



STAROSTA WRZESIŃSKI

Września, dnia 30 grudnia 2025 roku

NG.6821.17.2025

DECYZJA

Na podstawie art. 128 ust. 4, art. 129 ust. 1, ust. 5 pkt 1, art. 130, art. 132 ust. 1a, ust. 6, art. 133 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.) w związku z decyzją Starosty Wrzesińskiego z dnia 12 stycznia 2024 roku znak NG.6821.13.2023 o ograniczeniu sposobu korzystania z części nieruchomości oznaczonych geodezyjnie jako działki nr 105 o powierzchni 0,2700 ha, nr 127 o powierzchni 0,2900 ha, nr 135/2 o powierzchni 0,0653 ha, położonych w Budziłowie, gmina Kołaczkowo, dla których brak jest oznaczenia hipotecznego, poprzez zezwolenie ENEA Operator Sp. z o.o., na przeprowadzenie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV relacji Miłosław – Kozubiec oraz na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) na wniosek Pana Bogusława Bandurowskiego reprezentującego ENEA Operator Sp. z o.o.

STAROSTA WRZESIŃSKI

1. Ustala odszkodowanie za szkody powstałe na nieruchomościach oraz zmniejszenie wartości nieruchomości oznaczonych geodezyjnie jako działki nr 105, 127, 135/2, obręb Budziłowo, gmina Kołaczkowo, bez oznaczenia hipotecznego w łącznej wysokości: **48,00 zł** (słownie: czterdzieści osiem złotych 00/100).
2. Zobowiązać ENEA Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu do wystąpienia w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna do Sądu Rejonowego we Wrześni z wnioskiem o zezwolenie na złożenie do depozytu sądowego kwoty 48,00 zł (słownie: czterdzieści osiem złotych 00/100) a następnie przekazania niniejszego odszkodowania do depozytu sądowego.

UZASADNIENIE

Dnia 12 stycznia 2023 roku Starosta Wrzesiński wydał decyzję znak NG.6821.13.2023 w sprawie sposobu korzystania z części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. W przedmiotowej decyzji Starosta Wrzesiński orzekł w następujący sposób:

1. *Ograniczyć sposób korzystania z części nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 105 o powierzchni 0,2700 ha, obręb Budziłowo, gmina Kołaczkowo, bez oznaczenia hipotecznego, poprzez zezwolenie wnioskodawcy ENEA Operator Sp. z o.o. na przeprowadzenie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV relacji Miłosław - Kozubiec na odcinku 8,9 m oraz ustanowieniu pasa technologicznego linii o szerokości 3,8 m i powierzchni 34 m². Lokalizację linii oraz obszar pasa technologicznego przedstawiono na załączniku nr 1 stanowiącego integralną część decyzji.*

2. *Ograniczyć sposób korzystania z części nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 127 o powierzchni 0,2900 ha, obręb Budziłowo, gmina Kołaczkowo, bez oznaczenia hipotecznego, poprzez zezwolenie wnioskodawcy ENEA Operator Sp. z o.o. na przeprowadzenie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV relacji Miłosław - Kozubiec na odcinku 3,8 m oraz ustanowieniu pasa technologicznego linii o szerokości 3,8 m i powierzchni 14,3 m². Lokalizację linii oraz obszar pasa technologicznego przedstawiono na załączniku nr 2 stanowiącego integralną część decyzji.*

Ograniczyć sposób korzystania z części nieruchomości oznaczonych geodezyjnie jako działki nr 135/2 o powierzchni 0,0653 ha, obręb Budziłowo, gmina Kołaczkowo, bez oznaczenia hipotecznego, poprzez zezwolenie wnioskodawcy ENEA Operator Sp. z o.o. na przeprowadzenie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV relacji Miłosław - Kozubiec na odcinku 1,5 m oraz ustanowieniu pasa technologicznego linii o szerokości 3,8 m i powierzchni 5,8 m². Lokalizację linii oraz obszar pasa technologicznego przedstawiono na załączniku nr 3 stanowiącego integralną część decyzji.

