

GN. 683.1.23.2019

DECYZJA

Na podstawie art. 128 ust. 4; art. 129 ust. 5 pkt. 1 i 2; art. 130; art. 132 ust. 1a, ust. 2 i ust. 6; art. 133 pkt. 2 w związku z art. 124 ust. 1, ust. 4; art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018r. poz. 2204 z późn.zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2018r. poz. 2096 z późn.zm.) po rozpatrzeniu wniosku spółki PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie, reprezentowanej przez pełnomocnika r. pr. Panią Teresę Ratuszyńską Starosta Sochaczewski wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej

o r z e k a

1. **Ustalić** odszkodowanie w wysokości **1 114 złotych** (słownie: **jeden tysiąc sto czternaście złotych**) z tytułu ograniczenia decyzją Starosty Sochaczewskiego z dnia 12 czerwca 2018r. znak GN.6852.7.2017 sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obrębie ewidencyjnym **Erminów gm. Rybno**, oznaczonej nr **183 i 224** i działek **65 i 78** z obrębu ewidencyjnego **Bronisławy gm. Rybno**, w celu założenia i przeprowadzenia przez nieruchomość jednotorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kv relacji Sochaczew-Łowicz 1. Odszkodowanie obejmuje należność z tytułu szkody związanej ze zmniejszeniem wartości nieruchomości i ustalone zostało w oparciu o sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Wojciecha Supera, zgodnie z przepisami prawa, operat szacunkowy z dnia 24 sierpnia 2019r.
2. Zobowiązać PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie do urządzenia depozytu sądowego w Sądzie Rejonowym w Sochaczewie oraz do złożenia w nim w terminie 14 dni od daty ostateczności niniejszej decyzji na okres 10 lat, ustalonej w pkt. 1 kwoty odszkodowania.

Uzasadnienie

Radca prawny Pani Teresa Ratuszyńska – pełnomocnik PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie wystąpiła z wnioskiem do Starosty Sochaczewskiego o ustalenie wysokości odszkodowania tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym tj. dz. dz. 183 i 224 z obrębu ewidencyjnego Erminów gm. Rybno i dz. dz. 65 i 78 z obrębu ewidencyjnego Bronisławy gm. Rybno. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości powstało wskutek wydanej przez Starostę Sochaczewskiego decyzji znak GN.6852.7.2017 z dnia 12.06.2018r., na mocy której inwestor tj. PGE Dystrybucja S.A. w Lublinie uzyskała możliwość wejścia na grunt w celu wykonania prac montażowych, polegających na założeniu i przeprowadzeniu przewodów i urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej w związku z realizacją inwestycji celu publicznego

tj. przebudową napowietrznej jednotorowej linii elektroenergetycznej 110 kv relacji Sochaczew-Łowicz 1.

Zgodnie z art. 129 ust. 5 pkt. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.) starosta wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu, jeżeli wystąpił m.in. przypadek określony w art. 124-126 tej ustawy.

Wymieniona wyżej decyzja Starosty Sochaczewskiego ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości oraz zezwalająca na czasowe wejście na grunt została wydana w oparciu o art. 124 i 124a w/cytowanej ustawy.

Podjęcie decyzji uwarunkowane było koniecznością zrealizowania inwestycji celu publicznego na nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Pismem z dnia 12 czerwca 2019r. tut. organ zawiadomił o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości.

Zgodnie z regulacją prawną zawartą w art. 130 u.g.n. pozyskano do akt sprawy operat szacunkowy z dnia 24 sierpnia 2019r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zawiadomieniem z dnia 5 września 2019r. poinformowano strony postępowania o możliwości zapoznania się z dokumentacją zgromadzoną w sprawie ustalenia odszkodowania, w tym m.in. z operatem szacunkowym, wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz przysługującym prawie zgłoszenia żądań w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia (art. 10 § 1 k.p.a.).

Zawiadomienie zostało podane do publicznej wiadomości poprzez jego wywieszenie na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Sochaczewie, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Rybnie oraz sołectwa wsi Erminów i Bronisławy.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski do prowadzonego postępowania. Nie zgłosiły się również osoby, które wykazałyby, że przysługuje im tytuł prawny do dz. dz. 183 i 224 z obrębu Erminów gm. Rybno i dz. dz. 65 i 78 z obrębu Bronisławy gm. Rybno.

