



**Odszkodowania dla właścicieli nieruchomości
w sąsiedztwie lotnisk –
aktualne dylematy i przyszłe wyzwania**

**(Compensating landowners in the vicinity of airports -
present dilemmas and future challenges)**

Kierownik projektu: dr hab. Magdalena Habdas, prof. UŚ

Projekt NCN Opus nr: 2018/31/B/HS5/00231

Okres realizacji: 4 września 2019 – 3 września 2023

Projekt zajął pierwsze miejsce w konkursie Opus 16

(panel HS5 - Normy i władza: prawo, nauki o polityce,
polityka regionalna i społeczna)

Cel projektu

Celem projektu było określenie najbardziej rozsądnego (tj. ekonomicznie efektywnego i prawnie dopuszczalnego) modelu zrównoważenia interesów rozwijającego się lotnictwa oraz portów lotniczych i interesów właścicieli nieruchomości. Osiągnięcie tego celu wymaga ustalenia, które modele stosowane obecnie w państwach obcych spełniają kryterium ochrony: interesu publicznego w postaci zwiększonej mobilności wynikającej z transportu lotniczego oraz prywatnych interesów właścicieli nieruchomości w kontekście immisji lotniskowych i potencjalnych roszczeń odszkodowawczych. Równoważenie tych interesów jest trudnym wyzwaniem o znaczeniu międzynarodowym, co powoduje, że niezbędne jest znalezienie modelu kompensacji właścicieli nieruchomości lub wprowadzania ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości, który stosować można będzie nie tylko obecnie, ale także w przyszłości.

Z prawnego punktu widzenia, immisje pochodzące z coraz bardziej aktywnych lub zupełnie nowych lotnisk stają się uciążliwe dla właścicieli sąsiednich nieruchomości. W sposób naturalny pojawia się konflikt pomiędzy odmiennymi sposobami wykorzystania sąsiadujących nieruchomości, którego nie da się w całości rozwiązać przy wykorzystaniu instrumentów planowania przestrzennego i prawa sąsiedzkiego. Ustawodawca stoi zatem przed wyzwaniem rozwiązania tego trudnego do uniknięcia (lecz nie będącego nowością) konfliktu w sposób, który uwzględni interesy zarówno właścicieli nieruchomości (w tym zagadnienia praw człowieka, w szczególności ochrony własności oraz prawa do poszanowania życia prywatnego i rodzinnego), jak i lotnisk, które świadczą usługi o charakterze użyteczności publicznej. W projekcie zidentyfikowane i porównane zostaną prawne modele stosowane w wybranych państwach (Anglia, Niemcy, Holandia, USA) dotyczące kompensacji właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w sąsiedztwie lotniska

oraz służące zrównoważeniu interesów prywatnych i potrzeb wynikających ze wzmożonego popytu na transport lotniczy.

Ze względu na aktualność tematyki dotyczącej wypłat odszkodowań właścicielom nieruchomości zlokalizowanych w sąsiedztwie polskich lotnisk, punktem wyjścia rozważań będą regulacje zawarte w prawie polskim oraz analiza praktyki ich stosowania. W projekcie przyjęto tezę, że obecne, polskie regulacje prawne i ich stosowanie nie tylko nie umożliwiają osiągnięcia celu w postaci zrównoważenia interesów prywatnych i publicznych, lecz stymulują zachowania spekulacyjne i nie prowadzą do ochrony zdrowia ludzkiego, co neguje główny cel przepisów z zakresu prawa ochrony środowiska. Jednocześnie, przeprowadzono niewiele lub w ogóle nie podjęto badań nad ustaleniem, czy odszkodowanie powinno przysługiwać za hałas, czy za wprowadzane w związku z nim ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości. Ponadto nie przedstawiono żadnych przekonujących argumentów, w tym także wynikających z badań prawno-porównawczych, w celu uzasadnienia polskiej praktyki rozszerzającej interpretacji i stosowania prawa w tym zakresie. Nie uwzględniono także *ratio legis* przepisów stosowanych w celu rozwiązania konfliktu pomiędzy polskimi lotniskami a właścicielami sąsiednich nieruchomości co powoduje, że przeoczono zarówno prawny, jak i ekonomiczny powód interwencji państwa w postaci stosownych regulacji prawnych.

