

## 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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 2000)

### orzekam

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości **66,00 zł (słownie: sześćdziesiąt sześć złotych 00/100)** za zmniejszenie wartości nieruchomości, której stan prawny jest nieuregulowany, oznaczonej działką nr 442/9 o pow. 0,0103 ha, położonej w gminie Osieczna, obręb Kąty, dla której prowadzona była księga wieczysta Wykaz Liczba 10 Maciejewo, powstałe w związku z wydaną w dniu 28 czerwca 2019 r. decyzją Starosty Leszczyńskiego znak: GN.V.6821.5.2018 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 66,00 zł (słownie: sześćdziesiąt sześć 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 28 czerwca 2019 r., 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.6821.5.2018 ograniczająca sposób korzystania z części nieruchomości, której stan prawny jest nieuregulowany, położonej w gm. Osieczna, obręb Kąty, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 442/9 o pow. 0,0103 ha. Decyzja ta stała się ostateczna w dniu 7 sierpnia 2019 r.

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 442/9 wynosić miała 30,10 m<sup>2</sup> przy długości projektowanej trasy linii na działce rzędu 3,25 m i szerokości pasa ograniczenia określonej na 8,8 m. Odległość najniższej zawieszoności przewodu linii od ziemi miała być większa niż 5,85 m.

Pismem z dnia 29 marca 2022 r. 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 442/9 w obrębie Kąty, powstałe w związku z wydaniem decyzji z dnia 28 czerwca 2019 r. znak: GN.V.6821.5.2018 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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r., 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 28 czerwca 2019 r.

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 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 555).

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; 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 sierpnia 2019 r.

W dniu 5 października 2022 r. biegły dokonał wizji w terenie – oględzin na gruncie. Stwierdził, że nieruchomość oznaczona jako działka nr 442/9 zlokalizowana jest we wschodniej części obrębu Kąty, niedaleko wsi Maciejewo, poza obszarem zabudowy – jako część kompleksu użytków rolnych. Szacowna działka gruntu o stosunkowo wąskim i wydłużonym kształcie stanowi część drogi gruntowej, biegnącej równoległe do zakrzewionego rowu melioracyjnego. Linia wysokiego napięcia 110 kV biegnie ponad gruntem, przecinając fragment działki, jednakże bez słupów podtrzymujących linię położonych w jej granicach.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Osieczna, zatwierdzonym uchwałą nr XXXIX/326/2018 Rady Miejskiej Osieczna z dnia 18 października 2018 r., obszar poddany wycenie oznaczony był jako „grunty klas bonitacyjnych IV, V, VI” i stanowił użytki rolne.

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 442/9, obręb Kąty, przed wydaniem decyzji z dnia 28 czerwca 2019 r. 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 442/9 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. 28 czerwca 2019 r., jak i na dzień ustania okoliczności uzasadniających jej wydanie, który zgodnie z oświadczeniem pełnomocnika inwestora, przypadł na dzień 30 września 2019 r. – nie uległ zmianie. Wobec powyższego, z uwagi na stwierdzony również w trakcie wizji, brak 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 w treści wniosku z dnia 29 marca 2022 r. 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. 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 28 czerwca 2019 r. 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. W rozważanym przypadku działki nr 442/9 o pow. 0,0103 ha, w obrębie Kąty, ograniczenie w sposobie korzystania wprowadzono na fragmencie o pow. 30,10 m<sup>2</sup>, a wynikające z tego tytułu zmniejszenie wartości nieruchomości według jej stanu na dzień ograniczenia prawa własności, tj. 7 sierpnia 2019 r. - oszacowano na kwotę 66,00 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 Kąty, dla której prowadzona była uprzednio księga wieczysta Wykaz Liczba 10 Maciejewo, oznaczonej geodezyjnie działką nr 442/9 wynosi 66,00 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 28 czerwca 2019 r.

Wysokość odszkodowania przysługującego właścicielom równa jest zatem kwocie, na jaką oszacowano zmniejszenie wartości nieruchomości, wynosząc zgodnie ze sporządzoną wyceną 66,00 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 2017 r. 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 zamkniętej już księgi wieczystej Wykaz Liczba 10 Maciejewo wykazała, że jako ostatni właściciele nieruchomości objętej ww. księgą wpisani zostali w dniu 9 czerwca 1910 r. małżonkowie Michael Kuśnierek z Maciejewa wraz z żoną Marianną, z domu Barczyńską. Z racji faktu, iż powyższy stan nie został przeniesiony i uaktualniony w nowej księdze wieczystej, a dane tut. ewidencji gruntów i budynków potwierdzają tytuł prawny ww. osób do przedmiotowej nieruchomości, uznano za udowodnione, iż prawo własności działki nr 442/9 w obrębie Kąty przysługiwało Michaelowi i Mariannie Kuśnierkom. Jak wspomniano jednak 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. Prowadzone bowiem uprzednio, postępowanie w trybie art. 124 ust. 1 ugn, dowiodło już, że Michael Kuśnierek i Marianna Kuśnierek zmarli kolejno w dniach: 1 czerwca 1938 r. i 30 czerwca 1974 r. w Kątach, i nie zostali ustaleni ich spadkobiercy. 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, a tym samym fakt, iż od momentu wydania decyzji Starosty Leszczyńskiego z dnia 28 czerwca 2019 r., aż do chwili zakończenia działań uzasadniających jej wydanie tj. 30 września 2019 r., działka nr 442/9, obręb Kąty pozostawała nieruchomością o nieuregulowanej sytuacji prawnej. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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, kwota odszkodowania, która przypadłaby zmarłym właścicielom, 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. Nie ujawniono także następców prawnych zmarłych właścicieli nieruchomości, pomimo podania do publicznej wiadomości stosownych ogłoszeń o toczącym się postępowaniu.

Zgodnie z art. 132 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zobowiązaniem 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 zmarłym właścicielom Michaelowi i Mariannie małż. Kuśnierkom, 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 Michaela i Marianny małż. Kuśnierków, jak i każdego z nich osobno – w stosunku do przypadającego mu udziału wielkości 1/2 części w prawie własności nieruchomości.**

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 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2022 r., poz. 2142 ze zm.).

Z up. STAROSTY

(-) *Małgorzata Łukaszewska*  
Naczelnik Wydziału 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  
(ostateczny egz.)