

Spór | Czy uda się złagodzić napięcia między właścicielami nieruchomości a lotniskami

O co tyle hałasu



MAT PRAS.



MAT PRAS.

JOANNA WICZEOREK
JANUSZ MAZUREK

Chociaż producenci silników lotniczych proponują coraz to bardziej ekologiczne i redukujące hałas rozwiązania, a zarządzający lotniskami również dbają o odpowiednie parametry hałasu, mieszkańcy okolic lotniskowych nieruchomości regularnie upominają się o odszkodowania. Czy polski ustawodawca dąży do rozwiązania napięcia między właścicielami a lotniskiem na korzyść tych pierwszych?

Nie zawsze można zdążyć

W Sejmie trwa dyskusja i prace nad zgłoszonym przez Komisję ds. Petycji projektem zmiany art. 129 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, p.o.s.), który wprowadza dla właściciela nieruchomości pięcioletni termin zawity na zgłoszenie stosownego roszczenia wynikającego z ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości.

Chodzi o ewentualny wykup nieruchomości lub jej części albo o odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz kosztów izolacji akustycznej.

Wydłużenie z dwóch do pięciu lat znacznie wzmocniłoby pozycję właścicieli nieruchomości wobec portów lotniczych. Powstaje pytanie, czy tego rodzaju uprzywilejowana pozycja prawna nie będzie nadmiernie dyskryminująca dla drugiej strony.

Komisja ds. Petycji podjęła inicjatywę ustawodawczą w reakcji na stanowisko jednego z wójtów, który wnosił o zmianę art. 129 ust. 4 p.o.s. Zmiana miałaby polegać na wydłużeniu terminu do wystąpienia z roszczeniem o odszkodowanie za ograniczenie korzystania z nieruchomości oraz na umożliwieniu dochodzenia takich roszczeń osobom, które uchybiły terminowi wskazanemu w obecnym brzmieniu przepisu. W praktyce z roszczeniem występowało bardzo mało osób. Warto zwrócić uwagę, iż wnioskodawca błędnie wskazał na krótki termin przedawnienia (zamiast na termin zawity).

Konsekwencje tego terminologicznego chaosu mogą utrudnić stosowanie znowelizowanego przepisu. Kolejnym ryzykiem dla portów lotniczych jest objęcie dłuższym terminem także roszczeń powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy.

Zwolennicy przedłużenia do lat pięciu terminu na występowanie z roszczeniami wskazują na wyrażne argumenty uzasadniające właśnie takie legislacyjne rozwiązanie. Wiele nieruchomości ma nieregulowany stan prawny, a uzyskanie legitymacji do wystąpienia o odszkodowanie często wymaga więcej niż dwóch lat. Pojawiła się propozycja, aby początek biegu terminu zawitego liczyć od momentu uregulowania stanu prawnego nieruchomości. Ponadto obecny dwuletni termin jest krótszy niż ogólny termin przedawnienia z art. 118 kodeksu cywilnego. W uzasadnieniu projektu nie wskazano, dlaczego

akurat pięcioletni termin należy uznać za właściwy. Początek biegu terminu zawitego związany jest najczęściej z wejściem w życie uchwały dotyczącej ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Niekorzystne oddziaływanie na nieruchomość może się ujawnić dopiero po podjęciu działalności przez dany port lotniczy (termin dwuletni może upłynąć, zanim właściciel zorientuje się, że jego prawa doznały uszczerbku). Wnioskodawcy twierdzą też, że przedłużenie terminu do pięciu lat nie będzie miało konsekwencji finansowych. Z tym argumentem można jednak polemizować. Istotne wydłużenie terminu zawitego, zgodnie z celem nowelizacji, zapewne wpłynie na skuteczność dochodzenia przed sądami powszechnymi roszczeń.

Zawiłości terminu zawitego

Teraz właściciel nieruchomości ma dwa lata na zgłoszenie roszczenia od dnia wejścia w życie uchwały sejmiku województwa, ustanawiającej wokół lotniska obszar ograniczonego użytkowania. Zgłoszenie roszczenia powoduje, że aktualizuje się obowiązek zapłaty przez port lotniczy odszkodowania; brak zgłoszenia powoduje wygaśnięcie roszczenia. Roszczenie z art. 129 ust. 2 p.o.s., jako majątkowe podlega przedawnieniu (odrębny termin od terminu zawitego) w terminie określonym w art. 118 k.c. Sąd Najwyższy rozstrzygnął, że bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się już od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w drodze ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania (od tego momentu roszczenie jest wymagalne i może być dochodzone), a

nie wraz ze zgłoszeniem roszczenia przez właściciela nieruchomości (wyrok SN z 4 grudnia 2013 r., II CSK 161/13). W opinii Prokuratury Generalnej Skarbu Państwa znajdziemy pogląd dotyczący charakteru terminu z art. 129 ust. 4 p.o.s. i krytyczną ocenę proponowanej nowelizacji faworyzującej właścicieli nieruchomości. Zdaniem Prokuratury obecny kształt przepisów – dwa lata na zgłoszenie roszczenia i przedawnienie go na zasadach ogólnych, tj. art. 118 k.c., pozwala na konkluzję, iż dwa lata na zgłoszenie roszczeń to nie jest zbyt mało. Z charakteru prawnego terminów zawitych wynika, iż z reguły są one krótsze od terminów przedawnienia.

Ponadto krytycy projektu wskazują na błędną i niejasną redakcję przepisu przejściowego, odnoszącą się do roszczeń nieprzedawnionych. Zauważają również możliwość naruszenia zasady równości wobec prawa poprzez przedłużenie terminu tylko dla tych, którym termin dwuletni nie upłynął. W opinii Biura Analiz Sejmowych przedstawiono pogląd, iż retrospektywy charakter regulacji nie budzi wątpliwości, bo rozszerza uprawnienia obywateli wobec państwa. Nie odniesiono się natomiast do hipotetycznego problemu roszczeń między obywatelami a innymi podmiotami prywatnymi (np. spółkami zarządzającymi portami lotniczymi).

Projekt jest na etapie pierwszego czytania w sejmowej Komisji Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa. ©

Joanna Wiczeorek – ekspert prawa lotniczego, dyrektor French Desk w kancelarii Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy sp.k.

Janusz Mazurek – radca prawny z kancelarii Spaczyński Szczepaniak i Wspólnicy sp.k., ekspert prawa procesowego