



**Konferencja
Naukowo-Dydaktyczna**

**Współczesne wyzwania
gospodarowania
nieruchomościami**

19-21 września 2021



**III Seminarium „Szacowanie nieruchomości metodą dyferencyjną”
z warsztatami dla rzeczoznawców majątkowych**

***„Określanie zmniejszenia wartości nieruchomości metodą dyferencyjną
w OOU lotnisk,
dróg, linii kolejowych i zakładów przemysłowych”***

***Skutki interwencji realizowanej z błędem systemowym zakresu kompensacji szkód
na nieruchomościach dla funkcjonowania lotniska regionalnego
na przykładzie OOU Portu Lotniczego Poznań- Ławica***

Mariusz Wiatrowski - Prezes Zarządu

Portu Lotniczego Poznań-Ławica sp. z o.o. im. Henryka Wieniawskiego w Poznaniu

Plan prezentacji:

1. **Finanse Portu Lotniczego Poznań-Ławica na tle sporów o odszkodowania**
2. **Sytuacja portu w zakresie obszaru ograniczonego użytkowania i odszkodowań**
3. **Diagnoza problemu wg wyników badań naukowych projekt sowa 2020**
4. **Skutki społeczne realizacji interwencji w OOU z błędem dla lotniska Poznań Ławica i innych lotnisk**
5. **Wnioski**



SYTUACJA FINANSOWA PO 8 MIESIĄCACH 2021 R. NA TLE SPORÓW O ODSZKODOWANIA

Wynik finansowy

WYNIK FINANSOWY								
Wyszczególnienie	Wykonanie 08.2019	Wykonanie 08.2020	Plan 08.2021	Wykonanie 08.2021	Wykonanie 08.2020- Wykonanie 08.2019	Wykonanie 08.2021-Plan 08.2021	% zmiana Wykonanie 08.2020 do Wykonanie 08.2019	% zmiana Wykonanie 08.2021 do Wykonanie 08.2020
PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	61 870,08	25 991,68	28 140,36	28 826,22	-35 878,40	685,86	42,01%	110,91%
KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	54 370,67	46 273,28	51 690,99	46 504,67	-8 097,39	-5 186,32	85,11%	100,50%
W tym koszty pracy	18 363,61	15 635,23	16 068,78	15 315,57	-2 728,38	-753,21	85,14%	97,96%
ZYSK/STRATA NETTO	6 323,47	-20 300,47	-24 271,51	-16 393,71	-26 623,94	7 877,80	-321,03%	80,76%

*dane w tys. zł

Wyplata odszkodowania w ramach OOU – lata 2015-2022

PŁATNOŚCI OOU	
OKRES	WARTOŚĆ
2015	2 678,86
2016	14 971,55
2017	25 521,46
2018	26 323,09
2019	24 513,36
2020	24 095,19
(01-08) 2021	12 129,80
Razem	130 233,31
Prognoza (09-12) 2021	5 190,43
Plan 2022	6 609,50
Razem 2015 - 2022	142 033,24

*dane w tys. zł



SYTUACJA PORTU LOTNICZEGO POZNAŃ-ŁAWICA W ZAKRESIE OBSZARU OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA (OOU)

STAN NA DZIEŃ **31 SIERPNIA 2021 R.**

- **1385** właścicieli nieruchomości wniosło pozwy przeciwko lotnisku. **2001** roszczeń.
- **1677** rozstrzygniętych (w całości lub częściowo) powództw prawomocnym wyrokiem.
- **324** wytoczonych powództw w toku.
- **130 711 826** – wartość wypłaconych odszkodowań wraz z odsetkami i kosztami sądowymi.

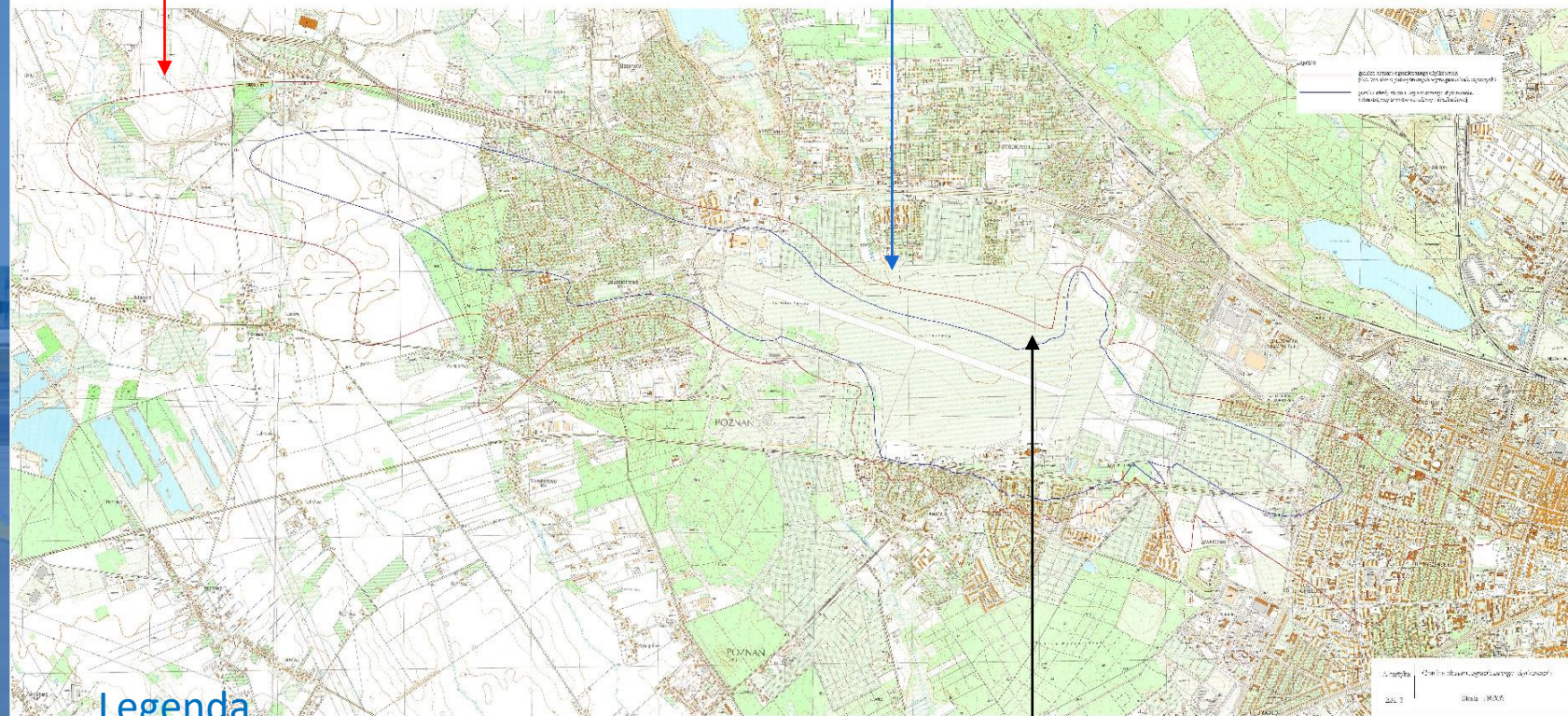
Mapa OOU



Mapa Strefa Ograniczonego Użytkowania

Granica strefy zewnętrznej

Granica strefy wewnętrznej



Legenda



Strefa wewnętrzna



Strefa zewnętrzna

Pas startowy

Wyłacone odszkodowania 2015-2021 (stan na 31.08.2021 r.)

ROZSTRZYGNIĘTE ROSZCZENIA NA 31 SIERPNIA 2021 R.

Wyszczególnienie		Strefa wewnętrzną OOU	Strefa zewnętrzną OOU
		SPADEK WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	liczba
	kwota główna	47 033 953,88	14 853 333,46
KOMFORT AKUSTYCZNY	liczba	503	23
	kwota główna	21 856 602,79	847 169,18

Obsługa roszczeń OOU za lata 2015-2021 (stan na 31.08.2021 r.)

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł
1.	Odszkodowania	84 591 059,31
2.	Odsetki	20 222 363,48
3.	Koszty obsługi prawnej	6 486 769,70
4.	Pozostałe	19 411 633,72
	RAZEM	130 711 826,21

Z uwagi na charakter sporów sądowych dot. OOU, główny ciężar procesu spoczywa na prawidłowym wyliczeniu szkody, poprzez przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego.

W praktyce wyroki sądów pierwszej instancji w 98% zapadają dokładnie w oparciu o oszacowaną przez tegoż biegłego wartość szkody. Niemal odwzorowując tę wartość!

Główne błędy występujące w postępowaniach sądowych w poznańskich sądach to m.in.:

Błędne założenia w postępowaniach przeciwko Spółce



stosowana jest uproszczona teza do opracowania opinii, zakładająca z góry występowanie spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem OOU, **ignorowanie braku zapisów dotyczących ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości,**



przekonanie panujące wśród sędziów (na podstawie wyroków SN), iż **odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości jest należne** za sam fakt wprowadzenia strefy organicznego użytkowania, tym samym brak jest badania w jaki sposób zostało ograniczone prawo własności w związku z wprowadzaniem OOU, tzw. **stygmatyzacja.**



przyjmowanie przez biegłych, a w konsekwencji przez sądy a priori, iż w każdym punkcie OOU dochodzi do przekroczeń hałasu, **w tym ignorowanie braku przekroczeń wartości dopuszczalnych dla budownictwa mieszkaniowego w strefie zewnętrznej,**



brak powiązania ew. odszkodowania na modernizację akustyczną z wykazywanym spadkiem wartości nieruchomości - **problem podwójnego odszkodowania, tzw. rekurencja,**

W dużej części powyższe błędy dotyczą tylko i wyłącznie sądów poznańskich, nie dzielając przyjętej linii orzeczniczej i dorobku merytorycznego innych sądów, m.in. Warszawy, Katowic czy Krakowa, a ostatnio Gdańska.

Błędne założenia w postępowaniach przeciwko Spółce cd.



przekonanie wśród sędziów oraz biegłych, iż odszkodowanie należy się za ponadnormatywny hałas, co jest utożsamiane z ograniczeniem prawa korzystania z nieruchomości, tzw. **ograniczenie możliwości roszczenia o zakaz immisji hałasu**,



bardzo duża koncentracja wykonywanych opinii przez trzech biegłych sądowych, **w stosunku do których Spółka złożyła zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa**,



stosowana metodyka w przeważającej części nie odnosi się do badania wartości nieruchomości w związku z wprowadzaniem OOU, tylko wskaźnikowego i subiektywnego liczenie straty procentowej w związku z hałasem w strefie,



w przeważającej części opinie biegłych nie są operatami szacunkowymi w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, co w praktyce uniemożliwia ich obiektywną weryfikację (**brak możliwości poddania ich ocenie przez korporacje zawodowe**).

Podział spraw ze względu na dowód z opinii biegłego sądowego w postępowaniach przeciwko Spółce

Stan sprawy	Liczba spraw	
	Dwóch biegłych	Inni
Wykonano opinię - sprawy zakończone	538	62
Wykonano opinię – sprawy w toku	245	252
Dopuszczono dowód z opinii biegłego	21	85
Jeszcze nie dopuszczono dowodu z opinii biegłego sądowego	67	

Priorytety w postępowaniach przeciwko Spółce



Podważenie tez dowodowych przeciwników (odpowiedź, opinia)



Negacja tzw. stygmatyzacji OOU



Ustalenie treści prawidłowej tezy dowodowej



Wykazanie wzajemnego wpływu roszczeń, tzw. rekurencji



Wypracowanie polityki i zasad zawieranie ugód

CEL: Zmiana linii orzeczniczej na korzyść Spółki

Wartości

Wyłacone odszkodowania z tytułu OOU

- łączna wartość projektu finansowanego z UE z Funduszu Spójności: rozbudowa terminala, równoległej drogi kołowania, płaszczyzny postojowej i stanowiska odladzania samolotów:

233 576 142,79 PLN

- Wysokość wypłaconych odszkodowań w latach (w PLN):

2015 – 2 678 860

2016 – 14 971 551

2017 – 25 521 461

2018 – 26 323 088

2019 – 24 513 360

2020 – 24 095 194

2021- 12 129 795 (styczeń-sierpień 2021)

Razem: 130 233 309 PLN

Diagnoza problemu wg wyników badań naukowych w projekcie SOWA

- Zidentyfikowany został **błąd systemowy** gospodarki dotyczący realizowanych w Polsce od 2007 r. interwencji, które tworzą OOU dla lotnisk,
- Porty oczekiwały od nauki rozwiązania (opracowania) problemu **poprawnej kompensacji szkód** oraz chciały uzyskać efekt uporządkowania dyferencyjnej metodyki ustalania odszkodowań i zlecono zakres badań skoncentrowany na problemie: **Jak poprawnie kompensować szkody w OOU? (czyli: Ile mamy płacić? ... i dlaczego tak dużo?),**
- Zespół badawczy odpowiedział na to pytanie (Jak?) ale włączył do rozważań **teoretyczne uzasadnienie** i odpowiedział także na pytanie: **Dlaczego? (tyle mamy płacić).**

Diagnoza problemu wg wyników badań naukowych w projekcie SOWA cd.

- W takiej sytuacji powstała możliwość obiektywnego opisu i oceny sytuacji lotnisk (jako podmiotów finansowo odpowiedzialnych z realizacją interwencji w zakresie wypłaty odszkodowań) **wg kryterium efektywności** interwencji tworzącej OOU z wykorzystaniem kategorii **kosztów społecznych**,
- Obliczenie tych kosztów tworzy nową perspektywę dla rozwiązania problemu, który został przez naukowców nazwany „**zapętlonym problemem społecznym**”.

Z trudem, ale powoli w portach lotniczych godzimy się z oceną nauki, że ten zapętlony problemem, będzie rozwiązywany długo i zostanie najprawdopodobniej rozwiązany finalnie tylko częściowo.

Skutki społeczne realizacji interwencji w OOU z błędem dla lotniska Poznań Ławica i innych lotnisk

Prosty, więc zrozumiały dla odbiorców sposób wyceny kosztów społecznych (SC) wg formuły:

$$\mathbf{SC = Koszty administracyjne (C_a) + Koszty błędów (C_e).}$$

Także **proste obliczenia** służące do oceny negatywnych skutków społecznych interwencji z błędem jako różnica kosztów społecznych (ΔSC) dotycząca kwot odszkodowań wypłacanych z błędem i bez błędu wg następującej formuły dla lotniska Poznań – Ławica:

$$\mathbf{\Delta SC = SC_2 - SC_3.}$$

SC_2 , koszty interwencji **w całości z błędem systemowym** (zrealizowane i planowane odszkodowania za **nieponiesione koszty remontów akustycznych (A)** i zrealizowane i planowane odszkodowania za zmniejszenie wartości (S) przy braku ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości).

SC_3 , koszty interwencji **bez błędu systemowego** przy uzyskiwaniu efektów środowiskowych (zrealizowane i planowane odszkodowania za **poniesione koszty remontów akustycznych (A)** przy przekroczeniach hałasu i zrealizowane i planowane odszkodowania za zmniejszenie wartości (S) przy braku ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości).

Skutki społeczne realizacji interwencji w OOU z błędem dla lotniska Poznań Ławica i innych lotnisk

Podwyższone koszty społeczne (ΔSC) dla całości roszczeń lotniska Poznań -Ławica [tys. zł]

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty SC_1 - zasada equity			Koszty SC_2 – z błędem			Koszty SC_3 – bez błędu			Zawyżone koszty społeczne ΔSC ($SC_2 - SC_3$)
		A	S	Razem	A	S	Razem	A	S	Razem	
1	Strefa wewnętrzna (W)	18 791	81 890	100 681	15 033	81 890	96 923	3 758	-	3 758	93 165
2	Strefa wewnętrzna (Z)	4 964	23 944	28 907	3 971	23 944	27 915	-	-	-	27 915
3	Razem OOU	23 754	105 834	129 588	19 004	105 834	124 837	3 758	-	3 758	121 079

Skutki społeczne realizacji interwencji w OOU z błędem dla lotniska Poznań Ławica i innych lotnisk

- Wg danych zaprezentowanych w tabeli podwyższone koszty społeczne wynoszą w przypadku lotniska Poznań - Ławica ponad 121 mln zł a obliczone zostały jako różnica pomiędzy kosztami interwencji z błędem (124,84 mln zł) oraz bez błędu (3,76 mln zł),
- W szacunku podwyższonych kosztów społecznych nie uwzględniono kosztów administracyjnych, procesowych, w tym odsetek oraz kosztów sądowych w sprawach spornych dochodzonych przed sądem,
- **Przyczyny podwyższonych kosztów społecznych** wynikają przede wszystkim z **kosztów błędów sądów i biegłych** dotyczących zarówno szkody S kiedy dochodzi do kompensacji przy braku ograniczeń oraz szkody A i w tym przypadku powodem jest kompensacja bez zachowanego warunku poniesienia kosztów. To powoduje, że podwyższone koszty społeczne wynoszą co najmniej 121 mln zł (interwencja z błędem).

Skutki społeczne realizacji interwencji w OOU z błędem dla lotniska Poznań Ławica i innych lotnisk

Oszacowany poziom podwyższonych kosztów społecznych, wg analogicznych zasad dla pięciu portów uczestniczących w projekcie **SOWA 2020** wyniósł:

- 670 mln złotych dla PL w Gdańsku;
- 15 mln złotych dla PL w Krakowie (obliczenia tylko dla części roszczeń ewidencjonowanych jako prowadzone już sprawy sądowe);
- 120 mln złotych dla PL w Poznaniu;
- 130 mln złotych dla PL w Katowicach.

Razem oszacowany poziom podwyższonych kosztów społecznych na rynkach nieruchomości funkcjonujących w otoczeniu czterech największych krajowych lotnisk regionalnych wyniósł **ok. 935 mln zł.**

Uzasadnione są następujące wnioski:

- rynki mieszkaniowe w otoczeniu lotnisk funkcjonują w warunkach **słabo ukształtowanych praw własności** co wymaga ponoszenia wysokich kosztów informacyjnych z powodu istniejącej niepewności;
- to **zachęca i generuje nadużycia** (np. zachowania spekulacyjne i oportunistyczne), gdyż strony transakcji nie potrafią przypisywać dokładnych prawdopodobieństw do określonych zdarzeń;
- z tego powodu nie jest możliwe zawieranie umów przed interwencją;
- realizowana **interwencja nie doprowadza do zamiany niepewności** na rynkach mieszkaniowych wokół lotnisk **na ryzyko**, które byłoby kwantyfikowalne i kształtowało by się na poziomie akceptowalnym społecznie;
- dlatego **błędy sądów i biegłych** generują bardzo wysoki poziom kosztów społecznych i w takim właśnie zakresie **zmniejsza to dobrobyt społeczny** przy kontynuowaniu interwencji z błędem.

LOTNICZY POZNAŃ ŁAWICA

Dziękuję za uwagę



POZNAŃ
AIRPORT