



## **Projekt „SOWA 2023”**

# **Ograniczenie negatywnych skutków immisji hałasu z portów lotniczych w Polsce - wdrożenie wyników badań do praktyki gospodarczej**

## **Informacja bieżąca o realizacji projektu - marzec 2023**

**Kierownik projektu:**

**Dr inż. Jan Konowalczuk**

**Kraków, marzec 2023 r.**

Kierownik Katedry: dr hab. Bartłomiej Marona, prof. UEK  
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, ul. Rakowicka 27, 31-510 Kraków  
Sekretariat: pawilon E, pok. 483, tel. 12 293 50 71, 12 293 55 93, e-mail: [kenipi@uek.krakow.pl](mailto:kenipi@uek.krakow.pl)  
[www.uek.krakow.pl](http://www.uek.krakow.pl)

1.	INFORMACJE ORGANIZACYJNE .....	3
2.	UZASADNIENIE KONTUNUOWANIA BADAŃ I BIEŻĄCE PROBLEMY .....	3
3.	PUBLIKACJE I INNE AKTYWNOŚCI ZESPOŁU BADAWCZEGO .....	5
4.	WYDANE RAPORTY I WNIOSKI Z BADAŃ .....	6

## 1. Informacje organizacyjne

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 (P.P. „Porty Lotnicze” w Warszawie),
- PL Kraków (Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków – Balice sp. z o.o. w Balicach),
- PL Poznań (Międzynarodowy Port Lotniczy Poznań-Ławica sp. z o.o. im. Henryka Wieniawskiego w Poznaniu),
- PL Katowice (Górnośląskie Towarzystwo Lotnicze S.A. w Katowicach),
- PL Gdańsk (Port Lotniczy Gdańsk Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku przy ul. Słowackiego 200).

oraz dla Związku Regionalnych Portów Lotniczych (dalej w skrócie: ZRPL), który wspiera popularyzację projektu oraz wydawanie publikacji prezentujących wyniki badań.

Badania empiryczne lokalnych rynków mieszkaniowych w ramach projektu Sowa 2023 zaplanowano w ramach umów bilateralnych zawieranych z każdym z portów lotniczych na taki sam rodzaj badań i podobny zakres gromadzonych danych rynkowych.

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 są wykonane 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.

## 2. Uzasadnienie kontynuowania badań i bieżące problemy

Kontynuowanie badań realizowanych w latach 2019-2021 r. w projekcie Sowa 2020, było uzasadnione względem następującego głównego wniosku sformułowanego na końcu tych badań: *„Zawiódł cały system 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 interwencji”*. (Szerzej: <https://radon.nauka.gov.pl/dane/profil/aca21b72-939f-4c09-a5cc-27564b6afc97>, dostęp – gdzie znajduje się opis efektów projektu w ramach oceny parametryzacyjnej Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie pt. *Zapobieganie błędnej interwencji na rynkach mieszkaniowych w otoczeniu lotnisk i przywrócenie poprawnej kompensacji dla szkód legalnych* (SOWA 2020).

Wyniki uzyskane w projekcie Sowa 2020 poddano otwartej i szerokiej debacie naukowej z udziałem praktyki. Program i część prezentacji z podsumowania debaty w ramach specjalnej sesji na

konferencji naukowej w Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie pt. „*Współczesne wyzwania gospodarowania nieruchomościami*” oraz wystąpienia na realizowanym równolegle III Seminarium „*Szacowanie nieruchomości metodą dyferencyjną*” z warsztatami dla rzeczoznawców majątkowych pt. „*Określanie zmniejszenia wartości nieruchomości metodą dyferencyjną w OOU lotnisk, dróg, linii kolejowych i zakładów przemysłowych*” dostępne są na stronie: <https://nieruchomosci-n.uek.krakow.pl/>. Zobacz także raport końcowy z badań projektu Sowa 2020.

Aktualnie dodatkowym potwierdzeniem i uzasadnieniem konieczności prowadzenia badań empirycznych jest trudna sytuacja organizacyjna i merytoryczna środowiska biegłych, które nadal nie radzi sobie z ujednoczeniem stosowanej metodyki poprzez normy zawodowe, gdyż równolegle funkcjonują w praktyce biegłych sądowych dwie rozbieżne normy zawodowe:

- J. Andrzejewski, M. Kosmowski, M. Pawłowska, M. Trojanek, *Zeszyt Metodyczny nr 1. Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego*, PFSRM Komisja Standardów, Warszawa 2013 (dalej w skrócie: Zeszyt 1);
- *Zeszyt Metodyczny. Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego i obszarach ograniczonego użytkowania lotnisk*, Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, brak miejsca i daty wydania, druk z 2022 r., przygotował i opracował Zespół w składzie A. Andrzejewski, R. Dobrzyński, I. Harbuz, K. Nowak, (dalej w skrócie: Zeszyt 2).

