

DECYZJA

Na podstawie art. 113 ust. 6 w zw. z art. 113 ust. 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 oraz art. 133 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021r., poz. 1899 ze zm.), a także 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 **4.681,00 zł (słownie: cztery tysiące sześćset osiemdziesiąt jeden złotych 50/100)** za zmniejszenie wartości nieruchomości, której stan prawny jest nieuregulowany, położonej w gminie Osieczna, obręb Wojnowice, oznaczonej działką nr 584/2 o pow. 1,1100 ha, zapisanej w księdze wieczystej nr [anonimizacja danych], powstałe w związku z wydaną w dniu 30 października 2017r. decyzją Starosty Leszczyńskiego znak: GN.V.6821.29.2017 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 oraz inwestycji polegającej na przebudowie napowietrznej elektroenergetycznej linii 0,4 kV relacji Leszno – Kościan, kolidującej z napowietrzną linią 110 kV relacji Leszno Gronowo – Śrem Helenki – Śrem HCP zgodnie z poniższym podziałem:

- 1) w wysokości 609,00 zł (słownie: sześćset dziewięć złotych 00/100) dla Państwa [anonimizacja danych] za udział wynoszący 14265/109659 części,
- 2) w wysokości 274,50 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt cztery złote 50/100) dla Pani [anonimizacja danych] za udział wynoszący 6429/109659 części,
- 3) w wysokości 589,00 zł (słownie: pięćset osiemdziesiąt dziewięć złotych 00/100) dla Pani [anonimizacja danych] za udział wynoszący 13805/109659 części,
- 4) w wysokości 563,00 zł (słownie: pięćset sześćdziesiąt trzy złote 00/100) dla Państwa [anonimizacja danych] za udział wynoszący 13189/109659 części,

- 5) w wysokości 612,00 zł (słownie: sześćset dwanaście złotych 00/100) dla Pana [anonimizacja danych] za udział wynoszący 14328/109659 części,
- 6) w wysokości 406,00 zł (słownie: czterysta sześć złotych 00/100) dla Pani [anonimizacja danych] za udział wynoszący 28520/328977 części,
- 7) w wysokości 101,50 zł (słownie: sto jeden złotych 50/100) dla Pani [anonimizacja danych] za udział wynoszący 7130/328977 części,
- 8) w wysokości 101,50 zł (słownie: sto jeden złotych 50/100) dla Pani [anonimizacja danych] za udział wynoszący 7130/328977 części,
- 9) w wysokości 598,00 zł (słownie: pięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych 00/100) dla Państwa [anonimizacja danych] za udział wynoszący 14017/109659 części,
- 10) w wysokości 274,50 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt cztery złote 50/100) za udział wynoszący 6429/109659 części przypadający zmarłemu Wiktorowi Borowiakowi oraz
- 11) w wysokości 552,00 zł (słownie: pięćset pięćdziesiąt dwa złote 00/100) za udział wynoszący 12937/109659 części przypadający zmarłej Joannie Mostowskiej.

2. Zobowiązać ENEA Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Strzeszyńskiej 58, 60-479 Poznań do wypłaty odszkodowania w łącznej kwocie **3.854,50 zł (słownie: trzy tysiące osiemset pięćdziesiąt cztery złote 50/100)** w terminie 14 dni od daty, w której niniejsza decyzja stanie się ostateczna, na rzecz podmiotów wskazanych w ust. 1 pkt 1-9.

3. 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 **274,50 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt cztery złote 50/100)** w terminie 14 dni od daty, w której niniejsza decyzja stanie się ostateczna za zmniejszenie wartości nieruchomości w stosunku do udziału w prawie własności nieruchomości wskazanego w ust. 1 pkt 10 niniejszej decyzji.

4. 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 **552,00 zł (słownie: pięćset pięćdziesiąt dwa złote 00/100)** w terminie 14 dni od daty, w której niniejsza decyzja stanie się ostateczna za zmniejszenie wartości nieruchomości, w stosunku do udziału w prawie własności nieruchomości wskazanego w ust. 1 pkt 11 niniejszej decyzji.

5. Ustalić odszkodowanie w wysokości **233,01 zł (słownie: dwieście trzydzieści trzy złote 01/100)** – uwzględniając zaokrąglenia wynikające z podziału kwoty zgodnie z wielkością poszczególnych udziałów - za szkody powstałe na nieruchomości, której stan prawny jest nieuregulowany, położonej w gminie Osieczna, obręb Wojnowice, oznaczonej działką nr 584/2 o pow. 1,1100 ha, zapisanej w księdze wieczystej nr [anonimizacja danych], powstałe w związku z wydaną w dniu 30 października 2017r. decyzją Starosty Leszczyńskiego znak: GN.V.6821.29.2017 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 oraz inwestycji polegającej na przebudowie

napowietrznej elektroenergetycznej linii 0,4 kV relacji Leszno – Kościan, kolidującej z napowietrzną linią 110 kV relacji Leszno Gronowo – Śrem Helenki – Śrem HCP, w stosunku do udziału łącznej wielkości 7130/109659 części, na rzecz:

- 1) Pani [anonimizacja danych] w wysokości 77,67 zł (słownie: siedemdziesiąt siedem złotych 67/100),
- 2) Pani [anonimizacja danych] w wysokości 77,67 zł (słownie: siedemdziesiąt siedem złotych 67/100) oraz
- 3) Pani [anonimizacja danych] w wysokości 77,67 zł (słownie: siedemdziesiąt siedem złotych 67/100).

6. Ustalić odszkodowanie w wysokości **1.192,00 zł (słownie: jeden tysiąc sto dziewięćdziesiąt dwa złote 00/100)** za szkody powstałe na nieruchomości, której stan prawny jest nieuregulowany, położonej w gminie Osieczna, obręb Wojnowice, oznaczonej działką nr 584/2 o pow. 1,1100 ha, zapisanej w księdze wieczystej nr [anonimizacja danych], powstałe w związku z wydaną w dniu 30 października 2017r. decyzją Starosty Leszczyńskiego znak: GN.V.6821.29.2017 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 oraz inwestycji polegającej na przebudowie napowietrznej elektroenergetycznej linii 0,4 kV relacji Leszno – Kościan, kolidującej z napowietrzną linią 110 kV relacji Leszno Gronowo – Śrem Helenki – Śrem HCP – w stosunku do udziału wielkości 12937/109659 części, przypadającego zmarłej Joannie Mostowskiej.

7. Zobowiązać ENEA Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Strzeszyńskiej 58, 60-479 Poznań do wypłaty odszkodowania w łącznej kwocie **233,01 zł (słownie: dwieście trzydzieści trzy złote 01/100)** w terminie 14 dni od daty, w której niniejsza decyzja stanie się ostateczna, na rzecz podmiotów wskazanych w ust. 5 pkt 1-3.

8. 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 **1.192,00 zł (słownie: jeden tysiąc sto dziewięćdziesiąt dwa złote 00/100)** w terminie 14 dni od daty, w której niniejsza decyzja stanie się ostateczna za szkody powstałe na nieruchomości, w stosunku do udziału w prawie własności nieruchomości wskazanego w ust. 6 niniejszej decyzji.

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.6821.29.2017 ograniczająca sposób korzystania z części nieruchomości, której stan prawny jest nieuregulowany, położonej w gm. Osieczna, obręb Wojnowice, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 584/2 o pow. 1,1100 ha, zapisanej w księdze wieczystej nr [anonimizacja danych].

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 linii 110 kV relacji Leszno Gronowo – Śrem Helenki – Śrem HCP oraz przebudowie linii elektroenergetycznej 0,4 kV relacji Leszno - Kościan, kolidującej z linią 110 kV relacji Leszno Gronowo – Śrem Helenki – Śrem HCP. Inwestycja przebudowy linii 110 kV 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 584/2 wynosić miała 1.276,13 m² przy długości projektowanej trasy linii na działce rzędu 134,3 m i szerokości pasa ograniczenia linii określonej na 8,8 m. Odległość najniższej zawieszoności przewodu linii od ziemi miała być większa niż 5,85 m. Modernizacja linii 0,4 kV objąć miała natomiast następujące prace: budowę odcinka kablowego, montaż przewodów po uprzednim demontażu starych oraz budowę 1 stanowiska słupowego. Powierzchnia zajęta przez pas ograniczenia wynieść miała 42,72 m², pozostałe parametry odpowiednio: długość 34,4 m i szerokość pasa linii 1,5 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 584/2, w obrębie Wojnowice, powstałe w związku z wydaniem decyzji z dnia 30 października 2017r. znak: GN.V.6821.29.2017 ograniczającej sposób korzystania z części ww. nieruchomości.

