłych nie tylko przy wykonywaniu opinii, ale także przy próbach zawodowej standaryzacji. Dobrze to ilustruje wprowadzenie do Zeszytu 2 swoistej i opracowanej przez praktyków „koncepcji trzech szkód”, której skutkiem jest zmiana założeń konceptualizacji szkody, gdyż cała interwencja OOU zostaje odniesiona do rynku, a powinna dotyczyć (praw) własności nieruchomości.

W przypadku praktyki sądów problemem formalnym jest akceptacja dla przekraczania przez biegłych granicy i zajmowania się metodyką szkody, a problemem metodycznym jest brak świadomości skutków takiej sytuacji dla oceny dopuszczalności wydawania tego rodzaju opinii. Tezy dowodowe sądów są błędne lub co najmniej wielokierunkowe i na ich podstawie biegły nie ma obowiązku wydania opinii jednoznacznej oraz dotyczącej zmniejszenia wartości z powodu naruszenia (zawężenia) własności w odniesieniu do ograniczenia sposobu korzystania w związku z utworzeniem OOU. Sądy dopuszczają bowiem wydawanie opinii na podstawie tez dowodowych, które umożliwiają, a niekiedy wręcz prowokują biegłych do wykazywania niższej wartości z powodu gorszej lokalizacji domu wg oceny jego pozycji konkurencyjnej na rynku jako położonego bliżej lotniska w stosunku do domów położonych na terenie poza negatywnym oddziaływaniem lotniska. Dla lotnisk istniejących takie warunki funkcjonowania lokalnego rynku są ukształtowane przez wiele lat pod wpływem hałasu jako negatywnego efektu zewnętrznego

oraz pod wpływem innych pozytywnych efektów zewnętrznych lotniska. Podobnie na warunki konkurencji mogą wpływać efekty zewnętrzne pochodzące z innych obiektów niż lotniska, które są tworzone lub zmieniają warunki swojego funkcjonowania.

Rozwiązanie problemu wymaga, aby zasady kompensacji szkód ujmować kompleksowo oraz w sposób zintegrowany. Po wyznaczeniu nieprzekraczalnej dla biegłego granicy pomiędzy metodyką wyceny (określania wartości), a metodyką szkody wymaga się rozdzielenia w ramach oceny wartości dowodowej opinii, kwestii dopuszczalności i wystarczalności. Dopiero po połączeniu w ramach jednego schematu problematyki obu metodyk (szkody i wyceny) i dwóch obszarów oceny opinii (dopuszczalności i wystarczalności) należy doprowadzić do zintegrowanego ujęcia, w ramach którego możliwa jest identyfikacja przyczyn ciągłego gmatwania zasad kompensacji szkód w OOU.

Z wykorzystaniem Rysunku 2 prezentuje się w ujęciu procesowym zintegrowany schemat identyfikujący przyczyny ciągłego gmatwania zasad kompensacji szkód w OOU lotnisk.



Rysunek 2. Zintegrowany schemat identyfikujący przyczyny ciągłego gmatwania zasad kompensacji szkód w OOU lotnisk (Rysunek 8 w Raporcie RW.2)

Źródło: opracowanie własne.

Do zapętlania problematyki zasad kompensacji szkody legalnej dotyczącej zmniejszenia wartości nieruchomości w OOU lotnisk dochodzi w sytuacji, kiedy oceniana jest wystarczalność opinii sporządzonej na inną okoliczność niż ta, która jest wymagana dla uzyskania celu realizowanej interwencji. Wynikać to może z braku wykonania czynności w I etapie oceny wartości dowodowej, czyli przy ocenie dopuszczalności lub przy wykonaniu takiej oceny na podstawie niewłaściwie ustalonych kryteriów oceny.

Przy kompensacji szkód na podstawie przepisu art. 129 ust. 2 p.o.ś. nie jest dopuszczalne zamawianie i następnie korzystanie z opinii biegłego, który zajmuje się analizami i ocenami rynku czy konkurencji rynkowej jako dobra chronionego względem jego naruszenia przez hałasowe

efekty zewnętrzne lotniska. Na podstawie ww. przepisów odszkodowanie przysługuje jedynie za naruszenia dobra chronionego, którym jest prawo własności. Naruszane jest bowiem uprawnienie do korzystania z rzeczy, które nie jest analizowane względem potrzeb rynku. Negatywna różnica wynika z naruszenia własności, które jest wykonywane zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy i nie ma to żadnego koncepcyjnego związku oraz nie wynika z jakiegoś „prawa do rynku”. Uszczerbek przeznaczony do kompensacji dotyczy naruszenia prawa własności, które jest negatywnie korygowane (zawężane) przez uchwałę o ustanowieniu OOU.

