

Warszawa, dnia 12 lipca 2013 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Włodarzewska – Za Parkiem” w Warszawie
ul. Włodarzewska 51 F, 02-384 Warszawa

Opinia prawna

**dot. możliwości dochodzenia roszczeń związanych z ustanowieniem Obszaru
Ograniczonego Użytkowania dla Lotniska Chopina w Warszawie przez dysponentów
nieruchomości położonych na Osiedlu Spółdzielni Mieszkaniowej
„Włodarzewska – Za Parkiem” w Warszawie.**

I. Stan faktyczny

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Włodarzewska – Za Parkiem” położona jest w Warszawie przy ulicy Włodarzewskiej. Budynki wielorodzinne wchodzące w jej skład oznaczone są numerami 51 F, G, H i J.

W dniu 20 czerwca 2011 r. Sejmik Województwa Mazowieckiego podjął uchwałę nr 76/11 o ustanowieniu Obszaru Ograniczonego Użytkowania dla Lotniska Chopina w Warszawie, która weszła w życie 3 sierpnia 2011 r.

W Obszarze Ograniczonego Użytkowania utworzonym dla Lotniska Chopina w Warszawie wyróżniono dwie strefy- Z1 i Z2. W strefach Z1 i Z2, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska, gdzie oddziaływanie hałasu jest największe, obowiązują ograniczenia dotyczące lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów podlegających szczególnej ochronie akustycznej takich jak: szpitale, domy opieki, szkoły, przedszkola, żłobki itp. Uregulowania te wprowadzono,

aby zapobiec dalszemu wzrostowi liczby osób narażonych na stałe oddziaływanie hałasu lotniczego o poziomach wyższych niż dopuszczalne.

Nieruchomości przy ul. Włodarzewskiej 51 F, 51 G, 51 H położone są w Obszarze Ograniczonego Użytkowania, poza strefami Z1 i Z2, na terenie, na którym nie ma przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowej. Nieruchomość przy ul. Włodarzewskiej 51 J położona jest na granicy Obszaru Ograniczonego Użytkowania ustanowionego dla Lotniska Chopina. W związku z tym, że dopuszczalne dobowe poziomy hałasu na tym terenie, na którym położone są nieruchomości przy ulicy Włodarzewskiej 51 F, G i H mierzone wskaźnikiem LAeq N mieszczą się w przedziale 45-50 dB, w ocenie Lotniska Chopina w Warszawie nie ma uzasadnienia do wprowadzania dodatkowych izolacji akustycznych w obiektach mieszkalnych.

Nieruchomość przy ul. Włodarzewskiej 51 J położona jest na granicy Obszaru Ograniczonego Użytkowania ustanowionego dla Lotniska Chopina.

II. Ocena prawna

Ustawa Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. w art. 135. 1. stanowi, że jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar ograniczonego użytkowania. Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy sejmik województwa, w drodze uchwały.

Obszar ograniczonego użytkowania to zatem prawnie wyznaczony teren, na który oddziałuje okoliczny zakład lub inny podobny obiekt (niniejszym przypadku lotnisko) emitując zanieczyszczające (zatruwające) środowisko naturalne oddziaływanie, np. hałas, przez co standardy jakości środowiska na tym terenie nie mogą być dotrzymane.

Ograniczenia, nakazy i zakazy zawarte w Uchwale dotyczą wyłącznie mienia nieruchomości tj. nieruchomości (niezależnie od ich przeznaczenia, również rolnych, ogrodniczych, nieużytków itp.) gruntowych zabudowanych i niezabudowanych, lokalowych położonych na terenie obszaru. Ograniczenia te nie dotyczą natomiast innego mienia (np. wiat nie połączonych trwale z gruntem, pojazdów) oraz ludzi mieszkających na terenie OOU.

Ograniczając użytkowanie, państwo ingeruje w sferę podstawowych praw człowieka do nieskrępowanego korzystania z własności, ochrony zdrowia, do wypoczynku. Jednak w zamian za to, że nieruchomości położone na terenie obszaru zostały poddane licznym nakazom, zakazom i innym ograniczeniom, którym należy się podporządkować (np. zakaz budowy nowych żłobków, przedszkoli, szkół, szpitali i innych obiektów związanych z podobnymi funkcjami), tytułem rekompensaty za ograniczenia oraz za znoszenie nakazów i zakazów można żądać wykupu nieruchomości położonej na terenie obszaru lub odszkodowania związanego ze skutkami ograniczenia sposobu i zakresu użytkowania nieruchomości.

