



WOJEWODA ŁÓDZKI

GN-I.7570.268.2024.JN

Łódź, 30 października 2024 r.

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 104, art. 127a i art. 130 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 572), art. 24 ust. 1 i 2, art. 30 ustawy z 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 551) oraz art. 113 ust. 6, art. 118a ust. 3, art. 124 ust. 4, art. 124a, art. 128 ust. 4, art. 130 ust. 2 oraz art. 132 ust. 1a, 2 i 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145),

o r z e k a m

I. o ustaleniu wysokości odszkodowania z tytułu szkód powstałych w związku z wynikającym z decyzji Wojewody Łódzkiego Nr 2/2020 z 21 lipca 2020 r. znak: GPB-I.747.4.2020 MK/MSz ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości położonej w obrębie 15 Śleszyn, gm. Żychlin, pow. kutnowskim, województwie łódzkim, oznaczonej jako działka nr 300 o powierzchni 1,18 ha, w kwocie **151,00 zł** (słownie złotych: sto pięćdziesiąt jeden 00/100), która obejmuje:

wartość szkód o charakterze trwałym, w tym zmniejszenie wartości nieruchomości, tj.:

- szkody z tytułu posiadania na przedmiotowej nieruchomości gazociągu oraz obowiązku udostępniania części nieruchomości w celu wykonywania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii elementów infrastruktury technicznej w kwocie **151,00 zł** (słownie złotych: sto pięćdziesiąt jeden 00/100);

II. o odmowie ustalenia odszkodowania z tytułu czasowego zajęcia nieruchomości.

III. o przyznaniu odszkodowania w łącznej kwocie **151,00 zł** (słownie złotych: sto pięćdziesiąt jeden 00/100) na rzecz Gminy i Miasta Żychlin.

IV. o zobowiązaniu Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S. A., do wypłaty ustalonego w pkt III decyzji odszkodowania, jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Wskazane wyżej odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

U Z A S A D N I E N I E

Decyzją Wojewody Łódzkiego Nr 2/2020 z 21 lipca 2020 r. znak: GPB-I.747.4.2020 MK/MSz o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu dla inwestycji pn.: „Budowa gazociągu DN 1000 Gustorzyn – Wronów, ETAP II Leśniewice – Rawa Mazowiecka, stanowiącego część gazociągu Gustorzyn – Tworóg wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województw kujawsko – pomorskiego, mazowieckiego, łódzkiego i śląskiego”, odcinek 2 – od granicy woj. łódzkiego do ZZUP Pszczonów, polegającej na budowie gazociągu wysokiego ciśnienia DN 1000 MOP 8,4 MPa wraz z infrastrukturą, ograniczono sposób korzystania m.in. z nieruchomości położonej w obrębie 15-Śleszyn, gm. Żychlin, pow. kutnowskim, województwie łódzkim, oznaczonej jako działka nr 300 o powierzchni 1,18 ha. Powyższa decyzja stała się ostateczna w dniu 14 października 2020 r.

Ograniczenie w sposobie korzystania nastąpiło na czas nieokreślony (bezterminowo) w odniesieniu do części nieruchomości tj. na powierzchni 103 m², a także na czas określony, tj. do dnia, w którym upłynęły 3 miesiące od daty ostateczności decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie przedmiotowej inwestycji tj. na powierzchni 264 m².

Zgodnie z art. 24 ust. 1 o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (tzw. specustawa terminalowa) w odniesieniu do nieruchomości objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie terminalu, wojewoda, w decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji, ograniczy, za odszkodowaniem, sposób korzystania z nieruchomości. Przepisy art. 124 ust. 4-7 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (ugn) stosuje się odpowiednio, z uwzględnieniem przepisów ww. ustawy.

Stosownie do treści art. 124 ust. 4 ugn, na podmiocie występującym o zezwolenie na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości m.in. przewodów i urządzeń służących

do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego. Jeżeli zaś przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4 ugn, który stanowi, że odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości, o czym stanowi art. 130 ust. 2 ugn.

Zgodnie z art. 24 ust. 2 specustawy terminalowej decyzje w zakresie odszkodowań wydaje wojewoda, a obowiązek zapłaty odszkodowania obciąża inwestora.

W związku z powyższym, Wojewoda Łódzki wszczął, na wniosek inwestora – GAZ-SYSTEM S.A., postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia odszkodowania z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości, o czym poinformował strony pismem z 8 kwietnia 2024 r., znak: GN-I.7570.268.2024.JN.

Zgodnie z księgą wieczystą Nr LD1K/00039753/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kutnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, właścicielem ww. nieruchomości jest Gmina i Miasto Żychlin.

Postanowieniem z 17 kwietnia 2024 r., znak: GN-I.7570.268.2024.JN, nr 221/2024/GS Wojewoda Łódzki powołał biegłego rzeczoznawcę majątkowego posiadającego uprawnienia zawodowe nr 3814 do sporządzenia, w formie operatu szacunkowego, opinii o wartości poniesionej szkody oraz w zakresie ewentualnego zmniejszenia wartości nieruchomości.

Na podstawie oględzin nieruchomości oraz protokołów opisujących stan nieruchomości przed rozpoczęciem prac budowlanych oraz po ich zakończeniu, sporządzonych na zlecenie inwestora - GAZ-SYSTEM S. A., biegły stwierdził, że przedmiot oszacowania składał się z działki użytkowanej jako droga.

