

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 w związku z art. 124 ust. 1 i 124a oraz z art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.), § 43 ust. 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 z późn. zm.), 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. z siedzibą w Konstancinie-Jeziornie, w imieniu których działa Pan Bogumił Walec

Starosta Goleniowski
wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej
orzeka:

- 1. Ustalić odszkodowanie pieniężne w kwocie 372,00 złotych (słownie: trzysta siedemdziesiąt dwa złote 00/100), za szkody powstałe wskutek modernizacji linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Morzyczyn – Reclaw, przeprowadzonej na nieruchomościach o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonych w ewidencji gruntów numerami działek :**
 - **79**, o pow. 1,0361 ha,
 - **132/1**, o pow. 1,8080 hapołożonych w obr. **Bodzęcin**, gmina Osina,
zgodnie z decyzją Starosty Goleniowskiego z dnia 25 czerwca 2019 r., WGN.6853.1.2019.OP o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości polegającym na zezwoleniu Polskim Sietiom Elektroenergetycznym S.A. z siedzibą w Konstancinie – Jeziorna na wykonanie ww. inwestycji – **na rzecz właściciela/li nieruchomości, którego/ych tożsamość, w chwili wydawania niniejszej decyzji nie jest znana.**
Ww. odszkodowanie obejmuje :
 - odszkodowanie za działkę nr **79** - 363,00 zł,
 - odszkodowanie za działkę nr **132/1** - 9,00 zł.Ww. odszkodowanie przysługuje z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości, w związku z obowiązkiem udostępniania nieruchomości, w celu konserwacji urządzeń, usuwania awarii.
- 2. Zobowiązać** Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. z siedzibą w Konstancinie – Jeziorna do złożenia ustalonego w punkcie 1 odszkodowania **do depozytu sądowego** – na okres 10 lat, jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna. Do skutków zwłoki lub opóźnienia stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.

UZASADNIENIE

Decyzją z dnia 25 czerwca 2019 r., znak: WGN.6853.1.2019.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 o nieuregulowanym stanie prawnym, położonych w obr. Bodzęcin, gmina Osina, oznaczonych

w ewidencji gruntów numerami działek 79 oraz 132/1. Ograniczenie polegało na zezwoleniu Polskim Sieciom Elektroenergetycznym S.A. z siedzibą w Konstancinie – Jeziorna na realizację inwestycji celu publicznego pn. „Modernizacja linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Morzyczyn – Reclaw”, polegającej na wymianie przewodu odgromowego na nowy przewód odgromowy typu OPGW, na części przedmiotowych nieruchomości o całkowitej powierzchni zajęcia na działce nr 79 - 734 m² oraz na działce 132/1 – 12 m². Inwestycja miała charakter celu publicznego.

Wnioskiem z dnia 15 lipca 2020 r. inwestor zwrócił się do Starosty Goleniowskiego o ustalenie odszkodowania z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z ww. nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, pismem z dnia 20 sierpnia 2020 r. znak WGN.6853.20.2020.MWR organ podjął czynności w przedmiocie ustalenia odszkodowania.

Przepisy i ogólne uzasadnienie rozstrzygnięcia niniejszej decyzji:

Odszkodowanie za zajęcie nieruchomości w okresie robót budowlanych. Zgodnie z zapisami art. 112 ust. 2 ugn, *Wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, ...* W myśl art. 128 ust. 1 ww. ustawy, *„Wywłaszczenie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości tych praw”*. Przepisy te są argumentem na przekonanie organu odnośnie odszkodowania należnego właścicielowi nieruchomości za pozbawienie możliwości korzystania z części nieruchomości w okresie trwania robót budowlanych. Podstawą rozstrzygnięcia o odszkodowaniu - w nawiązaniu do ww. przepisów - winien być przepis art. 129 ust. 5 pkt 3 ugn, w myśl, którego *„Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu, gdy nastąpiło pozbawienie praw do nieruchomości bez ustalenia odszkodowania, a obowiązujące przepisy przewidują jego ustalenie*. W decyzji niniejszej nie zostało ustalone odszkodowanie za zajęcie nieruchomości w okresie robót budowlanych, a uzasadnienie do tego znajduje się poniżej w części odnoszącej się do operatu wykonanego przez biegłego Władysława Górkę.