W projekcie wykorzystane zostaną badania prawno-porównawcze dotyczące możliwych do zastosowania modeli w celu unikania konfliktów wynikających z działalności lotnisk. Następnie polskie regulacje prawne zostaną skonfrontowane z rozwiązaniami państw obcych, w celu zidentyfikowania podobieństw i różnic, które pozwolą na sformułowanie wniosków dotyczących optymalnego podejścia do konfliktu pomiędzy lotniskami a właścicielami nieruchomości. W szczególności, analizie poddane zostaną przepisy prawa, jego praktyczne zastosowanie oraz reguły tzw. *soft law*. Umożliwi to ustalenie, czy istnieje przeważający sposób rozwiązywania omawianego konfliktu, a jeżeli nie, to czy istnieje wspólny mianownik regulacji prawnych w postaci celu, który ustawodawca chce osiągnąć.

Projekt jest odpowiedzią na zauważalny brak kompleksowego podejścia do problematyki kompensacji właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w sąsiedztwie lotnisk, które uwzględniałoby cel i ekonomiczne uzasadnienie prawnej interwencji, interes prywatny i publiczny, chronione prawa człowieka, oraz proporcjonalność przyznanych roszczeń odszkodowawczych (mogących wynikać zarówno z prawa publicznego, jak i prywatnego). Pomijanie tych zagadnień może prowadzić do zachowań spekulacyjnych, nadmiernej kompensacji właścicieli nieruchomości, czy nieuzasadnionego ograniczania transportu lotniczego. Polski model i jego zastosowanie wymaga zatem skonfrontowania z podejściami innych, bardziej doświadczonych w tego rodzaju konfliktach, państw obcych w celu określenia poprawnych i możliwych do utrzymania metod równoważenia interesów lotnisk i interesów właścicieli nieruchomości, zarówno w kontekście krajowym, jak i międzynarodowym.

Summary of project results

The dispute between the airport and owners of land located in its vicinity is a neighbour conflict, which is somewhat typical, because it concerns noise emissions. In writings on economics and law and economics, noise emissions qualify as negative externalities. Simultaneously, the dispute involves entities in a non-equivalent situation. This causes difficulties in resolving the conflict amicably, without public intervention. One side of the conflict is an economically strong entity (the airport), and on the other one, comprises numerous and economically weaker entities (households), who are mainly the owners of residential real estate. For this reason alone, resolving the conflict is a challenge. In addition, noise generated by the airport's operations is produced by an entity that provides public utility services. In the case of *public bads* and emissions experienced by a large number of persons, there are usually no inexpensive ways to eliminate nuisance, and a total ban on the activities of the entity generating emissions would have undesirable economic consequences. In such situations, state intervention is usually necessary in order to shape the manner and type of settlements that should take place between the parties to this type of conflict.

The conducted research shows that the model of intervention adopted in Poland does not differ in its assumptions from models found in the analyzed, foreign legal systems, i.e. in the law of the United Kingdom, France, the Netherlands, Germany and selected American jurisdictions, although, of course, it is not identical to those models. It has also been established that the application of the law in Poland is systemically erroneous. As a consequence, there is an increase in the social costs of resolving the neighbor conflict and a subsequent decrease in social welfare. This circumstance is not taken into account in the interpretation and the application of the law by the parties to the disputes, as evidenced by numerous court disputes, numbering in the thousands. Meanwhile, with a properly planned, understood and implemented intervention, conflicts should not be exacerbated. The resolution of most cases without the involvement of the authorities should be possible. Interventions are designed to prevent or facilitate resolution of conflicts, but should never create or exacerbate them.

Studies have shown that in systems where compensation is paid for noise (France, the Netherlands, England, the USA), the legislature or jurisprudence severely limits the extent of compensable damage due to the obligation of property owners to bear the social risk of urbanization. In Germany, damages are paid, as in Poland (assuming a correct interpretation of the law), only for formal and legal restrictions of the use of real estate, however, in Germany, in strictly defined situations (new and significantly expanded airports), the owners of airports located closest to the airport are entitled to a flat-rate payment for pain and suffering connected with the discomfort of using the building's outdoor areas. It was also emphasized in the conducted research that basing claims on the measure of real estate value diminution causes difficulties in resolving the dispute, both individually and before the court, due to the application of an economic measure to non-economic damage. Meanwhile, an increase in the value of real estate caused by a good market situation does not mean that the discomfort of people exposed to aircraft noise has diminished or disappeared. An additional error was revealed, consisting in the failure of distinguishing between the difference in the values of different properties and the decrease in the value of one property caused by a single

and clearly identified damaging event defined by the legislator. Another identified error is the encroachment into the competencies of the court by expert witnesses, who interpret the law and establish the facts of the case, when these determinations should be the basis for their expertise, and not its object.

The application of law and economics as well as conducting joint, interdisciplinary research with scientists from the disciplines of economics and finance, as well as socio-economic geography and spatial management enabled a contextual assessment of the systemic error in the application of the law, indicating the essence of this error and the manner in which it may be removed. An assessment of Polish regulations on compensating landowners in the vicinity of airports leads to the conclusion that the current, concise regulations do not allow for the resolution of the neighbour conflict, especially since an entwined legal and social problem has arisen. Its solution is not possible without the application of scientific research, also due to the phenomenon described as insufficient institutional maturity. National regulations need to be amended to create a more comprehensive set of substantive regulations, with reference to the experiences in the analyzed, foreign jurisdictions. Creating regulations dedicated specifically to airports, as well as subjecting the whole conflict to resolution through administrative regulations should be considered.

Zrealizowane (zaplanowane) cele badawcze:

- 1) W pierwszej kolejności skoncentrowano się na analizie polskiego orzecznictwa dotyczącego podlegającej kompensacji szkody w związku z działalnością lotnisk, w oparciu o art. 129 i 135-136 ustawy – Prawo ochrony środowiska, w kontekście obszarów ograniczonego użytkowania dla lotnisk wojskowych i cywilnych oraz konstytucyjnych zasad dotyczących ograniczania praw podmiotowych. Ustalono, że stosowanie prawa odbywa się w warunkach błędu systemowego, spowodowanego błędami w wykładni językowej oraz systemowej przepisów prawnych.
- 2) Kolejnym realizowanym celem było przeprowadzenie badań prawnoporównawczych w celu ustalenia, czy odszkodowanie za zmniejszenie wartości należy płacić w związku ze zmianami dotyczącymi hałasowych efektów zewnętrznych lotniska, czy też tylko w związku ograniczaniem sposobu korzystania z nieruchomości na terenie obszaru ograniczonego użytkowania (OOU). W ramach tych badań oceniano, które modele rozwiązań prawnych pozwalają na uniknięcie zbyt niskiej lub nadmiernej kompensacji, eliminują lub znacznie ograniczają zjawiska spekulacji rynkowej oraz powodują utrudnienia przy świadczeniu usług użyteczności publicznej w postaci transportu lotniczego. Badania wykazały, że w systemach, gdzie odszkodowanie płacone jest za hałas (Francja, Niemcy, Anglia, USA), ustawodawca lub judykatura poważnie ogranicza zakres podlegającej kompensacji szkody ze względu na obowiązek ponoszenia przez właścicieli nieruchomości ryzyka społecznego urbanizacji. W Niemczech, odszkodowania są płacone, podobnie jak w Polsce, wyłącznie za formalnoprawne (planistyczne) ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym w Niemczech, w ściśle określonych sytuacjach (lotniska nowe i istotnie rozbudowane), właścicielom lotnisk zlokalizowanych najbliżej lotniska przysługuje zryczałtowane „zadośćuczynienie” za dyskomfort korzystania z otoczenia budynku.
- 3) Porównanie modeli stosowanych w obcych jurysdykcjach z rozwiązaniami krajowymi, w tym uwzględnienie orzecznictwa ETPCz, wykazało, że godzenie interesów lotnisk z

interesami właścicieli sąsiednich nieruchomości jest zagadnieniem trudnym, którego rozwiązania nie da się dokonać poprzez jeden instrument obowiązujący w niezmiennym formie przez cały czas trwania konfliktu. Stosowane rozwiązania należy bowiem dostosowywać do zmieniających się uwarunkowań sporu, przy czym wspólnym mianownikiem jest potrzeba zapewnienia skutecznej i łatwej do praktycznego wdrożenia przez właścicieli nieruchomości rewitalizacji akustycznej budynku. Oparcie dodatkowych roszczeń na mierze utraty wartości nieruchomości powoduje trudności w rozwiązaniu sporu, zarówno indywidualnie, jak i przed sądem, z powodu stosowania miary majątkowej, do uszczerbku o charakterze niemajątkowym, gdyż właściciele nieruchomości oczekują, że odszkodowanie za zmniejszenie wartości obejmie także kwestie dyskomfortu korzystania z niej.

