

Goleniów, dnia 21 grudnia 2020 r.

WGN.6853.21.2020.MWR

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 ze 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 3 550,00 złotych (słownie: trzy tysiące pięćset pięćdziesiąt złotych 00/100)**, za szkody powstałe wskutek modernizacji linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Morzyczyn – Reclaw, przeprowadzonej na nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki **108**, o pow. 0,9041, położonej w obr. **Bodzecin**, gmina Osina – zgodnie z decyzją Starosty Goleniowskiego z dnia 20 lutego 2019 r., WGN.6853.29.2018.OP o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości polegającym na zezwoleniu Polskim Sieciom Elektroenergetycznym S.A. z siedzibą w Konstancinie – Jeziorna na wykonanie ww. inwestycji – **na rzecz właścicieli nieruchomości, których tożsamość, w chwili wydawania niniejszej decyzji jest znana tylko do części z nich.**

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 jednorazowej wypłaty/wpłaty określonej w punkcie 1 kwoty odszkodowania w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna w następujący sposób:

- [REDAKTOWANA], będącej współwłaścicielem w 4/72 części przedmiotowej nieruchomości - kwotę [REDAKTOWANA] zł (słownie: [REDAKTOWANA]),
- [REDAKTOWANA] będącej współwłaścicielem w 4/72 części przedmiotowej nieruchomości - kwotę [REDAKTOWANA] zł (słownie: [REDAKTOWANA]),
- [REDAKTOWANA], będącej współwłaścicielem w 4/72 części przedmiotowej nieruchomości - kwotę [REDAKTOWANA] (słownie: [REDAKTOWANA]),
- **do depozytu sądowego - na okres 10 lat - kwoty [REDAKTOWANA] zł (słownie: [REDAKTOWANA]),** wynikającej z udziału w 16/24 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, należnej następcom prawnym po [REDAKTOWANA] (po której nie przeprowadzono postępowania spadkowego),

- do depozytu sądowego - na okres 10 lat - kwoty [REDACTED] (słownie: [REDACTED] [REDACTED]), wynikającej z udziału w 4/24 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, należnej następcom prawnym po [REDACTED] (po którym nie przeprowadzono postępowania spadkowego).

Do skutków zwłoki lub opóźnienia stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.

UZASADNIENIE

Decyzją z dnia 20 lutego 2019 r, znak: WGN.6853.29.2018.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, położonej w obr. Bodzęcin, gmina Osina, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 108. 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 oraz wykonaniu przewieszek na przewodach roboczych o całkowitej powierzchni zajęcia 2.534 m². Inwestycja miała charakter celu publicznego.

Wnioskiem z dnia 7 sierpnia 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.6853.21.2020.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, użytkownika 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 biegłą Halinę Stankowską.

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 biegłą Halinę Stankowską.

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. Bowiern 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;

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 biegłą Halinę Stankowską.

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;
- trwale 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 kwotę 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 20 lutego 2019r., WGN.6853.29.2018.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 Haliny Stankowskiej.

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 Halinę Stankowską

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 – Halinę Stankowską.

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 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...”. Na str. 8 – 10 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 108, położonej w obr. Bodzęcin na dzień zakończenia działań na nieruchomości. Świadczy o tym zapis ze strony 10-11 operatu.

Tym samym opracowanie pozwala zobaczyć różnice dot. nieruchomości, zaszłe w wyniku wydania decyzji ograniczającej i prac budowlanych. Rzeczoznawca na dowód ww. okoliczności powołał oględziny nieruchomości przeprowadzone 09.10.2020 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.* Rzeczoznawca majątkowy poprzez analizę rynku nieruchomości – ustaliła 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, biegła uwzględniła. Opisała w operacie wycenianą działkę w następujący sposób: działka nr 108, znajduje się przy drodze asfaltowej w Bodzęcinie w sąsiedztwie terenów rolnych i leśnych, zabudowy siedliskowej. Działka ma kształt zawartego i wydłużonego wielokąta. Teren w miarę płaski, położony nieci powyżej drogi, uprawiany rolniczo. Przez działkę przebiega napowietrzna linia energetyczna 220 kV.

Przeznaczenie wycenianej nieruchomości: dla części przedmiotowej działki obowiązuje Uchwałą nr XXX/204/2018 Rady Gminy Osina z dnia 29 czerwca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Gminy Osina dla przebiegu linii elektroenergetycznej 220 kV w obrębach Węgorza, Bodzęcin i Krzywice. Zgodnie z tym dokumentem część działki znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem R7: przeznaczenie podstawowe – linia elektroenergetyczna 220 kV wraz ze słupami elektroenergetycznymi oraz przeznaczenie uzupełniające – inne obiekty infrastruktury technicznej.

Pozostała część działki w Uchwale nr XXX/177/2001 Rady Gminy Osina z dnia 19 grudnia 2001 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Osina, posiada przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi; grunty orne, grunty orne z ograniczonym prawem zabudowy, granica strefy „W III”- ograniczonej strefy konserwatorskiej.

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 ust. według 154 ust. 3 ugn, w przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Rzeczoznawca przeprowadziła analizę rynku nieruchomości:

1. rynek nieruchomości rolnych, w tym też tych, które mają możliwość wykorzystania pod zabudowę mieszkaniową w gminie Osina.
2. obszar: gmina Osina.
3. okres badania cen: III kwartał 2017 r. – III kwartał 2020 r.

W celu określenia wartości rynkowej prawa własności 1 m² przedmiotowej nieruchomości, analizie poddano transakcje gruntami rolnymi, w tym też tych które mają możliwość wykorzystania pod zabudowę mieszkaniową. Jak również, dwa grunty nad którymi przebiega linia energetyczną. Na terenie gminy Osina grunty rolne z możliwością wykorzystania pod zabudowę mieszkaniową w całości uzyskują ceny na poziomie 15 zł/m², natomiast ceny gruntów rolnych możliwych tylko do wykorzystania rolniczego są niższe na poziomie 2-3 zł/m². Na potrzeby dalszej wyceny rzeczoznawca przeanalizowała kolejny rynek nieruchomości:

1. nieruchomości gruntowe niezabudowane z prawem własności,
2. podobne wsie w powiecie goleniowskim,
3. grunty rolne z możliwością do wykorzystania w części pod zabudowę mieszkaniową
4. trzy lata poprzedzające datę wyceny z uwagi na małą liczbę transakcji,
5. grunty przez które przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna.

Rzeczoznawca nie aktualizowała cen o upływ czasu, ponieważ nie stwierdzono w tym okresie czasu jednoznacznego trendu rosnącego lub malejącego gruntów podobnych do wycenianego w powiecie goleniowskim. Do dalszej analizy rzeczoznawca przyjęła tylko transakcje nieruchomości, które nie mają ujawnionych żadnych obciążeń w III dziale księgi wieczystej.

Analizując zespół cech nieruchomości, wyodrębnione zostały te, które różnicują nieruchomości i które jak wynika z zachowań nabywców mają najistotniejszy wpływ na cenę nieruchomości, pozostałe cechy są podobne (kształt działki, dostęp do drogi i uzbrojenia) lub nie wpływają w istotny sposób na wartość nieruchomości. Wagi cech podlegających korekcie przyjęto na podstawie analizy wpływu cech różniących nieruchomości na ich cenę.

Tabela numer 1 przedstawia cechy rynkowe, ich wagę i zakres zmienności.

Lp.	Cecha	Waga %	Zakres zmienności
1	Lokalizacja szczegółowa	40	0 – średnio korzystna- rzadka zabudowa mieszkaniowa, przy drodze gruntowej, 1 – korzystna – w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i przy drodze asfaltowej.
2	Obciążenie napowietrzną linią elektroenergetyczną	10	0 - 0,4412, 1 – 0,0662.
3	Możliwy sposób wykorzystania	40	0 – przewaga – łąki 0,5 – przewaga – grunty orne

			1 – przewaga - zabudowa mieszkaniowa
4	Powierzchnia działki	10	0 – 31 697 m ² 1 – 5 100 m ²
	RAZEM	100	

Sposób dokonania wyceny – zastosowane przez biegłą podejście i metoda.

Rzeczoznawca majątkowy wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określił w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami. 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 porównywania parami porównuje się nieruchomości będące 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.

Do oszacowania 1m² gruntu rzeczoznawca wykorzystwała analizę rynku opisaną powyżej. Do porównania i do oszacowania wartości działki przyjęto z wielu opisanych w operacie szacunkowym transakcji, trzy poniższe transakcje.

Tabela numer 2

Data transakcji	Gmina	Obręb	Pow. gruntu [m ²]	Cena [zł]	Cena [zł/m ²]	Pow. Pasa tech./pow. działki
2019-04-05	Nowogard	Wyszomierz	30 594	91 782	3,00	0,0889
2019-03-29	Przybiernów	Moracz	5 100	13 750	2,70	0,4412
2017-10-24	Nowogard	Wyszomierz	31 697	85 000	2,68	0,1593

Rzeczoznawca wartość rynkową 1 m² prawa własności gruntu działki oszacowała biorąc pod uwagę nieruchomości porównawcze z tabeli nr. 2, a cechy rynkowe i ich wagi z tabeli nr. 1.

Powyższe wartości pozwoliły biegłej na ustalenie wartości rynkowej 1m² nieruchomości wycenianej, jako średnią ważoną, która wyniosła 2,80 zł/m².

Wynik dał wartość **2,80 zł za m² – która stanowi wartość 1 m² nieruchomości wycenianej.**

Rzeczoznawca majątkowy stwierdziła, że 2 podmioty – właściciel (współwłaściciele) i przedsiębiorstwo przesyłowe będą wspólnie korzystać z gruntu w pasie technologicznym, a więc zmniejszenie wartości można oszacować, jako współkorzystanie w połowie z wartości gruntu w pasie technologicznym ze wzoru:

$$1/2 \times \text{powierzchni zajęcia} \times \text{wartość } 1 \text{ m}^2 \text{ gruntu}$$

Wartość współczynnika współkorzystania przyjęto z uwagi na liczbę podmiotów korzystających z przedmiotowego pasa technologicznego gruntu.

Rzeczoznawca majątkowy nie określiła wartości szkód 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...*, biegła na str. 17 operatu wskazała, że:

W przypadku przedmiotowej działki:

1. pierwszy czynnik nie występuje, ponieważ linia elektroenergetyczna nie zmienia warunków korzystania z nieruchomości,
2. drugi czynnik nie występuje ponieważ nie zmieniła się przydatność użytkowa nieruchomości, gdyż już w tym samym miejscu wcześniej istniała napowietrzna linia elektroenergetyczna 220kV,
3. trzeci czynnik - trwale ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości – na podstawie decyzji będzie trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości ujawnione w księdze wieczystej,
4. czwarty czynnik – wynikły prawne 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 ugn.

$$\underline{0,5 \times 2\,534 \text{ m}^2 \times 2,80 \text{ zł/m}^2 = 3\,547,60 \text{ zł} \sim 3\,550,00 \text{ zł}}$$

Biegła wyceniła wartość szkody - na łączną **kwotę 3 550,00 zł**, wskazując w operacie, że zmniejszenie wartości nieruchomości, wynika z obowiązku udostępnienia nieruchomości przez właściciela w celu konserwacji urządzeń, usuwania awarii itp.

Wartość do celów odszkodowania została oszacowana z uwzględnieniem wartości rynkowej gruntu ograniczonego w sposobie korzystania z nieruchomości dla stanu na dzień wydania decyzji i na dzień zakończenia działań uzasadniających wydanie tej decyzji oraz poziomu cen na dzień wyceny.

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 na podstawie Ewidencji Gruntów oraz w księdze wieczystej ustalił współwłaścicieli nieruchomości tj.:

[REDAKTURA] oraz wykazał, że [REDAKTURA]

[REDAKTURA] nie żyją oraz że nie przeprowadzono po nich postępowania spadkowego. Jako, że w niniejszym postępowaniu nie wszyscy właściciele działki nr 108 są znani, organ zastosował w tej kwestii przewidziany przepisami prawa specjalny tryb postępowania, tj. publikował:

- zawiadomienie o zamiarze wszczęcia postępowania odszkodowawczego,
- 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 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. [REDAKTURA]
2. [REDAKTURA]

Z UP. STAROSTY
Monika Kachnowicz
DYREKTOR
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami