

DECYZJA

Na podstawie art. 113 ust. 6 i 7, art. 118a ust. 3, art. 128 ust. 4 w zw. z art. 124 ust. 4, art. 129 ust. 5 pkt 1, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, ust. 2, ust.3, ust. 6 i art. 133 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021r., poz. 1899 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021r. poz. 735 ze zm.)

orzekam

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości **58,00 zł (słownie: pięćdziesiąt osiem złotych 00/100)** za zmniejszenie wartości nieruchomości, której stan prawny jest nieuregulowany, oznaczonej na arkuszu mapy 1 działką nr 52 o pow. 0,0600 ha, położonej w gminie Osieczna, obręb Wojnowice, zapisanej w księdze wieczystej Wykaz Liczba 145 Osieczna, prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lesznie, powstałe w związku z wydaną w dniu 30 października 2017r. decyzją Starosty Leszczyńskiego znak: GN.V.6821.19.2016 ograniczającą sposób korzystania z części nieruchomości poprzez zezwolenie na założenie i przeprowadzenie na powyższej nieruchomości przewodów i urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej, dla inwestycji polegającej na przebudowie istniejącej napowietrznej elektroenergetycznej jednotorowej linii 110 kV relacji Leszno Gronowo – Śrem Helenki – Śrem HCP.

2. Zobowiązać ENEA Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Strzeszyńskiej 58, 60-479 Poznań do wpłacenia do depozytu sądowego, na okres 10 lat, odszkodowania w kwocie 58,00 zł (słownie: pięćdziesiąt osiem złotych 00/100) w terminie 14 dni od daty, w której niniejsza decyzja stanie się ostateczna za zmniejszenie wartości nieruchomości opisanej w pkt 1.

UZASADNIENIE

Dnia 30 października 2017r., po rozpatrzeniu wniosku ENEA Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Strzeszyńskiej 58, 60-479 Poznań wydana została decyzja Starosty Leszczyńskiego znak: GN.V.6821.19.2016 ograniczająca sposób korzystania z części nieruchomości, której stan prawny jest nieuregulowany, położonej w gm. Osieczna, obręb Wojnowice, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 52 o pow. 0,0600 ha, zapisanej w księdze wieczystej Wykaz Liczba 145 Osieczna, prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lesznie. Decyzja ta stała się ostateczna dnia 7 grudnia 2017r.

Przedmiotowe ograniczenie wyrażało się w udzieleniu zezwolenia inwestorowi – ENEA Operator Sp. z o.o. na założenie i przeprowadzenie na powyższej nieruchomości przewodów i urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej, dla inwestycji polegającej na przebudowie istniejącej napowietrznej elektroenergetycznej jednotorowej linii 110 kV relacji Leszno Gronowo – Śrem Helenki – Śrem HCP. Planowana inwestycja polegać miała na demontażu istniejącej jednotorowej linii elektroenergetycznej 110 kV i budowie w jej miejscu nowej linii elektroenergetycznej 110 kV o tożsamym przebiegu. Powierzchnia zajęta przez pas ograniczenia na działce nr 52 wynosić miała 45,68 m² przy długości projektowanej trasy linii na działce rzędu 6 m i szerokości pasa ograniczenia linii określonej na 8,8 m. Odległość najniższej zawieszzonego przewodu linii od ziemi miała być większa niż 5,85 m.

Pismem z dnia 20 kwietnia 2021r. ENEA Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Strzeszyńskiej 58, działająca przez pełnomocnika Pana [anonimizacja danych] zwróciła się do tutejszego organu o ustalenie odszkodowania za szkody powstałe na nieruchomości stanowiącej działkę nr 52, w obrębie Wojnowice, powstałe w związku z wydaniem decyzji z dnia 30 października 2017r. znak: GN.V.6821.19.2016 ograniczającej sposób korzystania z części ww. nieruchomości w związku z przebudową elektroenergetycznej jednotorowej linii 110 kV relacji Leszno Gronowo – Śrem Helenki – Śrem HCP.

Art. 124 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021r., poz. 1899 ze zm.) – dalej ugn, nakłada na osobę lub jednostkę organizacyjną występującą o zezwolenie obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń. Gdyby jednak przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego okazało się niemożliwe albo powodowało nadmierne trudności lub koszty, zastosowanie znajduje art. 128 ust. 4, przewidujący możliwość ustalenia odszkodowania za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 124 ugn.

Art. 129 ust. 5 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami normuje, iż w przypadkach, o których mowa w art. 124, starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu.

Art. 130 ust. 2 tej samej ustawy dyktuje z kolei, aby ustalenie wysokości odszkodowania nastąpiło po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Opinię w przedmiotowej sprawie sporządził rzeczoznawca majątkowy Pan [anonimizacja danych].

Zakresem wyceny objęto określenie wartości szkód powstałych na przedmiotowej nieruchomości, jak i zmniejszenie wartości nieruchomości powstałe na skutek realizacji inwestycji na podstawie decyzji Starosty Leszczyńskiego z dnia 30 października 2017r.

Dla oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego podstawowe znaczenie mają regulacje zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021r., poz. 555).

W myśl § 43 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r., „*przy określaniu wartości poniesionych szkód na nieruchomości, o których mowa w art. 128 ust.4 ustawy, uwzględnia się w szczególności: stan zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji odpowiednio o wywłaszczeniu, ograniczeniu sposobu korzystania albo zezwoleniu na czasowe zajęcie nieruchomości oraz stan zagospodarowania nieruchomości na dzień zakończenia działań uzasadniających wydanie tej decyzji - pkt 1; utratę pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań uzasadniających jej wydanie - pkt 2 (ust. 1).*

Przez stan zagospodarowania w przypadku nieruchomości zabudowanej rozumie się przeznaczenie i sposób wykorzystywania obiektów budowlanych oraz ich stan techniczny, a także cechy tych obiektów, a w szczególności gabaryty, formę architektoniczną, usytuowanie względem linii zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu (ust. 2).

Przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust.4 ustawy, uwzględnia się: zmianę warunków korzystania z nieruchomości - pkt 1; zmianę przydatności użytkowej nieruchomości - pkt 2; trwale ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości - pkt 3; skutki spowodowane obowiązkiem udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy - pkt 4 (ust. 3).

Wartość poniesionych szkód spowodowanych działaniami, o których mowa w art. 124 ust. 6 ustawy, określa się po wystąpieniu szkody. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio (ust. 4).

Z uwagi na fakt, że przepis ten nie określa daty, na którą ocenić należy zmniejszenie wartości nieruchomości, zasadnym jest odnieść się w tym zakresie do ogólnej zasady wyrażonej w art. 130 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który mówi, że wysokość odszkodowania ustala się według stanu i przeznaczenia nieruchomości w dniu pozbawienia lub ograniczenia praw oraz jej wartości w dniu wydania decyzji o odszkodowaniu. Dzień ograniczenia praw do przedmiotowej nieruchomości w rozważanym przypadku jest tożsamy z dniem ostateczności decyzji Starosty Leszczyńskiego wydanej w trybie art. 124 ugn, tj. 7 grudnia 2017r.

W dniu 14 października 2021r. biegły dokonał wizji w terenie – oględzin na gruncie. Stwierdził, że nieruchomość oznaczona jako działka nr 52 jest niezabudowana, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej. Otoczenie stanowią łąki, pastwiska oraz cieki wodne, sama zaś nieruchomość porośnięta jest darniną z dominującą roślinnością trawiastą, typową dla łąk. Kształt zbliżony do mocno wydłużonego prostokąta, powierzchnia płaska. W trakcie oględzin odnotowano, iż na działce wykonywane są zabiegi agrotechniczne, łąka jest koszona. Z kierunku południowo – zachodniego w kierunku północno- wschodnim, nad zachodnią częścią działki przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV bez słupów podtrzymujących tę linię położonych na powierzchni działki nr 52.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Osieczna, zatwierdzonym uchwałą nr XIII/148/2001 Rady Miejskiej Osieczna z dnia 28 czerwca 2001r. ze zmianami, na dzień wydania decyzji Starosty Leszczyńskiego, szacowana działka gruntu położona była na terenie oznaczonym jako obszar łąk i pastwisk. Działka ta znajdowała się ponadto w korytarzu ekologicznym o znaczeniu regionalnym.

