

GN.683.1.4.2018

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 (Dz.U. z 2018r., poz. 2096 z późn.zm.) po rozpatrzeniu wniosku PGE Dystrybucja S.A z siedzibą w Lublinie, reprezentowanej przez pełnomocnika radcę prawnego Panią Teresę Ratuszyńską Starosta Sochaczewski wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej

o r z e k a

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości **416 złotych** (słownie: **czterysta szesnaście złotych**) z tytułu ograniczenia decyzją Starosty Sochaczewskiego z dnia 17.05.2018r. znak **GN.6852.9.2017** sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obrębie ewidencyjnym **Erminów** gm. Rybno, oznaczonej nr **126** 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 28 lutego 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 ustalonej w pkt. 1 kwoty odszkodowania.
3. Niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 kodeksu postępowania administracyjnego.

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 z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym tj. działki 126 z obrębu Erminów gm. Rybno.
Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości powstało wskutek wydanej przez Starostę Sochaczewskiego decyzji znak GN.6852.9.2017 z dnia 17.05.2018r., 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.o.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 21 listopada 2018r. 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.o.g.n. pozyskano do akt sprawy operat szacunkowy z dnia 28 lutego 2019r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zawiadomieniem z dnia 1 kwietnia 2019r. poinformowano strony postępowania o możliwości zapoznania się z dokumentacją zgromadzoną w sprawie ustalenia odszkodowania, w tym 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.

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 działki 126 z obrębu Erminów gm. Rybno po zmarłym Julianie Milczarku.

Rzeczoznawca majątkowy Pan Wojciech Supera (uprawnienia zawodowe nr 3831) w operacie szacunkowym z dnia 28 lutego 2019r. określił szkodę związaną ze zmniejszeniem wartości gruntu na kwotę 416 złotych.

Na podstawie ustaleń stanu faktycznego stwierdził, że na przedmiotowej nieruchomości wskutek działań inwestora nie wystąpiły szkody o charakterze tymczasowym. Inwestycja nie wpłynęła na zmianę warunków korzystania z nieruchomości, na zmianę przydatności użytkowej nieruchomości oraz 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.o.g.n. Wobec braku odpowiednich danych rynkowych rzeczoznawca oszacował w/wym. szkodę sposobem parametrycznym, w oparciu o wzory opisane w pkt. 4.3.1. operatu szacunkowego. Biorąc pod uwagę lokalizację nieruchomości, sposób zagospodarowania, przeznaczenie w planie miejscowym oraz fakt występowania na tej części nieruchomości urządzeń przesyłu energii elektrycznej określił współczynniki uwzględniające te okoliczności. Na wynik końcowy składają się cztery czynniki tj. wartość rynkowa gruntu, powierzchnia ograniczonego użytkowania oraz w/wymienione współczynniki.

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.o.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.o.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 za założenie i przeprowadzenie linii elektroenergetycznej przez nieruchomość będącą przedmiotem postępowania.

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

Stosownie do art. 49 kodeksu postępowania administracyjnego niniejsza decyzja podlega wywieszeniu na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Rybnie i sołectwie Erminów, na 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 niuregulowanym 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 stronie.



STAROSTA
Jolanta Gonta

Otrzymują:

1. Pani Teresa Ratuszyńska – pełnomocnik PGE Dystrybucja S.A.
Adres do doręczeń: ELTEL Networks Energetyka S.A.; Gutkowo 81D; 11-041 Olsztyn
2. Podano do publicznej wiadomości:
 - tablica ogłoszeń i BIP Starostwa Powiatowego w Sochaczewie
 - tablica ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Rybnie
 - tablica ogłoszeń sołectwa wsi Erminów
3. a/a.