Podstawa prawna ustalenia odszkodowania. Przysługuje ono uprawnionemu na mocy z art. 128 ust. 4 ugn, w związku z art. 124 ugn. Artykuł 124 ust.4 ugn przewiduje najpierw restytucję naturalną, obligując podmiot, który uzyska zezwolenie na podstawie art. 124 ust.1 ugn do *przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust.* Dopiero, jeżeli *przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4.*

Szkody fizyczne i utrata pożytków. Przy rozważaniach nad art. 128 ust. 4 ugn, który wskazuje, za co należy się odszkodowanie, należy uwzględnić jego specyficzną konstrukcję oraz użyte zwroty. Przepis składa się z dwóch części, a każda z tych części opisuje odrębny element odszkodowania. O obowiązku ustalenia odszkodowania za zniszczenia na nieruchomościach, utratę pożytków, statuuje pierwsza część tego przepisu: *Odszkodowanie przysługuje również za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124- 126. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód.* Tę część przepisu należy rozpatrywać w korelacji z zapisami § 43 ust. 1-2, cytowanego na wstępie rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny

nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, które odnoszą się do zniszczonych a niedoprowadzonych do stanu poprzedniego części składowych nieruchomości, utraconych korzyści. Podsumowując, wyżej opisane przepisy (128 ust. 4, zdanie 2 ugn w powiązaniu z § 43 ust. 1-2 ww. rozporządzenia) dowodzą, że odszkodowanie należne jest za wystąpienie szkód w postaci zniszczeń (np. zniszczona trawa, nasadzenia), utraty korzyści (w postaci utraconych plonów, które można byłoby sprzedać).

W decyzji niniejszej nie ustala się odszkodowania z tytułu zniszczeń, utraty pożytków, związku z okolicznościami opisanymi poniżej - w części odnoszącej się do operatu wykonanego przez biegłego Władysława Górkę.

Zmniejszenie wartości nieruchomości. Na wstępie wyjaśnić należy, że na zmniejszenie wartości nieruchomości istotny wpływ ma przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym lub istnienie innego dokumentu planistycznego (decyzja o lokalizacji celu publicznego). Jeżeli inwestycja wykonana w oparciu o „decyzję ograniczającą” jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, należy przyjąć, że zmniejszenie wartości nastąpiło w dużej części już wskutek zaistnienia tych dokumentów planistycznych. Więc w tej części właściciel nieruchomości winien skierować swoje roszczenie z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości w stosunku do organu gminy (tzw. szkoda planistyczna). Niemniej także decyzja o ograniczeniu może skutkować zmniejszeniem wartości nieruchomości. Bowiem zobowiązania wynikające z „decyzji ograniczającej” wpływają na zakres wykonywania prawa własności nieruchomości. Stanowią więc kolejną ingerencję w to prawo. Stanowi o tym zdanie trzecie art. 128 ust. 4 ugn. Przepis ten zaczyna się od zwrotu/trybu warunkowego: Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu. Zwrot „Jeżeli” i sformułowanie „odszkodowanie powiększa się” oznacza, że ustawodawca zakładał, iż nie zawsze musi mieć miejsce zmniejszenie wartości nieruchomości, a w każdym razie nie każdy z czynników wpływających na zmniejszenie nieruchomości wynika z ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości.

O tym, czy nastąpiło zmniejszenie wartości decydują czynniki wymienione w § 43 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w *sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*. Zgodnie z tym przepisem, przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust. 4 ustawy uwzględnia się:

- zmianę warunków korzystania z nieruchomości;
- zmianę przydatności użytkowej 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.

W decyzji niniejszej ustalono odszkodowanie z tytułu zmniejszenia się wartości nieruchomości. Przy czym poniżej - w części odnoszącej się do oceny operatu szacunkowego - wskazuje się, które z ww. czynników nastąpiły i uzasadnia się ustaloną kwotą odszkodowania.

Fakty uzasadniające ustalenie odszkodowania. 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 do wniosku, że ustalenie odszkodowania może nastąpić dopiero po zakończeniu robót określonych w decyzji ograniczającej. 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).

Odnosząc się do powyższego w niniejszej sprawie wskazać należy, że ze zgromadzonych w sprawie dowodów (protokół oględzin z 05.08.2019 r.) wynika, iż prace na ww. nieruchomości prowadzone były w dniu 05.08.2019 r.

Tym samym powyższe okoliczności dają podstawę faktyczną dla ustalenia odszkodowania.

Pozostałe przepisy – jako podstawa prawna wydania niniejszej decyzji.