W związku z tym, że skutek ograniczenia sposobu korzystania z położonych na terenie obszaru nieruchomości lub z ich części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, użytkowanie konkretnej nieruchomości stanie się niemożliwe lub istotnie ograniczone, Prawo ochrony środowiska stanowi, że prawnym dysponentom nieruchomości (gruntowych i lokalowych niezależnie od ich przeznaczenia), położonych na terenie obszaru przysługuje roszczenie o wykupienie nieruchomości lub jej części albo o odszkodowanie za poniesioną szkodę pozostającą związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości przy czym, szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości oraz koszty w celu wypełnienia nałożonych uchwałą wymagań technicznych dotyczących zabezpieczenia przed hałasem istniejących budynków (tzw. rewitalizacja akustyczna).

Poniżej przedstawione zostaną podstawowe zagadnienia praktyczne związane z problematyką roszczeń wynikających z ustanowienia Obszaru Ograniczonego Użytkowania dla Lotniska Chopina w Warszawie.

1. Z jakim roszczeniem mogą wystąpić mieszkańcy Osiedla „Włodarzewska – Za Parkiem”

Osoby będące dysponentami nieruchomości położonych na terenie Osiedla „Włodarzewska – Za Parkiem” mogą wystąpić z żądaniem wykupu nieruchomości lub jej części w przypadku, gdy w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało

się niemożliwe lub istotnie ograniczone oraz z żądaniem odszkodowania za poniesioną szkodę, w tym również szkodę polegającą na zmniejszeniu wartości nieruchomości.

2. Kto może wystąpić z roszczeniem

Z żądaniem wykupienia nieruchomości lub jej części w przypadku, gdy w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone może wystąpić właściciel nieruchomości oraz użytkownik wieczysty nieruchomości (art. 129.1, 2 i 3 poś).

Z żądaniem odszkodowania za poniesioną szkodę, w tym również szkodę polegającą na zmniejszeniu wartości nieruchomości, może wystąpić właściciel nieruchomości, jej użytkownik wieczysty oraz osoba, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, np. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 129.2 i 3 poś).

Powyżej wskazane roszczenia przysługują tylko wymienionym powyżej podmiotom będącym dysponentami nieruchomości. W związku z powyższym z roszczeniami tymi nie może wystąpić podmiot zrzeszający wskazane powyżej osoby, np. spółdzielnia mieszkaniowa.

Nie istnieje również możliwość wystąpienia z powództwem zbiorowym, ponieważ w przypadku roszczeń związanych z ustanowieniem Obszaru Ograniczonego Użytkowania wyłączną podstawą ich dochodzenia jest art. 136 w zw. z art. 136 ustawy Prawo Ochrony Środowiska.

3. Termin i sposób wystąpienia z żądaniem

Z wszystkimi żądaniami, jakie przysługują dysponentom nieruchomości położonych na terenie Osiedla „Włodarzewska – Za Parkiem” można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie Uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r., tj. w terminie nieprzekraczalnym do 3 sierpnia 2013 r.

Gdy ograniczenie sposobu korzystania ze środowiska jest następstwem ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, to dochodzenie roszczeń wymienionych w art. 129 ust. 1-3 ustawy odbywa się w trybie przewidzianym w art. 136 ust. 1 ustawy, przewidującym właściwość sądów powszechnych.

W orzecznictwie prezentowane są różne stanowiska co do charakteru czynności, których dokonanie stanowi skuteczne zgłoszenie żądania w przewidzianym terminie, tj. do 3 sierpnia 2013.

Zgodnie ze stanowiskiem SN (wyrok z dnia 10.10.2008 r., II CSK 216/08) roszczenia, o których mowa należy zgłosić w terminie 2 lat od dnia wejścia w życie Uchwały do obowiązującego

do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości, bowiem ustawodawca określił obowiązek ich zgłoszenia określonego podmiotowi zobowiązanemu do ich realizacji przed wystąpieniem z tymi roszczeniami na drogę sądową, w celu zachowania prawa dochodzenia tych roszczeń przed sądem.