Pełnomocnik ENEA Operator Sp. z o.o. Bogusław Bandurowski pismem z dnia 11 marca 2025 roku wystąpił o wydanie decyzji dotyczącej ustalenia odszkodowania z tytułu ograniczenia korzystania z przedmiotowych nieruchomości. Poinformował również,

że inwestycja została zakończona, co potwierdza załączona do pisma kserokopia protokołu odbioru technicznego.

Dnia 20 marca 2025 roku zostało wszczęte postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania w związku z ograniczeniem nieruchomości oznaczonych geodezyjnie jako działki nr 105, 127, 135/2, obręb Budziłowo, gmina Kołaczkowo.

Tut. organ dokonał szczegółowej analizy stanu prawnego przedmiotowych nieruchomości. W związku z tym, że nie nastąpiła regulacja stanu prawnego tut. organ postanowił prowadzić niniejsze postępowanie zgodnie z przepisami dot. nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Zgodnie z art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.) *Przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.* Natomiast zgodnie z art. 133 pkt 2 niniejszej ustawy *Odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.*

Zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia oraz przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej.

W związku z powyższym ogłoszenie Starosty Wrzesińskiego o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym zgodnie z art. 49 § 1 Kpa, zostało ogłoszone poprzez publiczne obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego we Wrześni, Urzędu Miasta i Gminy Września, Urzędu Miasta i Gminy Nekla, Urzędu Gminy Miłosław, Urzędu Gminy Kołaczkowo, Urzędu Gminy Pyzdry oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Powiatu Wrzesińskiego.

W toku prowadzonego postępowania organ zlecił rzeczoznawcy majątkowemu Pani Katarzynie Mizier wykonanie operatu szacunkowego ustalającego wartość prawa

własności nieruchomości celem ustalenia odszkodowania za szkody powstałe na nieruchomości oraz zmniejszenie wartości przedmiotowych nieruchomości.

Dla oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego podstawowe znaczenie mają regulacje zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.) i rozporządzenie Rady Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 1832).

Organ przy ocenie operatu szacunkowego, miał także na uwadze wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 31 stycznia 2012 r., sygn. akt I OSK 2085/11, w którym zauważono, iż: *na organie ciąży obowiązek dokładnego wyjaśnienia sprawy i podjęcie niezbędnych działań dla prawidłowego ustalenia wartości nieruchomości, a co za tym idzie obowiązek oceny wiarygodności sporządzonej opinii. Zarówno organ, jak i sąd administracyjny zobligowane są ocenić wartość operatu szacunkowego. Dotyczy to zarówno podejścia, metody i techniki szacowania przyjętej przez rzeczoznawcę majątkowego. Bowiem fakt, że ich wybór zależy od rzeczoznawcy nie oznacza, że może on działać w sposób dowolny. Operat szacunkowy stanowi opinię biegłego, która podlega ocenie nie tylko pod względem formalnym, ale również materialnym. Organ rozpatrujący sprawę ma nie tylko prawo, ale i obowiązek zbadać przedstawiony operat pod względem zgodności ze stosowanymi przepisami, ale również czy jest logiczny i zupełny. W przypadku zaś istniejących wątpliwości lub niejasności może żądać wyjaśnień lub uzupełnienia wyceny.*

Operat szacunkowy z dnia 13 czerwca 2025 roku sporządzony na potrzeby przedmiotowego postępowania w ocenie organu, został sporządzony poprawnie. Zawierał on wszystkie elementy określone w § 78 i 79 ust. 1 ww. rozporządzenia. Rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym operacie określił przedmiot i zakres wyceny, cel wyceny, a także rodzaj nieruchomości, jej położenie, oznaczenie wg ewidencji gruntów, księgę wieczystą, prawa do nieruchomości, podstawy opracowania, daty istotne dla operatu szacunkowego, opis przedmiotu wyceny, uwarunkowania planistyczne, a także analizę i charakterystykę rynku nieruchomości, analizę cen transakcyjnych na rynku lokalnym, określenie wartości rynkowej

przedmiotu wyceny, w tym określenie wpływu cech rynkowych na wartość nieruchomości, analizę porównawczą. Operat został opatrzony podpisem, datą i pieczęcią rzeczoznawcy majątkowego.