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin, zatwierdzonego uchwałą nr 214/XXXIX/2001 Rady Gminy i Miasta Żychlin z 30 lipca 2001 r. oraz Uchwałą Nr XXXVII/199/13 Rady Miejskiej w Żychlinie z 27 czerwca 2013 r., przedmiotowa działka przeznaczona była pod drogę gminną.

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie

nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 ust. 1 ugn).

Zgodnie z § 52 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 5 września 2023 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust. 4 ugn, uwzględnia się w szczególności: zmianę warunków korzystania z nieruchomości, zmianę przydatności użytkowej nieruchomości, trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości oraz skutki spowodowane obowiązkiem udostępniania nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii, a także remontów i demontażu, ciągów, przewodów i urządzeń.

Przy określaniu wartości poniesionych szkód czasowych uwzględnia się w szczególności stan zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji odpowiednio o ograniczeniu sposobu korzystania albo zezwoleniu na czasowe zajęcie nieruchomości oraz stan zagospodarowania nieruchomości na dzień zakończenia działań podjętych na podstawie tej decyzji, a także utratę pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań podjętych na podstawie tej decyzji, o czym stanowi § 75 ww. rozporządzenia. Szkodami o charakterze czasowym są szkody z tytułu utraconych upraw i zasiewów, szkody wynikające z czasowego zajęcia nieruchomości w okresie prowadzenia prac budowlanych, szkody z tytułu konieczności rekultywacji gruntu po zakończonych pracach budowlanych oraz z tytułu zmniejszenia zdolności produkcyjnej gruntu w okresie porekultywacyjnym.

W opinii sporządzonej w formie operatu szacunkowego z 25 maja 2024 r. biegły rzeczoznawca majątkowy określił łączną wartość szkód powstałych wskutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na kwotę **151,00** zł (słownie złotych: sto pięćdziesiąt jeden 00/100), na którą składają się wartości poszczególnych rodzajów szkód, które wystąpiły w związku z przedmiotową inwestycją szczegółowo opisane w sentencji niniejszej decyzji (pkt. I ppkt 1-2).

W operacie szacunkowym biegły rzeczoznawca majątkowy wycenił wartość szkody z tytułu czasowego zajęcia nieruchomości w kwocie **301,00** zł (słownie złotych: trzysta jeden 00/100).

Należy jednak zauważyć, za uzasadnieniem wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 30 września 2016 r., IV SA/Wa 908/16, „iż wbrew stanowisku skarżących w kwestii nie objęcia przez odszkodowanie wynagrodzenia z tytułu zajęcia terenu w okresie budowy (...), w trybie administracyjnym ustala się jedynie szkody poniesione w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości.

Odszkodowanie obejmuje uszczerbek majątkowy powstały w związku z wydaniem decyzji lokalizacyjnej. Nie jest dopuszczalne by w drodze administracyjnej ustalić wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości, ze względu na cywilnoprawny charakter takiego wynagrodzenia. Art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli skutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu. Jest to regulacja wyczerpująca, a zatem nie ma podstaw by ustalić wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w okresie trwania budowy (...)

Jak wynika z uzasadnienia wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 22 lipca 2021 r., I SA/Wa 971/21, „powiększenie przez biegłego kwoty odszkodowania za czasowe zajęcie nieruchomości o kwotę opowiadającą wartości czynszu w sytuacji, w której Skarżący nie wynajmowali ani nie wydzierżawiali nieruchomości stanowi sprzeczność z przepisami prawa oraz z zasadami logicznego rozumowania. Skoro Skarżący nie wynajmują ani nie wydzierżawiają swojej nieruchomości to brak jest podstaw do przyznania im w tym zakresie odszkodowania. Oznaczałoby to bowiem, że Skarżący otrzymują odszkodowanie za szkodę, której nie ponieśli”.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Wojewoda Łódzki w pkt. II sentencji niniejszej decyzji orzekł o odmowie ustalenia odszkodowania z tytułu czasowego zajęcia nieruchomości.

W toku weryfikacji pod względem formalnym sporządzonego operatu szacunkowego Wojewoda Łódzki stwierdził, że opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego (poza kwestią wyceny odszkodowania za zajęcie nieruchomości) zawiera elementy wymagane przepisami prawa, jest rzeczowa, logiczna i spójna, a poczynione wyliczenia są poprawne.

Postanowieniem z 9 lipca 2024 r., znak: GN-I.7570.265.2024.JN Wojewoda Łódzki dopuścił dowód z opinii biegłego powołanego w przedmiotowej sprawie, tj. operat szacunkowy z 25 maja 2024 r. uznając, że określona w nim wartość szkód może stanowić podstawę ustalenia wysokości odszkodowania. Do przedmiotowego pisma załączono wyciąg z operatu szacunkowego.

Stosownie do treści art. 10 Kpa, powiadomiono strony niniejszego postępowania o możliwości zapoznania się ze zgromadzoną w sprawie dokumentacją oraz wypowiedzenia się w sprawie przed jej rozstrzygnięciem.

Po rozpatrzeniu zebranego w sprawie materiału dowodowego, orzeczono jak w sentencji decyzji.

W niniejszym postępowaniu, ze względu na charakter sprawy, nie mają zastosowania przepisy art. 96a-96n ustawy Kpa. Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo

wniesienia odwołania do Ministra Rozwoju i Technologii za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Stronom przysługuje możliwość zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania. Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez stronę postępowania powinno być wniesione do Wojewody Łódzkiego w trakcie biegu terminu 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. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

Piotr Klimczak
Dyrektor Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami
(podpisano elektronicznie)

Otrzymują:

1. Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S. A.
2. Burmistrz Gminy Żychlin
3. a/a