



STAROSTA LESZCZYŃSKI

GN.V.683.30.2018

Leszno, dnia 31 grudnia 2018 roku

DECYZJA

Na podstawie art. 113 ust. 7, art. 118a ust. 3, art. 128 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 2018r., poz. 2204) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2018r., poz. 2096 ze zm.)

orzekam

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości **130,00 zł (słownie: sto trzydzieści złotych 00/100)** za szkody na nieruchomości, której stan prawny jest nieuregulowany, oznaczonej na arkuszu mapy 2 działką nr 219 o pow. 0,0929 ha, położonej w gminie Lipno, obręb Żakowo, zapisanej w księdze wieczystej Wykaz Liczba 10, prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lesznie powstałe w związku z wydaną w dniu 4 września 2015r. decyzją Starosty Leszczyńskiego znak: GN.V.6852.2.2015 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 / dwutorowej linii 110 kV Śmigiel – Leszno Gronowo.

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 130,00 zł (słownie: sto trzydzieści złotych 00/100) w terminie 14 dni od daty, w której niniejsza decyzja stanie się ostateczna za szkody powstałe na nieruchomości opisanej w pkt 1.

UZASADNIENIE

Dnia 4 września 2015r., 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.6852.2.2015 ograniczająca sposób korzystania z części nieruchomości, której stan prawny jest nieuregulowany, położonej w gm. Lipno, obręb Żakowo, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 219 o pow. 0,0929 ha, zapisanej w księdze wieczystej WL 10, prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lesznie. Decyzja ta stała się ostateczna dnia 15 października 2015r.

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 / dwutorowej linii 110 kV Śmigiel – Leszno Gronowo. Planowana inwestycja polegać miała na przebudowie linii po trasie istniejącej linii wysokiego napięcia 110 kV relacji Śmigiel – Leszno Gronowo poprzez wymianę wszystkich elementów linii na nowe elementy. Powierzchnia zajęta przez pas ograniczenia na działce nr 219 wynosiła 329,7 m² przy długości projektowanej trasy linii na działce rzędu 33,6 m i szerokości pasa ograniczenia linii określonej na 9,8 m. Minimalna wysokość przewodów nad ziemią wynieść miała ok.6,35m, przy wykorzystaniu przewodów roboczych typu AFL-6 240 mm², przewodów odgromowych typu OPGW. Maksymalne napięcie robocze na przebudowywanej linii określono na 123 kV, a maksymalny prąd roboczy na 735 A.

Pismem z dnia 7 czerwca 2018r. ENEA Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Strzeszyńskiej 58, działająca przez pełnomocnika Panią zwróciła się do tutejszego organu o ustalenie odszkodowania za szkody powstałe na nieruchomości w związku z wydaniem decyzji z dnia 4 września 2015r. znak: GN.V.6852.2.2015 ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości stanowiącej działkę nr 219, w obrębie Żakowo. Do wniosku załączona została kopia protokołu nr 219 przeprowadzenia prac bez konieczności wchodzenia na nieruchomość w związku z przebudową elektroenergetycznej linii napowietrznej 110 kV relacji Śmigiel – Leszno Gronowo, zgodnie z którym, prace związane z planowaną inwestycją, objętą zapisami ww. decyzji zostały zakończone w dniu 12 listopada 2017r..

Art. 124 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018r., poz. 2204) – 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

Zakresem wyceny objęto określenie wartości szkód powstałych na skutek realizacji inwestycji na podstawie decyzji Starosty Leszczyńskiego z dnia 4 września 2015r.

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 2004r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.).

W rozumieniu art. 128 ust. 4 ugn *odszkodowanie przysługuje za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124-126. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.*

Z kolei, w myśl § 43 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., *„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; trwałe 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).

W dniu 19 października 2018r. biegły dokonał wizji w terenie – oględzin na gruncie. Stwierdził, że nieruchomość oznaczona jako działka nr 219 jest niezabudowana, dojazd do nieruchomości z dróg polnych o nawierzchni gruntowej. Otoczenie stanowią nieruchomości użytkowane rolniczo oraz tory kolejowe relacji Poznań - Wrocław. Na dzień oględzin, działka użytkowana rolniczo, o kształcie nieregularnym, płaskim terenie, stanowiąca użytki rolne klasy RIVa i RV. Na dzień wyceny grunt uprawiany rolniczo, kultura rolna zadowolająca – zabiegi agrotechniczne wykonywane w zadowolającym zakresie. Nieruchomość nie jest objęta zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, zatwierdzonym uchwałą nr XLVII/315/2010 Rady Gminy Lipno z dnia 22 października 2010r. ze zmianami w uchwałach nr XXIII/166/2012 Rady Gminy Lipno z dnia 29 czerwca 2012r.

oraz nr IV/26/2015 Rady Gminy Lipno z dnia 27 stycznia 2015r., działka nr 219, obręb Żakowo zlokalizowana jest na obszarze oznaczonym jako obszary rolne.