- 4) Odniesienie przepisów z obszaru ochrony środowiska do przepisów prawa prywatnego w zakresie odpowiedzialności cywilnoprawnej za szkody poniesione przez właścicieli nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk wykazało, że specyfika przyznanych przez ustawodawcę roszczeń wynika z faktu kompensowania tzw. szkody legalnej, związanej z publicznymi dobrami niechcianymi. Ograniczony zakres podlegającej kompensacji szkody jest w takich przypadkach typowy, także w analizowanych ustawodawstwach obcych.
- 5) Ocena polskich przepisów dotyczących kompensacji szkód właścicieli nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk prowadzi do wniosku, że w aktualnym kształcie obowiązujące, lapidarne przepisy, nie pozwalają na rozstrzygnięcie konfliktu sąsiedzkiego, tym bardziej, że doszło do powstania zapętlonego problemu prawnospołecznego. Jego rozwiązanie nie jest możliwe bez udziału nauki, także ze względu na zjawisko opisywane jako niska dojrzałość instytucjonalna, co ma także w ujęciu ekonomicznej analizy prawa wymiar zbyt słabo zdefiniowanych praw własności stron konfliktu sąsiedzkiego. Krajowe przepisy wymagają zmiany, polegającej na stworzeniu bardziej kompleksowej i szerszej merytorycznie regulacji; rozważenia wymaga dedykowanie szczególnych regulacji dla lotnisk, a także rozważenie wymaga zastosowanie dla całej interwencji trybu administracyjnoprawnego.

Dodatkowo zrealizowane cele badawcze:

- 1) Zastosowanie metodyki ekonomicznej analizy prawa do dokonania charakterystyki sporu sąsiedzkiego, przy wykorzystaniu teorii R.H. Coase'a oraz metodyki badawczej proponowanej przez R.A. Posnera.
- 2) Dokonano oceny efektywności regulacji prawnych dla kryterium obniżenia kosztów społecznych rozwiązywania sporu sąsiedzkiego poprzez interwencję tworzącą OOU oraz oceny wpływu zmian poziomu i struktury kosztów transakcyjnych na możliwość uzyskania rozstrzygnięcia, które byłoby satysfakcjonujące dla stron sporu sąsiedzkiego, także względem kryteriów sprawiedliwości.
- 3) Przedstawienie prawnoporównawczej analizy dla prawnej kategorii immisji, ocena traktowania ich jako części prawa rzeczowego, prawa deliktów, czy też instytucji pośredniej, co wpływa na sposób rozstrzygania sporu sąsiedzkiego i przysługujące stronom sporu roszczenia.
- 4) Analiza specyfiki hałasu lotniczego jako czynnika opisywanego mianem immisji i negatywnych efektów zewnętrznych wymagającego pomiaru z punktu widzenia wytyczania standardów ochrony przed hałasem, także w kontekście dyrektywy 2002/49/EC oraz standardów Światowej Organizacji Zdrowia.
- 5) Analiza problemu dopuszczalności i zasad kompensacji szkody wirtualnej związanej z utratą wartości nieruchomości oraz analiza błędu polegającego na braku odróżniania

różnicy w wartościach różnych nieruchomości od zmniejszenia wartości konkretnej nieruchomości, ze względu na określone przez ustawodawcę zdarzenie szkodzące.

- 6) Identyfikacja błędu w stosowaniu prawa polegającego na formułowaniu przez sądy niekompletnych oraz wieloznacznych tez dowodowych i następnie wkraczanie biegłych w kompetencje sądu poprzez dokonywanie interpretacji prawa oraz ustaleń stanu faktycznego, które powinny być podstawą czynności biegłego, a nie ich przedmiotem.
- 7) Identyfikacja błędów w metodyce wyceny stosowanej przez biegłych w celu określania zmniejszenia wartości nieruchomości poprzez metodę dyferencyjną.
- 8) Analiza i zalecenia co do stosowania przez sądy i inne podmioty zaangażowane w rozstrzygnięcie sporu kryteriów oceny wartości dowodowej opinii biegłych w oparciu o tzw. standard Dauberta.