Rzeczoznawca majątkowy uwzględniając cel wyceny, rodzaj wycenianego prawa oraz dostęp do danych rynkowych o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych od nieruchomości wycenianej.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną (§ 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości).

Data, na którą rzeczoznawca przyjął stan nieruchomości, sporządzając przedmiotowy operat szacunkowy, to 12 stycznia 2024 roku (dzień wydania decyzji Starosty Wrzesińskiego o ograniczeniu sposobu korzystania z części przedmiotowej nieruchomości). Natomiast stan zagospodarowania nieruchomości rzeczoznawca określił na dzień zakończenia działań podjętych przez Inwestora na podstawie tej decyzji tj. 23 grudnia 2024 roku (zgodnie z protokołem odbioru technicznego).

Działki oznaczone geodezyjnie jako nr 105, 127, 135/2, stanowią grunty niezabudowane – śródpolne rowy sklasyfikowane w ewidencji gruntów jako W.

Działka nr 105 przecina grunty orne zakwalifikowane do 5 kompleksu przydatności rolniczej żytniego dobrego obejmującego gleby bielicowe i pseudobielicowe o składzie mechanicznym piasków gliniastych lekkich zalegających na głębokości od 50 do 100 cm na glinach lekkich. We wschodniej części grunty zakwalifikowane zostały do 8 kompleksu zbożowo-pastewnego mocnego czarne ziemie zdegradowane i gleby szare o składzie mechanicznym piasków gliniastych mocnych zalegających na głębokości od 50 do 100 cm na glinach lekkich.

Działka nr 127 przecina grunty orne zakwalifikowane do 8 kompleksu przydatności rolniczej zbożowo-pastewnego mocnego czarne ziemie zdegradowane i gleby szare o składzie mechanicznym piasków gliniastych mocnych zalegających na głębokości od 50 do 100 cm na glinach lekkich. Fragmentarycznie grunty zakwalifikowane zostały do kompleksu 2z trwałych zielonych obejmującego użytki zielone średnie stanowiące czarne ziemie zdegradowane i gleby szare o składzie mechanicznym piasków gliniastych lekkich położonych na głębokości 50-100 cm na glinach lekkich.

Działka nr 135/2 przecina grunty orne zakwalifikowane do 8 kompleksu przydatności rolniczej zbożowo-pastewnego mocnego czarne ziemie zdegradowane i gleby szare o składzie mechanicznym piasków gliniastych mocnych zalegających na głębokości od 50 do 100 cm na glinach lekkich oraz zakwalifikowane do kompleksu 6 żytniego słabego – gleby bielicowe i pseudobielicowe o składzie mechanicznym piasków słabogliniastych zalegających na głębokości od 50 do 100 cm na glinach lekkich.

Przedmiotowe działki stanowiące rowy melioracyjne przecina napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV relacji Miłosław-Kozubiec.

Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny upraw polowych, w dalszej odległości zabudowa zagrodowa. Działki miejscowo przylegają do pasów utwardzonych dróg dojazdowych.

Dla przedmiotowych nieruchomości nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego Gminy Kołaczkowo zatwierdzonym Uchwałą nr XXV/187/2021 z dnia 25 stycznia 2021 roku przez Radę Gminy Kołaczkowo działki nr 105, 127, 135/2 stanowią tereny śródlądowych wód powierzchniowych i są położone w strefie wysokościowej elektrowni wiatrowych.

Dla przedmiotowych nieruchomości, dnia 5 stycznia 2021 roku Wójt Gminy Kołaczkowo wydał decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na przebudowie napowietrznej elektroenergetycznej linii 15 kV Miłosław – Kozubiec, która jest częścią zadania pn. „Budowa sieci inteligentnej na terenie południowej Wielkopolski (Oddział Poznań Płd.) poprzez modernizację i przebudowę linii i stacji SN i nn, automatyzację linii i stacji w wyniku zastosowania zdalnego sterowania i elektroenergetycznej automatyki zabezpieczeń w tym wskaźników przepływu prądów zwarciovych”.