Na I etapie (Rys. 2), czyli przy ocenie dopuszczalności realizowanej w Polsce poprzez sformułowanie jednoznacznej tezy dowodowej dla biegłego, wymagane jest ustalenie właściwej teorii ekonomicznej, na której opierać się będzie opinia. W USA, wg standardu Dauberta, ocena dopuszczalności dotyczy gotowej opinii biegłego, ale zakres oceny dotyczy jedynie adekwatności przyjmowanej przez biegłego teorii ekonomicznej do wykazania i określania wartości szkody. Różnice pomiędzy USA i Polską mają jedynie charakter formalny, gdyż w Polsce kwestia dopuszczalności jest rozstrzygana prewencyjnie. Dotyczy to oceny czy planowany lub istniejący dowód jest dopuszczalny w danym stanie prawnym i faktycznym przedmiotu sporu i wtedy konieczna jest ocena czy prawo własności w zakresie korzystania zostało naruszone. Tylko po pozytywnej odpowiedzi na pytanie typu „Czy?” przechodzi się do formułowania tezy dowodowej i ustala się biegłemu czynniki, które ma brać pod uwagę. Wskazanie przez sąd czynników jest konieczne, gdyż dotyczy to metodyki szkody, czyli problematyki będącej poza kompetencjami biegłego. W ten sposób odpowiada się na pytanie „Które?” właściwości nieruchomości zostały naruszone, a ocenę skutków tego naruszenia pozostawia się wyłącznej ocenie biegłego i w tym zakresie później prowadzona jest ocena wartości dowodowej opinii w zakresie jej wystarczalności (ważności i wiarygodności) dla ustalenia wysokości odszkodowania.

Dla obsługi analizowanej interwencji, w części dotyczącej kompensacji szkody legalnej dotyczącej zmniejszenia wartości nieruchomości, nie jest właściwa teoria rynku tylko należy zastosować teorię własności. Tylko przy takim uporządkowaniu nie dochodzi do dezintegracji zasad kompensacji, co wymaga właściwego i hierarchicznego uporządkowania całego procesu ze szczególnym uwzględnieniem połączenia zasad dyferencji z zasadami określania zmniejszenia wartości przedmiotu wyceny. Tylko w przypadku szkody identyfikowanej jako naruszenie własności możliwe jest konsekwentne, proste i jednoznaczne powiązanie założeń dyferencji z zasadami wyceny (określania wartości) przedmiotu wyceny. W szczególności dotyczy to określania wartości dla stanu nienaruszonego (hipotetycznego), który istniałby dla założenia braku utworzenia OOU. Tylko przy poprawnym wykonaniu czynności w I etapie, i po dopuszczeniu prawidłowego dowodu z opinii biegłego ustalane jest odszkodowanie za naruszone (utracone) prawa własności. Przy jakiegokolwiek próbie zastosowania teorii rynku do oceny dopuszczalności dowodu z opinii biegłego dochodzi do dezintegracji zasad kompensacji analizowanej szkody legalnej, gdyż jej celem nie jest ochrona rynku (warunków konkurencji).

Na podstawie analizowanych przepisów p.o.ś. przysługuje odszkodowanie za utracone prawa własności, a nie przysługuje odszkodowanie za pogorszenie rynku i dlatego opinie oparte na teorii rynku nie mogą być oceniane na II etapie, kiedy należy zajmować się jedynie oceną wystarczalnością opinii. Z tego powodu powinny być odrzucane już na I etapie oceny wartości dowodowej opinii. Skoro regulacje prawne zasad określania wartości są kompletne jedynie w ujęciu formalnym, to w praktyce wyceny wymagane jest ich metodyczne uzupełnienie poprzez standardy i inne normy zawodowe. Wraz z rozwojem potrzeb rynku nieruchomości uzupełnienie takie dotyczy także rozwiązań metodycznych proponowanych w literaturze specjalistycznej i naukowej, na każdym poziomie: konceptualizacji, operacjonalizacji i pomiaru. Stąd raport kończy się wypełnieniem wykazanej w badaniach luki metodycznej w zakresie standaryzacji wyceny na potrzeby ustalania wartości nieruchomości w obszarze OOU, wraz z propozycją części merytorycznej normy zawodowej.