Przez nieruchomość przebiega linia energetyczna 110 kV na słupach stalowych kratowych, na przedmiotowej działce brak usytuowania słupów.

Treść sporządzonej wyceny wskazuje, że w wyniku przebudowy istniejącej linii elektroenergetycznej na nową po starym śladzie zmianie nie uległy: stan zagospodarowania nieruchomości, warunki korzystania z nieruchomości, przydatność użytkowa nieruchomości. Stwierdzono ponadto brak szkody w uprawach i w konsekwencji brak utraty pożytków, gdyż zgodnie z protokołem nr 219 prace przeprowadzone zostały bez konieczności wchodzenia na nieruchomość. Powstały natomiast skutki spowodowane udostępnieniem nieruchomości obecnie i w przyszłości rzutujące na zmniejszenie wartości nieruchomości.

Wartość odszkodowania za powstałe szkody określona została według stanu nieruchomości na dzień wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości tj. 4 września 2015r. oraz stanu po zakończeniu inwestycji – tj. 12 listopada 2017r. oraz poziomu cen na dzień 19 października 2018r.

Powyższe zgodne jest zatem z treścią § 36 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

W operacie szacunkowym z dnia 22 października 2018r. wyjaśniono, że sam fakt usytuowania linii energetycznej na dzień wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości nie obniża jej wartości, bowiem linia ta przebiegała nad nieruchomością przed wydaniem decyzji. Różnica pomiędzy stanem nieruchomości przed i po wydaniu decyzji polega na prawnym ograniczeniu jej właściciela w sposobie korzystania z części nieruchomości w pasie o pow. 329,7 m². Przed wydaniem decyzji o ograniczeniu, właściciel urządzeń nie miał możliwości wejścia na tę nieruchomość, pomimo istnienia urządzenia przesyłowego. Dopiero decyzja z dnia 4 września 2015r. spowodowała trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości, skutkujące zmniejszeniem wartości nieruchomości w pasie ograniczenia. Odszkodowanie w niniejszej sprawie ustalone zostało przez biegłego na kwotę 130,00 zł (słownie: sto trzydzieści złotych 00/100).

Organ dokonał oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym i ustalił, że Pan [imię] 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 stany 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 Lipno, obręb Żakowo, zapisanej w księdze wieczystej WL 10, oznaczonej geodezyjnie działką nr 219 wynosi 130,00 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 4 września 2015r.

Roszczenie odszkodowawcze wynikające z faktu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przysługuje osobom, których prawo do nieruchomości zostało ograniczone w momencie budowy linii przesyłowej. Analiza treści księgi wieczystej WL 10 oraz zapisów ewidencji gruntów wykazała, że na dzień wydania decyzji Starosty Leszczyńskiego z dnia 4 września 2015r. zezwalającej na realizację omawianej inwestycji, prawo do nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania przysługiwało Panu Ludwikowi Sierackiemu. Jak wspomniano wcześniej, decyzja o ograniczeniu z dnia 4 września 2015r. 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, Pan Ludwik Sieracki zmarł w dniu 19 września 1973r. w Żakowie. Informacja otrzymana w dniu 26 lipca 2018r. z Sądu Rejonowego w Lesznie I Wydział Cywilny sygn. akt I-L.dz.-226/18, potwierdzona w rozmowie telefonicznej przeprowadzonej w dniu 21 grudnia 2018r. z pracownikiem sądu dowodzi z kolei, że sytuacja majątkowa po ww. zmarłym w dalszym ciągu nie została uregulowana. 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, 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, Pani – 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, 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 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 osobie, która udokumentuje następstwo prawne po zmarłym Ludwiku Sierackim.

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.

Otrzymują:

1. Pani
Pełnomocnik ENEA Operator Sp. z o.o.
SPIE Elbud Gdańsk S.A.
ul. Marynarki Polskiej 87
80-557 Gdańsk
2. a/a

Z up. STAROSTY
Malgorzata Lukaszczyńska
Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii,
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

Do wiadomości:

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