Natomiast zgodnie z wyrokiem SA w Łodzi (z dnia 26.02.2013 r., I ACa 1308/12) jeżeli wystarczy w okresie 2 lat zgłosić to roszczenie obowiązanemu, to tym bardziej wytoczenie przez uprawnionego w zawitym terminie powództwa obejmującego roszczenie z art. 129 ust. 1-2 pozwala zachować to żądanie jako skuteczne. Innymi słowy z wytoczeniem powództwa można i należy wręcz wiązać skutki wystąpienia z roszczeniem, gdyż wytoczenie powództwa jest szczególnym sformalizowanym przypadkiem wystąpienia z roszczeniem w rozumieniu art. 129 ust. 4 cytowanej ustawy.

Biorąc pod uwagę różne stanowiska prezentowane w orzecznictwie, aby mieć pewność, że roszczenie nie wygaśnie po 3 sierpnia 2013 roku, najbezpieczniej jest przed tą datą wystąpić z wezwaniem do dobrowolnego spełnienia żądania do podmiotu odpowiedzialnego, czyli zarządcy lotniska, a w przypadku odmowy lub braku odpowiedzi, skierować sprawę na drogę postępowania sądowego również przed tą datą.

Składając wezwanie przedprocesowe należy wskazać tytuł odszkodowania (np. odszkodowanie tytułem naprawienia szkody spowodowanej spadkiem wartości nieruchomości lub odszkodowanie tytułem koniecznych nakładów akustycznych), jego przedmiot oraz konkretną cenę wykupu lub kwotę odszkodowania. Należy również wskazać w jaki sposób nastąpiło uniemożliwienie lub ograniczenie możliwości korzystania z nieruchomości oraz wskazać dowody potwierdzające ten fakt.

4. Do kogo kierować żądania

Roszczenia o wykup nieruchomości lub o odszkodowanie należy kierować do podmiotów których działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania, czyli do właścicieli /zarządców zakładów. W niniejszym przypadku żądania należy kierować do PP "Porty Lotnicze" w Warszawie ul. 17 Stycznia 49.

5. Jakie są podstawy wystąpienia z żądaniami

Wybór rodzaju rekompensaty (wykup albo odszkodowanie) zależy od tego, czy zainteresowany chce pozostać ze swoją nieruchomością na terenie obszaru ograniczonego użytkowania, czy też nie. Wskazane rodzaje rekompensaty są rozdzielne, tzn. albo wykup albo odszkodowanie.

Wykupu nieruchomości można żądać wtedy, gdy wskutek ograniczenia stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Można więc żądać wykupu, gdy np. niemożliwe jest korzystanie z wchodzących w skład nieruchomości gruntowej lub lokalowej ogrodu czy balkonu, gdyż tych nie sposób zabezpieczyć przez hałasem lotniczym (utrata użyteczności nieruchomości).

Odszkodowania można żądać, gdy w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości wystąpi niemożliwość lub ograniczoność korzystania z nieruchomości. Szkoda w niniejszym przypadku obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Odszkodowania można dochodzić m.in. w związku z nakładami koniecznymi do poniesienia na wyciszenie lokalu (tzw. rewitalizacja akustyczna) poprzez wymianę okien i drzwi na dźwiękoszczelne, wyciszenie ścian zewnętrznych, dachów i stropodachów (tzw. przegród budowlanych) materiałami budowlanymi o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Takiego odszkodowania można dochodzić nie tylko wtedy, gdy już wydatki na wyciszenie lokalu zostały zapewnione, ale również przed ich dokonaniem. To biegły w postępowaniu sądowym oceniać będzie koszty konieczne do rewitalizacji akustycznej nieruchomości.

Przy czym zgodnie z § 6 Uchwały na terenie całego obszaru ograniczonego użytkowania w budynkach istniejących należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny we wszelkich pomieszczeniach, nie tylko mieszkalnych, czyli również użytkowych.