Najważniejsze osiągnięcia projektu:

- 1) Zidentyfikowanie istnienia oraz ustalenie genezy powstania w Polsce błędu systemowego dotyczącego zasad kompensacji szkód legalnych w obszarach ograniczonego użytkowania (OOU) dla lotnisk, w szczególności co do sposobu określania wysokości odszkodowań za zmniejszenie wartości nieruchomości mieszkaniowych położonych w OOU lotnisk cywilnych. Ustalenie, że występowanie błędu systemowego powoduje nieskuteczność interwencji mającej wspierać rozwiązywanie specyficznego sporu sąsiedzkiego, gdyż nie są uzyskiwane zaplanowane efekty środowiskowe oraz następuje wzrost kosztów społecznych rozwiązania sporu.
- 2) Identyfikacja błędu w stosowaniu prawa polegającego na wkraczaniu biegłych w kompetencje sądu poprzez dokonywanie interpretacji prawa oraz ustaleń stanu faktycznego. Zaproponowanie stosowania kryteriów oceny wartości dowodowej opinii biegłych w oparciu o tzw. standard Dauberta. Jego aplikacja umożliwi wykluczenie lub zminimalizowanie wprowadzania nauki śmieciowej (*junk science*) na sale sądowe. Identyfikacja istoty i możliwości usunięcia błędów w metodyce wyceny stosowanej przez biegłych w celu określania zmniejszenia wartości nieruchomości w OOU lotnisk poprzez metodę dyferencyjną.
- 3) Wykorzystanie dorobku ekonomicznej analizy prawa oraz przeprowadzenie wspólnych badań interdyscyplinarnych z naukowcami z dyscyplin: ekonomia i finanse oraz geografia społeczno-ekonomiczna i gospodarka przestrzenna umożliwiło kontekstową ocenę błędu systemowego w stosowaniu prawa. Efektem badań jest identyfikacja istoty tego błędu oraz wskazanie czynności niezbędnych do jego usunięcia. Badania wykazały, że zaistniały problem jest w Polsce ugruntowany i zapętłony, co powoduje, że jego likwidacja w praktyce oraz poprzez poprawę interwencji ustawodawcy nie jest możliwa bez wsparcia nauki.
- 4) Oparcie badań na nowatorskiej metodyce, właściwej i niezbędnej do realizacji badań interdyscyplinarnych, w ramach której wykorzystano nie tylko metody badawcze typowe dla nauk prawnych (metoda formalno-dogmatyczna, historyczna, prawno-porównawcza), ale także, dzięki współpracy interdyscyplinarnej, metodykę właściwą dla nauk ekonomicznych (metody empiryczne – wykorzystujące zbiory danych

rynkowych, metody statystycznej analizy danych). Ponadto, metodykę nauk prawnych w zakresie rozstrzygnięcia sporu sąsiedzkiego poszerzono o ekonomiczną analizę prawa, a badania uporządkowano, wykorzystując wprowadzone przez R.A. Posnera, rozróżnienie pomiędzy pozytywną i normatywną ekonomiczną analizą prawa oraz o kryteria efektywnościowe inspirowane poglądami R. Coase'a. Badania objęły analizę pozytywną, która dotyczy zachowania regulującego i daje podstawy do prowadzenia dalszych analiz normatywnych, które przy uwzględnieniu konstytucyjnego modelu społecznej gospodarki rynkowej powinny w szerszym zakresie uwzględniać kryteria sprawiedliwościowe przy ustalaniu zasad kompensacji szkód.

