



WOJEWODA MAZOWIECKI

Płock, 30 października 2023 r.

SPN-P.7570.4.9.2023.MSZ

DECYZJA NR 432/P/2023

Na podstawie art. 22 ust. 1 i ust. 7 oraz art. 24 ustawy z dnia 24 lipca 2015 roku o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 z późn. zm.) oraz art. 124 ust. 4, 128 ust. 4, art. 132 ust. 1a i ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.)

o r z e k a m:

ustalić odszkodowanie w wysokości 0,00 zł (słownie: zero złotych) za szkody i straty powstałe w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z części nieruchomości położonej w obrębie 0018 Władysławów, jednostka ewidencyjna Łąck, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 63/3 o pow. 3,21 ha na rzecz Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A, wynikające z decyzji Wojewody Mazowieckiego Nr 114/SPEC/2022 z dnia 24 maja 2022 r., znak WI-I.747.4.17.2022.DW o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowych. obejmującej „Remont linii 220 kV Pątnów – Podolszyce”.
Nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny.

Uzasadnienie

Decyzją Wojewody Mazowieckiego Nr 114/SPEC/2022 z dnia 24 maja 2022 r., znak WI-I.747.4.17.2022.DW o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowych pn.: „Remont linii 220 kV Pątnów – Podolszyce” ograniczono sposób korzystania m.in. z w/w nieruchomości położonej w obrębie 0018 Władysławów, gmina Łąck, powiat płocki, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 63/3 o pow. 3,21 ha na czas

Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie
Wydział Skarbu Państwa i Nieruchomości Oddział w Delegaturze w Płocku
09-402 Płock, ul. Kolegialna 15, tel.: (+48) 24 235 11 50, Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /t6j4ljd68r/skrzynka
www.gov.pl/web/uw-mazowiecki

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Mazowiecki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie www.gov.pl/web/uw-mazowiecki w zakładce ochrona danych osobowych.

określony – na okres 6 miesięcy od dnia wydania decyzji nr 114/SPEC/2022 z dnia 24 maja 2022 r.

Decyzja Wojewody Mazowieckiego Nr 114/SPEC/2022 z dnia 24 maja 2022 r., znak WI-I.747.4.17.2022.DW o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, została wydana na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych. Zgodnie z art. 25 niniejszej ustawy, decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej podlega natychmiastowemu wykonaniu.

Zgodnie z zapisem w ewidencji gruntów i budynków, właścicielką ww. działki jest Pani Marianna Olejniczak. W toku prowadzonego postępowania ustalono, iż Pani Marianna Olejniczak zmarła w dniu 27 stycznia 2000 r. Zgodnie z pismem Sądu Rejonowego w Gostyninie z dnia 30 marca 2023 r. postępowanie spadkowe po niej nie zostało przeprowadzone. W związku z powyższym organ orzekający uznał, iż na dzień wydania ww. decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 114/SPEC/2022 (znak: WI-I.747.4.17.2022.DW) z dnia 24 maja 2022 r. o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowych ograniczającą sposób korzystania z nieruchomości, przedmiotowa nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny – zgodnie z treścią art. 113 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Na podstawie art. 124 ust. 4 u.g.n. na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie – Inwestorze ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4.

Natomiast w myśl art. 128 ust. 4 u.g.n. ustalone odszkodowanie, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

Przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości, uwzględnia się zmianę warunków korzystania z nieruchomości, zmianę przydatności użytkowanej nieruchomości, trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości, 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 u.g.n.

Zgodnie z art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 roku w odniesieniu do nieruchomości objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, oznaczonych zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt 8 w celu zapewnienia prawa do wejścia na teren nieruchomości dla prowadzenia budowy strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, a także prac związanych z rozbiórką, przebudową, zmianą sposobu użytkowania, utrzymaniem, eksploatacją, użytkowaniem, remontami oraz usuwaniem awarii, wojewoda w decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ograniczy, za odszkodowaniem, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia w szczególności na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do założenia, przeprowadzenia oraz korzystania z tych przewodów i urządzeń.