Rzecznik w sporządzonym raporcie szacunkowym wskazał, że zasadniczym źródłem informacji o transakcjach nieruchomościami i ogólnym stanie analizowanego segmentu rynku nieruchomości były umowy sprzedaży nieruchomości zawarte w formie aktu notarialnego oraz rejestr cen nieruchomości pozyskany ze Starostwa Powiatowego we Wrześni. Źródłem uzupełniającym były: księgi wieczyste, dane z ewidencji gruntów i budynków (zwłaszcza mapy ewidencyjne, ortofotomapy, geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu, mapy glebowo-rolnicze), oględziny nieruchomości podobnych, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a także dane o ofertach sprzedaży nieruchomości publikowane w internetowych portalach ogłoszeniowych i uzyskiwane od pośredników w obrocie nieruchomościami.

W celu określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości rzeczoznawca badaniem objął transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, stanowiących użytki rolne i przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyłącznie bądź w dominującej części pod obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Rzecznik analizą objął teren sąsiadujących ze sobą gmin Miłosław i Kołaczkowo, a horyzont czasowy badania objął okres dwóch lat poprzedzających sporządzenie raportu

szacunkowego. Rzeczoznawca ograniczył zbiór analizowanych danych stosując kryterium powierzchniowe – badał nieruchomości dotyczące przeniesienia prawa własności nieruchomości o powierzchni gruntu wynoszącej przynajmniej 0,3000 ha. Z analizy rzeczoznawca wyłączył umowy sprzedaży udziałów ułamkowych w nieruchomościach oraz przypadki transakcji zawartych w szczególnych okolicznościach (np. sprzedaż na poprawę zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej, sprzedaż bezprzetargową) skutkujących ustaleniem ceny na nierynkowym poziomie.

Rzeczoznawca wskazał, że w okresie od czerwca 2023 roku zarejestrowano 29 transakcji sprzedaży gruntów niezabudowanych o rolniczym sposobie użytkowania. Ceny nieruchomości rozpoczynały się od 38.554,96 zł/ha za nieruchomość położoną w miejscowości Chlebowo, gmina Miłosław, obejmującą grunty orne klas RV i RIVb o łącznej powierzchni 2,5937 ha, otoczoną terenami niezabudowanymi, użytkowymi rolniczo, której w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Miłosław wyznaczono kierunek zagospodarowania jako korytarze ekologiczne i zalesienia na glebach rolniczo niechronionych, tereny turystyczne na glebach rolniczo niechronionych oraz użytki rolne. Cenę maksymalną tj. 198.385,147 zł/ha osiągnęła nieruchomość położona w miejscowości Lipie, gmina Miłosław, obejmująca grunty orne klas RIIIB, RIVa i RV. Działka ta położona jest na obszarze oznaczonym w studium gminnym jako grunty orne i przylega do zabudowań mieszkalnych wsi oraz ośrodka produkcji rolnej. Średnia cena jednostkowa w analizowanym zbiorze, jak wskazuje rzeczoznawca, wynosiła 99 992,55 zł/ha, przy czym zdecydowanie najwięcej transakcji było w przedziale 50.000 zł/ha – 75.000 zł/ha.

Określenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym opiera się na transakcjach sprzedaży podobnych nieruchomości, które zaistniały w pewnym horyzoncie czasowym. W przedmiotowym przypadku rzeczoznawca analizą objął około dwuletni okres poprzedzający datę wyceny. W związku z tym rzeczoznawca uznał, że zaistniała potrzeba ustalenia, czy w tym czasie na lokalnym rynku następowały istotne zmiany cen na skutek upływu czasu celem ewentualnej aktualizacji cen transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych sprzedaży na datę wyceny. Analizę w tym zakresie rzeczoznawca oparł na danych dotyczących cen transakcyjnych niezabudowanych gruntów rolnych z obszaru gmin Miłosław

i Kołaczkowo z okresu od czerwca 2023 do daty wyceny.