Odszkodowanie może być też związane ze spadkiem wartości ekonomicznej (rynkowej) nieruchomości spowodowanej ograniczeniami wprowadzonymi Uchwałą o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania. Na skutek wprowadzenia w poszczególnych strefach obszaru zakazu budowy niektórych obiektów użyteczności publicznej (np. żłobków, przedszkoli, szpitali, itp.) mogą zmaleć szanse sprzedaży nieruchomości, co oznaczać będzie zmniejszenie wartości nieruchomości. Spadek wartości nieruchomości gruntowej oraz lokalowej powiązany jest także z utratą ich użyteczności wobec braku możliwości korzystania z przynależnego do nieruchomości ogrodu lub balkonu, a przez to ograniczeniem lub wręcz pozbawieniem prawa do wypoczynku.

6. Czy warto ubiegać się o wykup lub o odszkodowanie w związku z obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionym dla Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie?

Z jednej strony po dniu 3 sierpnia 2013 r. prawo do ubiegania się o wykup lub o odszkodowanie bezpowrotnie zostanie utracone, co oznacza, że w przyszłości nie będzie można

wystąpić z takim żądaniem. Z drugiej strony w przypadku niez zaakceptowania przez podmiot odpowiedzialny żądania, a więc w przypadku spraw spornych, właściwymi do orzekania są sądy powszechne. Oznacza to zatem, że złożenie pozwu o wykup lub odszkodowanie wiązać będzie się z koniecznością poniesienia kosztów sądowych, w tym przede wszystkim wpisu stosunkowego od wartości przedmiotu sporu.

Podkreślić przy tym należy, że zasadność roszczenia nie wynika z samego faktu położenia nieruchomości w Obszarze Ograniczonego Użytkowania, zwłaszcza, że nieruchomości przy ul. Włodarzewskiej 51 F, 51 G, 51 H położone są w OOU, poza strefami Z1 i Z2, na terenie, na którym nie ma przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowej, a nieruchomość przy ul. Włodarzewskiej 51 J położona jest na granicy OOU. Na tym terenie, gdzie dopuszczalne dobowe poziomy hałasu mierzone wskaźnikiem LAeq N mieszczą się w przedziale 45-50 dB, nie będzie w ocenie Lotniska uzasadnienia do wprowadzania dodatkowych izolacji akustycznych w obiekcie mieszkalnym.

W oparciu o istniejące orzecznictwo sądowe przyjąć można, że aby uzyskać odszkodowanie czy wykup nieruchomości należy wykazać okoliczności wskazujące, że na obszarze nieruchomości dochodzi do ponadprzeciętnego negatywnego oddziaływania na środowisko, jak na przykład: hałas wywołany przelatującymi samolotami jest intensywny i wywołuje dyskomfort; natężenie hałasu nie pozwala prowadzić rozmowy w ogrodzie czy na balkonie; jest on intensywny także wewnątrz budynku; przy przelocie samolotów czuć drżenie kostki brukowej na podwórzu oraz blatów w pomieszczeniach; na domu pojawiły się rysy na ścianach zewnętrznych w okolicach okien.

Jeżeli chodzi o odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości, to należy wykazać, że nastąpiło ono na skutek szkody pozostającej w związku przyczynowym z ruchem lotniska. Dla ustaleń w tej kwestii konieczne są dowody w postaci opinii biegłych, którzy określają stratę w postaci utraty wartości nieruchomości. Ustala się np., że wskutek położenia nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska poniesiona została szkoda w określonej kwocie, odpowiadającej spadkowi wartości nieruchomości. Szkodę tę wylicza biegły w oparciu o stan budynku na dzień po utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania - zgodnie z przepisami prawa budowlanego i Polskimi normami - dla poziomu hałasu w miejscu położenia nieruchomości na obszarze użytkowania.

7. Jakie czynności konieczne są do wystąpienia z żądaniami.

Aby wystąpić z żądaniem wykupu lub odszkodowania należy przygotować wymagane dokumenty. Są nimi dokumenty dotyczące statusu prawnego nieruchomości i tytułu władania

(wyciąg z księgi wieczystej ewentualnie akt notarialny nabycia nieruchomości) oraz dotyczące sposobu zagospodarowania nieruchomości (wypis, ewentualnie też wyrys z rejestru gruntów lub z mpzp lub studium).

adw. Agnieszka Błażejewska