

Kościan, dnia 9 października 2018 roku

GN.II. 6821. 3. 42. 2017

DECYZJA

Na podstawie : art. 8, art.128 ust.4, art. 129 ust.5 pkt.1, w zw. z art. 124, art. 132 ust.1a i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 roku, poz. 121 ze zm.) oraz art. 104, art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz.U. z 2017 roku, poz. 1257).

Starosta Kościański:

1. Ustala odszkodowanie za szkody powstałe na działce położonej Starym Bojanowie oznaczonej numerem działki 251/6 w wysokości:
 - 723,00 zł (słownie: siedemsetdwadzieścietrzy złote) na rzecz współwłaścicieli Danuty i Mariana Stępczak w nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej KW P01K/ 00020361/3
2. Do wypłaty odszkodowania określonego w pkt.1 zobowiązuje Inwestora: ENEA Operator Sp. z o.o. w Poznaniu w imieniu którego działa SAG ELBUD Gdańsk S.A. w terminie 14 dni od dnia w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 26 lipca 2017 roku Nr TLG/3025/17, Spółka ENEA Operator Sp. z o.o. reprezentowana przez Marka Rzepkę SAG ELBUD Gdańska S.A. zwróciła się o ustalenie wysokości odszkodowania z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej numerem działki 251/6 położonej w Starym Bojanowie gminie Śmigiel objętej decyzją Starosty Kościańskiego NR GN.II. 6853.4.2015 z dnia 21 marca 2015 roku, wydanej w trybie art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2018 roku, poz. 121 ze zm.) Powołaną wyżej decyzją został ograniczony sposób korzystania z w/w nieruchomości poprzez zezwolenie Przedsiębiorstwu ENEA Operator Sp. z o.o. na założenie i przeprowadzenie na części nieruchomości – działce nr 251/6 położonej w Starym Bojanowie gminie Śmigiel przewodów i urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej dla inwestycji polegającej na przebudowie istniejącej napowietrznej elektroenergetycznej jednotorowej / dwutorowej linii 110 kV Śmigiel-Leszno-Gronowo w obszarze pasa technologicznego o pow. 648 m², bliżej określonego w powołanej wyżej decyzji Starosty Kościańskiego.

Zgodnie z art. 128 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1998 roku o gospodarce nieruchomościami, wywłaszczenie nieruchomości odbywa się za odszkodowaniem. Przepis ten dotyczy zarówno pozbawienia jak również ograniczenia prawa własności do nieruchomości.

Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w celu budowy urządzeń przesyłowych nastąpiło w trybie decyzji administracyjnej wydanej na podstawie art. 124 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z przepisu art. 128 ust. 4 w/w ustawy wynika, że odszkodowanie przysługuje również za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 124-126 tej ustawy. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

Wysokość odszkodowania za szkody, powstałe w pożytkach nieruchomości i za zmniejszenie wartości nieruchomości, ustala starosta w odrębnej decyzji. Na zmniejszenie wartości składają się różne czynniki ograniczające sposób użytkowania nieruchomości w pasie wskazanym w decyzji Starosty o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości między innymi: lokalizacja naziemnych elementów infrastruktury technicznej powodująca wyłączenie części pasa z produkcji rolniczej lub leśnej, reglamentacja sadzenia drzew, zakaz budowy budynków, zakaz kopania stawów itp.

Jeżeli lokalizacja urządzenia nie wpływa na zmianę sposobu korzystania z całej nieruchomości, a istotne ograniczenie w sposobie korzystania z niej dotyczy sfery oddziaływania urządzenia, wówczas obniżenie wartości nieruchomości jest możliwe do określenia jako iloczyn wartości rynkowej strefy oddziaływania i ustalonego współczynnika obniżenia wartości nieruchomości w tej strefie. Zmiana sposobu korzystania dotyczy głównie i przede wszystkim gruntów pod zabudowę mieszkaniową. W przypadku lokalizacji urządzeń na gruntach rolnych zmiana sposobu korzystania z nieruchomości z reguły nie występuje, może występować natomiast istotne ograniczenie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości w pasie technologicznym. Przypadek taki dotyczy linii energetycznych najwyższych napięć (220 kV i 400 kV).