Rzeczoznawca majątkowy dokonując analizy rynku lokalnego, wyodrębnił cechy nieruchomości podobnych mające wpływ na ich cenność i postrzeganie przez uczestników rynku. Rzeczoznawca ustalił, że na wartość nieruchomości mają wpływ cechy rynkowe tj. położenie ekonomiczne, przydatność rolnicza, walory organizacyjne i możliwości inwestycyjne. Każda z tych cech rynkowych wpływa w określonym stopniu na wartość nieruchomości. Rzeczoznawca ustalił ich wagi procentowe i wyszczególnił: położenie ekonomiczne – 35%, przydatność rolnicza – 10%, walory organizacyjne – 30%, możliwości inwestycyjne – 25%.

Wartość zmniejszenia wartości nieruchomości spowodowane budową urządzeń infrastruktury technicznej na nieruchomości określone są poprzez ograniczenie prawa do nieruchomości na podstawie art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podstawą określenia zmniejszenia wartości nieruchomości jest art. 128 ust. 4 ustawy, który stanowi *odszkodowanie przysługuje również 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.*

Zgodnie z § 52 Rozporządzenia Rady Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) *Przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust. 4 ustawy, uwzględnia się w szczególności:*

- 1) zmianę warunków korzystania z nieruchomości;*
- 2) zmianę przydatności użytkowej nieruchomości;*
- 3) trwale ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości;*
- 4) skutki spowodowane obowiązkiem udostępniania nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii, a także remontów i demontażu, ciągów, przewodów i urządzeń wymienionych w art. 124 ust. 1 ustawy.*

Rzeczoznawca wskazał, że w przypadku przedmiotowych nieruchomości nie wystąpiła zmiana warunków korzystania z nieruchomości, w związku z tym, że linia została założona

na gruncie, na którym zgodnie z decyzją Wójta Gminy Kołaczkowo z dnia 5 stycznia 2021 roku o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na przebudowie napowietrznej elektroenergetycznej linii 15 kV Miłosław – Kozubiec, przewidziana była realizacja linii 15 kV.

W związku z decyzją teren przewidziany był pod realizację linii elektroenergetycznej SN 15 kV, dlatego jego przydatność użytkowa nie uległa zmianie.

Na przedmiotowym gruncie nie występuje trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości.

W związku z tym, dla przedmiotowych nieruchomości występuje jeden element zmniejszający ich wartość w związku z realizacją inwestycji: skutki wywołane 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 o gospodarce nieruchomościami.

Rzeczoznawca majątkowy, zmniejszenie wartości nieruchomości położonych w Budziłowie, oznaczonych geodezyjnie jako nr 105 - oszacował na kwotę 30,00 zł (słownie: trzydzieści złotych 00/100), nr 127 – oszacował na kwotę 13,00 zł (słownie: trzynaście złotych 00/100), nr 135/2 – oszacował na kwotę 5,00 zł (słownie: pięć złotych 00/100).

Pismem z dnia 13 października 2025 roku tut. organ zwrócił się do rzeczoznawcy majątkowego o wyjaśnienie powstałych wątpliwości dot. różnic pomiędzy przeznaczeniem nieruchomości a doborem nieruchomości przyjętych do porównań nieruchomości wycenianej oraz braku wystąpienia zmiany warunków korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym operacie szacunkowym wskazał, że w przypadku przedmiotowej nieruchomości nie wystąpiła zmiana warunków korzystania z nieruchomości, w związku z tym, że linia została założona na gruncie, do którego Burmistrz Gminy Miłosław wydał decyzję z dnia 30 grudnia 2020 roku o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na przebudowie napowietrznej elektroenergetycznej linii średniego napięcia 15 kV Miłosław – Kozubiec, która jest częścią zadania pn. „Budowa sieci inteligentnej na terenie południowej Wielkopolski (Oddział Poznań Płd.) poprzez modernizację i przebudowę linii i stacji SN i nn, automatyzację linii i stacji w wyniku zastosowania zdalnego

sterowania i elektroenergetycznej automatyki zabezpieczeń w tym wskaźników przepływu prądów zwarciovych”.

