

Goleniów, dnia 22 czerwca 2018 r.

WGN.6853.7.2018.OP

DECYZJA

Na podstawie art. 128 ust. 4, art. 129 ust. 1 i ust. 5 pkt 1, art. 130, art. 132 ust. 1a, ust. 2, ust. 3, ust. 6, 133 pkt 2, w związku z art. 124 ust. 1, oraz z art. 6 pkt 2, art. 133 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 z późn. zm.), art. 49, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. z siedzibą w Konstancinie - Jeziorna, w imieniu której działa Pan Krzysztof Kubiciel

Starosta Goleniowski
wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej
orzeka:

1. ustalić odszkodowanie pieniężne z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości wynikającego z decyzji Starosty Goleniowskiego z dnia 28 lipca 2016 r., WGN.6853.12.2016.OP, zezwalającej na realizację inwestycji celu publicznego, polegającej na udzieleniu inwestorowi zezwolenia na założenie i przeprowadzenie przewodów i urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej dla inwestycji polegającej na budowie jednotorowej elektroenergetycznej linii 220 kV relacji Glinki-Reclaw oraz zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości w związku z wydaną decyzją na działce o nieuregulowanym stanie prawnym numer **191** o pow. 0,96 ha, KW numer SZ1O/00005992/4, będącej poprzednio własnością **zmarłego Kazimierza Ołówka**, s. Bronisława i Marianny ur. w dniu 15 sierpnia 1956 r. w Żarnowie, zm. 25 maja 1984 r. w Żarnowie – **w wysokości 1.274,00 zł (słownie: jeden tysiąc dwieście siedemdziesiąt cztery złote 00/100)**.
2. zobowiązać Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. z siedzibą w Konstancinie - Jeziorna do przekazania odszkodowania określonego w pkt. 1, do depozytu sądowego na okres 10-ciu lat, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Do skutków zwłoki lub opóźnienia stosuje odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.

UZASADNIENIE

Decyzją z dnia 28 lipca 2016 r., WGN.6853.12.2016.OP Starosta Goleniowski - wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej – ograniczył, w trybie art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*, sposób korzystania z nieruchomości z nieruchomości, położonej w obrębie **Racimierz**, gmina Stepnica, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki **191** o pow. 0,96 ha, KW numer SZ1O/00005992/4, powierzchnia zajęcia (ograniczenia) wynosi 0,1201 ha, szerokość pasa technologicznego - 50 m, po 25 m od osi linii, o nieuregulowanym stanie prawnym, będącej

poprzednio własnością **zmarłego Kazimierza Olówka**, s. Bronisława i Marianny ur. w dniu 15 sierpnia 1956 r. w Żarnowie, zm. 25 maja 1984 r. w Żarnowie, poprzez zezwolenie Polskim Sieciom Elektroenergetycznym S.A. z siedzibą w Konstancinie – Jeziorna na realizację inwestycji celu publicznego, polegającego na udzieleniu inwestorowi zezwolenia na założenie i przeprowadzenie przewodów i urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej dla inwestycji polegającej na budowie jednotorowej elektroenergetycznej linii 220 kV relacji Glinki – Reclaw.

Wnioskiem z dnia 19 lutego 2018 r., inwestor zwrócił się do Starosty Goleniowskiego o ustalenie odszkodowania z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z ww. nieruchomości. Wnioskodawca wyjaśnił też, iż właściciel nieruchomości będącej przedmiotem wniosku, widniejący księdze wieczystej oraz w operacie ewidencji gruntów, zmarł.

Mając powyższe na uwadze pismem z dnia 12 marca 2018 r. znak WGN.6853.7.2018.OP zostało wszczęte postępowanie administracyjne w przedmiocie wniosku.

Ponieważ - zgodnie z art. 130 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku *o gospodarce nieruchomościami* - ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, postanowieniem z dnia 09 kwietnia 2018 r. powołano rzeczoznawcę majątkowego Halinę Stankowską, jako biegłego w postępowaniu o ustalenie odszkodowania dla dz. 191, położonej w obr. Racimierz, gm. Stepnica. Opinia została wykonana w formie operatu szacunkowego (zgodnie z art. 156 ww. ustawy) przez rzeczoznawcę majątkowego o numerze Repertorium 017/2018/716.

