



STAROSTA LESZCZYŃSKI

GN.V.683.31.2018

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 **5.781,00 zł (słownie: pięć tysięcy siedemset osiemdziesiąt jeden złotych 00/100)** za szkody na nieruchomości, której stan prawny jest nieuregulowany, oznaczonej na arkuszu mapy 2 działką nr 321 o pow. 6,9610 ha, położonej w gminie Lipno, obręb Górka Duchowna, zapisanej w księdze wieczystej Wykaz Liczba 76, 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.6852.1.2015 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 5.781,00 zł (słownie: pięć tysięcy siedemset osiemdziesiąt jeden 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.6852.1.2015 ograniczająca sposób korzystania z części nieruchomości, której stan prawny jest nieuregulowany, położonej w gm. Lipno, obręb Górka Duchowna, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 321 o pow. 6,9610 ha, zapisanej w księdze wieczystej WL 76, 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 321 wynosiła 3263,1 m² przy długości projektowanej trasy linii na działce rzędu 333 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.6852.1.2015 ograniczającej sposób korzystania z części nieruchomości stanowiącej działkę nr 321, w obrębie Górka Duchowna. Do wniosku załączona została kopia protokołu nr 1/06 komisyjnego opisanie stanu nieruchomości i powstałych szkód w związku z przebudową elektroenergetycznej linii napowietrznej 110 kV relacji L110 kV Śmigiel - Leszno, zgodnie z którym, prace związane z planowaną inwestycją, objęte zapisami ww. decyzji zostały zakończone w dniu 15 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 321 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 regularnym, płaskim terenie, stanowiąca użytki rolne klasy RIVa, RIVb i RIIb. Na dzień wyceny grunt uprawiany rolniczo, kultura rolna zadowalająca – zabiegi agrotechniczne wykonywane w zadowalającym 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 321, obręb Górka Duchowna, zlokalizowana jest na obszarze oznaczonym jako obszary rolne.

Przez nieruchomość przebiega linia energetyczna 110 kV na słupach stalowych kratowych, na przedmiotowej działce usytuowany jest jeden słup kratowy.

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 z kolei utratę pożytków w plantacji kukurydzy, gdyż zgodnie z protokołem nr 1/06 komisijnego opisanie stanu nieruchomości i powstałych szkód, na powierzchni 3940 m² odnotowano zniszczenia w uprawach kukurydzy. Powstały także 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. 15 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. 3263,1 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. Wartość tego zmniejszenia biegły oszacował na kwotę 1.478,00 zł (słownie: jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt osiem złotych 00/100).

W omawianej wycenie określono ponadto wartość odszkodowania z tytułu utraty pożytków w okresie od dnia wydania decyzji Starosty Leszczyńskiego do dnia zakończenia inwestycji – zniszczenia upraw kukurydzy oraz utrata plonowania w okresie rekultywacji na powierzchni 3940 m².

Łączna wartość odszkodowania z tytułu utraty pożytków ustalona została na kwotę 4.303,00 zł (słownie: cztery tysiące trzysta trzy złote 00/100), w tym: 1.966,00 zł za zniszczenia upraw rolniczych, 1.558,00 zł jako koszt przeprowadzenia rekultywacji gruntu i 779,00 zł z tytułu odszkodowania za obniżenie plonowania w okresie po rekultywacji. Jak wskazał rzeczoznawca, oszacowany koszt rekultywacji gruntu uwzględnia konieczność wykonania zabiegów agrotechnicznych na obszarze kolejin i na całym gruncie, na którym zniszczone zostały uprawy kukurydzy. Rekultywacji podlega obszar, gdzie zachwiana została struktura gleby i podglebia, ugniecenia oraz powstania kolejin, spowodowanych pracą ciężkiego sprzętu wykorzystywanego podczas prac budowlanych.

Organ dokonał oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym i ustalił, że Pan _____ 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 Górka Duchowna, zapisanej w księdze wieczystej WL 76, oznaczonej geodezyjnie działką nr 321 wynosi łącznie 5.781,00 zł, co zgodnie z treścią art. 128 ust. 4 ugn, odpowiada wartości poniesionych szkód powiększonej o kwotę odpowiadającą zmniejszeniu wartości nieruchomości na skutek realizacji inwestycji.

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 76 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 Pani Helenie Bulińskiej. 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, Pani Helena Bulińska zmarła w dniu 10 grudnia 1974r. w Górcie Duchownej. Informacja otrzymana w dniu 26 lipca 2018r. z Sądu Rejonowego w Lesznie I Wydział Cywilny sygn. akt I-L.dz.-225/18, potwierdzona w rozmowie telefonicznej przeprowadzonej w dniu 21 grudnia 2018r. z pracownikiem sądu dowodzi z kolei, że sytuacja majątkowa po ww. zmarłej 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 rzeczonoj 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 jej wypłaty.

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

Odszkodowanie z depozytu sądowego może zostać wypłacone osobie, która udokumentuje następstwo prawne po zmarłej Helenie Bulińskiej.

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.

Z up. Starosty Leszczyńskiego

Piotr Mańkowski
GEODETA POWIATOWY
Z-ca Naczelnika w Wydziale Geodezji, Kartografii,
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

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

Do wiadomości:

1. Sąd Rejonowy w Lesznie

Ul. Dąbrowskiego 2

64-100 Leszno

