

Szansa na zakończenie sporu o lotnisko pomiędzy SN a NSA

NIERUCHOMOŚCI Czy obszar ograniczonego użytkowania wokół stołecznego portu utracił moc na skutek powszechnego zaprzestania jego stosowania, czy może zmiany przepisów? To kolejne z pytań dotyczących Okęcia, na które odpowiedzieć ma Sąd Najwyższy

Anna Krzyżanowska
anna.krzyzanowska@infor.pl

Sąd Najwyższy zdecydował się przeciąć nagromadzone przez lata wątpliwości, jakie budzi kwestia roszczeń odszkodowawczych sąsiadów stołecznego lotniska. Do składu siedmiu sędziów przekazane zostały dwa pytania dotyczące obowiązywania kluczowych aktów, stanowiących podstawę roszczeń wobec portów. Ma to pomóc usunąć „występującą od dłuższego czasu niejednolitość oceny skutków tych samych regulacji prawnych występującą w orzecznictwie”, i to zarówno Sądu Najwyższego, jak i Naczelnego Sądu Administracyjnego – czytamy w uzasadnieniu postanowienia.

Bez pieniędzy, ale z hałasem

Problem związany jest z obszarem ograniczonego użytkowania wokół Lotniska im. F. Chopina. A ściślej – roszczeń właścicieli i użytkowników wieczystych, których nieruchomości mieściły się zarówno w obszarze ograniczonego użytkowania (OOU) ustanowionym uchwałą mazowieckiego sejmiku w 2011 r. (Dz.Urz. Woj. Maz. nr 128, poz. 4086), jak i w tym określonym przez rozporządzenie nr 50 wojewody mazowieckiego z 2007 r. (Dz.Urz. Woj. Maz. nr 156, poz. 4276).

Dotąd warszawskie sądy apelacyjne wydawały wyroki oddalające roszczenia, jeśli nieruchomość znajdowała się w OOU już w 2007 r., a jej właściciele zgłosili żądania dopiero na gruncie OOU z 2011 r. W ocenie sądów nie powinni byli czekać z procesowaniem się z Przedsiębiorstwem Państwowym „Porty Lotnicze”, a ich uprawnienie w tym zakresie – w myśl art. 129 ustawy – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1232 ze zm.) – wygasło 25 sierpnia 2009 r. W przypadku tego typu roszczeń obowiązuje bowiem dwuletni termin zawity – w tym przypadku liczony od 2007 r.

Orzeczenia te zgodne były z aktualnym poglądem Sądu Najwyższego. Według niego to, że 15 listopada 2008 r. zmienił się podmiot władny do utworzenia OOU (nie był nim już wojewoda, a sejmik województwa), nie wpłynęło na utratę mocy rozporządzenia nr 50 (tak np. w wyrokach o sygn. akt I CSK 509/11 czy III CZP 34/15).

Odmienne poglądy

Cały jednak szkopuł w tym, że wcześniej sądy bazowały na orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego. To zaś było zgola odmienne. NSA w orzeczeniach z 2009 r. (II OSK 445/09 oraz II OSK/502/09) uznał bowiem, że rozporządzenie wojewody utraciło jednak moc. Co nie pozosta-

Kiedy trzeba znosić uciążliwe sąsiedztwo

Obszar ograniczonego użytkowania może zostać utworzony dla:



Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania (OOU) wprowadza dla właścicieli nieruchomości położonych w jego obrębie istotne **ograniczenia**: zakaz rozbudowy budynków, zmiany ich funkcji, obowiązek zapewnienia w nowo powstających obiektach odpowiedniej izolacyjności akustycznej ścian, konieczność znoszenia hałasu.

Właściciel nieruchomości w strefie nie może żądać zaniechania tych immisji. Przez to wartość jego nieruchomości się obniża. Dlatego też może **się domagać odszkodowań** z tytułu rewitalizacji akustycznej oraz uciążliwego sąsiedztwa.

ło bez echa w sądach cywilnych, które – jak podnoszą prawnicy – niemalże masowo zaczęły oddalać powództwa o odszkodowanie zgłoszone na podstawie tego aktu prawa miejscowego.

Na ten dysonans wskazano również teraz, w uzasadnieniu postanowienia o przekazaniu sprawy powiększonemu składowi SN. „W stosunku do (...) rozporządzenia nr 50 z dnia 7 sierpnia 2007 r. Wojewody Mazowieckiego – występuje rozbieżność stanowisk co do wykładni tych samych przepisów pomiędzy Sądem Najwyższym a Naczelnym Sądem Administracyjnym. Sąd Najwyższy przyjmuje bowiem dalsze obowiązywanie tych aktów prawa miejscowego po dniu 15 listopada 2008 r., natomiast w przeważającej części orzeczeń Naczelnego Sądu Administracyjnego przyjmowane jest stanowisko przeciwnie” – czytamy.

W piśmie podkreśla się, że sądy powszechne przy rozstrzyganiu spraw o charakterze cywilnym przyjmują stanowisko Sądu Najwyższego. Na praktykę organów administracji publicznej decydujący wpływ wywiera natomiast „dominujące w tym przedmiocie stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego”, które było

zresztą jednym z czynników powodujących uchwalenie nowego OOU w 2011 r.

Czekają tysiące osób

Co jednak istotne – na co zwraca uwagę mec. Radosław Howaniec z Kancelarii Majchrzak, Szafrańska i Partnerzy w Poznaniu – orzecznictwo NSA spowodowało, że organy administracji wydawały dla nieruchomości położonych w OOU z 2007 r. decyzje o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę na normalnych zasadach.

W praktyce brak było specjalnych ograniczeń, jeśli chodzi o budowę na tych terenach, tak jakby obszar nie obowiązywał – przypomina prawnik.

Dlatego też w jego ocenie kasus Okęcia to modelowy przykład instytucji desuetudo – utraty mocy przez przepisy z tego powodu, że nie są one stosowane. To zaś oznacza, że właścicielom nieruchomości objętych już obszarem z 2007 r. nie powinno się zamykać drogi odszkodowawczej. Trudno bowiem w ogóle uznać, że to rozporządzenie formalnie obowiązywało, skoro nawet administracja publiczna nie stosowała jego rygorów.

Po latach przepychanek sytuację wyjaśnić ma skład siedmiu sędziów SN. Jak jednak podaje serwis prasowy sądu, sprawa trafi na wokandę najwcześniej w październiku.

Podjęcie przez SN uchwały w tej sprawie mieć będzie olbrzymie znaczenie dla kilkudziesięciu tysięcy mieszkańców OOU dla portu im. F. Chopina w Warszawie i portu Katowice-Pyrzowice – komentuje radca prawny Jacek Smyk z Kancelarii Corpus Iuris Rotko i Wspólnicy w Warszawie.

Czekają oni na jasne stanowisko, co z ich roszczeniami, co z możliwością życia w godnych warunkach, a więc m.in. czy ich domy będą wygłuszone – dodaje prawnik.

Również mec. Howaniec wiąże z uchwałą duże nadzieje.

Rozstrzygnięcie zagadnienia prawnego, i to w składzie siedmiu sędziów SN, zakończy panujący dualizm prawny i de facto odpowie mieszkańcom, czy żyją w państwie prawa, gdzie organy państwa budują zaufanie do ich działań, czy też w takim, w którym obywatele pozostają bezsilni w starciu z aparatem państwa – wtóruje mecenas Howaniec.

©