Spis tabel

TABELA 1. ELEMENTY I HIERARCHIA METODYKI OKREŚLANIA WARTOŚCI RÓŻNYCH PRZEDMIOTÓW WYCENY (TABELA 1 W RAPORCIE RW.2)	21
TABELA 2. PRZYKŁADY ROZWIĄZAŃ METODYCZNYCH PRZY INTERWENCJACH PUBLICZNYCH WE WŁASNOŚĆ NIERUCHOMOŚCI (TABELA 3 W RAPORCIE RW.2)	21

Spis rysunków

RYSUNEK 1. PROCES OKREŚLANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA POTRZEBY METODY DYFERENCYJNEJ (RYSUNEK 7 W RAPORCIE RW.2)	31
RYSUNEK 2. ZINTEGROWANY SCHEMAT IDENTYFIKUJĄCY PRZYCZYNY CIĄGŁEGO GMATWANIA ZASAD KOMPENSACJI SZKÓD W OOU LOTNISK (RYSUNEK 8 W RAPORCIE RW.2)	40

Wykaz głównych pozycji literatury i orzecznictwa

- Akerlof G.A., The Market for „Lemons”: Quality Uncertainty and the Market Mechanism, *Quarterly Journal of Economics*, The MIT Press, 84 (3) 1970.
- Allen M.A., et al., Estimation of Economic Damages in Antitrust, Intellectual Property, and Securities Litigation (June 2011), <http://www.stanford.edu/~rehall/DamagesEstimation.pdf>.
- Andrzejewski J., Kosmowski M., Pawłowska M., Trojanek M., Zeszyt Metodyczny nr 1. Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego, PFSRM Komisja Standardów, Warszawa 2013.
- Appraisal Institute Standards of Valuation Practice, 2015 ed. Chicago: Appraisal Institute, 2014.
- Avraham R., Hubbard W.H.J., Civil Procedure as the Regulation of Externalities, *The University of Chicago Law Review*, January 2022, Vol. 89, No. 1 (January 2022).
- Babbie E., *Badania społeczne w praktyce*, Warszawa 2003, PWN.
- Babcock F. M., *The Appraisal of Real Estate* (New York: MacMillan, 1924).
- Baen J. S., Waller T. H., Waller N.G., Real Estate Professionals as Expert Witnesses, *The Appraisal Journal* (styczeń 1988).
- Bednarek T., *Badania osmologiczne w świetle standardu Daubert'a*, <https://www.osmologia.wortale.net/191-Badania-w-swietle-standardu-Dauberta.html>.
- Belej M, Cellmer R., Foryś I., Gluszek M., Airports in the urban landscape: externalities, stigmatization and housing market, *Land Use Policy* 126 (2023) 106540.
- Berger M. A., Upsetting the Balance Between Adverse Interests: The Impact of the Supreme Court's Trilogy on Expert Testimony in Toxic Tort Litigation, *Law & Contemporary Problems*, Volume 64, Number 1 (Winter 2001).
- Birnbaum S., Jackson J. R., Torts, *National Law Journal* (16 may 1994).
- Black B., Ayala F., Saffran-Brinks C., Science and the Law in the Wake of Daubert: A New Search for Scientific Knowledge, *Texas Law Review*, March 1994.
- Blomberg C.E., Roddewig R.J., Marchitelli R., Litigation: Surviving & Winning a Daubert Challenge to Your Expert Report, *Appraisal Institute Annual Meeting*, Orlando, Florida, August 10, 2021, part. 1.
- Boudreaux K., Yandle B., Public Bads and Public Nuisance: Common Law Remedies for Environmental Decline, *Fordham Environmental Law Review* 2002, nr 14.
- Breyer S., Science in the Courtroom, *Issues in Science and Technology*, vol. XVI, No. 4, SUMMER 2000.
- Brooks N., Donaghy K., Knaap G. J. (Eds.), *The Oxford Handbook of Urban Economics and Planning*, Oxford 2012.
- Brown G.R., The idea that valuation is an art, not a science, is hardly mentioned these days, *Journal of Property Valuation and Investment*, Vol. 16 No. 1, 1998.
- Brunswick Corp. przeciwko Pueblo Bowl-O-Mat, Inc., 429, 515 U.S. 477, 488-89, 97 S. Ct. 690, 50 L. Ed. 2d 701 (1977). [Kochert v. Greater Lafayette Health Services, Inc., 372 F. Supp. 2d 509 \(N.D. Ind. 2004\) :: Justia](#).
- Buchholz W., Cornes R., Rübhelke D., Public goods and public bads, *Journal of Public Economic Theory* 2018, nr 20.
- Canonne J., Macdonald R., Valuation without Value Theory: A North American “Appraisal” *Journal of Real Estate Practice and Education*, *Journal of Real Estate Practice and Education*, Tom 6, nr 1 (2003).
- Cecil J. S., Willging T.E., Court-Appointed Experts: Defining The Role of Experts Appointed Under Federal Rule of Evidence 706, 1993.
- Corridor Valuation An Overview and New Alternatives, Chicago, Illinois 2019.
- Daniels v. ArvinMeritor, Inc., 2019 IL App (1st) 190170, 146 N.E.3d 655, 668.
- [Daubert v. Merrell Dow Pharmaceuticals, Inc. :: 509 U.S. 579 \(1993\) :: Justia US Supreme Court Center](#).
- Dobrzyński R., Dochodzenie roszczeń związanych z posadowieniem nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania uchwalonym w związku z działalnością portu lotniczego, *Biuletyn Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, nr (38) 2013.

