

Milionowe odszkodowania. Poznańska Ławica jest wyjątkiem czy początkiem wielkiego problemu polskich lotnisk?



Norbert Kowalski
n.kowalski@glos.com
twitter: @norbkowalski

Poznańskie lotnisko Ławica do tej pory wydalo na odszkodowania za hałas ponad 55 mln zł. To więcej niż wszystkie inne polskie lotniska razem wzięte. Dlaczego tak się dzieje? Przedstawiciele Ławicy przekonują, że wszystkim winne są opinie wydawane przez poznańskich biegłych. Z drugiej strony nie brakuje jednak głosów, że inne polskie lotniska też muszą przyspotować się na milionowe odszkodowania.

- Jeżeli w Poznaniu jest wypłacanych więcej odszkodowań niż przez wszystkie inne lotniska razem wzięte w Polsce, to coś jest nie tak. Czy jesteśmy w stanie sobie wyobrazić, że Poznań jest tak gigantycznie różny od siedem razy większego lotniska w Warszawie, czy trzy razy większego lotniska w Krakowie, że tylko u nas życie przy lotnisku jest niaby aż tak fatalne? - pyta Grzegorz Bykowski, wiceprezes poznańskiego lotniska Ławica.

- Fakt, że Poznań wypłacił już tak wysokie kwoty odszkodowań to efekt tego, że Poznań to miasto, które jest w najbardziej zaawansowanym etapie pod względem procesów sądowych, zaś inne miasta „zostały z tyłu”. Ponadto tak wysoka kwota wypłaconych już odszkodowań jest też konsekwencją tego, że lotnisko jest tak blisko centrum. W dużej mierze torównież kwestia tego, że uchwalono tylko jeden obszar ograniczonego użytkowania, dzięki czemu nie ma bagażanu prawnego jak np. w Warszawie - odpowiada mecenas Radosław Howaniec, pełnomocnik rodzin, które toczą spory sądowe z Ławicą czy Okęciami.

Odszkodowania za hałas

Poznańskie lotnisko Ławica od kilku lat toczy spory sądowe z mieszkańcami okolicznych terenów o tzw. odszkodowania za hałas. Dlaczego tak się dzieje?

Przyczyną jest tzw. obszar ograniczonego użytkowania (OOU). To specjalny rejon, w którym lotnisko nie musi przestrze-

gać norm hałasu obowiązujących w innych częściach miasta.

W praktyce odszkodowanie nie jest jednak wypłacane za sam hałas dobiegający z lotniska, lecz za jego ewentualne skutki, czyli spadek wartości poszczególnych nieruchomości, które znajdują się na terenie OOU lub za nakładę, które mieszkańcy musieli ponieść, aby wygłuszyć swoje nieruchomości z powodu ponadnormatywnego hałasu.

W przypadku Ławicy obszar ograniczonego użytkowania został ustanowiony w styczniu 2012 roku. Od tego momentu osoby, które zamieszkiwały na jego terenie, miały dwa lata by złożyć wniosek o odszkodowanie. Kto nie złożył wniosku w dwuletnim terminie (do stycznia 2014 roku) lub zrobił to później, traci już taką możliwość.

Milionowe wypłaty

Przedstawiciele Ławicy przekonują, że zależało im na ugodzie z mieszkańcami.

- Od samego początku wiedzieliśmy, że z działalnością lotniska związany jest hałas, przez co będą odszkodowania i chcieliśmy je płacić. Nikt nam nie chce w to uwierzyć, ale zorganizowa-

liśmy chyba trzy spotkania konsultacyjne w tym zakresie. Mówiliśmy ludziom, żeby się do nas zgłaszali, bo możemy załatwić sprawę bez drogi sądowej. Zgłoszono się około 200 osób, z czego około 140 realnie miało prawo do odszkodowania, część zniżyła zdanie i ostatecznie z ponad 100 osobami zawarliśmy ugodę - mówi Grzegorz Bykowski.

Łącznie Ławica do tej pory zawarła 102 ugody na kwotę ponad 3,7 mln zł.