Po sporządzeniu przez rzeczoznawcę operatu szacunkowego, pismem z dnia 16 maja 2018 r. znak WGN.6853.7.2018.OP stosownie do art. 10 § 1 *kodeksu postępowania administracyjnego*, poinformowano strony o możliwości, zapoznania się z zebrany dotychczas materiałem dowodowym w sprawie ustalenia odszkodowania w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Strony nie skorzystały z tego prawa.

Po przeanalizowaniu całości zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego organ ustalił, co następuje:

Dla rozważań w kwestii ustalenia odszkodowania, przytoczyć należy art. 124 ust. 4, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku *o gospodarce nieruchomościami*. W myśl tego przepisu, na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu określonych w tym przepisie ciągów, przewodów i urządzeń. Jeżeli natomiast przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, to wówczas stosuje się odpowiednio przepis 128 ust. 4 tej ustawy. Ten ostatni przepis wskazuje, że za szkody - jakie powstały wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120, 124 - 126 - przysługuje odszkodowanie. W dalszej części przepis stanowi, że - jeśli wskutek tych zdarzeń nastąpi zmniejszenie wartości nieruchomości, to odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

Z powyższego wynika więc konkluzja, że aby możliwe było ustalenie wysokości odszkodowania z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, niezbędnym jest wystąpienie zdarzenia, w wyniku którego powstała szkoda lub, z którym wiąże się zmniejszenie wartości nieruchomości, a to z kolei, prowadzi to do wniosku, że ustalenie

odszkodowania może nastąpić dopiero po zakończeniu robót określonych w decyzji ograniczającej. Dopiero wtedy wiadomo jest, 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).

W tym miejscu należy przytoczyć przepisy § 43 ust. 1-3, rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) **W myśl tych przepisów, odszkodowanie obejmuje** zniszczone a niedoprowadzone do stanu poprzedniego części składowe nieruchomości, utracone korzyści (mogące stanowić np. straty w plonach) oraz ewentualne zmniejszenie wartości nieruchomości, za które uważa się zmianę warunków z korzystania z nieruchomości, zmianę przydatności użytkowej nieruchomości, trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości oraz 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 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Literatura wskazuje też, że na wysokość odszkodowania istotny wpływ ma też **przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym**. Jeżeli inwestycja wykonana w oparciu o „decyzję ograniczającą” jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją lokalizacyjną, wówczas należy przyjąć, że nie wszystkie skutki wymienione w § 43 ust. 3 ww. rozporządzenia nastąpiły na skutek wydania „decyzji ograniczającej”. Bowiem jeśli dokumenty planistyczne wskazują istnienie (lub nawet tylko możliwość budowy) urządzeń infrastruktury technicznej na nieruchomości, będącej przedmiotem postępowania o ustalenie odszkodowania, to zmniejszenie wartości nieruchomości nastąpiło już w skutek zaistnienia dokumentów planistycznych. Wówczas właściciel nieruchomości winien skierować swoje roszczenie z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości w stosunku do organu gminy (tzw. szkoda planistyczna).

Niemniej, organ stoi na stanowisku, iż nie tylko sam plan zagospodarowania przestrzennego, czy inne „dokumenty planistyczne”, zmniejszą wartość nieruchomości, ale także skutki „decyzji ograniczającej” powodują dodatkowe zmniejszenie wartości nieruchomości. Bowiem zobowiązania wynikające z „decyzji ograniczającej” wpływają na zakres wykonywania prawa własności nieruchomości. Stanowią więc kolejną ingerencję w to prawo. Stąd, rzeczoznawca majątkowy winien uwzględnić zmniejszenie wartości nieruchomości, które nastąpiło w wyniku zrealizowania inwestycji na skutek wydania „decyzji ograniczającej” i pominąć zmniejszenie wartości w skutek szkody planistycznej.

Powyższe stanowisko uzasadnia też fakt, iż kwestia odszkodowań za ograniczenie prawa własności uregulowana została przez ustawodawcę w rozdziale o odszkodowaniach za wywłaszczenia. Każde to wnioskować, iż ograniczenie prawa własności należy zaś rozumieć jako szeroko rozumiane pojęcie wywłaszczenia, a każda kolejna ingerencja w prawo własności wina skutkować odszkodowaniem.

W przedmiotowym postępowaniu, ze zgromadzonych przez organ dokumentów, wynika iż prace na ww. nieruchomościach **prowadzone były od 16 października 2017 r. do 22 lutego 2018 r.** – 130 dni.

Jak wynika *protokołu komisyjnego opisanego stanu nieruchomości i powstałych szkód z dnia 25 kwietnia 2018 r.*, nie stwierdzono uszkodzeń zieleni (drzew, krzewów) brak zniszczeń elementów zagospodarowania działki.

Stąd rzeczoznawca naliczył wartość szkód za zajęcie nieruchomości tylko jak za korzystanie z gruntu, gdyż nie zaszła utrata pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań uzasadniających jej wydanie na kwotę: **364,00 zł** (słownie: trzysta sześćdziesiąt cztery złote 00/100).

Dodatkowo rzeczoznawca majątkowy określił zmniejszenie wynikające ze zmiany warunków korzystania z nieruchomości i jej trwałego ograniczenia w sposobie korzystania na kwotę: **310,00 zł** (słownie: trzysta dziesięć złotych 00/100).

Ponadto rzeczoznawca oszacował wartość uwzględniającą obowiązek udostępniania nieruchomości (współkorzystanie w połowie z gruntu) 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.*: **600,00 zł** (słownie: sześćset złotych 00/100).

Wartość w trybie art. 128. ust. 4 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* za ograniczenie sposobu korzystania z działki 191 z obrębu Racimierz w wyniku Decyzji Starosty Goleniowskiego z dnia 28 lipca 2016 r. - znak WGN.6853.12.2016.OP - inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie jednotorowej linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Glinki – Reclaw, powierzchnia zajęcia 1.201 m², szerokość pasa technicznego – 50 m (po 25 m od osi linii), wynosi:

364,00 zł + 310,00 zł + 600,00 zł = 1.274,00 zł
słownie: **jeden tysiąc dwieście siedemdziesiąt cztery złote**

Operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego jest zasadniczym dowodem w sprawie o ustalenie odszkodowania (*vide*: Wyrok WSA w Krakowie z 20.02.2013 r. II SA/Kr 168/13).

Zdaniem organu ww. operat czyni zadość wszystkim przepisom prawa.

Operat zawiera opis stanu techniczno – użytkowego działki 191, położonej w obrębie ewidencyjnym Racimierz, gmina Stepnica na dzień zakończenia działań na nieruchomości oraz na dzień wydania decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości. Świadczy o tym zapis ze strony 12 operatu.

Powyższe zapisy dowodzą, że rzeczoznawca przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnił – stosownie do zapisów art. 134 ust. 2 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* – rodzaj nieruchomości, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Rzeczoznawca dokonał też analizy stanu prawnego nieruchomości, wskazując, że właściciel Kazimierz Ołówka nie żyje.

Operat czyni też zadość regulacjom szczególnym, tj.: rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w *sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).

Odszkodowanie ustala się w oparciu o art. 130 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*: „wysokość odszkodowania ustala się według stanu, przeznaczenia i wartości wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu. W przypadku gdy starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydaje się odrębną decyzję o odszkodowaniu, wysokość odszkodowania ustala się według stanu i przeznaczenia w dniu pozbawienia lub ograniczenia praw...”.

Z uwagi na to, że przedmiotem wyceny jest wartość odpowiadająca zmniejszeniu wartości nieruchomości z powodu ograniczenia sposobu z jej korzystania, a obciążenie nie jest przedmiotem obrotu rynkowego, wyceny dokonano pośrednio w podejściu porównawczym.

Z uwagi na fakt, na działce przed wybudowaniem napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV nie było żadnych sieci przesyłowych, zmniejszenie wynikające ze zmiany warunków korzystania z nieruchomości i jej trwałego ograniczenia w sposobie korzystania oszacowano jako różnicę pomiędzy wartością dla stanu nieruchomości, na której nie ma urządzeń przesyłowych a wartością dla stanu nieruchomości z urządzeniami przesyłowymi.

Można stwierdzić, że skutek spowodowany 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, prowadzi do wspólnego korzystania z gruntu w pasie technicznym przez właściciela i przedsiębiorstwo przesyłowe, współkorzystania w połowie z wartości gruntu w pasie technicznymi.

Rzecznawca majątkowy wartość rynkową prawa własności gruntu określił w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Rzecznawca przeprowadził analizę rynku nieruchomości:

1. rodzaj rynku – nieruchomości gruntowe niezabudowane z prawem własności
2. obszar – gmina Stepnica w powiecie goleniowskim
3. przeznaczenie – grunty rolne
4. okres badania rynku – trzy lata poprzedzające datę wyceny tj. 2015-2018 r.

Organ nie ma wątpliwości, że do porównań zostały wybrane transakcje odpowiadające przepisowi § 36 ust. 4 rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego a nieruchomości porównawcze spełniają kryteria podobieństwa, o których mowa w art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Operat szacunkowy zawiera w swej treści informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości tj. wskazanie podstawy prawnej i uwarunkowań dokonywanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawień toku obliczeń oraz wyniku końcowego (wymagane przepisami § 55 ust. 2 wyżej cytowanego rozporządzenia). Ponadto zawiera w swej treści wszystkie informacje nakazane przepisami § 56 ww. rozporządzenia.

Po analizie przedłożonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego stwierdzono, że operat szacunkowy czyni zadość powołanym wyżej przepisom. Omawiana opinia jest spójna, logiczna i wiarygodna. Zastosowano w nim właściwe podejście (zgodne z celem wyceny) oraz metodę pozwalającą na ustalenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby określenia wysokości odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe organ przyjął ww. operat jako dowód w sprawie i na jego podstawie ustalił odszkodowanie.

Termin zapłaty odszkodowania reguluje art. 132 ust. 1a cytowanej wyżej ustawy. W myśl tego przepisu, w sprawach, w których wydano odrębną decyzję o odszkodowaniu, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna.

W tym miejscu wskazać należy, iż zgodnie z art. 132 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami **obowiązek zapłaty odszkodowania** za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 124-126 oraz za zmniejszenie wartości nieruchomości z tego powodu **obciąża osobę lub jednostkę organizacyjną, która uzyskała zezwolenie** odpowiednio na założenie lub przeprowadzenie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń, o którym mowa w art. 124 ust. 1.

Zgodnie z powołanymi przepisami zobowiązany do zapłaty odszkodowania za szkody powstałe w wyniku ograniczenia sposobu korzystania wskutek wydania decyzji Starosty Goleniowskiego z dnia 28 lipca 2016 r., WGN.6853.12.2016.OP są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. z siedzibą w Konstancinie-Jeziorna.

Z zapisów artykułu 124 ust. 1, ust. 3, ust. 5, ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami wywnioskować trzeba, że **odszkodowanie należy się właścicielowi nieruchomości lub użytkownikowi wieczystemu**. Zgodnie z zapisami księgi wieczystej numer SZ10/00005995/4 właścicielem działki jest nieżyjący Kazimierz Olówka. Stąd winien mieć zastosowanie przepis art. 133 pkt 2 w myśl, którego „*odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego*”, jeżeli dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Zgodnie z art. 132 ust. 3 ww. ustawy, wysokość odszkodowania ustalona w decyzji podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty.

Strony postępowania ustalono na zasadach określonych w art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 z późn. zm.). Zgodnie z tym artykułem stroną w postępowaniu administracyjnym jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na interes prawny lub obowiązek.

Stronom postępowania zapewniono czynny udział na każdym etapie postępowania, a przed wydaniem decyzji, zgodnie z art. 10 § 1 Kpa, zostały one poinformowane pismem z dnia 16 maja 2018 r. o możliwości zapoznania się z całością zebranego materiału dowodowego oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów. W określonym terminie strony nie wniosły żadnych uwag.

Na podstawie art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego, ogłoszenie o czynnościach administracji publicznej przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłoszenia, uważa się za skutecznie doręczone po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Przedmiotowa decyzja podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Goleniowie, Urzędu Miasta i Gminy w Stepnicy, w miejscowości Racimierz oraz na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Goleniowie.

Biorąc pod uwagę stan faktyczny i prawny należało orzec jak w rozstrzygnięciu.

Od powyższej decyzji służy Stronom odwołanie do Wojewody Zachodniopomorskiego w Szczecinie za pośrednictwem Starosty Goleniowskiego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Z up. STAROSTY
Mona Kucharska
Województwo Zachodniopomorskie
Powiat Goleniowski

Otrzymują:

1. Krzysztof Kubiciel
działający w imieniu Polskich Sieci
Elektroenergetycznych S.A.
Aldesa Nowa Energia Sp. z o. o.
ul. Portowa 9
72-112 Stepnica
2. a/a

Podano do publicznej wiadomości:

- na stronie internetowej BIP Starostwa Powiatowego w Goleniowie
- ☉ na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Goleniowie
- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Stepnicy
- na tablicy ogłoszeń w miejscowości Racimierz