- Domitrovich S., Merlino M. L., Richardson J. T., State Trial Judge Use of Court Appointed Experts: Survey Results and Comparisons, *Jurimetrics*, January 2010, 50(3).
- Dorchester J. D., The Federal Rules of Evidence and Daubert: Evaluating Real Property Valuation Witnesses, *The Appraisal Journal*, July 2000.
- Dzierżanowska J., Studzińska J., Kryteria oceny dowodu z opinii biegłego w orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego, *Roczniki Nauk Prawnych*, Tom XXV, nr 2, 2015.
- Ekspertyza sądowa – zagadnienia wybrane, J. Wojcikiewicz (red.), wyd. 2, Warszawa 2007.
- Episode 7: Shaky Science in the Courtroom, *Issues in Science and Technology*, January 31, 2022, <https://issues.org/episode-7-shaky-forensic-science-courtroom-rakoff/>, dostęp 15.03.2023 - zapis rozmowy z sędzią J. Rakoffem.
- European Business Valuation Standards (EBVS 2021), 1TH edition, brak miejsca wydania, 2021, <https://tegova.org/european-business-valuation-standards-ebvs>.
- European Plant, Machinery & Equipment Valuation Standards, 1 edition, (EVS-PME 2022), brak miejsca wydania, 2022, <https://tegova.org/static/0228680b3e78095d8e5baea9c4a59ec6/EVS-PME%202022.pdf>.
- Europejskie Standardy Wyceny 2000, PFSRM, Warszawa 2001.
- Europejskie Standardy Wyceny 2016, edycja ósma, Warszawa 2017.
- Faigman D. L., Kaye D. H., Saks M. J., Sanders J., Admissibility of Scientific Evidence, in *Modern Scientific Evidence, The Law and Science of Expert Testimony*, Ch. 1, Vol. 1, 2002.
- Faigman D. L., Kaye, Saks D. H., Sanders J., Admissibility of Scientific Evidence, in *Modern Scientific Evidence: The Law and Science of Expert Testimony*, Ch. 1, Vol. 1 (2002).
- Faigman D.L. et al., Check Your Crystal Ball at the Courthouse Door, Please: Exploring the Past, Understanding the Present, and Worrying about the Future of Scientific Evidence, *15 Cardozo Law Review*, 1799, (1994).
- Fama E., Efficient Markets, A Review of Theory and Empirical Work, "The Journal of Finance", May 1970.
- Federal Rules of Evidence 2.01.1975 r., <http://federalevidence.com>.
- Federal Rules of Evidence for United States Courts and Magistrates, St. Paul, MN: West Publishing Co., 1975.
- Ford G.T., The Impact of the Daubert Decision on Survey Research Used in Litigation, *Journal of Public Policy & Marketing*, Fall, 2005, Vol. 24, No. 2 (Fall, 2005).
- Frye v USA, 293 F. 1013 -1014 (D.C. Cir. 1923).
- Giannelii P.C., General Acceptance of Scientific Test - Frye and Beyond, w: *Scientific and Expert Evidence* ed. E.J. Imwinkelried, 2 ed., New York 1981.
- Golecki M.J., Między pewnością a efektywnością. Marginalizm instytucjonalny wobec prawotwórczego stosowania prawa, Warszawa 2011.
- Gorzula B., Dowód naukowy w procesie karnym w świetle epistemologii informacyjnej; *Forum Prawnicze* 2017.
- Gurgul J., Nie dla zachwaszczenia procesu karnego metaopinią. Dalszy ciąg dyskusji z doktorem Dariuszem Wilkiem, *Prokuratura i prawo*, 2022/7-7.
- Gurgul J., O wadliwości opinii biegłego w procesie karnym, *Prokuratura i Prawo* 2015, nr 4.
- Gurgul J., Sprzeciw wobec pomysłów metaopini. Szlachectwo zobowiązuje, *Prokuratura i prawo*, 2020/12.
- Habdas M., Konowalczuk J., Sluysmans J. Compensating Owners of Residential Properties Located Near Airports - a Comparative Perspective on the Netherlands and Poland, *World of Real Estate Journal*, 114 (4), 2020.
- Habdas M., Kucharska-Stasiak E., Konowalczuk J., Stygmatyzacja nieruchomości w otoczeniu lotnisk a syndrom Yeti przy ustalaniu odszkodowań, *Rejent* nr 11 (379) 2022.
- Habdas M., Odszkodowania dla właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w obszarach ograniczonego użytkowania dla lotnisk – wyzwania dotyczące prawidłowego ustalenia zakresu odpowiedzialności odszkodowawczej i podlegającej kompensacji szkody – część 1, *Przegląd Sądowy* 2020, nr 5.
- Habdas M., Odszkodowania dla właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w obszarach ograniczonego użytkowania dla lotnisk – wyzwania dotyczące prawidłowego ustalenia zakresu odpowiedzialności odszkodowawczej i podlegającej kompensacji szkody – część 2, *Przegląd Sądowy* 2020, nr 6.
- Hausner J., Społeczna czasoprzestrzeń gospodarowania. W kierunku ekonomii wartości, Warszawa 2019.
- Hermann B., Problematyka oceny zmiany wartości nieruchomości w związku z tworzeniem obszarów ograniczonego użytkowania wokół lotnisk, *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, wrzesień 2014, nr 3 (41).
- Hoyt R. W. i Aalberts R. J., Implications of the Kumho Tire Case for Appraisal Expert Witnesses, *The Appraisal Journal* (January 2001).
- Hoyt R. W., Aalberts R. J., New Requirements for the Appraisal Expert Witness, *The Appraisal Journal*, October 1997.
- Hoyt R. W., Alberts R. J., Daubert and Qualification of the Appraisal Expert Witness, *The Appraisal Journal* (Summer 2010).
- Hoyt R. W., Alberts R.J., Daubert and the Appraisal Expert Witness Revisited, *The Appraisal Journal* (Spring 2008).

