

GN.6821.11.2018.2019

DECYZJA

Na podstawie art. 128 ust.4, art. 129 ust. 5 pkt 2, art. 130 ust. 1 i 2, art. 132 ust. 1a, 2 i 6, art. 133 pkt. 2, art. 134 w związku z art. 118 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku spółki Polskie Sieci Elektroenergetycznych S.A z siedzibą w Konstancinie-Jeziornej reprezentowanej przez pełnomocnika Kamilę Surdy,

orzekam

1. ustalić odszkodowanie za szkody powstałe w skutek założenia i przeprowadzenia napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Jasiniec-Pątnów przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym położoną w obrębie Młyny gmina Strzelno, oznaczoną w ewidencji gruntów nr 86/2 o pow. 4,6300 ha na kwotę **8.572,00 zł** (słownie: osiem tysięcy pięćset siedemdziesiąt dwa złote 00/100) odpowiadającej sumie wartości powstałych szkód wynikających z utraty pożytków (246,00 zł) oraz zmniejszenia wartości nieruchomości, będącej skutkiem ograniczenia korzystania z nieruchomości (8.326,00 zł).
2. zobowiązać spółkę Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A z siedzibą w Konstancinie-Jeziornej do jednorazowej wpłaty odszkodowania ustalonego w pkt 1 do depozytu sądowego w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna.

UZASADNIENIE

Spółka Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. z siedzibą w Konstancinie-Jeziornej reprezentowana przez pełnomocnika Panią Kamilę Surdy wystąpiła z wnioskiem nr TLG/7126/18/J-P o ustalenia odszkodowania w trybie art. 128 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w związku z wydaną decyzją Starosty Mogileńskiego z dnia 26.06.2018 roku nr GN.6853.12.2.2018 o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 86/2 o pow. 4,6300 ha, położonej w obrębie Młyny gmina Strzelno, dla której Sąd Rejonowy w Mogilnie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą BY1M/00008615/8 z wpisem własności na rzecz nie żyje. Nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe wskazujące spadkobierców.

Starosta Mogileński powołaną wyżej decyzją, w trybie art. 124 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ograniczył sposób korzystania z części nieruchomości nr 86/2 w Młynach poprzez udzielenie spółce Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. z siedzibą w Konstancinie-Jeziornej zezwolenia na zakładanie i przeprowadzanie

przewodów i urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej – napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Jasiniec-Pątnów.

Inwestor przedmiotową decyzją zobowiązany został do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po zakończeniu inwestycji, a jeżeli byłoby to niemożliwe albo powodowałoby nadmierne trudności lub koszty, zobowiązany został do zapłaty odszkodowania.

Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości nastąpiło zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr XXX/218/2017 Rady Miejskiej w Strzelnie z dnia 26 września 2017 roku, zgodnie z którym obszar przeznaczony został pod realizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV Jasiniec-Pątnów.

Zgodnie z art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami odszkodowanie przysługuje za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o którym mowa w art. 120 i 124-126. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększy się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

Aby możliwe było ustalenie wysokości odszkodowania z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, niezbędnym jest w pierwszej kolejności wystąpienie zdarzenia, w wyniku którego powstała szkoda lub, z którym wiąże się zmniejszenie wartości nieruchomości, a także nieprzywrócenie tej nieruchomości do stanu poprzedniego, co z kolei prowadzi do wniosku, że może ono nastąpić dopiero po zakończeniu określonych w decyzji ograniczających sposób korzystania z nieruchomości robót, gdyż dopiero wtedy wiadomo, jaka jest wartość poniesionych szkód i czy doszło do zmniejszenia wartości nieruchomości (wyrok NSA z dnia 19 lutego 2014 r. – sygn akt I OSK 1607/12).

Odszkodowanie ustala starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej – art. 129 ust. 1 u.g.n.

Zgodnie z treścią art. 130 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość odszkodowania ustala się według stanu, przeznaczenia i wartości, wyłączonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wyłączeniu. W przypadku gdy starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu, wysokość odszkodowania ustala się według stanu i przeznaczenia nieruchomości w dniu pozbawienia lub ograniczenia praw. Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości, natomiast powołując się na art. 156 ust. 1 u.g.n. opinia rzeczoznawcy majątkowego sporządzona jest na piśmie w formie operatu szacunkowego. Stosownie do art. 134 ust. 1 u.g.n. podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości.

Szczegółowe zasady określenia wartości poniesionych szkód na nieruchomości oraz określenia zmniejszenia wartości nieruchomości, o których mowa w art. 128 ust. 4 u.g.n. uwzględnia w szczególności § 43 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

1. Przy określeniu 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 tej decyzji

- 2) utratę pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań uzasadniających jej wydanie
2. Przez stan zagospodarowania w przypadku nieruchomości zabudowanej rozumnie się przeznaczenie i sposób wykorzystania 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
3. Przy określeniu zmniejszenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust. 4 u.g.n., 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 udostępniania 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.
4. Wartość poniesionych szkód spowodowanych działaniami, o których mowa w art. 124 ust. 6 u.g.n., określa się po wystąpieniu szkody.

W przedmiotowej sprawie odszkodowanie oparte na treści art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest następstwem decyzji Starosty Mogileńskiego nr GN.6853.12.2.2018 z dnia 26.06.2018 r. ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym oznaczonej nr 86/2 w Młynach. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości nastąpiło poprzez udzielenie spółce Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. z siedzibą w Konstancinie- Jeziornej zezwolenia na zakładanie i przeprowadzanie przewodów i urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej – napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Jasiniec-Pątnów na części nieruchomości nr 86/2 o całkowitej powierzchni zajęcia:

- 4554 m² wyznaczonej pasem technologicznym o szerokości 70 m (2 x 35 m od osi linii) w postaci przewodów i urządzeń.

Wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości nastąpiło zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr XXX/218/2017 Rady Miejskiej w Strzelnie z dnia 26 września 2017 roku, zgodnie z którym obszar przeznaczony został pod realizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV Jasiniec-Pątnów.

Do Starosty Mogileńskiego dnia 05.11.2018 r. wpłynął wniosek Spółki Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. nr TLG/7126/18/J-P o ustalenie dla nieruchomości odszkodowania w trybie art. 128 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Z wniosku o ustalenie odszkodowania wynika, że prace związane z założeniem i przeprowadzeniem przewodów służących do przesyłu energii zostały na nieruchomościach wykonane i zakończone. Do wniosku załączony został protokół „komisyjnego opisanie stanu nieruchomości i powstałych szkód w związku z budową dwutorowej linii 400 kV Jasiniec-Pątnów”, który został podpisany przez użytkownika nieruchomości –

Jak wynika z dołączonego protokołu użytkownik działki 86/2 w Młynach oświadczył, że nieruchomość po budowie została przywrócona do stanu pierwotnego i że nie wnosi żadnych zastrzeżeń co do stanu nieruchomości. Z powyższego protokołu wynika, że po zakończeniu robót budowlanych odnotowano szkody w zagospodarowaniu przedmiotowych działek. Stwierdzono, że na działce nr 86/2 zniszczono 600 m² pszenicy. Zniszczeń dokonano również poprzez poruszanie się po nieruchomościach ciężkim sprzętem.

Pismem nr GN.6821.11.2018 z dnia 27.11.2018 roku Starosta Mogileński zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania w trybie art. 128 ust. 4 u.g.n.

oraz o przysługującym stronom, zgodnie z art. 10 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego, czynnym udziale w każdym stadium postępowania.

Dowodem określającym wysokość odszkodowania jest operat szacunkowy, który jest podstawą ustaleń faktycznych i prawnych i podlega ocenie organu administracji prowadzącego postępowanie.

Powołany postanowieniem Starosty Mogileńskiego nr GN.6821.11.2018.2019 z dnia 29.03.2019 r. biegły – rzeczoznawca majątkowy Izabela Naporska sporządziła na potrzeby niniejszego postępowania operaty szacunkowe z dnia 27 maja 2019 roku w zakresie oszacowania szkód powstałych na każdej z nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy w ramach sporządzonego operatu określiła w szczególności:

- daty istotne w procesie wyceny wynikające wprost z przepisów art. 43 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz przepisów art. 124 i 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj.

- datę wydania decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości oraz datę zakończenia działań uzasadniających wydanie decyzji,

- stan zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości,

- stan zagospodarowania nieruchomości na faktyczny dzień zakończenia działań uzasadniających wydanie tej decyzji,

- utratę pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań uzasadniających jej wydanie,

- czynniki wpływające na zmniejszenie wartości nieruchomości,

- sposób i metodę wyceny szkód,

- wartość szkód na potrzeby ustalenia przez organ wysokości odszkodowania.

Zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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

W swoich opracowaniach rzeczoznawca majątkowy określiła następujące wartości odszkodowań dla nieruchomości oznaczonej nr geodezyjnym 86/2 – wartość szkody wynikającej z utraty pożytków ustalona została na kwotę 246,00 zł, natomiast wartość szkody wynikającej ze zmniejszenia wartości nieruchomości określona została na kwotę 8.326,00 zł. Łącznie wysokość odszkodowania za działkę nr 86/2 określona została na kwotę 8.572,00 zł (słownie: osiem tysięcy pięćset siedemdziesiąt dwa złote 00/100)

Dla nieruchomości objętej postępowaniem nie wystąpiły szkody wynikające ze zmian w stanie zagospodarowania nieruchomości, natomiast nastąpiły szkody wynikające z utraty pożytków (zniszczenia upraw w czasie prowadzonej inwestycji) oraz szkoda wynikająca ze zmniejszenia wartości nieruchomości.

Zakres szkód biegły rzeczoznawca majątkowy ustaliła w oparciu o stan faktyczny wynikający ze zmian w stanie zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości oraz w stanie zagospodarowania na dzień zakończenia działań uzasadniających wydanie tej decyzji, z utraty pożytków w okresie od dnia wydania decyzji o ograniczeniu do dnia zakończenia działań uzasadniających wydanie decyzji, oraz ze zmniejszenia wartości nieruchomości wynikającego ze zmiany warunków korzystania z nieruchomości, zmiany przydatności użytkowej nieruchomości, trwałego ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości, skutków spowodowanych obowiązkiem udostępniania nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń.

Do określenia wartości szkody wynikającej ze zmniejszenia wartości nieruchomości rzeczoznawca majątkowy zastosowała metodę parametryczną, w oparciu o jednostkową wartość rynkową nieruchomości nieobciążonej urządzeniem. Wartość szkody określona została na podstawie cen nieruchomości podobnych z daty wyceny uzyskanej na rynku lokalnym. Na potrzeby określenia jednostkowej wartości rynkowej nieruchomości nieobciążonej urządzeniem rzeczoznawca badaniem objęła rynek lokalny. Określona jednostkowa wartość rynkowa gruntu nieruchomości dla której ograniczono sposób korzystania z nieruchomości, zdaniem biegłej, mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne.

Zdaniem organu operat został sporządzony w sposób prawidłowy i może stanowić dowód w sprawie oraz podstawę ustalenia odszkodowania.

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2109 z póź.zm.), a w szczególności § 55-57:

§ 55. 1. Operat szacunkowy przedstawia postępowanie, o którym mowa w art. 4 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami

2. Operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienie toku obliczeń oraz wyniku końcowego.

§ 56. 1. W operacie szacunkowym przedstawia się sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym:

- 1) określenie przedmiotu i zakresu wyceny
- 2) określenie celu wyceny
- 3) podstawę formalną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości
- 4) ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości
- 5) opis stanu nieruchomości
- 6) wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości
- 7) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny
- 8) wskazanie rodzaju określanej nieruchomości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania
- 9) przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem

2. Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysiący złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny

3. W operacie szacunkowym zamieszcza się także stosowne klauzule wskazujące na szczególne okoliczności dotyczące wyceny nieruchomości.

4. Do operatu szacunkowego dołącza się istotne dokumenty wykorzystane przy jego zastosowaniu

5. Wyciąg, o którym mowa w art. 158 ustawy zamieszcza się na początku operatu szacunkowego.

§ 57. 1. Rzeczoznawca majątkowy sporządzający operat szacunkowy podpisuje go, zamieszczając datę i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego

2. Jeżeli operat szacunkowy sporządzony został przez kilku rzeczoznawców majątkowych, operat podpisują wszyscy rzeczoznawcy majątkowi w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Oceniając operat pod kątem wyżej wymienionych przepisów organ stwierdził, że operat szacunkowy został sporządzony pod względem formalnym, tj. przez osobę uprawnioną i zawiera wymagane przepisami prawa elementy.

Starosta Mogileński, stosownie do art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego, pismem nr GN.6821.11.2018.2019 z dnia 26 czerwca 2019 roku zawiadomił strony postępowania, że zgromadzony został materiał dowodowy w sprawie o ustalenie odszkodowania za nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym i poinformował o możliwości zapoznania się z dokumentacją.

Na podstawie art. 128 ust. 4 u.g.n. odszkodowanie przysługuje m.in. za szkody powstałe na skutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124-126. Zgodnie z art. 132 ust. 6 obowiązek zapłaty odszkodowania za szkody oraz zmniejszenie wartości nieruchomości obciąża osobę lub jednostkę organizacyjną, która uzyskała zezwolenie na założenie lub przeprowadzenie przewodów i urządzeń.

Do zapłaty odszkodowania zobowiązana jest Spółka Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A z siedzibą w Konstancinie-Jeziornej, która otrzymała zezwolenie na założenie i przeprowadzenie linii elektroenergetycznej 400 kV Jasieniec-Pątnów przez nieruchomości będące przedmiotem postępowania.

Mając powyższe na uwadze oraz ustalenia stanu faktycznego i prawnego orzeka się jak w sentencji.

Stosownie do art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego niniejsza decyzja podlega wywieszeniu na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Mogilnie, ogłoszeniu na stronie internetowej starostwa www.powiat.mogilno.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej starostwa <https://pow-mogilenski.rbip.mojregion.info>.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Wojewody Kujawsko-Pomorskiego. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.



STAROSTA MOGILEŃSKI
Bartosz Nowacki

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A.

Pani Kamila Surdy

SPIE Elbud Gdańsk

Ul. Marynarki Polskiej 87

80-557 Gdańsk

2. a/a

Przygotowała: A. Cieślewicz

Tel.kont. 52 318-03-04 wew. 220

WYKIESZONO DZIA:

