

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 **5,00 zł (słownie: pięć złotych 00/100)** za zmniejszenie wartości nieruchomości, której stan prawny jest nieuregulowany, oznaczonej działką nr 85 o pow. 0,1000 ha, położonej w gminie Osieczna, obręb Wojnowice, zapisanej w księdze wieczystej nr PO1L/00004279/4, prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lesznie, powstałe w związku z wydaną w dniu 11 kwietnia 2017r. decyzją Starosty Leszczyńskiego znak: GN.V.6821.15.2017 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.

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 5,00 zł (słownie: pięć złotych 00/100) za zmniejszenie wartości nieruchomości opisanej w pkt 1, w terminie 14 dni od daty, w której niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

UZASADNIENIE

Dnia 11 kwietnia 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.6821.15.2017 ograniczająca sposób korzystania z części nieruchomości, położonej w gm. Osieczna, obręb Wojnowice, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 85 o pow. 0,1000 ha, zapisanej w księdze wieczystej nr PO1L/00004279/4, prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lesznie.

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 85 wynosić miała 3,84 m², stanowiąc jedynie fragment pasa technologicznego linii, bowiem sama linia, nie przebiega przez sporną działkę gruntu.

Pismem z dnia 1 września 2021r. ENEA Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Strzeszyńskiej 58, działająca przez pełnomocnika Panią [anonimizacja danych], zwróciła się do tutejszego organu o ustalenie odszkodowania za szkody powstałe na nieruchomości stanowiącej działkę nr 85, w obrębie Wojnowice, powstałe w związku z wydaniem decyzji z dnia 11 kwietnia 2017r. znak: GN.V.6821.15.2017, 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 11 kwietnia 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. 16.05.2017r.

W dniu 26 kwietnia 2022r. biegły dokonał wizji w terenie – oględzin na gruncie. Stwierdził, że nieruchomość oznaczona jako działka nr 85 jest niezabudowana, zlokalizowana w południowo – zachodniej części obrębu Wojnowice, poza obszarem zabudowy, niedaleko Osiecznej i biegu rzeki Samicy. Charakteryzuje się wąskim i wydłużonym kształtem, stanowi część łąk i w żaden sposób nie jest wydzielona fizycznie od większego kompleksu gruntów - w całości tak użytkowanego. Teren płaski, stanowiący trwale użytki zielone. Nieruchomość posiada dostęp do nieutwardzonych dróg od wschodu oraz zachodu. Napowietrzna linia 110 kV przebiega obok wschodniego skraju działki, obejmując zasięgiem pasa technologicznego, jej niewielki fragment.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Osieczna, zatwierdzonym uchwałą nr XVIII/156/2016 Rady Miejskiej Osieczna z dnia 20 października 2016r., szacowana działka gruntu położona była na terenie oznaczonym jako obszar łąk i pastwisk. Faktycznie są to użytki zielone – łąki.

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. Przed wydaniem decyzji z dnia 11 kwietnia 2017r. istniała już linia 110 kV relacji Leszno Gronowo – Śrem Helenki – Śrem HCP, która została

przebudowana poprzez demontaż istniejącej linii i budowę w jej miejscu nowej, przy czym zakres prac na działce nr 85 ograniczono do podwieszenia nad gruntem przewodów fazowych oraz odgromowego. Powyższe nie skutkowało powstaniem szkód na gruncie, który to znajdował się uprzednio w stanie podobnym do aktualnego, a możliwość korzystania z gruntu w sposób zgodny z przeznaczeniem rolniczym – nie zmieniła się. Stwierdzono więc, iż stan nieruchomości na dzień wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, tj. 11 kwietnia 2017r., jak i na dzień ustania okoliczności uzasadniających jej wydanie, który zgodnie z oświadczeniem kierownika robót, przypadł na dzień 18 października 2018r. – nie uległ zmianie. Wobec powyższego, z uwagi na, stwierdzoną również w trakcie wizji, niemożność ustalenia wartości szkód powstałych na nieruchomości w związku z przeprowadzoną inwestycją, ich wartość określono na 0 zł. Brak wystąpienia zniszczeń na omawianej działce gruntu został także potwierdzony przez pełnomocnika inwestora we wniosku z dnia 1 września 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 11 kwietnia 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 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 85 o pow. 0,1000 ha, w obrębie Wojnowice, ograniczenie w sposobie korzystania wprowadzono na fragmencie o pow. 3,84 m², a wynikające z tego tytułu zmniejszenie wartości nieruchomości według jej stanu na dzień ograniczenia prawa własności, tj. 16 maja 2017r. - oszacowano na kwotę 5,00 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 nr PO1L/00004279/4, oznaczonej geodezyjnie działką nr 85 wynosi 5,00 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 11 kwietnia 2017r.

Wysokość odszkodowania przysługującego właścicielowi równa jest zatem kwocie, na jaką oszacowano zmniejszenie wartości nieruchomości, wynosząc zgodnie ze sporządzoną wyceną 5,00 zł.

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 skutecznienia się tej ingerencji.” Analiza treści księgi wieczystej nr PO1L/00004279/4, jak i danych tut. ewidencji gruntów i budynków wykazała, że zarówno na dzień wydania decyzji Starosty Leszczyńskiego z dnia 11 kwietnia 2017r. zezwalającej na realizację omawianej inwestycji, jak i w momencie zakończenia czynności, tj. 18 października 2018r., prawo do nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania przysługiwało Waławowi Prałatowi, s. Michała i Franciszki, będącemu jednocześnie stroną prowadzonego uprzednio postępowania, w rybie art. 124 ust. 1 ugn. Na gruncie niniejszej sprawy dowiedziono jednak, że Waław Prałat zmarł w dniu 2 stycznia 2019r. i zgodnie z informacjami pozyskanymi z Sądu Rejonowego w Lesznie, w sądzie tym zarejestrowana została sprawa w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po ww. zmarłym, jednakże finalnie została ona umorzona, a spadkobiercy pozostali nieustaleni. Negatywne okazały się również wyniki weryfikacji danych w rejestrze spadkowym, dostępnym na stronie internetowej rejestry-notarialne.pl. Powyższe determinuje zatem charakter niniejszego postępowania jako dotyczącego nieruchomości 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. 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 wywłaszczenie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, kwota odszkodowania, która przypadłaby zmarłemu właścicielowi, wpłacana jest 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.

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 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, odszkodowanie, które przypadłoby zmarłemu właścicielowi Waławowi Prałatowi, złożone zostanie 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 Waławowa Prałata.

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

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

Otrzymują:

1. Pani [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
(ostateczny egz.)