- Hrehorowicz M., *Opinia Biegłego w sprawach karnych gospodarczych i jej ocena sądowa*, Wydawnictwo Poznańskie, Poznań 2013.
- In re Commitment of Simons, 213 Ill. 2d 523, 530, 821 N.E.2d 1184, 1189 (2004).
- Ius civile vigilantibus scriptum est. Księga jubileuszowa Profesora Adama Olejniczaka, J. Haberko, K. Mularski (red.) Warszawa 2022.
- Jednolite standardy praktyki zawodowej szacowania nieruchomości USA, PFSRM, Warszawa 1994 r., (Tytuł oryginalny: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), Appraisal Standards Board (ASB) of The Appraisal Foundation, USA 1994).
- Kaczmarska D., w: *Prawo dowodowe. Zarys wykładu*, red. R. Kmiecik, Kraków 2005.
- Kahneman D., *Pułapki myślenia. O myśleniu szybkim i wolnym*, Poznań 2012.
- 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 2020*, nr 4.
- Kauri K. P., Cardak B. A., McAllister R., *The Impact of Airport Noise on House Prices*, Q Open, 2021, 1, [Kochert v. Greater Lafayette Health Services, Inc., 372 F. Supp. 2d 509 \(N.D. Ind. 2004\) :: Justia](#)
- Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, red. K. Piasecki, A. Marciniak, t. I, wyd. VI, Warszawa: C.H. Beck 2014.
- Konowalczuk J., *Wycena nieruchomości do celów kredytowych*, Warszawa 2014.
- Konowalczuk J., Habdas M., Foryś I., Drobiec Ł., *Wartość nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk, op. cit. – metodyka szacowania szkód i ustalania odszkodowań*, CH Beck, Warszawa 2021.
- Konowalczuk J., *Standaryzacja wyceny nieruchomości w Polsce. Świat Nieruchomości 2011*, nr 2 (76).
- Konowalczuk J., *The Problem of Reflecting the Market in the Legal Principles of Real Estate Valuation in Poland: How to Eliminate the „Legal Footprint”?* Real Estate Management and Valuation, vol. 25, iss. 2 (2017).
- Konowalczuk J., *Wycena nieruchomości do celów kredytowych*, Warszawa 2014.
- Kotarbiński T., *Elementy teorii poznania, logiki formalnej i metodologii nauk*, Warszawa 1986.
- KSWO Ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw, <https://pfsrm.pl/storage/download/1432>.
- Kucharska-Stasiak E., *Wpływ współczesnych koncepcji wyceny na metodykę wyceny nieruchomości*, Uniwersytet Szczeciński, *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania*, 36 (1) 2014.
- Kucharska-Stasiak E., *Wycena bez wartości – przyczyny i skutki*, *Studia i Materiały*, t. 20, nr 2, TNN, Olsztyn 2012.
- Kumho Tire Co. v. Carmichael, 526 U.S. 137 (1999).
- Małecki Z., *Rzeczoznawca majątkowy. Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości*, PFSRM, Warszawa 2016.
- Meaney J. R., *Prom Frye to Daubert: Is a pattern unfolding?*, *Jurimetrics*, Winter 1995, Vol. 35, No. 2 (Winter 1995).
- Międzynarodowe Standardy Wyceny 2011, wydanie polskie*, Warszawa 2012.
- Moszczyński J., Goc M., Gruza E., *Kryminalistyka czyli o współczesnych metodach dowodzenia przestępstw*, Warszawa 2020.
- Moszczyński J., *Opiniowanie w kryminalistyce*, *Studia Prawnoustrojowe*, 31 (2016).
- Olson Vs USA, 292 U.S. 246, 257 (1934).
- Parchomiuk J., *Odpowiedzialność odszkodowawcza za legalne działania administracji publicznej*, Warszawa 2007.
- 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.
- Postanowienie SN z 28.10.2022 r., II CSKP 678/22, LEX nr 3458390.
- Prawa i wolności obywatelskie w Konstytucji RP*, (red). B. Banaszaka i A. Preisnera, Warszawa 2002.
- Renaker T. S., *Evidentiary Legerdemain: Deciding When Daubert Should Apply to Social Science Evidence*, *California Law Review* (84: 1657, 1996): 1657-1692.
- Rogers v. Horseshoe Entertainment, 766 So. 2d 595 (La. App. 2d Cir. 2000), <https://casetext.com/case/rogers-v-horseshoe-enter-32>.
- Rosenberg M., *The Impact of Procedure-Impact Studies in the Administration of Justice*, *Law and Contemporary Problems* (Summer 1988).
- Rubinstein M., *Great Moments in Financial Economics: I. Present Value*, *Journal of Investment Management* First Quarter, 2003, Vol. 1, No. 1.
- Rubinstein M., *Great Moments in Financial Economics: II. Modigliani-Miller Theorem*, *Journal of Investment Management*: 2003, No. 2.
- Rubinstein M., *Great Moments in Financial Economics: III. Short-Sales and Stock Prices*, *Journal of Investment Management* 2004, Vol. 2, No. 1.
- Rubinstein M., *Great Moments in Financial Economics: IV. The Fundamental Theory, Part I* *Journal of Investment Management, Fourth Quarter* 2005, Vol. 3, No. 4.
- Rubinstein M., *Great Moments in Financial Economics: IV. The Fundamental Theory, Part II*, *Journal of Investment Management, First Quarter* 2006, Vol. 4, No. 1.
- Saks M. J., *The Aftermath of Daubert: An Evolving Jurisprudence of Expert Evidence*, 40 *Jurimetrics* (2000).