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].

Dla oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego podstawowe znaczenie mają regulacje zawarte we wspomnianych: 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 16 listopada 2021r. biegły dokonał wizji w terenie – oględzin na gruncie, w wyniku których stwierdzono następujące: nieruchomość oznaczona jako działka nr 584/2, położona jest na terenie gruntów wsi Wojnowice, pośród jej luźnej zabudowy, w otoczeniu lasów i gruntów rolnych. Dojazd do działki możliwy jest drogą o nawierzchni utwardzonej (szosa Osieczna – Śrem). Sam zaś wjazd możliwy poprzez działkę nr 584/1. Kształt działki zbliżony do prostokąta, powierzchnia opada delikatnie w dół, w kierunku szosy. Nieruchomość zabudowana jest ósmiorodzinnym budynkiem mieszkalnym, dwukondygnacyjnym, podpiwniczonym, a także dwukondygnacyjnym budynkiem gospodarczym i budowlami bez fundamentów pełniącymi funkcję garaży. Działka wyposażona jest w sieć elektroenergetyczną i wodną z przyłączami do budynku mieszkalnego. Ścieki bytowe i sanitarne są odprowadzane do zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego na powierzchni działki. Dojście do budynku mieszkalnego stanowi chodnik ze stopniami. Fragment działki, który jest niezabudowany i nieutwardzony jest częściowo użytkowany jako ogródki działkowe przez właścicieli nieruchomości lokalowych pod uprawę warzyw i trawniki, a w pozostałym obszarze pełni

funkcję komunikacyjną. Poszczególne ogródki znajdujące się wewnątrz działki są ogrodzone siatką handlową. Z kierunku zachodniego wchodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV i dochodzi do słupa kratownicowego zlokalizowanego na powierzchni działki nr 584/2. W miejscu posadowienia słupa, linia ta, zmienia kierunek na północno – wschodni i wykracza poza granicę działki. Dodatkowo, z kierunku południowo- zachodniego, na nieruchomość wchodzi napowietrzna linia 0,4 kV, podtrzymywana na dwóch pojedynczych słupach żelbetowych.

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, szacowana działka gruntu w części zabudowanej znajdowała się na obszarze określonym jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a w pozostałej części – teren lasów i zadrzewień.

Ustalenie odszkodowania w niniejszej sprawie dotyczy zmniejszenia wartości nieruchomości w związku z przebudową omawianych linii elektroenergetycznych, na której realizację zezwolono na podstawie decyzji ograniczającej sposób korzystania z części nieruchomości oraz szkód powstałych na nieruchomości. Zakres zrealizowanej inwestycji związanej z przebudową linii wysokiego napięcia 110 kV obejmował swoim zakresem demontaż odcinka linii, tj. przewodów fazowych oraz przewodu odgromowego, montaż nowej linii - przewodów fazowych oraz odgromowego, demontaż starego słupa i montaż nowego. Położenie linii 110 kV wraz ze słupem kratownicowym przed wydaniem decyzji o ograniczeniu oraz po zakończeniu inwestycji pozostało bez zmian. W zakresie prac związanych z przebudową linii niskiego napięcia mieściły się z kolei następujące czynności: budowa odcinka kablowego, montaż przewodów po uprzednim demontażu starych oraz budowa jednego stanowiska słupowego na żerdzi wirowanej. Ponadto, zastąpiono także jeden słup drewniany - słupem żelbetowym. Na dzień wydania decyzji o ograniczeniu, a także w momencie zakończenia prac na gruncie, jak i aktualnie, sposób użytkowania działki nie uległ zmianie. Podobnie jak przed rozpoczęciem modernizacji linii elektroenergetycznych, tak aktualnie, działka wykorzystywana jest na cele mieszkaniowe. W samym miejscu położenia linii wysokiego i niskiego napięcia działka była użytkowana jako tereny zieleni oraz ogródki działkowe. We wniosku z dnia 20 kwietnia 2021r. pełnomocnik inwestora oświadczył, że prace wykonane na gruncie skutkowały powstaniem szkód, a pomiędzy właścicielami poszczególnych 8 lokali i wykonawcą robót PBE Elbud Poznań S.A. podpisane zostały ugody finalizujące prace prowadzone na gruncie w ramach przedmiotowej inwestycji, mocą których ostatecznie uregulowane zostać miały wzajemne stosunki stron dot. prowadzenia przebudowy linii. Zgodnie z treścią przedłożonych porozumień (kopie w aktach sprawy), poszkodowani właściciele nieruchomości otrzymać mieli odszkodowania za zniszczenia powstałe na gruncie w wyniku prowadzonych prac modernizacyjnych linii. Celem zweryfikowania ww. informacji zwrócono się do właścicieli, z którymi zawarto omawiane ugody o zajęcie stanowiska w sprawie w wyznaczonym terminie, zaznaczając przy tym, iż brak odpowiedzi uznany zostanie za akceptację twierdzeń inwestora. Z uwagi na brak reakcji po stronie adresatów uznano, iż roszczenia odszkodowawcze w zakresie dokonanych zniszczeń zostały zaspokojone. Szkody wystąpiły w odniesieniu do wszystkich nieruchomości lokalowych, jednakże z uwagi na nieuregulowany stan nieruchomości tj. lokalu nr 7 i lokalu nr 4 w momencie podpisywania ugód, roszczenia te nie mogły być względem nich skutecznie zaspokojone, co skutkowało

koniecznością oszacowania ich wartości w operacie szacunkowym z dnia 16 listopada 2021r. sporządzonym w niniejszym postępowaniu. Oględziny nieruchomości oraz oświadczenia osób uczestniczących w wizji potwierdziły, że na terenie ogródka działkowego uprawianego przez właścicieli lokalu nr 7 dokonano zniszczeń trawnika na pow. 100 m², co skutkowało koniecznością wykonania trawnika na nowo. Podobnie, w przypadku ogródka działkowego przynależnego do lokalu nr 4, degradacji uległo 500 m² trawnika, zniszczony został ponad 15-letni krzew agrestu oraz uszkodzone ogrodzenie z siatki handlowej na długości 10m i wysokości 1,3m, rozpiętej na słupkach drewnianych. Trawnik został wykonany na nowo, ogrodzenie naprawiono natomiast poprzez wstawienie czterech nowych żerdzi drewnianych i naciągnięcie istniejącej siatki. W trakcie wykonywania prac przy linii 0,4 kV, zniszczeniu uległ także chodnik o pow. 9,0 m² znajdujący się przy południowej ścianie budynku mieszkalnego, co spowodowane było najazdem samochodu ciężarowego wykonawcy robót. Biegły dokonał oszacowania wartości opisanych wyżej szkód, które według stanu nieruchomości na dzień wydania decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, tj. 30 października 2017r., jak i na dzień zakończenia działań uzasadniających jej wydanie, który zgodnie z oświadczeniem kierownika budowy, przypadł na dzień 18 października 2018r. wyniosły: 466,00 zł w stosunku do części przynależnej do lokalu nr 7 oraz 1.192,00 zł w stosunku do części gruntu przynależnej do lokalu nr 4. Na wartość 466,00 zł składają się koszt naprawy trawnika na wskazanej wcześniej powierzchni oraz szkoda w zniszczeniu wspólnego chodnika (stosowna do przypadającego udziału). Z kolei na kwotę 1.192,00 zł składają się oprócz kosztów naprawy trawnika i chodnika, także odszkodowanie za zniszczenie krzewu agrestu i uszkodzenie ogrodzenia z siatki handlowej. Kontynuując analizę wpływu dokonanych działań na uprawnienia właścicieli gruntu stwierdzono, iż realizacja inwestycji nie spowodowała zmiany warunków korzystania z nieruchomości oraz zmiany przydatności użytkowej nieruchomości. Nastąpiło jednak trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości w wyniku posadowienia słupów na powierzchni działki poprzez wyłączenie z użytkowania gruntu znajdującego się bezpośrednio pod słupami. Wystąpiły także skutki spowodowane obowiązkiem udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii urządzeń. 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 z konserwacją i usuwaniem awarii – z jednej strony i obowiązek właścicieli 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 właścicieli swoistych niedogodności powoduje zatem zmniejszenie wartości nieruchomości, która obciążona została ograniczeniem unormowanym w art. 124 ugn. Wprowadzenie na działce nr 584/2 o pow. 1,1100 ha, w obrębie Wojnowice, pasa ograniczenia o pow. 1,276,13 m² dla linii 110 kV oraz o pow. 42,72 m² dla linii 0,4 kV, a także wyłączenie z użytkowania gruntu bezpośrednio pod słupami, spowodowało zmniejszenie wartości nieruchomości, które według stanu nieruchomości na datę 7 grudnia 2017r. równe jest kwocie 4.681,00 zł. Uwzględniając udziały właścicieli poszczególnych lokali w prawie własności nieruchomości gruntowej, zmniejszenie wartości nieruchomości wyniosło kolejno: 609,00 zł dla lokalu nr 1, któremu

przypada udział w nieruchomości wspólnej wielkości 14265/109659cz., 549,00 zł dla lokalu nr 2, któremu przypada udział w nieruchomości wspólnej wielkości 12858/109659cz., 589,00 zł dla lokalu nr 3, któremu przypada udział w nieruchomości wspólnej wielkości 13805/109659cz., 552,00 zł dla lokalu nr 4, któremu przypada udział w nieruchomości wspólnej wielkości 12937/109659cz., 563,00 zł dla lokalu nr 5, któremu przypada udział w nieruchomości wspólnej wielkości 13189/109659cz., 612,00 zł dla lokalu nr 6, któremu przypada udział w nieruchomości wspólnej wielkości 14328/109659cz., 609,00 zł dla lokalu nr 7, któremu przypada udział w nieruchomości wspólnej wielkości 14260/109659cz., wreszcie 598,00 zł dla lokalu nr 8, któremu przypada udział w nieruchomości wspólnej wielkości 14017/109659cz.

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 zmniejszenie wartości nieruchomości, wynikające z tytułu wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości położonej w gminie Osieczna, obręb Wojnowice, zapisanej w księdze wieczystej nr [anonimizacja danych], oznaczonej geodezyjnie działką nr 584/2 wynosi 4,681,00 zł. Wartość szkód przedstawiona dla lokalu nr 4 odpowiada z kolei kwocie 1.192,00 zł, a dla lokalu nr 7 – odpowiednio 466,00 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.

Roszczenie odszkodowawcze wynikające z faktu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, jako szczególnej postaci wyłączenia, przysługuje „osobie wyłączonej”. Treść wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 5 maja 2017r. sygn. akt IV SA/Po 1041/16 precyzuje ponadto, 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 skutecznego się tej ingerencji.” Analiza treści księgi wieczystej nr [anonimizacja danych] oraz zapisów ewidencji gruntów 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., właścicielami przedmiotowej nieruchomości byli: Państwo [anonimizacja danych] w udziale 14265/109659cz. (lokal nr 1), Państwo [anonimizacja danych] i Wiktor Borowiak w udziale 12858/109659cz. (lokal nr 2), Pani [anonimizacja danych] w udziale 13805/109659cz. (lokal nr 3), Joanna Mostowska w udziale 12937/109659cz. (lokal nr 4), Państwo [anonimizacja danych] w udziale 13189/109659cz. (lokal nr 5), Pan [anonimizacja danych] w udziale 14328/109659cz. (lokal nr 6), Państwo [anonimizacja danych] w udziale 14260/109659cz. (lokal nr 7) oraz Państwo [anonimizacja danych] w udziale 14017/109659cz. (lokal nr 8). 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, Joanna Mostowska i [anonimizacja danych] zmarli kolejno w dniach: 21 listopada 2010r. i 29 listopada 2013r. W momencie podpisywania porozumień z wykonawcą inwestycji, jak i po jej zakończeniu, nieuregulowana pozostawała sytuacja prawna po zmarłym [anonimizacja danych]. Dopiero w dniu 15 września 2021r. sporządzony został akt poświadczenia dziedziczenia Rep. A nr 5679/2021, na mocy którego spadek po zmarłym, na podstawie ustawy nabyły: żona [anonimizacja danych] oraz córki [anonimizacja danych] – po 1/3 cz. każda. Podobnie nieustaleni pozostawali spadkobiercy zmarłej Joanny Mostowskiej, w przypadku której sytuacja spadkowa nadal jest nieuregulowana, co potwierdziły informacje pozyskane na gruncie niniejszego postępowania z Sądu Rejonowego w Lesznie oraz z rejestru spadkowego dostępnego na stronie internetowej rejestry-notarialne.pl. Po zakończeniu inwestycji zmarł także Wiktor Borowiak (data zgonu: 20 stycznia 2020r.). Weryfikacja danych przeprowadzona podobnie, jak w przypadku Joanny Mostowskiej również wykazała, że postępowanie spadkowe po zmarłym nie zostało dotąd przeprowadzone, co potwierdza jedynie nieuregulowany status spornej nieruchomości. Z uwagi jednak na fakt, iż liczne orzecznictwo sądoadministracyjne potwierdza dziedziczny charakter roszczenia odszkodowawczego (np. wyrok NSA z dnia 10 listopada 2017r. sygn. akt I OSK 793/17), za uprawnionych do otrzymania odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości oznaczonej działką nr 584/2, w obrębie Wojnowice uznać należało: Państwa [anonimizacja danych], Panią [anonimizacja danych], Panią [anonimizacja danych], Państwa [anonimizacja danych], Pana [anonimizacja danych], Panią [anonimizacja danych], Panią [anonimizacja danych], Panią [anonimizacja danych] oraz Państwa [anonimizacja danych]. Do otrzymania odszkodowania za szkody powstałe na nieruchomości w stosunku do lokalu nr 7 uznać należało także Panią [anonimizacja danych], Panią [anonimizacja danych] i Panią [anonimizacja danych] - jako następczynie prawne po zmarłym [anonimizacja danych] i w konsekwencji - jedynie do kwoty odpowiadającej wielkości udziału jakim dysponowałyby [anonimizacja danych]. Nieustaleni pozostają natomiast uprawnieni do otrzymania odszkodowania po zmarłej Joannie Mostowskiej, zarówno za zmniejszenie wartości nieruchomości, jak powstałe szkody w stosunku do lokalu nr 4 oraz uprawnieni do otrzymania odszkodowania po zmarłym Wiktorze Borowiaku za zmniejszenie wartości nieruchomości. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. normuje jednak sposób działania organu w przypadku ustalania odszkodowania w stosunku do nieruchomości, której stan prawny jest

nieuregulowany. Zgodnie bowiem z art. 133 pkt 2 ugn, w przypadku ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie 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 i wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w wyznaczonym terminie. Do zawiadomienia dołączono kopię wyciągu z operatu szacunkowego z dnia 16 listopada 2021r.

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, zobowiązanym 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 mowa w art. 124 rzeczonyj 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 kwoty, które przypadłaby Joannie Mostowskiej oraz Wiktorowi Borowiakowi zostaną złożone 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 zapłaty.

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

Odszkodowanie z depozytu sądowego może zostać wypłacone osobom, które udokumentują fakt bycia spadkobiercami Joanny Mostowskiej, c. Andrzeja i Stanisławy – ust. 4 i 8 sentencji oraz osobom, której udokumentują fakt bycia spadkobiercami Wiktora Borowiaka, s. Walentego i Zofii – ust. 3 sentencji.

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 moim pośrednictwem, 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

(-) *Małgorzata Łukaszewska*
Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii,
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

1. Strony wg załącznika (a/a)
2. a/a

Do wiadomości:

1.Państwo [anonimizacja danych]

2.Sąd Rejonowy w Lesznie
ul. Dąbrowskiego 2
64-100 Leszno