W Zeszyt 2 wydawca nie zamieścił istotnej informacji organizacyjnej, że publikacja własnej normy przez lokalne stowarzyszenie jest wynikiem braku porozumienia przy tworzeniu aktualizacji normy jednolitej w ramach PFSRM. Po ponad rocznej pracy, bez udziału naukowców realizujących badania z tej tematyki, powołany zespół praktyków został rozwiązany przez Zarząd PFSRM. Prace na ujednoczeniem metodyki nie są kontynuowane w środowisku zawodowym (zob. Informacja Prezydenta PFSRM „Standardy zawodowe PFSRM”, <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/13-standardy>, dostęp: 23.01.2023).

Ponadto w bieżących badaniach potwierdzono zawodność instytucji oceny poprawności operatów (art. 157 u.g.n.). Do sądów nadal docierają rozbieżne wyceny i oceny operatów oraz wstępują zasadnicze problemy z formalną oceną ich wartości dowodowej. Jest ona najczęściej wadliwa z powodu niewłaściwych kryteriów stosowanych do oceny. Ponadto opinie dostarczane sądom są niekompletne oraz niezrozumiałe a przy ich wydawaniu biegli natrafiają na problemy z bezpośrednim zastosowaniem opisów metodyki zaprezentowanej w monografii naukowej: *Wartość nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk – metodyka szacowania szkód i ustalenia odszkodowań*, J. Konowalczuk, M. Habdas, I. Foryś, Ł. Drobiec, CH Beck, Warszawa 2021 (zob. opis publikacji na stronie wydawcy <https://www.ksiegarnia.beck.pl/20035-wartosc-nieruchomosci-w-sasiedztwie-lotnisk-metodyka-szacowania-szkod-i-ustalania-odszkodowan-lukasz-drobiec>, w tym pliki pdf: spisu treści, wprowadzenia, darmowego fragmentu i streszczenia w języku angielskim).

Należy mieć także na względzie sformułowane zapytanie w sprawie II CSKP 678/22 z 28.10.2022 r (LEX nr 3458390). Skład trzech sędziów Sądu Najwyższego (dalej w skrócie: SN) sformułował następujące zagadnienie prawnego do rozstrzygnięcia: „*Czy właścicielowi nieruchomości, której wartość zmniejszyła się na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, jednak bez związku ze szczegółowymi ograniczeniami wynikającymi z art. 135 ust. 3a Prawa ochrony środowiska, przysługuje odszkodowanie na podstawie art. 129 ust. 2 tej ustawy?*”

Rozwiązanie problemu prawnego przez rozstrzygnięcie siedmiu sędziów SN, któremu ten skład może poprzez uchwałę nadać charakter zasady prawnej, dotyczy zapętlonego problemu

metodycznego występującego na styku prawa i ekonomii. Z powodu kilkunastoletniej bardzo zróżnicowanej praktyki orzeczniczej oraz z powodu nierozstrzygniętych nadal sporów w środowisku biegłych powstał zapętlony problem społeczny, który nie jest rozwiązywany na poziomie praktyki. Jednym z celów realizacji projektu Sowa 2023 jest poprawa warunków informacyjnych w jakich sądy powszechne oraz Sąd Najwyższy rozstrzygają spory o wysokość odszkodowania w OOU lotnisk.

Celem ogólnym badań pozostaje uzyskanie wpływu działalności naukowej Uniwersytetu, prowadzonej w ramach projektu Sowa 2023, na funkcjonowanie społeczeństwa i gospodarki w zakresie zapobiegania kontynuowaniu realizacji z błędem interwencji na rynkach mieszkaniowych w otoczeniu lotnisk oraz przywrócenie poprawnej kompensacji dla szkód legalnych.

### 3. Publikacje i inne aktywności zespołu badawczego

Najważniejsze bieżące publikacje naukowe członków zespołu badawczego zrealizowane w ramach projektu Sowa 2023 to:

- 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;
- M. Belej, R. Celmer, I. Foryś, M. Głuszak; *Airports in the urban landscape: externalities, stigmatization and housing market* (tłumaczenie tytułu: *Lotniska w krajobrazie miejskim: efekty zewnętrzne, stygmatyzacja i rynek mieszkaniowy*); *Land Use Policy* 126 (2023) 106540, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106540>.

Najważniejsze prezentacje wyników badań, wizyty studyjne i inne aktywności zrealizowane w ramach projektu Sowa 2023 to:

- Berlin (Niemcy), Wizyta studyjna w porcie lotniczym Brandenburg Airport Berlin, zebranie danych empirycznych do projektu SOWA 2023 w celu przygotowania do realizacji nowego zadania projektowego: *Etap 8. Badania porównawcze systemów prawnych i praktyki wyceny odszkodowań w OOU w wybranych krajach*;
- Potsdam (Niemcy), Baltic Valuation Conference 2022, referaty: I. Foryś: *Selected aspects of data collection and compilation for analyzing the market of single-family houses in the vicinity of the Warsaw Fryderyk Chopin Airport*, S. Kłosowski: *Principles of data collection and analysis of the housing market by the Expert Committees in the vicinity of the Berlin Brandenburg Airport Willy Brandt*;
- Lübben (Niemcy), Wizyta studyjna w Komitecie Ekspertów ds. wartości gruntów w powiecie Dahme-Spreewald, zebranie danych empirycznych do projektu SOWA 2023 w celu przygotowania do realizacji nowego zadania projektowego: *Etap 8. Badania porównawcze systemów prawnych i praktyki wyceny odszkodowań w OOU w wybranych krajach*.
- Los Angeles (USA, Ca), Wizyta studyjna w porcie lotniczym Los Angeles (LAX), zebranie danych empirycznych do projektu SOWA 2023 w celu przygotowania do realizacji nowego zadania projektowego: *Etap 8. Badania porównawcze systemów prawnych i praktyki wyceny odszkodowań w OOU w wybranych krajach*.
- San Diego (USA, Ca), American Real Estate Society (ARES) Inaugural Fall Program Leadership Conference and Research Symposium, November 10-11, 2022, Research Into Practice; Paper 2: *Devising compensation for airport externalities: the problem of social costs and effective legal interventions in the American, English and Polish models*, Authors: prof. Magdalena Habdas, University of Silesia, [magdalena.habdas@us.edu.pl](mailto:magdalena.habdas@us.edu.pl); Dr. Jan Konowalczyk, Cracow University of

---

Economics, [jan.konowalczuk@uek.krakow.pl](mailto:jan.konowalczuk@uek.krakow.pl) ; prof. Michał Głuszak, Cracow University of Economics, [gluszakm@uek.krakow.pl](mailto:gluszakm@uek.krakow.pl); prof. Iwona Foryś, University of Szczecin, [iwona.forys@usz.edu.pl](mailto:iwona.forys@usz.edu.pl).

#### 4. Wydane raporty i wnioski z badań

Zgodnie z harmonogramem prac wydano jeden raport z I etapu badań pt.: *Oceny organizacji zawodowych dotyczące opinii wykonanych przez biegłych sądowych do celu ustalenia odszkodowań w OOU lotnisk z rekomendacjami standaryzacji tych czynności*, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, 2022, s. 178, maszynopis niepublikowany z następującym wnioskiem istotnym dla realizacji części wdrożeniowej projektu (s. 174):

*„Wyniki badań wskazują, że poprzez ocenę operatów szacunkowych wykonaną na podstawie art. 157 u.g.n. nie jest możliwe zrealizowanie celu planowanego do uzyskania przez pełnomocników PL, a dotyczącego skorygowania błędnej metodyki określania zmniejszenia wartości stosowanej przez biegłych. Takie działania nie mają merytorycznego uzasadnienia, do czasu wprowadzenia systemowych zmian prawnych. Do tej pory organizacje zawodowe nie wydały żadnej poprawnej oceny, mają wiedzę na temat rozbieżnych ocen i pomimo tego nie podejmują skutecznych działań w celu poprawy sytuacji. Kontynuowanie prób poprawy metodyki wyceny poprzez oceny organizacji zawodowych nie ma także uzasadnienia ekonomicznego, gdyż ponoszone koszty są nieefektywne, a PL nie mają żadnego realnego wpływu na przyznawane wynagrodzenia, które w szczególności dla ocen typu A.PA są zbyt wysokie i nie mają żadnego uzasadnienia”.*

Wyniki badań zrealizowanych w ramach I etapu prac zaplanowano do opublikowania w języku polskim jako rozdział w monografii oraz artykuły naukowe.

Planowany tytuł rozdziału monografii (publikacja złożona, w trakcie recenzji): *Standardy recenzowania operatów szacunkowych – dowody braku dojrzałości instytucjonalnej środowiska rzeczoznawców majątkowych*, współautorzy I. Foryś, J. Konowalczuk.