Tut. organ wskazał, że rzeczoznawca nie przeprowadził analizy, która wskazałaby czy ewentualne zmniejszenie wartości nieruchomości mogło wystąpić i czy było wywołane ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości czy też było uzależnione od tego jakie wcześniej szkody mogły powstać wskutek wejścia w życie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Czynniki jakie należało wziąć pod uwagę określając odszkodowanie to różnica w stanie zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania oraz stan zagospodarowania nieruchomości na dzień zakończenia działań uzasadniających wydanie tej decyzji; utratę pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań uzasadniających jej wydanie.

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 12 września 2023 roku sygn. akt I SA/Po 392/23 *Zmniejszenie wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust. 4 u.g.n. nie powinno być utożsamiane ze skutkami dla wartości nieruchomości, jakie wynikają z uchwalonych planów miejscowych czy wydanych decyzji lokalizacyjnych. W tych przypadkach właścicielowi nieruchomości służą roszczenia odszkodowawcze, o jakich mowa w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 - dalej w skrócie: "u.p.z.p."). W szczególności, zgodnie z art. 58 ust. 2 u.p.z.p., jeżeli decyzja o lokalizacji celu publicznego wywołuje skutki, o jakich mowa w art. 36 u.p.z.p., przepis art. 36 i 37 stosuje się odpowiednio. W przypadku obniżenia wartości nieruchomości oznacza to prawo właściciela do żądania odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości, jeżeli zbywa tę nieruchomość (art. 36 ust. 3 u.p.z.p.). Wysokość odszkodowania z tego tytułu ustala się na dzień sprzedaży (art. 37 ust. 1 u.p.z.p.), a roszczenia te można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym decyzja lokalizacyjna stała się ostateczna, dochodzone są one w trybie cywilnym. Jest to instrument prawny służący ochronie interesów ekonomicznych właścicieli nieruchomości objętych działaniem decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w związku z ich planowaniem. Przepis art. 128 ust. 4 u.g.n. dotyczy odszkodowań ustalanych w trybie*

administracyjnym za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 124. Zdarzeniami mogącymi rodzić szkodę nie są jednak same decyzje wydawane na podstawie tego przepisu, zezwalające na określone działania, lecz faktyczne zakładanie i przeprowadzanie ciągów, przewodów i urządzeń. To za skutki tych zdarzeń właścicielowi nieruchomości służą dwa rodzaje roszczeń. Pierwsze dotyczy odszkodowania za szkody, jeżeli takie na nieruchomości powstaną (zgodnie z art. 124 ust. 4 u.g.n. w pierwszej kolejności podmiot występujący o zezwolenie ma bowiem obowiązek przywrócić nieruchomość do stanu poprzedniego), powinno ono odpowiadać wartości poniesionych szkód. Drugie roszczenie dotyczy natomiast odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości. Przysługuje ono także w przypadku, gdy wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 124 u.g.n., zmniejszy się wartość nieruchomości. Jeżeli zmniejszenie wartości ma być wywołane zdarzeniami wymienionymi w art. 124 u.g.n., a są nimi działania związane z przeprowadzaniem i zakładaniem ciągów, przewodów i urządzeń, to odszkodowanie za zmniejszenie wartości również przysługuje po ich faktycznym zaistnieniu.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 3 grudnia 2019 roku sygn. akt I OSK 307/18 wprost wskazuje, że niedopuszczalnym jest aby szkody wynikłe z zaplanowania na danym terenie linii energetycznej były wypłacane w ramach odszkodowania ustalanego na podstawie art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W przedmiotowym postępowaniu zostało ustalone odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości.

Tut. organ stał na stanowisku, że zmiana warunków korzystania z nieruchomości a decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego to odrębne pojęcia. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego określa, gdzie i jak można zrealizować inwestycję o charakterze publicznym, natomiast zmiana warunków korzystania z nieruchomości dotyczy wprowadzenia innych zasad zagospodarowania tej nieruchomości przez właściciela lub użytkownika.