- 5) Publikacja dwóch pozycji książkowych (monografia jedno-autorska w wydawnictwie Routledge oraz monografia współautorska w wydawnictwie C.H. Beck). W pierwszej kompleksowo omówiono zasady kompensacji szkody legalnej w Polsce i wybranych krajach obcych (Francja, Niemcy, Wielka Brytania, U.S.A.), z uwzględnieniem orzecznictwa ETPCz, a także dokonano analizy krytycznej stosowanych rozwiązań prawnych, wskazując ich wady i zalety oraz praktyczne znaczenie dla skutecznego rozstrzygnięcia sporu sąsiedzkiego. Rozważono zmniejszenie wartości nieruchomości jako miarę szkody i wskazano na trudności w stosowaniu tej miary, w zależności od rodzaju kompensowanej szkody. W drugiej zidentyfikowano i omówiono błędy w metodyce wyceny na potrzeby odszkodowań za zmniejszenie wartości nieruchomości, wskazując poprawną metodykę wyceny. Przedstawiono także w sposób kompleksowy kwestie teoretyczne i praktykę określania przez biegłych różnych specjalności wartości nakładów dokonywanych przez właścicieli na budynkach mieszkalnych. Wyniki takich wycen są wykorzystywane przy kompensacji szkody legalnej wynikającej ze zużycia środowiskowego budynków mieszkalnych w otoczeniu lotniska powodowanego negatywnymi efektami zewnętrznymi lotniska.
- 6) Dostrzeżenie i korzystanie z wyników badań przez praktykę, w szczególności przez sądy, w tym Sąd Najwyższy, w którego orzecznictwie z okresu po pierwszych publikacjach projektowych, w szczególności w roku 2021 i 2022, prowadzone są rozważania na temat szkody legalnej, zakresu jej kompensacji, celu interwencji i poprawnej wykładni językowej oraz systemowej prawa.

Wpływ na dyscyplinę

- 1) Wyniki badań naukowych przedstawiane w publikacjach naukowych oraz komunikowane i poddawane dyskusji na konferencjach naukowych i wyjazdach studyjnych, zostały dostrzeżone i wykorzystane przez judykaturę, w której od orzeczenia SN z 6.09.2019 (II CSK 222/18, Lex 2690297) jest widoczne nawiązanie przez sąd w sprawach odszkodowań związanych z hałasem lotniczym po raz pierwszy do wyjaśnianej w moich publikacjach koncepcji szkody legalnej oraz do odróżnienia zawężenia prawa własności od ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości i zasad ograniczania kompensacji szkody legalnej. Analiza dokonującej się aktualnie zmiany linii orzeczniczej, w tym skierowane i rozstrzygnięte przez SN pytania prawne,

omówiona jest szerzej w rozdziale 5.4 mojej monografii *Compensating Landowners in the Vicinity of Airports. A Comparative Study of the Neighbour Conflict*.

- 2) Wykorzystanie dorobku ekonomicznej analizy prawa oraz przeprowadzenie wspólnych badań interdyscyplinarnych z naukowcami z dyscyplin: ekonomia i finanse oraz geografia społeczno-ekonomiczna i gospodarka przestrzenna umożliwiło kontekstową ocenę błędu systemowego w stosowaniu prawa, wskazanie istoty tego błędu i sposobu wyjścia niego. Pozwoliło na przełamanie tzw. „silosowej” nauki, w której problem badawczy ujmowany jest z perspektywy jednej dyscypliny, a często nawet jej wąskiej gałęzi, co ogranicza realny wpływ nauki na rzeczywistość społeczną i gospodarczą, w której potrzebne są rozwiązania kompleksowe, uwzględniające interdyscyplinarne implikacje określonego zagadnienia wymagającego rozstrzygnięcia.
- 3) Promocja badań o charakterze międzygałęziowym w obrębie prawa (analizy w obszarze prawa cywilnego, prawa ochrony środowiska, gospodarki nieruchomościami, planowania przestrzennego, procedury administracyjnej, procedury cywilnej, praw człowieka), prawnoporównawczym oraz o charakterze interdyscyplinarnym, przy wykorzystaniu dorobku innych nauk społecznych (ekonomia i finanse oraz geografia społeczno-ekonomiczna i gospodarka przestrzenna).
- 4) Otwarcie nowych obszarów badawczych, a mianowicie: szkoda a miara szkody w kontekście wartości nieruchomości, kompensacja szkody wirtualnej w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości, rozwiązywanie sporów sąsiedzkich przy obiektach infrastrukturalnych z wykorzystaniem stosowania kryteriów efektywnościowych i sprawiedliwościowych do oceny skuteczności projektowanych lub realizowanych interwencji, kompensacja szkody legalnej a ochrona własności, także w kontekście AIP1 EKPCz, zasady oceny wartości dowodowej opinii biegłych, w szczególności z zakresu wyceny nieruchomości.
- 5) Rozwój wykorzystania metod badawczych charakterystycznych dla różnych dziedzin nauki i umożliwiających prowadzenia badań interdyscyplinarnych oraz rozwiązywanie problemów badawczych w sposób kontekstowy, gwarantujący wykorzystanie nauki w rzeczywistości społeczno-gospodarczej.
- 6) Możliwość wykorzystania wyników badań do projektowania przepisów prawa regulujących planowanie, lokalizowanie i użytkowanie urządzeń infrastruktury publicznej w celu uniknięcia lub zminimalizowania ryzyka wystąpienia konfliktu sąsiedzkiego, a także wykorzystanie tych wyników do rozwiązywania już istniejących sporów sąsiedzkich na rynkach mieszkaniowych przy budowanych lub eksploatowanych obiektach infrastruktury publicznej generujących w szczególności negatywne hałasowe efekty zewnętrzne. Problem zapewnienia ochrony prywatnej własności nieruchomości mieszkaniowych na warunkach umożliwiających dalszy rozwój różnego rodzaju infrastruktury publicznej stanowi jednocześnie kierunek dalszych badań, który nie powinien ograniczać się do problematyki kompensacji szkód.

Realizacja projektu zaowocowała wydaniem następujących publikacji:

Książki:

- 1) M. Habdas, *Compensating Landowners in the Vicinity of Airports. A Comparative Study of the Neighbour Conflict*, **Routledge**: London-New York, 2023, ss. 352
- 2) J. Konowalczyk, M. Habdas, I. Foryś, Ł. Drobiec, *Wartość nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk – metodyka szacowania szkód i ustalania odszkodowań*, **C.H. Beck**: Warszawa 2021, ss. 344

Artykuły w książkach:

- 3) M. Habdas, A comparative look at ‘Love thy neighbour’ through the lens of nuisance, [in:] *Liber Amicorum in honour of Prof. Leon Verstappen, Ars Notariatus*, **Wolters Kluwer**, 2024 (w druku).
- 4) M. Habdas, M. Fras, *Compensating Legal Damage Caused by Mining Activity and Airport Operations*, [in:] *EU and Private International Law: Trending Topics in Contracts, Successions, and Civil Liability*, (eds) B. Heiderhoff, I. Queirolo, **Editoriale Scientifica**: Napoli 2023, ss. 15-45
- 5) M. Habdas, *Prawnoekonomiczne uwarunkowania rozwiązywania konfliktów sąsiedzkich poprzez interwencję publiczną na przykładzie obszarów specjalnych tworzonych dla lotnisk w Polsce i Niemczech*, (eds) Byczko Sz., Kappes A., Kucharski B. [et al.], *Non omne quod licet honestum est. Studia z prawa cywilnego i handlowego w 50-lecie pracy naukowej Prof. W. J. Katnera*, **Wydawnictwo UŁ – Wolters Kluwer**, Łódź -Warszawa 2022, ss. 279-293
- 6) M. Habdas, M. Fras, *Należyta staranność biegłego sądowego w kontekście oceny wartości dowodowej opinii oraz odpowiedzialności prawnej biegłego* [in:] *Ius civile vigilantibus scriptum est. Księga Jubileuszowa Profesora Adama Olejniczaka*, (eds) J. Haberko, J. Grykiel i K. Mularski, **C.H. Beck**, Warszawa 2022, ss. 115 – 128

Artykuły w czasopismach:

- 7) I. Foryś, M. Głuszak, M. Habdas, J. Konowalczyk, *Transaction costs of ineffective legal intervention restricting land ownership in the vicinity of airports: the example of the Polish compensation scheme in the context of environmental regulations*, **Economics and Environment**, 2024 (w recenzji)
- 8) J. Konowalczyk, M. Habdas, I. Foryś, *Wartość albo rynek: zasady kompensacji szkody legalnej dotyczącej zmniejszenia wartości nieruchomości w obszarach ograniczonego użytkowania lotnisk cywilnych na tle argumentacji Sądu Najwyższego z postanowienia w sprawie II CSKP 678/22*, **Nieruchomości@**, 2024 (w recenzji)
- 9) M. Habdas, E. Kucharska-Stasiak, J. Konowalczyk, *Stygmatyzacja nieruchomości w otoczeniu lotnisk a syndrom Yeti przy ustalaniu odszkodowań*, **Rejent** 2022, no. 11, ss. 11-51
- 10) M. Habdas, *Airport noise as public bads: comparative remarks on legal challenges in resolving the neighbor conflict between the airport and landowners*, **Journal of Air Law and Commerce** 2022, vol. 87 , ss. 91-130

- 11) I. Foryś, M. Habdas, J. Konowalczyk, Odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości w obszarach ograniczonego użytkowania lotnisk. Cz. 3, Zasady określenia zmniejszenia wartości, **Nieruchomości** 2021, no.7, ss. 28-35
- 12) I. Foryś, M. Habdas, J. Konowalczyk, Odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości w obszarach ograniczonego użytkowania lotnisk. Cz. 2, Prawno-ekonomiczne zasady kompensacji szkód, **Nieruchomości** 2021, no. 5, ss. 38-46
- 13) I. Foryś, M. Habdas, J. Konowalczyk, Odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości w obszarach ograniczonego użytkowania lotnisk. Cz. 1, Praktyka tworzenia OOU, **Nieruchomości** 2021, nr 4, ss. 35-46
- 14) M. Habdas, Lösung der Nachbarschaftskonflikte zwischen Flughäfen und Wohneigentümern – rechtsvergleichende Aspekte, **Zeitschrift für Umweltpolitik & Umweltrecht** 2021, no. 4 (7), ss. 415–446
- 15) M. Habdas, J. Konowalczyk, J. Sluysmans, Compensating Owners of Residential Properties Located Near Airports: a Comparative Perspective on the Netherlands and Poland, **The World of Real Estate** 2020, no.4 (114), ss. 5-32
- 16) M. Habdas, Polish dilemmas in compensating landowners in the vicinity of airports – black letter law vs. law in action, *Studia Prawnicze KUL* 2020, no. 4, ss. 27-61
- 17) M. Habdas, Odszkodowania dla właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w obszarach ograniczonego użytkowania dla lotnisk – wyzwania dotyczące prawidłowego ustalenia zakresu odpowiedzialności odszkodowawczej i podlegającej kompensacji szkody – część 2, **Przeгляд Sądowy** 2020, no.6, ss. 28-54
- 18) M. Habdas, Odszkodowania dla właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w obszarach ograniczonego użytkowania dla lotnisk – wyzwania dotyczące prawidłowego ustalenia zakresu odpowiedzialności odszkodowawczej i podlegającej kompensacji szkody – część 1, **Przeгляд Sądowy** 2020, no. 5, ss. 7-31
- 19) I. Foryś, M. Habdas, J. Konowalczyk, Fair and effective compensation of loss in restricted use areas surrounding airports in Poland, **Economics and Environment** 2019, no. 3 (70), ss. 87-113

Wypowiedzi dla prasy:

1) portal Prawo.pl:

- Prof. Habdas: SN porządkuje orzecznictwo w sprawie hałasu przy lotniskach, <https://www.prawo.pl/samorzad/halas-przy-lotniskach-wazna-uchwala-sadu-najwyzszego,514578.html>

2) Rzeczpospolita:

a) Kiedy płacić za hałas przy lotnisku, <https://www.rp.pl/nieruchomosci/art36145641-kiedy-placic-za-halas-przy-lotnisku>

b) Sąd Najwyższy: bez roszczeń za hałas samolotów, <https://www.rp.pl/ubezpieczenia-i-odszkodowania/art36232371-sadnajwyzszy-bez-rozsczen-za-halas-samolotow>

c) Czy i ile za hałas z lotniska. Najnowsza uchwała SN <https://www.rp.pl/nieruchomosci/art37344641-czy-i-ile-za-halas-z-lotniska-najnowsza-uchwala-sn>

Inne:

- 1) The virtual reality of asset value diminution and its compensation, **European Valuer** 2021, no. 21, ss. 12-15
- 2) Compensating for airport nuisance – the legal context of calculating loss of value, **European Valuer**, July 2019, no. 16, ss. 1 - 2