

**STAROSTA SOCHACZEWSKI**

GN.683.1.5.2018

**D E C Y Z J A**

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 \_\_\_\_\_ i (słownie: \_\_\_\_\_ **złotych**) na rzecz:  
-
2. Ustalić odszkodowanie w wysokości **405,50 złotych** (słownie: **czterysta pięć i 50/100 złotych**) z tytułu ograniczenia decyzją Starosty Sochaczewskiego z dnia 8.06.2018r. znak **GN.6821.5.10.2018** sposobu korzystania z nieruchomości, położonej w obrębie Ewidencyjnym **Stary Dębsk** gm. Nowa Sucha, oznaczonej nr **108/2** (dla której w Sądzie Rejonowym w Sochaczewie prowadzona jest księga wieczysta PL1O/00007468/1) 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.
4. Zobowiązać PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie do jednorazowej wypłaty ustalonej w pkt. 1 kwoty odszkodowania na rzecz uprawnionej osoby tj. \_\_\_\_\_ (po wcześniejszym uzgodnieniu z uprawnioną do odszkodowania sposobu realizacji zobowiązania pieniężnego) w terminie 14 dni od daty ostateczności niniejszej decyzji.
5. Zobowiązać PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie do urządzenia depozytu sądowego w Sądzie Rejonowym w Sochaczewie oraz do złożenia w nim na okres 10 lat, w terminie 14 dni od daty ostateczności niniejszej decyzji ustalonej w pkt. 2 kwoty odszkodowania.
6. 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 108/2 z obrębu ewidencyjnego Stary Dębsk gm. Nowa Sucha.

Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości powstało wskutek wydanej przez Starostę Sochaczewskiego decyzji znak GN.6821.5.10.2018 z dnia 8.06.2018r., 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.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 (nieruchomość stanowi małżeńską wspólność ustawową). Jedno z małżonków tj. Stefan Wojtysiak s. Jana i Wandy nie żyje. Po zmarłym nie przeprowadzono postępowania spadkowego. W trakcie prowadzonego postępowania, zarówno na etapie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, jak i w niniejszym postępowaniu nikt nie udokumentował swoich praw rzeczowych do nieruchomości po zmarłym Stefanie Wojtysiaku.

Pismem z dnia 20 grudnia 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 15 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 Nowej Suchej oraz sołectwa wsi Stary Dębsk.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski do prowadzonego postępowania.

Rzeczoznawca majątkowy Pan Wojciech Supera (uprawnienia zawodowe nr 3831) w operacie szacunkowym z dnia 28 lutego 2019r. określił szkodę związaną ze zmniejszeniem wartości nieruchomości na kwotę 811 złotych.

Tut. organ wyliczył ustalone przez rzeczoznawcę odszkodowanie w kwocie 811 złotych proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości, wynikających z małżeńskiej wspólności ustawowej i ustalił w pkt. 1 niniejszej decyzji odszkodowanie na rzecz jednego z małżonków

tj. ... w wysokości ... i w pkt. 2 decyzji odszkodowanie wraz ze zobowiązaniem do jego wpłaty do depozytu sądowego w wysokości 405,50 złotych.

Na podstawie ustaleń stanu faktycznego rzeczoznawca stwierdził, że na przedmiotowej nieruchomości wskutek działań inwestora wystąpiły szkody o charakterze tymczasowym, które polegały na zniszczeniu upraw rolnych (łąka na powierzchni ok. 1200 m<sup>2</sup>) oraz zniszczeniu struktury gruntu. Szkodę w uprawach oszacowano jako średni przychód z przewidzianych zbiorów, pomniejszony o koszty zbioru i transportu. Szkodę polegającą na zniszczeniu struktury gruntu oszacowano jako koszt rekultywacji i przywrócenia gruntu rolnego do zdolności produkcyjnej. Ponadto 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 w oparciu o wzory opisane w pkt. 4.3.1. operatu szacunkowego. Biorąc pod uwagę lokalizację nieruchomości, rolniczy sposób zagospodarowania, przeznaczenie w planie miejscowym oraz fakt występowania na tej części nieruchomości urządzeń przesyłu energii elektrycznej określił 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.

Wynik końcowy stanowi sumę wartości utraconych pożytków (168 złotych), straty związane z trwałym zmniejszeniem wartości gruntu (630 złotych) oraz wartość szkody z tytułu udostępnienia części nieruchomości (13 złotych).

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 Nowej Suchej i sołectwie Stary Dębsk, 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 przewyciężenia 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. w Lublinie  
Adres do doręczeń: ELTEL Networks Energetyka S.A.; Gütkowo 81D; 11-041 Olsztyn
2. \_\_\_\_\_
3. Podano do publicznej wiadomości:
  - tablica ogłoszeń i BIP Starostwa Powiatowego w Sochaczewie
  - tablica ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Nowej Suchej
  - tablica ogłoszeń sołectwa wsi Stary Dębsk
4. a/a.