W myśl art. 129 ust. 5 pkt 1 ugn, *Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu w przypadkach, o których mowa w art 98 ust. 3, art. 106 ust. 1 i art. 124-126.* Niniejsza decyzja stanowi decyzję odrębną od decyzji z dnia 25 czerwca 2019r., WGN.6853.1.2019.OP o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości.

Stosownie do art. 130 ust. 2 ugn, „Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości”. W celu ustalenia odszkodowania w niniejszym postępowaniu uzyskano opinię rzeczoznawcy majątkowego w osobie Władysława Górki.

Zgodnie z art. 132 ust. 1a, *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.* Punkt 2 orzeczenia niniejszej decyzji stanowi, iż zapłata odszkodowania przez inwestora winna nastąpić jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

W myśl art. 132 ust. 6 *Obowiązek zapłaty odszkodowania za szkody powstałe wskutek zdarzeń wymienionych w art. 124, art. 124b, art. 125 i art. 126 oraz za zmniejszenie wartości nieruchomości z tego powodu obciąża osobę lub jednostkę organizacyjną, która uzyskała zezwolenie ...* W punkcie 2 orzeczenia niniejszej decyzji obowiązek zapłaty został nałożony na PSE S.A jako że ten podmiot uzyskał zezwolenie na inwestycję na nieruchomości będącej przedmiotem tego postępowania.

Ocena operatu sporządzonego przez rzeczoznawcę Władysława Górkę

Zgodnie z utrwaloną linią orzecznictwa, w sprawie administracyjnej o ustalenie odszkodowania, zasadniczym i kluczowym dowodem jest operat szacunkowy wykonany przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, a zadaniem organu prowadzącego postępowanie jest dokonanie jego kontroli pod względem formalnym. Ocena ta powinna polegać na ustaleniu, czy opracowanie nie zawiera niejasności, pomyłek czy braków, czy jest logiczne, czy zawiera wszystkie wymagane prawem elementy. Dlatego organ dokonał analizy operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę – Władysława Górkę.

Dzień istotny dla ustalenia odszkodowania. Zgodnie z zapisami art. 130 ust. 1 ugn, „Wysokość odszkodowania ustala się według stanu, przeznaczenia i wartości, wyłączonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wyłączeniu. 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...”. Na str. 8 – 14 operatu zawarty jest szczegółowy opis i określenie stanu nieruchomości:

- wydania decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości,

ale też

- zakończenia działań na nieruchomości.

Wykonany operat zawiera opis stanu techniczno – użytkowego oraz dokumentację fotograficzną działki 79 oraz 132/1, położonych w obr. Bodzęcin na dzień zakończenia działań na nieruchomościach oraz na dzień wydania decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości. Świadczy o tym zapis ze strony 10-13 operatu.

Tym samym opracowanie pozwala zobaczyć różnice dot. nieruchomości, zaszłe w wyniku wydania decyzji ograniczającej i prac budowlanych. Rzecznawca na dowód ww. okoliczności powołał oględziny nieruchomości przeprowadzone 06.05.2020 r. Operat pozwala organowi ustalić odszkodowanie wg. stanu i przeznaczenia w dniu ograniczenia praw.

Wartość rynkowa, jako podstawa ustalenia odszkodowania. W myśl zapisów art. 134 ust. 1 ugn, podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości. Rzecznawca majątkowy poprzez analizę rynku nieruchomości – ustalił wartość rynkową nieruchomości wycenianych, czyli najbardziej prawdopodobną cenę jaką można uzyskać, uwzględniając ceny transakcyjne nieruchomości. Stosownie do 134 ust. 2 ugn, przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami. Jak wskazuje analiza operatu - wszystkie ww. czynniki, przy sporządzaniu operatu, biegły uwzględnił. Opisał w operacie wyceniane działki w następujący sposób: działka nr 79, zlokalizowana jest na północ od zabudowy wsi. Otoczenie stanowią grunty rolne i leśne, rzeka Stepnica, linia elektroenergetyczna WN oraz zabudowa siedliskowa wsi. Teren działki płaski, licujący z poziomem gruntów ze skłonem w kierunku rzeki Stepnicy. Kształt działki średnio korzystny, w miarę regularny. Działka nieogrodzona, użytkowana rolniczo (łąki). Na działce kępa drzew. Dojazd do działki drogą gruntową. Natomiast działka 132/1 zlokalizowana jest na południowy – zachód od zabudowy wsi. Otoczenie stanowią grunty rolne i leśne, linia elektroenergetyczna WN oraz zabudowa siedliskowa wsi. Teren działki równinny z lekkim skłonem w kierunku południowym. Kształt działki korzystny, wydłużony, regularny. Dojazd do działki drogą gruntową. Agroklimat, rzeźba terenu i stosunki wodne dla terenu oby działek są korzystne.