W/wymienione działki sklasyfikowane są, jako drogi, a podmiotem ujawnionym w ewidencji gruntów do powyższych działek jest Gmina Rybno (bez przywołania tytułu własności).

Rzeczoznawca majątkowy Wojciech Supera (uprawnienia zawodowe nr 3831) w operacie szacunkowym z dnia 24 sierpnia 2019r. określił stratę związaną ze zmniejszeniem wartości gruntu na kwotę 1 109 złotych i szkodę z tytułu udostępnienia nieruchomości na kwotę 5 złotych.

Na podstawie ustaleń stanu faktycznego stwierdził, że na przedmiotowych nieruchomościach wskutek działań inwestora nie wystąpiły szkody o charakterze tymczasowym. Inwestycja nie wpłynęła na zmianę warunków korzystania z nieruchomości, na zmianę przydatności użytkowej nieruchomości oraz na trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości, ponieważ polegała na przebudowie istniejącej na nieruchomości linii przesyłu energii elektrycznej w takich samych parametrach i biegnącej po tym samym śladzie.

Na nieruchomości wystąpiła natomiast szkoda o charakterze trwałym wynikająca z obowiązku udostępniania nieruchomości w celu wykonywania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, stosownie do art. 124 ust. 6 u.g.n.. Wobec braku odpowiednich danych rynkowych rzeczoznawca oszacował

w/wym. szkodę w oparciu o wzory opisane w pkt. 4.3.1 operatu szacunkowego, podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Biorąc pod uwagę lokalizację nieruchomości, sposób zagospodarowania, przeznaczenie w planie miejscowym oraz fakt występowania na tej części nieruchomości urządzeń przesyłu energii elektrycznej określili współczynniki uwzględniające te okoliczności.

Na wartość szkody trwałej składają się cztery czynniki tj. wartość rynkowa gruntu, powierzchnia ograniczonego użytkowania oraz określone w operacie współczynniki zmniejszenia wartości nieruchomości.

Wynik końcowy stanowi sumę oszacowanych wartości tj. szkody związanej z trwałym zmniejszeniem wartości gruntu oraz wartość szkody z tytułu udostępnienia części nieruchomości.

Podkreślić należy, że organ prowadzący postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły.

Organ ma obowiązek sprawdzenia operatu pod względem jego zgodności z przepisami prawa w tej materii obowiązującymi tj. ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami i Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Zdaniem organu – sporządzony operat szacunkowy odpowiada wymogom prawa, wskazuje i uzasadnia metodę zastosowaną do wyceny.

Stosownie do przepisów art. 154 ust. 1 u.g.n. wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Operat szacunkowy został wykonany zgodnie z wymogami artykułu 175 ust. 1 u.g.n. i organ uznał, że jest wiarygodny, odpowiada zasadom wynikającym z przepisów prawa i może stanowić podstawę ustalenia odszkodowania.

Do zapłaty odszkodowania zobowiązana jest Polska Grupa Energetyczna (PGE) Dystrybucja S.A. w Lublinie, która uzyskała zezwolenie na założenie i przeprowadzenie linii elektroenergetycznej przez nieruchomości będące przedmiotem postępowania.

Mając powyższe na uwadze oraz ustalenia stanu faktycznego i prawnego, a także wynik postępowania dowodowego – orzeka się, jak w sentencji niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 49 kodeksu postępowania administracyjnego niniejsza decyzja podlega wywieszeniu na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Rybnie i sołectwach Erminów i Bronisławy oraz tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Sochaczewie.

POUCZENIE

W niniejszej decyzji zostało ustalone odszkodowanie pieniężne z zapłatą jednorazową w określonym terminie, a do skutków zwłoki lub opóźnienia będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

Odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przezwyciężenia przeszkody lub odszkodowanie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Od decyzji niniejszej przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Mazowieckiego w Warszawie za pośrednictwem Starosty Sochaczewskiego w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.



STAROSTA

Jolanta Gonta

Otrzymują:

1. r.pr. Teresa Ratuszyńska
Pełnomocnik PGE Dystrybucja S.A w Lublinie
Adres do korespondencji:
ELTEL Networks Energetyka S.A
Biuro Olsztyn; Gutkowo 81 D; 11-041 Olsztyn
2. Wójt Gminy Rybno
3. Urząd Gminy w Rybnie – 3 egz. – celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz sołectwa Erminów i Bronisławy.
4. a/a.

Iwona Szewczyk

Inspektor

w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami