



Sygn. akt II CSK 222/18

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 6 czerwca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Małgorzata Manowska (przewodniczący)

SSN Tomasz Szanciło

SSN Kamil Zaradkiewicz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa G. M. i A. M.  
przeciwko P. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 6 czerwca 2019 r.,  
skargi kasacyjnej strony pozwanej  
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)  
z dnia 19 października 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi  
Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania i  
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

### **UZASADNIENIE**

Pozwem z 17 lutego 2016 r. powodowie G. i A. małżonkowie M. żądali od pozwanej P. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. kwoty 76.000,- zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 lutego 2014 r. do dnia zapłaty z tytułu

zmniejszenia wartości nieruchomości wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania oraz sąsiedztwa lotniska P. w P. W odpowiedzi na pozew Spółka wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu. Pismem z 23 listopada 2016 r. powodowie sprecyzowali żądanie pozwu, wnosząc o zasądzenie na ich rzecz kwoty 120.194 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 25 lutego 2014 r. do dnia zapłaty.

Wyrokiem z 8 grudnia 2016 r. Sąd Okręgowy w P. zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów żadaną przez nich kwotę wraz z ustawowymi odsetkami od 25 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, obciążając w całości pozwaną kosztami postępowania.

Lotnisko cywilne P. stanowi przedmiot własności pozwanego P. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. Natomiast powodowie są współwłaścicielami położonej w P. nieruchomości gruntowej, zabudowanej jednorodinnym budynkiem mieszkalnym użytkowanym w celach mieszkaniowych, a także budynkiem produkcyjnym oraz garażem.

Powodowie domagali się od P. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. odszkodowania z powodu ubytku wartości nieruchomości na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 w związku z art. 135 ust. 1 i 2 oraz art. 136 ust. 1 i 2 ustawy dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 519) w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. w P.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 28 lutego 2011 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja P.”, zaś od kwietnia 2011 r. rozpoczęto prace polegające na rozbudowie terminalu pasażerskiego, a następnie płaszczyzn lotniskowych. Sąd ustalił ponadto, że wartość nieruchomości należącej do powodów uległa zmniejszeniu wskutek ograniczeń w zakresie korzystania z niej, wprowadzonych podjętą w dniu 30 stycznia 2012 r przez Sejmik Województwa (...) uchwałą nr (...)/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. w P. W uchwale wyznaczono zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania, wyodrębniając dwie strefy - zewnętrzną i wewnętrzną,

a także wskazano wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Uchwała weszła w życie 28 lutego 2012 r. Jej skutkiem stało się objęcie w ramach tzw. strefy wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności powodów. Biegły we wnioskach opinii wskazał, że doszło do spadku cen nieruchomości (ubytku jej wartości) związanego z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. w P., wskutek obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego, który ogranicza korzystanie z nieruchomości w rozumieniu art. 129 oraz art. 136 P.o.ś. Obowiązek uiszczenia odszkodowania spoczywa na podmiocie, który prowadzi działalność skutkującą wprowadzeniem ograniczeń. W ocenie Sądu powodowie wykazali konieczne przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wywiodła pozwana P. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P., domagając się jego zmiany i oddalenia powództwa oraz zasądzenia od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, ewentualnie uchylenia wyroku w zaskarżonej części i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego. Powodowie wniesli o oddalenie apelacji i zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny oddalił apelację. W ocenie Sądu nie było podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 129 P.o.ś. poprzez jego błędną wykładnię, w szczególności zarzutu, iż Sąd pierwszej instancji błędnie przyjął, że odpowiedzialność odszkodowawcza pozwanego obejmuje spadek wartości nieruchomości spowodowany emisją hałasu związanego z eksploatacją portu lotniczego. Sąd Apelacyjny uznał m.in., że okoliczność, że lotnisko funkcjonuje od wielu lat i emitowało hałas również przed ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania, nie pozbawia powodów roszczenia odszkodowawczego. Nie zmienia powyższego także fakt, iż hałas lotniskowy nie pojawił się w następstwie

ustanowienia tego obszaru. Odpowiedzialność odszkodowawcza wiąże się bowiem z trwałymi niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska. Sąd drugiej instancji uznał ponadto za chybione zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego (art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 278 k.p.c., a także art. 207 § 6 k.p.c. w związku z art. 286 k.p.c. i art. 217 § 3 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c.). Wskazał, iż Sąd pierwszej instancji prawidłowo uznał opinię biegłego za pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący stanowić podstawę dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych. Opinia jest czytelna, w przejrzysty sposób przedstawia przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone z niej konkluzje. Została ona ponadto dopełniona ustnymi wyjaśnieniami biegłego złożonymi przez niego na rozprawie, w których w sposób wyczerpujący wyjaśnił zastrzeżenia stron. Na rozprawie, m.in. odnosząc się do zarzutów, biegły wskazał, że liczba operacji dziennych i nocnych nie była przedmiotem badania z uwagi na brak ich znaczenia. Jego zdaniem przyczyną utraty wartości nieruchomości nie był bowiem hałas generowany przez lotnisko, lecz fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Nieruchomości są „stygmatyzowane” z powodu faktu ich umieszczenia w tym obszarze i przez to tracą wartość. Wskazał ponadto, że dla biegłego nie jest wiążące stanowisko innych biegłych, iż fakt wcześniejszego istnienia lotniska stanowi czynnik korygujący. Wyjaśnił, że opinię sporządził w oparciu o współpracę z biurami obrotu nieruchomościami, a w opinii posłużył się metodą regresji wielorakiej, opisał też, na czym ona polega oraz wskazał, że inne metody są znacznie mniej precyzyjne.

Sądy obu instancji uznały także, że o nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii przez biegłego nie może przekonywać treść dokumentów złożonych przez pozwanego, w tym opinie prywatne zawierające wyliczenia statystyczne. Opinii nie można postawić zarzutu, że jest nieprzydatna dla poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie z tej przyczyny, że stosując inną metodologię uzyskaliby się inne wyniki, zaś niezadowolenie strony z opinii biegłego nie może stanowić wyłącznej podstawy do uwzględnienia wniosku o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii. Dla Sądu istotne jest bowiem to, czy dostatecznie wyjaśniono sporne okoliczności sprawy.

Sąd Apelacyjny uznał ponadto za bezzasadny wniosek pozwanego o skierowanie wniosku dowodowego do Polskiego Stowarzyszenia Rzeczników Wyceny Nieruchomości o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii przez biegłego. Weryfikacja taka powinna bowiem być w ocenie Sądu dokonywana wyjątkowo, co do zasady zaś ocena opinii należy do sądu, który nie może w tym zakresie wyręczać się innymi podmiotami.

Skargę kasacyjną od powyższego wyroku wniosła pozwana Spółka, zarzucając rozstrzygnięciu Sądu Apelacyjnego naruszenie przepisów postępowania, które miały wpływ na wynik sprawy, tj. 1) art. 278 § 1 k.p.c. w związku z art. 278 § 3 k.p.c. poprzez uznanie za pisemną opinię biegłego oraz włączenie do materiału dowodowego dokumentu, w sytuacji, gdy liczba opinii przedkładanych przez tego biegłego w innych sprawach toczących się przeciwko pozwanemu określających wartość oraz ubytek wartości nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego dla pozwanego, a także zeznania rzeczoznawców majątkowych oraz samego biegłego świadczą o tym, że biegły nie sporządził opinii samodzielnie, a ponadto 2) art. 157 ust. 1 w związku z art. 157 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zm.) w związku z art. 278 § 1 k.p.c. w związku z art. 382 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie i niepoddanie opinii biegłego stanowiącej operat szacunkowy pod ocenę wskazywanej organizacji zawodowej skupiającej rzeczoznawców majątkowych, w sytuacji, gdy strona pozwana podniosła w toku postępowania szereg merytorycznych zarzutów do tej opinii, popartych opiniami innych rzeczoznawców majątkowych, co w konsekwencji wpłynęło na wynik sprawy, albowiem Sąd przy wydawaniu rozstrzygnięcia w całości oparł się na zawartych w tejże opinii ustaleniach co do wysokości i przyczyn powstania szkody, oraz 3) art. 278 § 1 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. w związku z art. 382 k.p.c. poprzez przerzucenie na biegłego dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym przyczyn spadku wartości nieruchomości) i w konsekwencji na bezkrytycznym oparciu się na jego stanowisku w tym zakresie przy wydawaniu decyzji. Ponadto Skarżąca wniosła o zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów postępowania kasacyjnego.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powodowie wnieśli o oddalenie skargi kasacyjnej w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.), oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny, mając na względzie następujące zasady: 1) organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych wyznacza zespół oceniający w składzie co najmniej 2 rzeczoznawców majątkowych; 2) w ocenie nie mogą brać udziału rzeczoznawcy majątkowi, wobec których zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego lub inne przesłanki, które mogą budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności. Zgodnie zaś z ust. 3 tego przepisu, jeżeli operat został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd. Wówczas zatem nie ma możliwości wystąpić o taką ocenę samodzielnie strona postępowania.

Sporządzona przez biegłego opinia w postępowaniu sądowym dotycząca wartości nieruchomości po uwzględnieniu ograniczeń wynikających z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania (w świetle art. 129 ust. 2 P.o.ś.), jest operatem szacunkowym w rozumieniu u.g.n. Jako taka może podlegać sprawdzeniu przez organizację zawodową rzeczoznawców (postanowienie Sądu Najwyższego z 15 maja 2018 r., sygn. akt II CSK 2/18, niepublikowane).

W orzecznictwie wskazano ponadto, że operat nie ma cech dokumentu urzędowego ani opinii w rozumieniu art. 278 k.p.c., pozostając dokumentem prywatnym. W razie jego przedłożenia nie jest zatem co do zasady wykluczony przeciwdowód w postaci przedłożenia przez stronę kwestionującą jego prawidłowość innego operatu wskazującego inną wartość oszacowania, bądź też przez złożenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 7 lipca 2016 r., sygn. akt III CSK 317/15, niepublikowany). Przeprowadzenie przeciwdowodu jest jednak ograniczone w sytuacji, gdy operat został sporządzony na podstawie art. 157 u.g.n. przez biegłego wskazanego przez

sąd. W takim przypadku możliwe jest poddanie weryfikacji na podstawie art. 157 ust. 3 ustawy.

Art. 157 u.g.n. umożliwia dokonanie weryfikacji opinii w zakresie spełniania i zachowania przez rzeczoznawcę standardów zawodowych, a także zasad i norm dokonanej przez niego w operacie wyceny, a zatem rzetelności jego sporządzenia. W świetle art. 157 ust. 3 u.g.n. możliwość weryfikacji, tj. oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, przez sąd poprzez zwrócenie się do odpowiedniej organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych umożliwia sądowi rozstrzygnięcie uzasadnionych wątpliwości w zakresie prawidłowości sporządzenia operatu w ramach oceny zgromadzonych w sprawie dowodów. Impulsem dla powzięcia przez sąd wątpliwości może być kwestionowanie prawidłowości sporządzenia operatu przez stronę.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi, a zajęte przez sąd stanowisko o braku podstaw do poddania przeprowadzonej w sprawie opinii biegłego weryfikacji organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych mieści się w granicach należącej do Sądu oceny tego środka dowodowego (zob. w szczególności postanowienia Sądu Najwyższego z: 6 września 2017 r., sygn. akt II CSK 119/17, niepublikowane; 11 stycznia 2017 r., sygn. akt II CSK 450/16, niepublikowane, 15 maja 2018 r., sygn. akt II CSK 2/18, niepublikowane).

Sąd Najwyższy w niniejszym składzie w pełni podziela powyższe stanowisko. Jego przyjęcie nie może jednak być równoznaczne z akceptacją tezy, iż dokonana przez sąd ocena oraz podjęte na jej podstawie rozstrzygnięcie w powyższym zakresie jako mieszczące się w ramach zakresu swobodnej oceny dowodów mogą być dowolne (uznaniowe lub wręcz arbitralne) oraz dokonane w sposób uniemożliwiający w istocie dokonanie weryfikacji prawidłowości przeprowadzonej przez sąd oceny, a w konsekwencji również rozstrzygnięcia.

Jest to szczególnie istotne w sytuacji, gdy opinia (operat) zostaje sporządzona w związku z koniecznością powzięcia przez sąd wiadomości specjalnych, wymagających udziału w ich przygotowaniu biegłego z danej dziedziny. W związku z tym ocena dokonywana przez sąd powinna uwzględniać okoliczności obiektywne,

ze wskazaniem przyczyn, dla których sąd uznaje je za uzasadnione i należycie wykazane. Ocena nie może być uzasadniona jedynie poprzez stwierdzenie przyznania racji twierdzeniom biegłego w sprawie, w tym np. w oparciu o ogólne twierdzenie, iż prawodawstwo nie ogranicza rzeczoznawcy w wyborze metody i techniki szacowania nieruchomości. Jakkolwiek bowiem zgodnie z art. 154 ust. 1 u.g.n. wyboru dokonuje rzeczoznawca, to jednak taki wybór także nie może być realizowany w sposób dowolny, lecz powinien opierać się na przyjęciu określonych, racjonalnych i uzasadnionych przesłanek, w tym - jak stanowi powołany przepis - uwzględniać w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Uzasadnione wątpliwości sądu co do oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego mogą być związane z zarzutami wniesionymi przez stronę w toku postępowania. Za uzasadnione należy je uznać przede wszystkim wówczas, gdy strona formułuje zarzuty na podstawie opinii (operatów) sporządzonych przez innych biegłych, choćby nie zostali oni powołani przez sąd w celu sporządzenia operatu szacunkowego w danej sprawie.

Ponadto, w świetle art. 227 k.p.c. w związku z art. 278 § 1 k.p.c. oraz w związku z art. 382 k.p.c. nieuwzględnienie wniosku strony wnoszącej zarzuty co do prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego o dokonanie weryfikacji operatu w trybie art. 157 ust. 3 u.g.n., może w skrajnym przypadku, wobec braku należytego umotywowania rozstrzygnięcia sądu, prowadzić nie tylko do uznania, iż nie doszło do prawidłowej oceny przez sąd istotnych faktów w sprawie, lecz także umożliwiłoby stwierdzenie naruszenia art. 45 ust. 1 Konstytucji RP, z którego wynika m.in. prawo strony do rzetelnego rozpoznania sprawy. Jak wynika z orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego, prawo do sądu w rozumieniu art. 45 ust. 1 Konstytucji RP, w pełnym, nieuszczuplonym kształcie wymaga bowiem uzyskania czytelnego, weryfikowalnego uzasadnienia rozstrzygnięcia (zob. w szczególności wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 30 maja 2007 r., sygn. akt 68/06, OTK ZU 6/A/2007/53). W niniejszym postępowaniu z uwagi na publicznoprawny status Skarżącego (strukturę właścicielską Spółki), a zatem wątpliwy status jako podmiotu (nosiciela) praw i wolności konstytucyjnych (przysługujących podmiotom prywatnym), kwestia ta



może być jedynie zasygnalizowana (choć art. 45 ust. 1 Konstytucji RP wyznacza generalne standardy postępowania, a nie wyłącznie w odniesieniu do praw podstawowych jednostek (obywateli).

Aktualny natomiast pozostaje wniosek, iż na podstawie art. 227 k.p.c. w powyższych okolicznościach Sąd powinien skorzystać z kompetencji przyznanych mu na podstawie art. 157 ust. 3 u.g.n., względnie - w braku wątpliwości - samodzielnie dokonać rzeczowej oceny materiału dowodowego poprzez odniesienie się merytoryczne do poszczególnych zarzutów i tez, w tym zawartych w opiniach prezentowanych przez wnoszącą te zarzuty stronę, oraz szczegółowe ich skonfrontowanie z treścią operatu szacunkowego oraz wskazanie, z jakich przyczyn odmówił wiarygodności dowodom i twierdzeniom strony kwestionującej prawidłowość sporządzenia operatu. Nie wystarczy ograniczenie się do ogólnego stwierdzenia przyznania wiarygodności operatowi, w tym także, że w ocenie sądu opinia spełnia warunki formalne oraz została oparta o nie budzące zastrzeżeń sądu dane czy metodzie. Ostatecznie bowiem ocena należy do sądu, który powinien skonfrontować wszystkie zebrane dowody w sprawie w sposób niepozostawiający wątpliwości co do tego, jakimi są, a nie jedynie powołany biegły sporządzający operat szacunkowy, kierował się kryteriami merytorycznymi. Na tym polega dokonanie przez sąd *meriti* merytorycznej weryfikacji zebranego materiału dowodowego. Jedynie w ten sposób sąd może dokonać podlegającej obiektywnej swobodnej, a nie dowolnej (uznaniowej albo wręcz arbitralnej) oceny, w ramach której twierdzi, iż nie było uzasadnionej potrzeby zwrócenia się do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych na podstawie art. 157 ust. 3 u.g.n. W przeciwnym razie sąd nie dokonuje prawidłowo koniecznej oceny i weryfikacji materiału dowodowego i wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy. Nie chodzi przy tym o samodzielne merytoryczne sprawdzenie przez sąd operatu szacunkowego, lecz o ocenę jego wartości dowodowej, a także należyte umotywowanie podjętego rozstrzygnięcia z uwzględnieniem okoliczności i twierdzeń, uzasadniających takie rozstrzygnięcie na podstawie dokonanej przez sąd oceny poszczególnych twierdzeń i dowodów.

Sąd Najwyższy podziela również zarzut Skarżącej dotyczący naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. w związku z art. 382 k.p.c. poprzez przerzucenie na biegłego dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni

prawa (w zakresie dotyczącym przyczyn spadku wartości nieruchomości) i w konsekwencji oparcie się na jego stanowisku w tym zakresie przy wydawaniu decyzji.

Ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania stanowi na gruncie art. 129 ust. 2 P.o.ś. jedno z ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Zgodnie z tym przepisem, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że art. 129 ust. 2 P.o.ś. stanowi samodzielną podstawę roszczeń odszkodowawczych związanych z wprowadzonym ograniczeniem korzystania z nieruchomości (wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 2009 r., sygn. akt II CSK 546/08, Biuletyn SN 2009, nr 7, poz. 11; wyrok Sądu Najwyższego z 24 listopada 2016 r., sygn. akt II CSK 100/16, niepublikowany). Przyjmuje się, że w takim przypadku przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej za działania zgodne z prawem (tzw. szkody legalne) są: wejście w życie aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez jej właściciela oraz związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Nie można jednak zapominać, że wysokość poniesionej szkody musi wynikać w tym przypadku z zaniżenia wartości nieruchomości wynikającej z wejścia w życie aktu prawa miejscowego, a zatem nie może uwzględniać innych okoliczności, nie mieszczących się w ramach tak ujętego związku przyczynowego, w szczególności tych, które nie wynikały z wejścia w życie takiego aktu. Dotyczy to bez wątpienia innych przyczyn zmian wartości nieruchomości niż objęte treścią art. 129 ust. 2 P.o.ś. Jeżeli zatem strona dochodzi roszczeń odszkodowawczych w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania, to rozmiar szkody, a w konsekwencji wysokość odszkodowania, powinny być ustalone w taki sposób, aby uwzględniały wyłącznie okoliczność wejścia w życie aktu ustanawiającego taki obszar (uchwały Sejmiku Województwa i jego skutki, a nie jakiegokolwiek czynniki wpływające na spadek wartości nieruchomości. Wykluczone jest ograniczenie się przez sąd do wnioskowania

opartego na ocenach wywodzonych z ogólnej zasady doświadczenia życiowego czy też „stygmatyzacji” nieruchomości na rynku.

W konsekwencji należy uznać, że Sąd Apelacyjny, mimo obowiązku merytorycznego rozpoznania sprawy, a zatem z uwzględnieniem powyższych zasad, nie ustalił i nie zweryfikował w sposób należyty faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia, w tym nie poddał ocenie merytorycznej ani nie skonfrontował zarzutów Skarżącej z opinią biegłego, ograniczając się jedynie do ogólnikowego odwołania się do zasad doświadczenia życiowego, logiki i wiedzy powszechnej.

Z tych względów, na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

jw