



Zasady kompensacji szkód przy interwencjach publicznych realizowanych w różnych krajach w otoczeniu lotnisk i innych obiektów infrastruktury ze szczególnym uwzględnieniem porównania rozwiązań stosowanych na rynkach mieszkaniowych w otoczeniu lotnisk w Niemczech i w Polsce

dr hab. prof. UŚ Magdalena Habdas

19.08.2021

Wdrożenie do praktyki szacowania nieruchomości do celów ustalania odszkodowań w OOU lotnisk i innych obiektów wyników badań metodyki opublikowanych w monografii „Wartość nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk – metodyka szacowania szkód i ustalania odszkodowań”

Materiał przygotowany na szkolenie w Śląskim Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych



Regulacje odszkodowań w OOU lotnisk w Niemczech – geneza i zakres

Federalna ustawa o ochronie przed hałasem lotniczym: 30 marca 1971r., która została znowelizowana 31 października 2007 r.

- ✓ początkowa koncepcja: mieszkańcy terenów w pobliżu lotniska będą wyprowadzać się do innych lokalizacji, z dala od lotniska (zakazy zabudowy i wykup),
- ✓ wysokie koszty dla lotnisk, silna ingerencja w stosunki mieszkaniowe na terenach wokół lotniska,
- ✓ zdecydowano: ochrona przed hałasem.

Kształt (zakres) interwencji: zakazy zabudowy, rewitalizacja akustyczna, zadośćuczynienie za hałas .





Regulacje odszkodowań w OOU lotnisk w Niemczech – zakazy zabudowy

- 1) Obszar ochronny wokół lotniska: zawsze dwie strefy ochronne dla pory dziennej oraz jedna strefa ochronna dla pory nocnej; dla lotnisk istniejących, wartości graniczne hałasu poszczególnych stref są wyższe, aniżeli dla lotnisk nowych lub istotnie rozbudowanych, co oznacza, że strefa ochronna dla lotnisk istniejących jest mniejsza, aniżeli dla lotnisk nowych, lub podlegających istotnej rozbudowie.
- 2) zakazy zabudowy: a) szpitale, domy starości i opieki oraz budynków o podobnym przeznaczeniu; b) szkoły, przedszkola i budynków o podobnym przeznaczeniu; c) budynków mieszkalnych
 - a) zakaz dotyczy wszystkich stref obszaru ochronnego
 - b) zakaz obowiązuje w strefie pierwszej i drugiej dla pory dziennej
 - c) zakaz obowiązuje w strefie pierwszej oraz w strefie ochronnej dla pory nocnej





Regulacje odszkodowań w OOU lotnisk w Niemczech – zakazy zabudowy

Zakazy dla wszystkich trzech kategorii budynków nie znajdują zastosowania, jeżeli pozwolenie na ich budowę zostało wydane przed wprowadzeniem obszaru ochrony przed hałasem.

Z istoty zakazu wynika zatem, że kompensacja dotyczyć może tylko właścicieli gruntów niezabudowanych.

Utrata wartości rynkowej obliczona zostanie jako różnica pomiędzy wartością gruntu, gdyby nie wprowadzono zakazu zabudowy, w porównaniu z jego wartością po wprowadzeniu tego zakazu, przy czym poziom wartości ustalany jest na chwilę orzekania o odszkodowaniu przez odpowiedni organ administracji.

Kompensowane także: koszty podziału gruntu i inne geodezyjne, koszty badań gruntu, koszty przygotowania projektu architektonicznego, itp., które stały się bezużyteczne ze względu na zakaz



Regulacje odszkodowań w OOU lotnisk w Niemczech – rewitalizacja akustyczna

- 1) Nowe budynki które pomimo zostaną w drodze przewidzianych w ustawie wyjątków wzniesione w strefie ochrony przed hałasem, muszą spełniać wymogi techniczne dotyczące izolacyjności akustycznej.
- 2) Wymogi te muszą także spełniać budynki mieszkalne budowane w strefie drugiej obszaru ochrony przed hałasem, w której nie obowiązuje zakaz wznoszenia nowej zabudowy mieszkaniowej.

Brak obowiązku rewitalizacji budynków istniejących – wybór właściciela.



Regulacje odszkodowań w OOU lotnisk w Niemczech – rewitalizacja akustyczna

Budynki istniejące:

- 1) kompensowane wydatki dla budynków w strefie 1 dla pory dziennej; koszty muszą zostać poniesione po wprowadzeniu obszaru ochrony przed hałasem
- 2) kompensowane wydatki dla budynków w strefie ochrony dla pory nocnej, tylko w odniesieniu do pomieszczeń, które są w głównej mierze wykorzystywane do snu w porze nocnej.

Maksymalna kwota: 150 EUR na metr kwadratowy powierzchni mieszkalnej.

Obejmuje także koszty usług dodatkowych podlegających zwrotowi (np. koszty ekspertyzy co do niezbędnych robót renowacji akustycznej, demontażu i montażu podlegających wymianie elementów budynku, prace tynkarskie i malarskie) oraz koszty urządzeń wentylacyjnych.



Regulacje odszkodowań w OOU lotnisk w Niemczech – zadośćuczynienie za hałas

Kształt interwencji: zadośćuczynienie za hałas

- 1) kompensacja może dotyczyć tylko obszarów utworzonych dla lotnisk nowych lub istotnie rozbudowanych
- 2) tylko budynki zlokalizowane w strefie 1 dla pory dziennej

Brak kompensacji w przypadku istniejących lotnisk: osoby decydujące się na zamieszkanie lub kontynuowanie mieszkania w pobliżu istniejących lotnisk akceptują hałas, a także ryzyko zwiększania się dyskomfortu na skutek zwiększania się w przyszłości operacji lotniczych.

Kompensacja może dotyczyć tylko tzw. zewnętrznej części mieszkalnej, która istniała w momencie ustanawiania obszaru ochrony przed hałasem - późniejsze jej tworzenie czy powiększenie dokonywane jest przez właściciela na własne ryzyko, ponieważ jest on świadomy narażenia na hałas

Zewnętrzne części mieszkalne: balkony, ogrody dachowe i loggie, które są połączone z konstrukcją budynku, tarasy, miejsca do grillowania i ogrody oraz podobne urządzenia zewnętrzne





Regulacje odszkodowań w OOU lotnisk w Niemczech – zadośćuczynienie za hałas

Ryczałtowe kwoty zadośćuczynienia: ryczałt

- ✓ dom jednorodzinny - 5000 E (I ponad 65Db), 3 700 (II)
- ✓ dom dwurodzinny – 6000 E (I), 4400 E (II)
- ✓ budynki wielorodzinne – dodatkowo za 3 i kolejny lokal 2000 E (I) 1480 E (II)
- ✓ własność lokali – za lokal: 3 000(I), 2200 E (II)

Wnioskodawca może zrezygnować z ryczałtowej kompensacji i skorzystać z odszkodowania powiązanego z wartością nieruchomości. W

Wysokość takiego odszkodowania w przypadku domu jednorodzinnego, domu dwurodzinnego lub domu wielorodzinnego wynosi 2,00 procent wartości rynkowej gruntu, położonego w paśmie izofonicznym 1 i 1,48 procent wartości rynkowej gruntu, położonego w paśmie izofonicznym 2, o ile wnioskodawca udowodni, że ustalone tak odszkodowanie przewyższa odszkodowanie ryczałtowe





System angielski:

- Lotniska cywilne: wyłączenie roszczeń z tytułu naruszenia granic nieruchomości i immisji (trespass, nuisance) s. 76 (1) Civil Aviation Act 1982
- Część I, Land Compensation Act 1973 (LCA 1973): odszkodowanie za utratę wartości spowodowaną działalnością zakładów użyteczności publicznej
- Utrata wartości określana na pierwszy dzień po upływie roku od rozpoczęcia użytkowania nowo wybudowanego lub przebudowanego (pas startowy i płyta postojowa) lotniska (**nie zwiększenie ruchu lotniczego**) – przedawnienie 6 lat o ww. dnia
- nie ma porównań przed i po wartości nieruchomości (porównania z nieruchomościami mniej narażonymi na hałas)
- Brak kompensacji uciążliwości, jeżeli nie odzwierciedlone w zmniejszeniu wartości nieruchomości



Schiphol, NL

- W latach 80 tych długofalowe planowanie zagospodarowania przestrzennego wokół lotniska
- Odszkodowania za utratę wartości spowodowaną mpzp: tylko jeżeli wykaże się, iż uszczerbek przekracza szkody, które wynikają ze zwykłego ryzyka społecznego (ryzyka zmian) – brak motywacji do zachowań nieostrożnych
- Sądownictwo administracyjne
- Odszkodowanie nie musi pokryć pełnej, szkody – działania powodujące szkodę (mpzp, pozwolenia administracyjne, itp.) były legalne.





UWAGI OGÓLNE

1. Sytuacja konfliktowa ma charakter powtarzalny i uniwersalny, podobne cele środowiskowe: jednak brak jednolitych rozwiązań w skali międzynarodowej
2. Różnice w interwencji publicznej wynikają z:
 - a. Uwarunkowań historycznych konfliktu i ewolucji jego rozstrzygnięcia (USA 1940; Francja 1960; Niemcy 1970; Polska - po 2004)
 - b. Różny przedmiot ochrony: własność chroniona z punktu widzenia jej użyteczności/wykorzystania a własność z punktu widzenia kapitału i jego ochrony (element rynku)
 - c. Podejście do zasad sprawiedliwości społecznej: kształtowanie postawy opartej na ostrożności i przewidywaniu ryzyka vs. ochrona słusznościowa – wybiórcza, czasem przypadkowa





GENERAL CONCLUSIONS

1. Analyzing legal rules of public intervention in order to compare adequacy of compensation models and calculate social costs deals with **efficiency of applied solutions**. What is missing is factoring in equity implications, individual aspects of damage, and how intervention influences market behavior (e.g. stimulating careless behavior of persons buying houses who neglect to consider social risk (NL – loss connected with social risk cannot be compensated)).
2. Generous compensation of **unrealized loss** does not ensure achieving environmental goals and creates unjust prerogatives which stimulate careless behavior and neglect of social risk.