Jednak mecenas Radosław Howaniec przekonuje, że przedstawiciele Ławicy nie w każdym przypadku byli skłonni do zawierania uгод. - W 2013 roku jedna z moich klientek zgłosiła się do Ławicy o zawarcie ugody. Podpisano nawet przed sądowe porozumienie, które zakładało, że lotnisko zapłaci jej 55 tys. zł. A kiedy klientka złożyła wniosek w sądzie, Ławica stwierdziła, że nie jest już tym zainteresowana, bo minął termin, kiedy miała być zawarta właściwa ugoda. Tymczasem to nie była wina klientki, że sąd tak późno wyznaczył termin rozprawy - mówi mecenas Howaniec.

Jeszcze w 2014 roku w poznańskich sądach zaczęły zapę-

dać pierwsze wyroki w sprawie odszkodowań za hałas. Od tego momentu Ławica zaczęła przegrywać masowo prawie wszystkie sprawy, zaś mieszkańcy otrzymywali odszkodowania w wysokości kilkudziesięciu tysięcy złotych.

Dość napisać, że do tej pory władze lotniska musiały wypłacić mieszkańcom ponad 55 mln zł. Do tego dochodzą jeszcze koszty postępowania sądowego itp., które wyniosły kolejne 30 mln zł. Łącznie, z powodu procesów o odszkodowanie, Ławica straciła więc ponad 85 mln zł. To jednak nie koniec. Aktualnie w poznańskich sądach wciąż toczy się ponad 800 spraw o odszkodowania o łącznej wartości ok. 50 mln zł. Doliczając do tego koszty postępowania (kolejne 25 mln zł), Ławica musi się liczyć z możliwością wydatku jeszcze ok. 75 mln zł. Łączne koszty wszystkich odszkodowań i procesów sądowych mogą wynieść ok. 160 mln zł.

Wina biegłych

czy normalna sytuacja?

Dlaczego przedstawiciele lotniska stale prowadzą walki w sądzie, skoro kończą się one ich porażką? Władze Ławicy nie zga-

dają się z opiniami poznańskich biegłych, na podstawie których sąd orzeka o wysokości odszkodowania dla mieszkańców.

- W Poznaniu jest jakas stylizacja budynków w OOU. Najpierw trzeba byłoby sprawdzić, czy w danej nieruchomości w ogóle dochodzi do przekroczenia norm hałasu, dopiero w drugiej kolejności, jeśli będzie przekroczenie norm hałasu, można zacząć się zastanawiać, czy z tego powodu doszło do spadku wartości nieruchomości, a jeśli tak, to do jakiego - wyjaśnia Grzegorz Bykowski.