Szczegółowe regulacje dotyczące określenia wartości szkód powstałych na nieruchomości o których mowa w art. 128 ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawarte są w § 43 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zgodnie z którym przy określeniu wartości poniesionych szkód uwzględnia się w szczególności;

- Stan zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji oraz stan zagospodarowania nieruchomości na dzień zakończenia działań uzasadniających wydanie tej decyzji.
- Utratę pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań uzasadniających wydanie tej decyzji,
- Przy określeniu zmniejszenia wartości nieruchomości uwzględnia się:
 - zmianę warunków korzystania z nieruchomości,
 - zmianę przydatności użytkowej nieruchomości,
 - trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości
 - 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 ustawy.

- Wartość poniesionych szkód spowodowanych działaniami o których mowa w art. 124 ust.6 ustawy, określa się po wystąpieniu szkody.

Szkody powstałe podczas budowy urządzeń mają charakter trwały i tymczasowy. Szkody o charakterze trwałym występują przez cały okres istnienia urządzeń infrastruktury technicznej na nieruchomości i wpływają na zmniejszenie jej wartości. Szkody o charakterze trwałym są wynikiem ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości spowodowanego ustanowieniem strefy technologicznej, zmiany korzystania z nieruchomości oraz lokalizacji naziemnych i nadziemnych elementów urządzeń infrastruktury technicznej (np. słupów energetycznych).

Zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości określa się przy uwzględnieniu kilku czynników o których mowa w § 43 ust.3 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego a mianowicie:

1. Zmiany warunków korzystania z nieruchomości,
2. Zmiany przydatności użytkowej nieruchomości,
3. Trwałego ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości
4. Skutków spowodowanych obowiązkiem udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii urządzeń.

Z posiadanych akt sprawy wynika, że na przedmiotowej nieruchomości związanej z napowietrzną linią elektroenergetyczną oraz mając na uwadze rodzaj i funkcję jaką pełni przedmiotowa nieruchomość ustalono, że nie występują wymienione w pkt. 1 i 2 czynniki.

Trwałe ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości następuje wówczas gdy po wybudowaniu urządzenia przesyłowego koniecznym staje się zmiana funkcji nieruchomości wobec braku możliwości jej użytkowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem wynikającym z miejscowego planu oraz w przypadku, gdy wyłączeniu podlega część gruntu na skutek posadowienia słupów energetycznych.

W przedmiotowym przypadku nie występują dodatkowe ograniczenia w rolniczym wykorzystaniu nieruchomości.

Zgodnie z protokołem przedstawionym przez SAG ELBUD Gdańska S.A. prace na działce wykonane zostały bez konieczności wchodzenia na jej teren. Prace wykonywane były w okresie od dnia 31.05.2016 r. do dnia 31.05.2016 r.; od dnia 20.04.2017 r. do dnia 23.04.2017 r.

Odszkodowanie ustalono w oparciu o wycenę dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Barbarę Niedziela, obejmującej kwotę zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości.

W celu oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z art. 154 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i technikę 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. Przy szacowaniu niniejszej nieruchomości rzeczoznawca zastosował podejście porównawcze, metodą korygowania ceny średniej. W przyjętej metodzie wyceny gruntów zgodnie z § 4 pkt.4 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 roku, nr 2017, poz. 2109 ze zm), do porównania przyjmuje się kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy stwierdził, iż na opiniowanym rynku zo-

stała zawarta niewielka liczba transakcji gruntami, wobec powyższego objęto analizą cały powiat kościański i sąsiednie powiaty. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikiem korygującym, uwzględniającym różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Organ stwierdza, że operat szacunkowy wykonany w dniu 4.12.2017 przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Barbarę Niedziela został sporządzony zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych i w pełni odpowiada treści przepisów art. 128 ust.4 i 130 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku. 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, w tym wskazanie podstaw prawnych uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawień toku obliczeń oraz wyniku końcowego.

Podkreślić należy, że organ prowadzący postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje on wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. Również w myśl § 26 ust.3 rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynku. Kwestie merytoryczne należą zatem do tzw. warsztatu rzeczoznawcy majątkowego, posiadającego zarówno wiedzę (wiadomości specjalne), jak i uprawnienia do dokonywania analizy rynku i szacowania nieruchomości. Powszechnie uznaje się również, że pozycja rzeczoznawcy majątkowego w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami jest zbliżona do statusu osoby zaufania publicznego. Jednocześnie przepisy tej ustawy, jak również standardy zawodowe i kodeks etyki nakładają na rzeczoznawcę obowiązek wykorzystania zarówno swojej wiedzy specjalistycznej jak również dokładania należytej staranności.

Operat szacunkowy stanowi natomiast sformalizowaną prawnie opinię rzeczoznawcy majątkowego wydawaną w zakresie posiadanych przez niego wiadomości specjalnych odnośnie szacowania nieruchomości. Dlatego też ocena prawidłowości operatu, dla sporządzenia której wykorzystana została wiedza specjalistyczna, może być dokonywana z dużą ostrożnością. Nie jest bowiem rolą organu weryfikowanie tychże wiadomości specjalnych, a wyłącznie kontrola poszczególnych wniosków biegłego pod kątem zasad logicznego rozumowania, rozważenia wszystkich zaistniałych wątpliwości, czy też uwag stron. Organ winien zatem dokonać oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym tj. zbadać czy został on sporządzony przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy, nie zawiera niejasności, pomyłek czy braków, które powinny zostać sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową (wyrok NSA z dnia 8 maja 2009 roku, sygn. akt. I OSK 695/08 i z dnia 21 grudnia 2009 roku sygn. I OSK 1087/09).

Zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. z 2017 roku, poz. 1257) pismem z dnia 20.02.2018 roku zawiadomiono strony o możliwości zapoznania się z całością zebranego materiału dowodowego oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów. W określonym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

Zgodnie z art. 132 ust.6 powołanej na wstępie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku obowiązek zapłaty odszkodowania za szkody powstałe wskutek zdarzeń wymienionych w art. 124

i 125 oraz za zmniejszenie wartości nieruchomości z tego powodu obciąża osobę lub jednostkę organizacyjną, która uzyskała zezwolenie na założenie lub przeprowadzenie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń o których mowa w art. 124 ust.1. Zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna. Zgodnie z art. 133 ust.2 w/w ustawy, wysokość odszkodowania ustalona w decyzji podlega waloryzacji na dzień zapłaty. Waloryzacji dokonuje osoba lub jednostka zobowiązana do zapłaty odszkodowania.

Adres Pana Mariana Stępczaka nie jest znany dlatego zgodnie z art. 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawiadomiony zostanie o tej decyzji w drodze obwieszczenia. Obwieszczenie zamieszczone zostanie na stronach internetowych (Biuletyn Informacji Publicznej skrót: BIP) oraz na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Kościanie.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem Starosty Kościańskiego w terminie 14 dni od daty doręczenia. W przypadku obwieszczenia decyzję uważa się za doręczoną po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia organowi 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.

Z up. STAROSTY

Paweł Pichowiak
Geodeta Powiatowy
NACZELNIK WYDZIAŁU GEODEZJI, KARTOGRAFII,
KATASTRU I GOSPODARSTWA NIERUCHOMOŚCIAMI

Otrzymują:

1. Danuta Stępczak
2. SAG ELBU Gdańsk S.A.
3. a/a