W myśl art. 22 ust. 3 tej ustawy do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy art. 124 ust. 4-7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344).

Zawiadomieniem z dnia 6 czerwca 2023 r. nr SPN-P.7570.4.9.2023 Wojewoda Mazowiecki poinformował o prowadzonym postępowaniu w sprawie ustalenia odszkodowania z tytułu ograniczenia korzystania z części nieruchomości – w odniesieniu do przedmiotowej działki.

Fakt ten został podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie informacji o prowadzonym postępowaniu na tablicach ogłoszeń Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie, Starostwa Powiatowego w Płocku oraz Urzędu Gminy w Łącku. Ponadto obwieszczenie o prowadzonym postępowaniu w sprawie ustalenia odszkodowania za ww. nieruchomość zamieszczono na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie.

W wyznaczonym w zawiadomieniu terminie nie zostały zgłoszone przez zainteresowane strony prawa do ww. udziału w prawie własności przedmiotowej działki, ani inne wyjaśnienia mogące mieć wpływ na rozstrzygnięcie.

W myśl art. 130 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającego wartość nieruchomości.

Na podstawie art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania wartości nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Szczegółowe zasady wyceny szkód na nieruchomości przeznaczonej pod inwestycje przesyłowe reguluje rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U z 2023 r., poz. 1832). Zgodnie z § 85 ww. rozporządzenia do operatów szacunkowych sporządzonych przed dniem wejścia w życie przedmiotowego rozporządzenia, które w dniu jego wejścia w życie są nadal wykorzystywane do celu, dla którego zostały sporządzone, stosuje się przepisy dotychczasowe. Z uwagi na fakt, że operat szacunkowy do określenia wartości omawianej nieruchomości sporządzony został w dniu 8 września 2023 r. , stosuje się obowiązujące w tej dacie rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 555 z późn. zm.).

Zgodnie z § 43 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555 z późn. zm.), przy określaniu wartości poniesionych szkód na nieruchomości, o których mowa w art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, uwzględnia się w szczególności:

1) stan zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji odpowiednio o wyłączeniu, ograniczeniu sposobu korzystania albo zezwoleniu na czasowe zajęcie nieruchomości oraz stan zagospodarowania nieruchomości na dzień zakończenia działań uzasadniających wydanie decyzji;

2) utratę pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań uzasadniających jej wydanie.

Przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, uwzględnia się:

- 1) zmianę warunków korzystania z nieruchomości;
- 2) zmianę przydatności użytkowej nieruchomości;
- 3) trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości;

4) 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.

Wartość poniesionych szkód, spowodowanych działaniami, o których mowa w art. 124 ust. 6 ustawy, określa się po wystąpieniu szkody.

Rzecznawca majątkowy ustalił, że na dzień wydania decyzji lokalizacji strategicznej inwestycji przedmiotowa nieruchomość nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Stadium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łąck zatwierdzonego uchwałą nr XXIX/213/2010 Rady Gminy Łąck z dnia 10.11.2010 r. szacowana nieruchomość położona była położona częściowo na *terenach mieszkaniowej związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym* oznaczonym na rysunku studium RM oraz częściowo na użytkach rolnych stanowiących rolniczą przestrzeń produkcyjną. Działka nr 63/3 miała kształt wielokąta, była zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz gospodarczym, nieogrodzona, w pozostałej części była użytkowana rolniczo. Posiadała dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej, a także dostęp do sieci energetycznej, wodociągowej i teletechnicznej.

Zgodnie z pismem inwestora PSE S.A z siedzibą w Konstancinie Jeziornie prace prowadzone były w dniach: 10.06.2022 r. - 13.06.2022 r. – łącznie prace na nieruchomości trwały 6 godzin. Na wycenianej nieruchomości nie wyrządzono szkód. Dojście do stanowisk słupowych odbywało się na piechotę. Prace polegały na wykładaniu przewodu na rolki i klemowaniu.

Zgodnie z decyzją Wojewody Mazowieckiego Nr 114/SPEC/2022 z dnia 24.05.2022 r. znak: WI-I.747.4.17.2022.DW ustalającą lokalizację strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej obejmującą „Remont linii 200 kV Pątnów – Podolszyce” inwestor miał dokonać prac remontowych sieci. Decyzja nie zezwalała na zajęcie nieruchomości w przyszłości.

Rzecznawca majątkowy – P. Justyna Cedro (uprawnienia nr 3843) sporządziła operat szacunkowy 1 czerwca 2023 r. określający wartość za szkody i straty powstałe w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z części nieruchomości.

Tutejszy organ w piśmie z dnia 11.08.2023 r. przekazał uwagi co do pozostałych sporządzonych operatów szacunkowych związanych z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości ujętych w decyzji Wojewody Mazowieckiego Nr 114/SPEC/2022 z dnia 24.05.2022 r. Pełnomocnik PSE S.A. stwierdził, że operaty są sporządzone nieprawidłowo, gdyż przyjęto, że wystąpiło trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z ww. nieruchomości.

Zgodnie z decyzją lokalizacyjną Wojewody Mazowieckiego nr 114/SPEC/2022 ograniczono sposób korzystania z nieruchomości na okres – 6 miesięcy od dnia wydania decyzji.

Rzeczoznawca majątkowy P. Justyna Cedro uznała zarzuty inwestora za słuszne i sporządziła nowy operat szacunkowy także dla ww. nieruchomości nr 63/3 z dnia 8 września 2023 r. określający kwotę odszkodowania w wysokości 0,00 zł.

Pismem z dnia 19 września 2023 r. stronie postępowania – PSE. S.A. została przekazana kopia operatu szacunkowego z dnia 8 września 2023 r. oraz strona została poinformowana o możliwości zapoznania z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Strona nie skorzystała z przysługujących jej uprawnień. Nie zgłosiła również uwag do operatu szacunkowego.

Tutejszy organ uznał, że operat z dnia 8 września 2023 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, P. Justynę Cedro ustala w sposób wymagany przez prawo materialne, art. 134 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, wartość poniesionych szkód na nieruchomości wskutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Zgodnie z § 55 ust. 2 ww. rozporządzenia Rady Ministrów operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości, tj. wskazanie podstawy prawnej i uwarunkowań dokonywanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego. W operacie szacunkowym zawarte zostały wszystkie elementy wymagane § 56 rozporządzenia. Mając na uwadze przepis art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, organ przyjął ww. operat jako dowód w sprawie i na jego podstawie ustalił odszkodowanie.

Zgodnie z art. 22 ust. 7 ustawy dnia 24 lipca 2015 roku o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych obowiązek zapłaty odszkodowania obciąża inwestora tj. Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.

Mając na uwadze powyższy stan faktyczny i prawny – orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Ministra Rozwoju i Technologii, które w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji można złożyć za pośrednictwem Wojewody Mazowieckiego na adres: Mazowiecki Urząd Wojewódzki, Delegatura w Płocku, ul. Kolegialna 15, 09-402 Płock. W złożonym odwołaniu

strony mogą zawrzeć wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strony mogą zrzec się prawa do odwołania, co skutkuje brakiem możliwości późniejszego zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego

Jeżeli w postępowaniu bierze udział więcej stron, decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się odwołania przez ostatnią z tych stron.

Niniejsza decyzja jest zwolniona od opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2142).

z up. WOJEWODY MAZOWIECKIEGO

Ewa Śliwińska

Kierownik Oddziału Skarbu Państwa i Nieruchomości
w Delegaturze w Płocku

/podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym ważnym kwalifikowanym certyfikatem/

Otrzymują:

1. Pani Sylwia Romaniuk-Trajer – radca prawny
- Pełnomocnik Polskich Sieci
Elektroenergetycznych S.A.
2. Starosta Płocki
3. Wójt Gminy Łąck
4. a/a