- Schwarz S.L., Compensating market value losses: rethinking the theory of damages in a market economy, *Florida Law Review*, vol. 63, No 5, September 2011.1076.
- Shapiro E., Mackmin D., Sams G., *Modern Methods of Valuation* (12th edition), London-New York, 2019.
- Skwarcow M., Stępień M., Pojęcie, kryteria dopuszczalności i znaczenie dowodów naukowych w polskim i amerykańskim procesie karnym, *Przegląd Sądowy*, 2014/9.
- Standard wyceny środków i megaukładów technicznych - aktualizacja 2023; Fundacja Bomis. Porozumienie profesjonalistów ds. Wycen, doradztwa i mediacji w biznesie, <https://www.fundacja.bomis.pl/standardy>.
- Standardy ekspertów SEM, Gdynia (brak roku wydania), https://sem.org.pl/wp-content/files/standardy_zawodowe.pdf.
- Standardy Wyceny RICS – Standardy Zawodowe, Warszawa 2012.
- Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, wyd. 8+ z uzupełnieniem, PFSRM, Warszawa 2002.
- Stanowisko Sejmu RP z 13 grudnia 2013 r., ([file:///C:/Users/konow/Downloads/SK_26_13_sim_2013_12_13_ADO%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/konow/Downloads/SK_26_13_sim_2013_12_13_ADO%20(1).pdf)).
- Stanowisko Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2.04. 2014 r. (sygn. SK 26/13). S
- Stanowisku Prokuratora Generalnego z 27 września 2013 r., ([file:///C:/Users/konow/Downloads/SK_26_13_pg_2013_09_27_ADO%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/konow/Downloads/SK_26_13_pg_2013_09_27_ADO%20(1).pdf)).
- Stelmachowski A., *Prawotwórcza rola sądów (w świetle orzecznictwa cywilnego)*, Państwo i Prawo 1967, nr 4 – 5.
- Stiglitz J. E., Freevall. *Jazda bez trzymanki*, Polskie Towarzystwo Ekonomiczne, Warszawa 2010.
- System Prawa Cywilnego. Tom III, część pierwsza. Prawo zobowiązań. Część ogólna, pod red. W. Czachórskiego, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk-Lódź 1981.
- Szczepaniec M., Dowód naukowy w postępowaniu karnym, *Zeszyty Prawnicze* 19.2/2019,
- Szymański P., *Standardy wyceny jako instrument kształtowania jakości procesu wyceny przedsiębiorstwa*, Wrocław, 2015.
- Grudziński M., *Kształtowanie standardów wyceny przedsiębiorstw*, Szczecin 2014.
- The Appraisal of Real Estate 15th edition, Chicago 2020.
- The Uniform Appraisal Standards for Federal Land 2016, Interagency Land Acquisition Conference Acquisitions, TAF, Printed in the United States of America.
- Tomaszewski T., *Dowód z opinii biegłego w procesie karnym*, Kraków 2000.
- 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*, 114 (4), 2020.
- Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2018-2019 (USPAP 2018), The Appraisal Foundation, 2018, Published in the USA.
- Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2020-2021 (USPAP 2020), The Appraisal Foundation, 2020, Published in the United States of America
- United States v. 5.65 Acres of Land in Starr Cty., Texas, No. 7:08-CV-00202, 2020 WL 5105206.
- van Calster G., Reins L., *EU environmental law*, Cheltenham, UK – Northampton, MA., USA 2017.
- Walker L., Monahan J., Daubert and the Reference Manual: An Essay on the Future of Science in Law, *Virginia Law Review*, August, 1996, tom 82, no 5.
- Walker L., *Perfecting Federal Civil Rules: A Proposal for Restricted Field Experiments*, Law and Contemporary Problems (Summer 1988).
- [Wells Fargo Bank NA v. Stewart Title Guaranty Company, nr 2:2019cv00285 - Dokument 63 \(D. Utah 2020\) :: Justia.](#)
- Whitehouse Hotel v. Commissioner, 131 T.C. 112 (2008).
- Widła T., *Ocena opinii biegłego*, Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego, Katowice 1992.
- Wilk D., *Metaopinia w polskim procesie karnym w świetle nowelizacji k.p.k. ustawą z dnia 19 lipca 2019 r.*, Prokuratura i prawo, 2020/6.
- Wilk D., *O metaopinie i swobodnej ocenie dowodów w polskim procesie karnym raz jeszcze. Polemika z dr. Józefem Gurgulem*, Prokuratura i prawo, 2021/1.
- Wójcikiewicz J., *Dowód naukowy w procesie sądowym*, Instytut Ekspertyz Sądowych, Kraków 2000.
- Współzarządzanie publiczne, S. Mazur (red.) Warszawa 2015.
- Wycena nieruchomości, wydanie polskie, PFSRM, Warszawa 2000.
- Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 21 czerwca 2005, P 25/02, OTK ZU 2005/ 6A/65.
- Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 28 maja 1991 r., K 1/91, OTK 1991/1/4.
- Zapobieganie błędnej interwencji na rynkach mieszkaniowych w otoczeniu lotnisk i przywrócenie poprawnej kompensacji dla szkód legalnych (Sowa 2020), <https://radon.nauka.gov.pl/dane/profil/aca21b72-939f-4c09-a5cc-27564b6afc97>.
- Zarzecki D., Grudziński M., *Standardy wartości stosowane w wycenie przedsiębiorstw*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia, 2010.
- Zasady wyceny Stowarzyszenia Inżynierów Mechaników w Polsce, <http://wycena-maszyn.eu/index.html#o-wycenie-header>;
- Standardy PFSRM - Wycena praw do nieruchomości oraz maszyn i urządzeń na potrzeby sprawozdań finansowych; <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/14-standardy-do-pobrania>.

Załącznik do komunikatu - spis treści RW.2 oraz spisy tabel i rysunków

Spis treści

1.	WPROWADZENIE	5
1.1.	PODSTAWY FORMALNE I CEL BADAŃ Z UZASADNIENIEM	5
1.2.	PODSTAWY PRAWNE I NORMY ZAWODOWE DOTYCZĄCE METODYKI WYCENY	7
1.3.	UWARUNKOWANIA REALIZACJI BADAŃ.....	9
1.4.	ZAWARTOŚĆ RAPORTU I TEZY BADAWCZE	12
2.	NAUKOWA METODYKA WYCENY W PRAKTYCE BIEGŁYCH SĄDOWYCH.....	15
2.1.	PRZESŁANKI WYDAWANIA OPINII SĄDOWYCH OPARTYCH NA NAUKOWEJ METODYCE	15
2.2.	EWOLUCJA PRAKTYKI OPINIOWANIA PRZEZ BIEGŁYCH W USA	18
2.3.	NAUKOWA METODYKA W OPINIACH BIEGŁYCH PRAKTYKÓW	22
2.4.	SPECYFICZNE RELACJE PRAWA I METODYKI PRZY WYKORZYSTANIU TEORII EKONOMICZNYCH DO OPINIOWANIA	25
2.5.	STANDARD DAUBERTA W PRAKTYCE BIEGŁYCH Z ZAKRESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI W USA	27
2.6.	PODSUMOWANIE PROBLEMATYKI NAUKOWOŚCI METODYKI OPINIOWANIA	34
3.	MODELOWE UJĘCIE ZASAD USTALANIA ODSZKODOWAŃ ZA ZMNIJSZENIE WARTOŚCI.....	37
3.1.	UPORZĄDKOWANIE ZASAD OKREŚLANIA WARTOŚCI WG METODYKI NAUK SPOŁECZNYCH	37
3.2.	NORMATYWNY MODEL METODYKI OKREŚLANIA WARTOŚCI.....	40
3.3.	MODELOWE UJĘCIE METODYKI SZKODY	44
3.4.	REKOMENDACJA MODELU NORMATYWNEGO I KRYTYKA MODELI ALTERNATYWNYCH.....	52
4.	KOLIZJE METODYKI WYKORZYSTYWANEJ DO OKREŚLANIA ZMNIJSZENIA WARTOŚCI	56
4.1.	KOLIZJE METODYCZNE W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI.....	56
4.2.	KOLIZJE EKSPERYMENTALNEJ (WSPÓŁCZYNNIKOWEJ) METODYKI OKREŚLANIA ZMNIJSZENIA WARTOŚCI.....	59
4.3.	KRYTYKA ZAPYTANIA SN W SPRAWIE CSKP 678/22 I IDENTYFIKACJA PROBLEMÓW METODYCZNYCH	65
4.4.	LUKA INFORMACYJNEJ SĄDÓW POWSZECHNYCH I SN NA TLE ZAPYTANIA II CSKP 678/22	73
5.	ZAŁOŻENIA NORMY ZAWODOWEJ I PROPONOWANE ROZWIĄZANIA DLA PRAKTYKI	79
5.1.	ZNACZENIE POJĘCIA SZKODY DLA TWORZENIA NORMY ZAWODOWEJ	79
5.2.	KRYTYKA REGULACJI METODYCZNYCH ZAWARTYCH W ZESZYCIE 2	81
5.3.	PRZYKŁAD ROZWIĄZANIA KOLIZJI METODYCZNYCH PRZY OKREŚLANIU ZMNIJSZENIA WARTOŚCI.....	100
5.4.	PROPOZYCJA TREŚCI CZĘŚCI MERYTORYCZNEJ NORMY ZAWODOWEJ	110
	PODSUMOWANIE I WNIOSKI Z BADAŃ	115
	SPIS TABEL.....	125
	SPIS RYSUNKÓW	125

Spis tabel

TABELA 1. ELEMENTY I HIERARCHIA METODYKI OKREŚLANIA WARTOŚCI RÓŻNYCH PRZEDMIOTÓW WYCENY	39
TABELA 2. MOŻLIWE UPORZĄDKOWANIE METODYKI OKREŚLANIA WARTOŚCI RÓŻNYCH NIERUCHOMOŚCI WG MODELI	40
TABELA 3. PRZYKŁADY ROZWIĄZAŃ METODYCZNYCH PRZY INTERWENCJACH PUBLICZNYCH WE WŁASNOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	45
TABELA 4. ZAŁOŻENIA WYCENY DO CELU USTALANIA ODSZKODOWAŃ DLA LOTNISK ISTNIEJĄCYCH – PRZYKŁADY ZESZYTU 2	88
TABELA 5. ZASADY WYCENY DO CELU USTALANIA ODSZKODOWAŃ DLA LOTNISK ISTNIEJĄCYCH – PRZYKŁADY ZESZYTU 2	88

Spis rysunków

RYSUNEK 1. MODEL GRAFICZNY NORMATYWNEJ METODYKI OKREŚLANIA WARTOŚCI	42
RYSUNEK 2. MODEL GRAFICZNY METODYKI SZKODY DOTYCZĄCEJ ZMNIEJSZENIA WARTOŚCI	45
RYSUNEK 3. MODEL GRAFICZNY UMOŻLIWIAJĄCY POPRAWNE POŁĄCZENIE METODYKI SZKODY I METODYKI OKREŚLANIA WARTOŚCI	46
RYSUNEK 4. MODEL GRAFICZNY GOTOWY DO POŁĄCZENIA METODYKI SZKODY Z METODYKĄ OKREŚLANIA WARTOŚCI	47
RYSUNEK 5. REKOMENDOWANY MODEL NORMATYWNY METODYKI USTALANIA ODSZKODOWAŃ ZA ZMNIEJSZENIE WARTOŚCI	52
RYSUNEK 6. MODEL EKSPERYMENTALNY METODYKI OKREŚLANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI WG ZESZYTU 2	53
RYSUNEK 7. PROCES OKREŚLANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA POTRZEBY METODY DYFERENCYJNEJ	115
RYSUNEK 8. ZINTEGROWANY SCHEMAT IDENTYFIKUJĄCY PRZYCZYNY CIĄGŁEGO GMATWANIA ZASAD KOMPENSACJI SZKÓD W OOU LOTNISK	123