Przepis art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami odnosi się do odszkodowań z tytułu przewidzianego we wcześniejszych przepisach ustawy ograniczania praw do nieruchomości, stanowiąc, że odszkodowanie przysługuje również za szkody powstałe

wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124–126 wskazanej ustawy. Musi więc wynikać z ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w trybie art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub ograniczeń przewidzianych w art. 120 tej ustawy, a nie z ograniczeń wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego skutkujących obniżeniem wartości nieruchomości (co może być przyczyną dochodzenia odszkodowania na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zdarzeniami mogącymi rodzić szkodę, o których mowa w art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie są jednak same decyzje wydawane na podstawie wymienionych w tym przepisie art. 120 i 124–126 niniejszej ustawy, zezwalające na określone działania, lecz faktyczne zakładanie i przeprowadzanie ciągów, przewodów i urządzeń (por. też wyrok WSA w Gdańsku z 4.10.2023 r., II SA/Gd 271/23, LEX nr 3622891).

Zmniejszenie wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie powinno być utożsamiane z ograniczeniem możliwości inwestycyjnych wynikających ze wskazań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zob. wyrok WSA w Białymstoku z 13.09.2017 r., II SA/Bk 150/17, LEX nr 2371302, oraz wyrok NSA z 6.06.2018 r., I OSK 141/18, LEX nr 2525355).

Potwierdza to stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 grudnia 2019 roku sygn. akt I OSK 307/18 *Niedopuszczalnym jest, aby szkody wynikłe z zaplanowania na danym terenie linii energetycznej były wypłacane w ramach odszkodowania ustalanego na podstawie art. 128 ust. 4 u.g.n. W tym zakresie właścicielowi nieruchomości przysługuje tylko odszkodowanie związane z aktualnie wybudowaną linią energetyczną - co wynika również wprost ze wskazanych w § 43 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przesłanek uwzględnianych przy określeniu poniesionych szkód, o których mowa w art. 128 ust. 4 u.g.n. i wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 czerwca 2022 roku sygn. akt I OSK 890/19 Zmniejszenie wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust. 4 u.g.n. nie powinno być utożsamiane ze skutkami dla wartości nieruchomości, jakie wynikają z uchwalonych planów miejscowych czy wydanych decyzji lokalizacyjnych. W tych przypadkach właścicielowi nieruchomości służą roszczenia odszkodowawcze, o jakich mowa w u.p.z.p.*

Jak wskazuje Wojewódzki Sąd Administracyjny w Rzeszowie wyroku z dnia 29 sierpnia 2023 roku sygn. akt II SA/Rz 309/23 *Przepis art. 128 ust. 4 u.g.n. dotyczy odszkodowań ustalanych w trybie administracyjnym za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 124 u.g.n. Zdarzeniami mogącymi rodzić szkodę nie są jednak same akty planistyczne, czy też decyzja lokalizacyjna, lecz faktyczne zakładanie i przeprowadzanie ciągów, przewodów i urządzeń. To za skutki tych zdarzeń właścicielowi nieruchomości służą dwa rodzaje roszczeń. Pierwsze dotyczy odszkodowania za szkody, jeżeli takie na nieruchomości powstaną (zgodnie z art. 124 ust. 4 u.g.n. w pierwszej kolejności podmiot występujący o zezwolenie ma bowiem obowiązek przywrócić nieruchomość do stanu poprzedniego). Powinno ono odpowiadać wartości poniesionych szkód. Drugie roszczenie dotyczy natomiast odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości. Przysługuje ono w przypadku, gdy wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 124 u.g.n., zmniejszy się wartość nieruchomości.*

Rzeczoznawca majątkowy wskazał, że w przedmiotowej sprawie zmniejszenie wartości dotyczy działek o faktycznym sposobie wykorzystania jako rów melioracyjny. Z uwagi na fakt, że nie odnotowano transakcji nieruchomościami tego typu, wartość gruntu oszacowano w oparciu o ceny nieruchomości rolnych o cenności podobnej do działek, które przedmiotowe rowy przecinają. W związku z tym rzeczoznawca przeanalizował lokalny rynek nieruchomości rolnych.

Rzeczoznawca wskazał także, że zmiana korzystania z nieruchomości oraz zmiana przydatności użytkowej nieruchomości wynikają z wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, która zmienia przeznaczenie danej części nieruchomości, nie zaś z samego faktu budowy linii. Z uwagi na brak odnotowanych transakcji nieruchomościami, dla których wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i równocześnie nie wydano decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania, szkodę lokalizacyjną rzeczoznawca uwzględnił w ocenie atrybutu „walory organizacyjne”.

Rzeczoznawca w swoim wyjaśnieniu wskazał, że elementem stanu nieruchomości jest faktyczny przebieg „starej” linii elektroenergetycznej, który został uwzględniony w operacie szacunkowym poprzez przyjęcie odpowiedniej wysokości współczynnika Sz.

Starosta Wrzesiński dnia 13 listopada 2025 roku zgodnie z art. 10 § 1 i art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego, zawiadomił strony, iż mają prawo przed wydaniem decyzji, do wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Ogłoszenie Starosty Wrzesińskiego zostało ogłoszone poprzez publiczne obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego we Wrześni, Urzędu Miasta i Gminy Września, Urzędu Miasta i Gminy Nekla, Urzędu Gminy Miłosław, Urzędu Gminy Kołaczkowo, Urzędu Gminy Pyzdry oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Powiatu Wrzesińskiego.

Rzeczoznawca majątkowy, Pani Katarzyna Mizier, sporządziła operat szacunkowy, w którym określiła wysokość zmniejszenia wartości nieruchomości położonych w Budziłowie, oznaczonych geodezyjnie jako nr 105 - oszacował na kwotę 30,00 zł (słownie: trzydzieści złotych 00/100), nr 127 – oszacował na kwotę 13,00 zł (słownie: trzynaście złotych 00/100), nr 135/2 – oszacował na kwotę 5,00 zł (słownie: pięć złotych 00/100).

Sporządzony operat szacunkowy, jak każdy dowód w sprawie, podlega ocenie przez organ prowadzący postępowanie administracyjne. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 5 lipca 2013 roku sygn. Akt II SA/Kr 1472/12 *Operat szacunkowy powinien zawierać też dane niezbędne do oceny jego rzetelności i jednocześnie podawać okoliczności konieczne do oceny jego adekwatności do danej sprawy.*

Zgodnie z art. 130 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami *ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.*

Na podstawie art. 175 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.) *Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.*

Tut. organ uznał, iż w zakresie w jakim uprawniony jest do dokonania oceny operatu szacunkowego nie budzi on zastrzeżeń pod względem zgodności z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi określającymi treść i zasady sporządzenia tego opracowania. Przy

sporządzaniu operatu szacunkowego rzeczoznawca przyjął na siebie odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od zawodowego rzeczoznawcy majątkowego, dając tym samym rękojmię prawidłowo sporządzonego operatu szacunkowego. Z uwagi na fakt, iż operat szacunkowy sporządzony dla potrzeb postępowania o ustalenie odszkodowania jest jednym z dowodów w sprawie, organ orzekający przyjmuje ten dokument za wiarygodny.

ENEA Operator Sp. z o.o. zobowiązana jest wystąpić do sądu rejonowego z wnioskiem o złożenie odszkodowania do depozytu sądowego w kwocie – 48,00 zł (słownie: czterdzieści osiem złotych 00/100) w terminie 14 dni, od dnia w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Zgodnie z art. 133 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego. Ustalone w niniejszej decyzji odszkodowanie będzie mogło zostać podjęte przez podmioty, które udowodnią posiadane prawo własności do nieruchomości na dzień wydania decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Pouczenie: Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Wielkopolskiego, za pośrednictwem Starosty Wrzesińskiego, w terminie 14 dni licząc od dnia otrzymania niniejszej decyzji.

W odwołaniu od decyzji strona może zgłosić wniosek o przeprowadzenie przez organ II instancji postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia sprawy oraz o rozstrzygnięcie sprawy przez ten organ.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał decyzję. 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
Naczelnik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami
Jolanta Pielak

Otrzymują:

1. ENEA Operator Sp. z o.o. (ePUAP)

Oddział Dystrybucji Poznań
rep. przez Bogusława Bandurowskiego
ul. Zakładowa 10
62-064 Plewiska

2. a/a