Przeznaczenie wycenianych nieruchomości: część nieruchomości działki 79 oraz 132/1 znajdują się w obszarze, na którym jest sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z tym dokumentem części działek znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem R2 oraz R7o funkcji podstawowej: działalność rolnicza związana z uprawą i wypasem i funkcji uzupełniającej: linia elektroenergetyczna 220 kV bez prawa lokalizacji służących jej słupów elektroenergetycznych oraz inne obiekty infrastruktury technicznej, których lokalizacja nie powoduje trwałego wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej.

Zapisy art. 154 ust. 2 ugn rozstrzygają o tym, jak ustalić przeznaczenie nieruchomości w przypadku braku planu miejscowego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Natomiast, zgodnie z ustawą według art. 154 ust. 3 ugn, w przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Rzecznawca przeprowadził analizę rynku nieruchomości dla działki nr 79 i 132/1:

1. rynek nieruchomości rolnych niezabudowanych, prawo własności.
2. obszar: powiat gołeniewski.
3. okres badania cen: III kwartał 2018 r. – III kwartał 2020 r.

W celu określenia wartości rynkowej prawa własności 1 m² przedmiotowych nieruchomości, analizie poddano transakcje gruntami rolnymi niezabudowanymi z przebiegającą (bądź nie) nad

gruntem linią energetyczną, stosując odpowiednią korektę w tym zakresie. Analizie poddano lokalny rynek nieruchomości rolnych niezabudowanych o małych powierzchniach – dla działki 79 a dla działki 132/1 o małych i średnich powierzchniach (do około 3 ha), jako przedmiotu prawa własności.

Sposób dokonania wyceny – zastosowane przez biegłego podejście i metoda.

Rzeczoznawca majątkowy wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określił w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

Metoda korygowania ceny średniej polega na analizie cen transakcyjnych, określeniu granicy dolnej i górnej sumy współczynników korygujących, określeniu średniej ceny w próbie reprezentacji i określeniu wartości współczynników korygujących. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się grupę (zazwyczaj kilkanaście) nieruchomości reprezentatywnych dla rynku właściwego miejscowo ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości. **Do wyceny działki 79, przyjęto 14 transakcji sprzedaży** prawa własności gruntu nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej, gdzie ceny wahały się od:

od **18 000 zł/ha** do około **34 000 zł/ha** (a cena średnia to: około 24 000 zł/ha).

Do wyceny działki 132/1, przyjęto 14 transakcji sprzedaży prawa własności gruntu nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej, gdzie ceny wahały się od:

od **20 000 zł/ha** do około **49 000 zł/ha** (a cena średnia to: około 31 000 zł/ha).

Na podstawie analizy rynku biegły stwierdził, że wśród atrybutów cenotwórczych w przypadku nieruchomości rolnych, decydujące znaczenie mają: rolnicza atrakcyjność lokalizacji gruntów, jakość gleby, powierzchnia gruntu, kultura rolna, zróżnicowanie użytków oraz utrudnienia agrotechniczne. Zgodnie z operatem, z obserwacji rynku nieruchomości rolnych w badanym okresie nie można na dzień wyceny jednoznacznie stwierdzić trendu wzrostu czy spadku cen transakcyjnych w czasie, dlatego też na potrzeby niniejszej wyceny przyjęto transakcje bez uwzględnienia trendu zmiany cen.

Rzeczoznawca majątkowy nie określił **wartości szkody z tytułu zajęcia nieruchomości przez okres trwania robót budowlanych**. Z dokumentacji wynika, że prace budowlane wykonane zostały w specjalnej technologii - bez konieczności wchodzenia na teren nieruchomości. Właściciel nie był więc pozbawiony możliwości korzystania z nieruchomości w okresie robót. Stąd biegły prawidłowo nie określił szkody z tego tytułu.

Rzeczoznawca majątkowy określił **wartość szkód fizycznych (budowlanych) na kwotę: 0,00 zł** (słownie: zero złotych 00/100). Wynika to stąd, że prace wykonane na nieruchomości zostały wykonane w specjalnej technologii bez konieczności wchodzenia na teren nieruchomości. Na działce nie powstały więc żadne zniszczenia, nie zostały utracone żadne pożytki przez jej właściciela. Fakt ten potwierdza protokół podpisany przez Artura Kurpiewskiego – pełnomocnika Inwestora. W związku z tym wykonany operat szacunkowy, prawidłowo nie ujmuje szkód fizycznych.

Zmniejszenie wartości nieruchomości. W odniesieniu czynników wskazanych w § 43 ust. 3 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości..., biegły na str. 28 operatu wskazał, że:

W przypadku przedmiotowej działki:

1. pierwszy czynnik nie występuje, ponieważ linia elektroenergetyczna nie zmienia warunków korzystania z nieruchomości, np. eliminuje wcześniejsze uprawnienie do zabudowy działki (na skutek uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu);
2. drugi czynnik nie występuje z uwagi na brak zmiany przydatności użytkowej nieruchomości związanej z przeprowadzonymi robotami budowlanymi np. zniekształceniem profilu glebowego, istotnej w przypadku rolniczego sposobu użytkowania nieruchomości, pociągającej za sobą konieczność rekultywacji gruntu i uwzględnienia obniżonego plonowania w okresie porekultywacyjnym;
3. trzeci czynnik polegający na trwałym ograniczeniu w sposobie korzystania z nieruchomości nie występuje bowiem na terenie nieruchomości nie dokonano lokalizacji naziemnych elementów infrastruktury przesyłowej;
4. czwarty czynnik polegający na obowiązku udostępnienia nieruchomości przedsiębiorcy przesyłowemu w przyszłości, w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii linii obciąża nieruchomość. Zgodnie z literaturą przedmiotu czynnik ten odpowiada wartości służebności ustanawianej w trybie przymusu administracyjnego.

Biegły wycenił zmniejszenie wartości działki nr 79 na kwotę 363,00 zł oraz działki nr 132/1 na kwotę 9,00zł.

Łączna wartość szkody - **372,00 zł**, rzeczoznawca wskazując w operacie, że zmniejszenie wartości nieruchomości, wynika z obowiązku udostępnienia nieruchomości przez właściciela w celu konserwacji urządzeń, usuwania awarii itp.

Podsumowanie oceny operatu. 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 zawierają 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.

Strony postępowania ustalono na zasadach określonych w art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. k.p.a. 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. PSE S.A. żąda czynności organu z uwagi na interes prawny i ma obowiązek zapłaty odszkodowania, a właściciel/le działki ma/ją interes prawny w ustaleniu na jego/ich rzecz odszkodowania. Po przeprowadzeniu wstępnych czynności organ ustalił, że wykazani w Ewidencji Gruntów oraz w księdze wieczystej, właściciel nieruchomości tj.: Stanisław Bojko nie żyje oraz że nie przeprowadzono po nim postępowania spadkowego. Jako, że w niniejszym postępowaniu właściciel/właściciele działki nr 79 oraz 132/1 nie są znani, organ zastosował w tej kwestii przewidziany przepisami prawa specjalny tryb postępowania, tj. publikował:

- zawiadomienie o wszczęciu postępowania odszkodowawczego,
- postanowienie o powołaniu biegłego
- informację o prawach przysługujących stronom prawach, w tym o prawie wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji (zgodnie z art. 10 § 1 kpa).

Na skutek powyższych pism ogłoszonych publicznie, nikt nie złożył do postępowania żadnych żądań, zastrzeżeń, uwag.

Niniejsza decyzja podlega także podlega ogłoszeniu w sposób określony w art.49 *Kodeksu postępowania administracyjnego* w związku z art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania. Przedmiotowa decyzja podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Goleniowie, Urzędu Gminy Osina, w miejscowości Bodzęcin oraz na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Goleniowie.

Decyzję uważa się za doręczoną ze skutkiem prawnym po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

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

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

Otrzymują:

1. Pan Bogumił Walec
działający w imieniu Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A.
adres do korespondencji:
ELTEL Networks Energetyka S.A.
Gutkowo 81D
11-041 Olsztyn
2. a/a


Z up. STAROSTY
Monika Kachnowicz
DYREKTOR
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

Podano do publicznej wiadomości:

- na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Goleniowie
- na stronie internetowej BIP Starostwa Powiatowego w Goleniowie
- na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Osina, Osina 62, 72-221 Osina
- na tablicy ogłoszeń w miejscowości Bodzęcin, Sołtys Sołectwa Bodzęcin –Anna Pałczyńska, Bodzęcin 26/3, 72-221 Osina