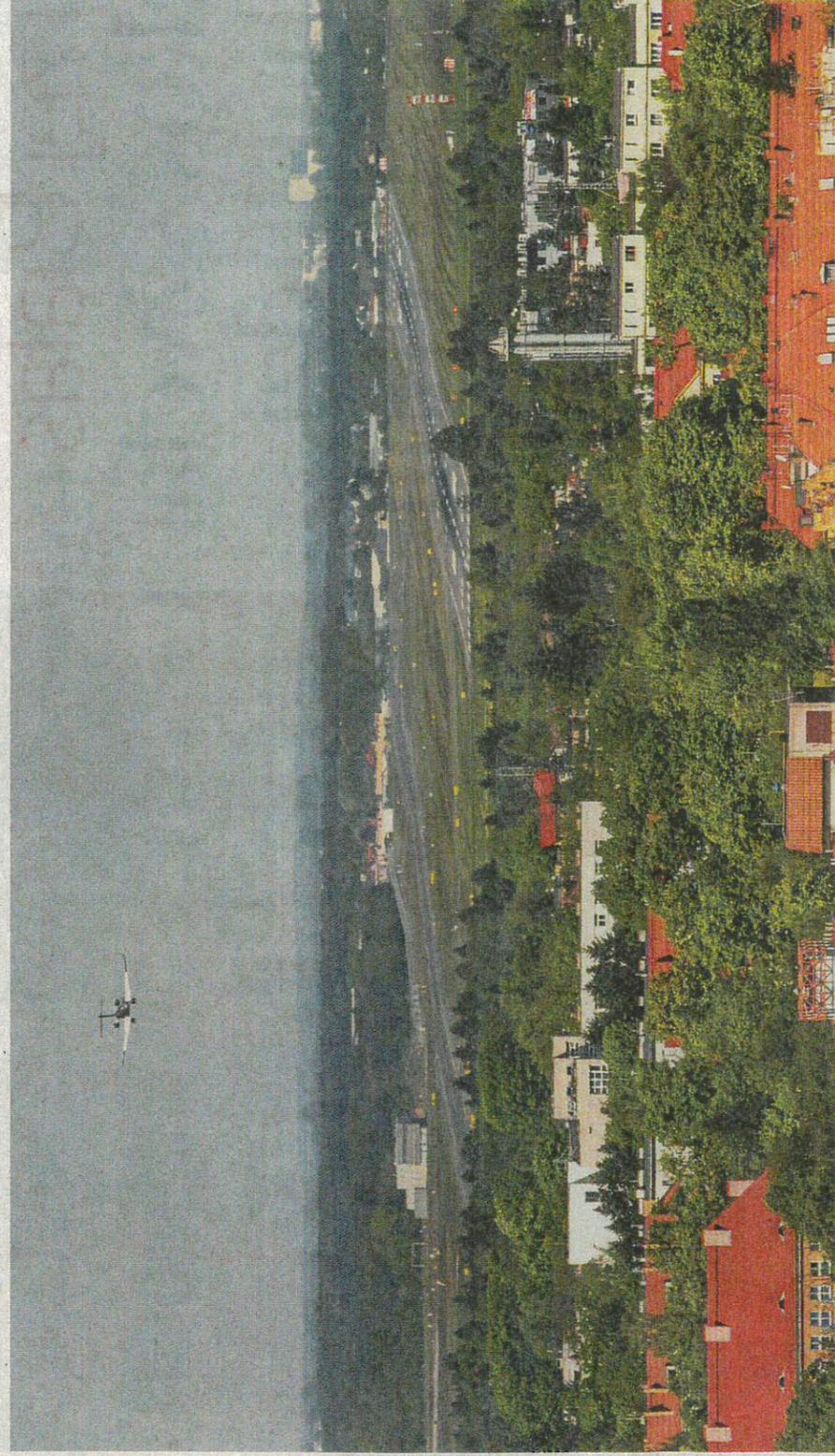
I dodaje: - Poznańscy biegli zakładają, że jeśli dom leży w OOU, to jego wartość od razu spada. Jednak kiedy braliśmy ja-kiegokolwiek innego biegłego, który brał pod uwagę dużą bazę nieruchomości z OOU i spoza obszaru, to wychodziło, że spadek wartości nie ma, lub jest na dużo niższym poziomie.

Spadek wartości nieruchomości jest określany procentowo. W Poznaniu przeważnie biegli orzekają, że w strefie wewnętrznej wynosi on kilkanaście (ok. 11-13) procent, zaś w zewnętrznej - kilka (ok. 5) procent. W ocenie władz Ławicy, niższe



FOT. ARCHIWUM

Władze Ławicy twierdzą, że wysokie odszkodowania wynikają z błędnych opinii poznańskich biegłych



Poznańskie lotnisko Ławica do tej pory zapłaciło ponad 55 mln zł odškodowań za hałas. Do tego trzeba doliczyć jeszcze 30 mln zł za koszty postępowania itp.

Dużą część terenów niezabudowanych obejmują też obszary ograniczonego użytkowania dla lotnisk w Krakowie czy Modlinie. - Ponadto w przypadku Modlina, władze tamtejszego lotniska głównie zawierają umowy z mieszkańcami zgadzając się z nimi, że dochodzi do 10-procentowego spadku wartości nieruchomości. A opinie dla lotniska w Modlinie wykonywał jeden z poznańskich biegłych przeciwko któremu tak mocno protestują władze Ławicy - opowiada Radosław Howaniec.

Z kolei w przypadku lotniska we Wrocławiu obszar ograniczonego użytkowania został uchwalony w 2006 roku. - Wtedy jeszcze prawie nikt z mieszkańców nie wiedział o co chodzi z odškodowaniami i wielu z nich w ogóle nie złożyło wniosków. Ponadto tamten obszar aktualnie jest dość mały. Najprawdopodobniej w przyszłości zostanie poszerzony, ale w takim przypadku wnioski o odškodowania i tak będą mogły złożyć jedynie mieszkańcy, którzy znajdują się na terenie OOU po jego rozszerzeniu - mówi R. Howaniec.

Ponadto zwraca uwagę, co w przyszłości może dziać się przy okazji rozbudowy lotniska w Radomiu, gdzie miałyby zostać przeniesiony z Okęcia ruch tanich linii lotniczych. - Tam na razie nie ma obszaru ograniczonego użytkowania, ale będzie musiał zostać uchwalony. A biorąc pod uwagę, że podejście do sądownictwa czy odlotów ma być wyznaczone od strony miasta, to tam obszar najprawdopodobniej też obejmie tereny zabudowane. Dlatego robi się wszystko żeby jak najbardziej ukroć płacenie odškodowań przez lotniska - opowiada Radosław Howaniec.

Przyszłość poznańskiego lotniska stoi pod wielkim znakiem zapytania. Wszystko wskazuje na to, że w kolejnych latach Ławica wciąż będzie musiała liczyć się z wydatkami rzędu kilkudziesięciu milionów złotych na zapłatę odškodowań, które obecnie są rozpatrywane w sądach.

- Trzeba wprowadzić takie mechanizmy w prawie, które wymogą, by w pierwszej kolejności sprawdzano, czy są przekroczenia hałasu i czy z tego tytułu jest realny spadek wartości nieruchomości, a nie dlatego, że po prostu lata samolot. Jak do tej pory nikt w Polsce nie dostaje odškodowania za to, że jest po prostu głośno - mówi Grzegorz Bykowski.

I dodaje: - Sam mieszkałem w centrum i nie przystępuje mi odškodowanie za to, że w centrum jest głośno. Dlatego chętnie wprowadzić standardy spoczynku wyceny nieruchomości. I dodaje: - Nieszczęściem Ławicy jest to, że uchwalono dla niej tylko jeden obszar ograniczonego użytkowania i nie może w związku z tym „pogrywać” z mieszkańcami, jak to się dzieje w Warszawie, Katowicach i podobnie może być w Gdańsku...

dod. red.), zaś w 2013 roku znów oddalono jej wnioski, a sąd stwierdził, że straciła prawa do roszczeń, bo obowiązuje OOU z 2007 roku...

Jak mówi mecenas Howaniec, fakt, że warszawskie lotnisko do tej pory wypłaciło „jedynie” ok. 20 mln zł odškodowań wynika właśnie z problemów formalnych i nierozwiązanej sytuacji prawnej, a nie z mniejszej liczby wniosków o odškodowania niż w innych miastach. Wiele z nich zostało oddalonych, bo sądy cywilne, za orzeczeniem Sądu Najwyższego, twierdziły, że obowiązuje OOU z 2007 roku i termin na składanie roszczeń już minął. Przyjęto jedynie roszczenia tych osób, które po utworzeniu nowego obszaru zostały nim objęte dopiero po raz pierwszy - mówi mecenas Howaniec.

I dodaje: - W praktyce doszło do sytuacji, w której Sąd Najwyższy i sądy powszechne twierdzą, że w Warszawie obowiązuje OOU z 2007 roku, zaś w ocenie NSA funkcjonuje OOU z 2011 roku. Mamy dualizm prawny i nikt nie wie jak to rozwiązać. Mam nawet klientkę, której najpierw w 2009 roku oddalono wniosek o odškodowanie stwierdzając, że po orzeczeniu NSA Okęcie nie miało obszaru ograniczonego użytkowania (uchwalonego w 2007 r. -

W 2011 roku po raz kolejny uchwalono nowy, jeszcze większy, obszar ograniczonego użytkowania dla Okęcia. Jednak już w 2012 roku Sąd Najwyższy orzekł, że decyzja Naczelnego Sądu Administracyjnego z 2009 roku (o uchyleniu ówczesnego OOU) była błędem i nadal obowiązuje obszar ograniczonego użytkowania z 2007 roku, a nie z 2011 roku.

- Około 5 tys. osób znowu złożyło wnioski o odškodowania. Wiele z nich zostało oddalonych, bo sądy cywilne, za orzeczeniem Sądu Najwyższego, twierdziły, że obowiązuje OOU z 2007 roku i termin na składanie roszczeń już minął. Przyjęto jedynie roszczenia tych osób, które po utworzeniu nowego obszaru zostały nim objęte dopiero po raz pierwszy - mówi mecenas Howaniec.

W 2011 roku po raz kolejny uchwalono nowy, jeszcze większy, obszar ograniczonego użytkowania dla Okęcia. Jednak już w 2012 roku Sąd Najwyższy orzekł, że decyzja Naczelnego Sądu Administracyjnego z 2009 roku (o uchyleniu ówczesnego OOU) była błędem i nadal obowiązuje obszar ograniczonego użytkowania z 2007 roku, a nie z 2011 roku.

- Około 5 tys. osób znowu złożyło wnioski o odškodowania. Wiele z nich zostało oddalonych, bo sądy cywilne, za orzeczeniem Sądu Najwyższego, twierdziły, że obowiązuje OOU z 2007 roku i termin na składanie roszczeń już minął. Przyjęto jedynie roszczenia tych osób, które po utworzeniu nowego obszaru zostały nim objęte dopiero po raz pierwszy - mówi mecenas Howaniec.

I dodaje: - W praktyce doszło do sytuacji, w której Sąd Najwyższy i sądy powszechne twierdzą, że w Warszawie obowiązuje OOU z 2007 roku, zaś w ocenie NSA funkcjonuje OOU z 2011 roku. Mamy dualizm prawny i nikt nie wie jak to rozwiązać. Mam nawet klientkę, której najpierw w 2009 roku oddalono wniosek o odškodowanie stwierdzając, że po orzeczeniu NSA Okęcie nie miało obszaru ograniczonego użytkowania (uchwalonego w 2007 r. -

Poznańscy biegli zakładają, że jeśli dom leży w obszarze ograniczonego użytkowania to jego wartość od razu spada

W 2011 roku po raz kolejny uchwalono nowy, jeszcze większy, obszar ograniczonego użytkowania dla Okęcia. Jednak już w 2012 roku Sąd Najwyższy orzekł, że decyzja Naczelnego Sądu Administracyjnego z 2009 roku (o uchyleniu ówczesnego OOU) była błędem i nadal obowiązuje obszar ograniczonego użytkowania z 2007 roku, a nie z 2011 roku.

- Około 5 tys. osób znowu złożyło wnioski o odškodowania. Wiele z nich zostało oddalonych, bo sądy cywilne, za orzeczeniem Sądu Najwyższego, twierdziły, że obowiązuje OOU z 2007 roku i termin na składanie roszczeń już minął. Przyjęto jedynie roszczenia tych osób, które po utworzeniu nowego obszaru zostały nim objęte dopiero po raz pierwszy - mówi mecenas Howaniec.

I dodaje: - W praktyce doszło do sytuacji, w której Sąd Najwyższy i sądy powszechne twierdzą, że w Warszawie obowiązuje OOU z 2007 roku, zaś w ocenie NSA funkcjonuje OOU z 2011 roku. Mamy dualizm prawny i nikt nie wie jak to rozwiązać. Mam nawet klientkę, której najpierw w 2009 roku oddalono wniosek o odškodowanie stwierdzając, że po orzeczeniu NSA Okęcie nie miało obszaru ograniczonego użytkowania (uchwalonego w 2007 r. -

Dla warszawskiego Okęcia obszar ograniczonego użytkowania uchwalono w 2007 roku. W kolejnych miesiącach setki mieszkańców złożyły wnioski o odškodowania. Niespodziewanie w 2009 roku Naczelną Sąd Administracyjny orzekł, że z powodu zmiany przepisów o ochronie środowiska, OOU dla Okęcia przestał obowiązywać.

- Z tego powodu sądy cywilne zaczęły masowo oddalać pozwy mieszkańców twierdząc, że byli one bezzasadne - opowiada mecenas Howaniec.

nie jest, to biegli uznają, że dochodzi do kilkuprocentowych spadków wartości nieruchomości - tłumaczy wiceprezes poznańskiego lotniska.

I dodaje: - Każde lotnisko jest zobligowane do tego, by prowadzić monitoring hałasu i my to robimy. Dlatego możemy realnie określić, gdzie dochodzi do przekroczeń, jak np. na linii startu lub lądowania samolotu, a gdzie nie. Najbliższe nieruchomości są położone za ledwie 300 metrów od pasa startowego, co jest jakimś nieporozumieniem planistycznym. Wiadomo, że tam normy będą przekroczone i to nawet o 10 decybeli. Jednak im dalej od pasa startowego tym przekroczenia są niższe, zaś na granicach obszarów przekroczeń w ogóle nie ma.

Władze Ławicy przekonują też, że dowodem na to, iż w okolicy lotniska dobrze się żyje jest fakt, że prawie w ogóle nie są tam sprzedawane mieszkania lub domy na rynku wtórnym. - Zlecieliśmy Związkowi Banku Polskich nieruchomości na terenie obszaru. A oni stwierdzili, że tej analizie nie da się zrobić, bo w praktyce nie dochodzi do transakcji. Prawie nikt nie sprzedawał domów w obszarze ograniczonego użytkowania. To były pojedyncze operacje, co pokazuje, że ludzie chcą tam mieszkać, a nie się wyprowadzać, jak to się dzieje na innych lotniskach - mówi Grzegorz Bykowski.

Z kolei mecenas Radosław Howaniec odpowiada: - Brak transakcji i zamarcierynku na danym terenie ma oznaczać, że ludziom dobrze się żyje na danym obszarze? A może chodzi o to, że

wartości przyjmowane są przez biegłych w innych polskich miastach.

- Chcielibyśmy biegłych spoznańskich, ale to się nie udaje. Sąd za każdym razem oddalał takie wnioski. A w Poznaniu 90 proc. opinii wydawanych było przez troje biegłych. Pies jest porzeczony w metodycie, którą oni stosują. To sposób liczenia, który nie jest potwierdzony przez nikogo spoza szkoły poznańskiej - mówi Grzegorz Bykowski.

Z taką oceną nie zgadza się mecenas Radosław Howaniec, który podkreśla, że wycenienia poznańskich biegłych dotyczące spadków wartości nieruchomości nie odbiegają od wycenienia innych polskich miastach. - Reprezentuję klientów w Warszawie, którym zaszło o odškodowania nawet na poziomie powyżej 30 procent spadku wartości ich nieruchomości. To nieprawda, że w Warszawie czy innych miastach biegli wyceniają niższe spadki wartości nieruchomości - mówi.

Z kolei Grzegorz Bykowski zwraca uwagę na różnice między strefą wewnętrzną a zewnętrzną w obszarze ograniczonego użytkowania. - Strefa wewnętrzna to obszar dla obiektów specjalnych jak np. szpitala, szkoły czy przedszkola, gdzie normy hałasu są bardziej restrykcyjne niż w zwykłych domach. To są tzw. obiekty szczególne. Na terenie strefy zewnętrznej nie ma przekroczeń hałasu dla zwykłych budynków i mieszkańców. A nasi biegli, co chcą zakończyć, że skoro dany dom jest w strefie zewnętrznej, to na pewno są przekroczenia hałasu. Inaczej mimo tego, że tak