Ustalenie odszkodowania w niniejszej sprawie dotyczy powstałych szkód i zmniejszenia wartości nieruchomości w związku z przebudową omawianej linii elektroenergetycznej, na której realizację zezwolono na podstawie decyzji ograniczającej sposób korzystania z części nieruchomości. Na działce nr 52, obręb Wojnowice, przed wydaniem decyzji z dnia 30 października 2017r. istniała już linia 110 kV relacji Leszno Gronowo – Śrem Helenki – Śrem HCP, która to w niewielkim stopniu wpływała na warunki korzystania z niej. Przebudowa ww. urządzenia przesyłowego nie skutkowałą zmianą lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych w granicy przedmiotowej działki. Remont omawianej linii elektroenergetycznej obejmował demontaż istniejącej linii elektroenergetycznej i budowę nowej linii elektroenergetycznej 110 kV po tożsamym śladzie. Prace związane z przebudową przedmiotowej sieci obejmowały demontaż przewodów fazowych wraz z osprzętem izolacyjnym oraz przewodu odgromowego i budowie nowych konstrukcji wsporczych (usytuowanych poza działką nr 52), zawieszenie nowych przewodów fazowych z osprzętem oraz zawieszenie nowego przewodu odgromowego skojarzonego z włóknami światłowodowymi OPGW. Na przebudowywanym odcinku linii zawieszono trzy przewody fazowe stalowo – aluminiowe w układzie trójkątnym i jeden odgromowy, przy czym zakres prac na działce nr 52 obejmował jedynie wykonanie naciągów przewodów fazowych oraz przewodu odgromowego. Od dnia wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, tj. 30 października 2017r., do dnia zakończenia działań uzasadniających jej wydanie, który zgodnie z oświadczeniem kierownika budowy, przypadł na dzień 18 października 2018r. - nie nastąpiła utrata pożytków, ponieważ w okresie tym działka mogła być w dalszym ciągu użytkowana zgodnie z jej przeznaczeniem, tj. jako łąka. Wobec powyższego, wartość szkód powstałych na nieruchomości w związku z przeprowadzoną inwestycją, według stanu nieruchomości we wskazanych wyżej datach określono na 0 zł. Brak wystąpienia zniszczeń na omawianej działce gruntu został także potwierdzony przez pełnomocnika inwestora we wniosku z dnia 20 kwietnia 2021r. Kontynuując analizę wpływu dokonanych działań na uprawnienia właściciela gruntu stwierdzono, iż realizacja inwestycji nie spowodowała zmiany warunków korzystania z nieruchomości oraz zmiany przydatności użytkowej nieruchomości. Nie nastąpiło także trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z niej. Wystąpiły jednak skutki spowodowane obowiązkiem udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii urządzenia. Ingerencja właściciela urządzeń elektroenergetycznych w prawo własności nieruchomości możliwa jest jedynie w granicach wyznaczonego decyzją z dnia 30 października 2017r. obszaru ograniczenia, jednakże obejmuje swym zakresem prawo wejścia na grunt w celu wykonywania czynności związanych w konserwacją i usuwaniem awarii – z jednej strony i obowiązek właściciela nieruchomości, aby umożliwić wejście na swoją działkę celem wykonania ww. czynności – z drugiej. Pas gruntu objęty ograniczeniem musi być także utrzymywany w stanie zapewniającym możliwość dojścia i wykonania wymienionych uprzednio czynności.

Konieczność znoszenia przez właściciela swoistych niedogodności powoduje zatem zmniejszenie wartości nieruchomości, która obciążona została ograniczeniem unormowanym w art. 124 ugn. W rozważanym przypadku działki nr 52 o pow. 0,0600 ha, w obrębie Wojnowice, ograniczenie w sposobie korzystania wprowadzono na fragmencie o pow. 45,68 m², a wynikające z tego tytułu zmniejszenie wartości nieruchomości według jej stanu na dzień ograniczenia prawa własności, tj. 7 grudnia 2017r. - oszacowano na kwotę 58,00 zł

Organ dokonał oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym i ustalił, że Pan [anonimizacja danych] posiada wymagane uprawnienia zawodowe i jest wpisany do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych. Analizowany operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego i może być użyty do celu dla jakiego został sporządzony. W opiniowanym operacie odpowiednio dla celu wyceny opisano stan nieruchomości oraz przeznaczenie. Należycie sprecyzowano i sformułowano cel wyceny oraz jego zakres. Daty istotne dla procesu wyceny również przyjęto prawidłowe. Przedstawiono wybór odpowiedniej metodyki i techniki wyceny. Załączono i podano w treści operatu dane wykorzystane w procesie szacowania. Zamieszczono stosowne klauzule i oświadczenia potwierdzające dokonanie wyceny zgodnie z przepisami prawa.

W ocenie organu sporządzony dla potrzeb niniejszej sprawy operat szacunkowy, który niewątpliwie stanowi sformalizowaną prawnie opinię rzeczoznawcy majątkowego wydawaną w zakresie posiadanych przez niego wiadomości specjalnych odnośnie szacowania nieruchomości, zawiera wszystkie wymagane przepisami prawa elementy.

Odnosząc się do powyższego, uznano za udowodnione, że wartość odszkodowania z tytułu wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości położonej w gminie Osieczna, obręb Wojnowice, zapisanej w księdze wieczystej Wykaz Liczba 145 Osieczna, oznaczonej geodezyjnie działką nr 52 wynosi 58,00 zł. Jak wynika z treści art. 128 ust. 4 ugn, odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód powiększonej o kwotę odpowiadającą zmniejszeniu wartości nieruchomości na skutek realizacji inwestycji. W rozważanym wypadku nie nastąpiły szkody w postaci zniszczenia upraw, a tym samym utraty pożytków, zatem na wysokość odszkodowania w niniejszej sprawie składa się jedynie kwota ustalona za zmniejszenie wartości nieruchomości, będące wynikiem jej trwałego ograniczenia na mocy decyzji z dnia 30 października 2017r.

Roszczenie odszkodowawcze wynikające z faktu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przysługuje osobom, których prawo do nieruchomości zostało ograniczone w momencie budowy linii przesyłowej. Treść wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 5 maja 2017r. sygn. akt IV SA/Po 1041/16 precyzuje dodatkowo, że „...roszczenie o odszkodowanie powstaje z chwilą założenia (przeprowadzenia) na nieruchomości urządzeń przesyłowych i od razu obejmuje całość wynikłych stąd szkód, w tym związanych z ewentualnym zmniejszeniem się wartości nieruchomości i przysługuje osobie, będącej właścicielem nieruchomości w chwili uskutecznienia się tej ingerencji.” Analiza treści księgi wieczystej Wykaz Liczba 145 Osieczna wykazała, że zarówno na dzień wydania decyzji Starosty Leszczyńskiego z dnia 30 października 2017r. zezwalającej na realizację omawianej inwestycji, jak i w momencie zakończenia czynności, tj. 18 października 2018r., prawo do nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania przysługiwało

małżonkom Józefowi i Rozalii Kossowskim we wspólności majątkowej. Jak wspomniano wcześniej, decyzja o ograniczeniu wydana została względem nieruchomości, stanowiącej nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, zdefiniowanej w art. 113 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z ww. przepisem, o takiej nieruchomości można mówić w sytuacji, gdy jej właściciel lub użytkownik wieczysty nie żyje i nie przeprowadzono, lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe. Jak wykazało już prowadzone wcześniej postępowanie w trybie art. 124 ust. 1 ugn, Józef i Rozalia Kossowscy zmarli kolejno w dniach: 22 stycznia 1944r. oraz 17 grudnia 1971r. w Osiecznej i nie została uregulowana po nich sytuacja spadkowa. Informacje pozyskane na gruncie niniejszego postępowania z Sądu Rejonowego w Lesznie, jak i z rejestru spadkowego dostępnego na stronie internetowej rejestry-notarialne.pl, potwierdziły jedynie aktualność ww. informacji. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. normuje sposób działania organu w przypadku ustalania odszkodowania w stosunku do nieruchomości, której – tak jak w rozważanym przypadku – stan prawny jest nieuregulowany. Zgodnie bowiem z art. 133 pkt 2 ugn, w przypadku ustalenia odszkodowania za wyłączenie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, wpłacane jest ono do depozytu sądowego.

Zawiadomieniem wydanym w trybie art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, strony powiadomione zostały o zebraniu pełnego materiału dowodowego w sprawie i możliwości zapoznania się z aktami sprawy, w szczególności z operatem szacunkowym i wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w wyznaczonym terminie. Na wniosek pełnomocnika inwestora, Pana [anonimizacja danych], udostępniono stronie sporządzony operat szacunkowy w formie elektronicznej.

Do dnia wydania niniejszej decyzji, organ nie otrzymał żadnych pisemnych wniosków, pytań, bądź zastrzeżeń, co do prowadzonego postępowania.

Zgodnie z art. 132 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zobowiązany do wypłaty odszkodowania jest ENEA Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Strzeszyńskiej 58, 60-479 Poznań jako podmiot, który uzyskał zezwolenie na przeprowadzenie prac, o których w art. 124 rzeczony ustawy.

Zgodnie z art. 132 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna. W przedmiotowej sprawie, z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości, zgodnie z art. 118a ust. 3 i art. 133 pkt 2 ugn złożone zostanie ono do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Stosownie do art. 132 ust. 3 tej samej ustawy, wysokość odszkodowania ustalona w niniejszej decyzji podlega waloryzacji na dzień jego wpłaty.

Do skutków opóźnienia lub zwłoki stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

Odszkodowanie z depozytu sądowego może zostać wypłacone osobom, które udokumentują fakt bycia spadkobiercami Józefa Kossowskiego i Rozalii Kossowskiej.

Biorąc pod uwagę powyższe, orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Wojewody Wielkopolskiego z siedzibą przy Al. Niepodległości 16/18 w Poznaniu za pośrednictwem Starosty Leszczyńskiego, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a § 1 i 2 w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2021r., poz. 1923 ze zm.).

Z up. Starosty Leszczyńskiego

(-) *Piotr Mańkowski*

GEODETA POWIATOWY

Z-ca Naczelnika w Wydziale Geodezji, Kartografii,
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

1. Pan [anonimizacja danych]
Pełnomocnik ENEA Operator Sp. z o.o.
PBE Elbud Poznań S.A.
ul. Zakładowa 10
62-064 Plewiska
2. a/a

Do wiadomości:

1. Sąd Rejonowy w Lesznie
Ul. Dąbrowskiego 2
64-100 Leszno