

DECYZJA

Na podstawie art. 128 ust. 4, art. 129 ust. 5 pkt 2, art. 130 ust. 1 i 2, art. 132 ust. 1a, 2 i 6, art. 133 ust. 2, art. 134 w związku z art. 118 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm./ oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2016 r., poz. 23) po rozpatrzeniu wniosku nr O-IP/WN/30975/2015 z dnia 26.10.2015 r. spółki Polskie Sieci Elektroenergetyczne SA z siedzibą w Konstancin- Jeziorna reprezentowanej przez radcę prawnego Bogumiła Walca

orzeka się:

1. ustalić odszkodowanie za szkody powstałe wskutek założenia i przeprowadzenia przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym położoną w obrębie Sokołowo, gmina Bakalarzewo, oznaczoną numerem geodezyjnym działki 22 o pow. 0,5501 ha, dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV Ełk- Granica RP, w tym: z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

Wysokość odszkodowania ustala się według stanu i przeznaczenia nieruchomości w dniu ograniczenia praw do nieruchomości, tj. 18 listopada 2014 roku oraz według jej wartości w dniu wydania decyzji o odszkodowaniu w kwocie 1 151,00 zł (słownie: jeden tysiąc sto pięćdziesiąt jeden złotych ^{00/100}).

Odszkodowanie odpowiada wartości poniesionych szkód w tym: z tytułu zmniejszenia wartości tej nieruchomości powstałą na skutek realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zobowiązać spółkę Polskie Sieci Elektroenergetyczne SA z siedzibą w Konstancinie- Jeziorna, która uzyskała zezwolenie na założenie i przeprowadzenie dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV Ełk- Granica RP, do jednorazowej zapłaty do depozytu sądowego odszkodowania ustalonego w pkt 1 niniejszej decyzji, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja niniejsza stanie się ostateczna.

UZASADNIENIE

Spółka Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. z siedzibą w Konstancinie - Jeziorna, ul. Warszawska 165 reprezentowana przez pełnomocnika radcę prawnego Bogumiła Walec wystąpiła z wnioskiem znak: O-IP/WN/30975/2015 z dnia 26.10.2015 r. uzupełniony pismem O IP/WN/32425/2015 z dnia 6.11.2015 r. i pismem O-IP/WN/33758/2015 z dnia 18.11.2015 r. o ustalenie wysokości odszkodowania, dla nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną o nr 22, położonej w obrębie Sokołowo, w gminie Bakalarzewo, której stan prawny jest nieuregulowany, z tytułu szkód rzeczywistych na gruncie oraz zmniejszenia wartości nieruchomości w związku z założeniem i przeprowadzeniem dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV Ełk-Granica RP.

W wyniku rozpatrzenia sprawy i zebranego materiału dowodowego ustalono co następuje:

Starosta Suwalski decyzją GKN.6821.42.2014 z dnia 18 listopada 2014 r. ograniczył w trybie art. 124 w związku z art. 124 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, sposób korzystania z nieruchomości położonej w obrębie Sokołowo, gmina Bakalarzewo, powiat suwalski, województwo podlaskie, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr geod. 22 o pow. 0,5501 ha, o nieuregulowanym stanie prawnym, poprzez zezwolenie spółce Polskie Sieci

Elektroenergetyczne S.A. na założenie i przeprowadzenie przez wymienioną działkę dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV Ełk - Granica RP.

Przedmiotową decyzją inwestor został zobowiązany do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu i przeprowadzeniu na wymienionych działkach dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV Ełk-Granica RP. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego stałoby się niemożliwe albo spowodowałoby nadmierne trudności lub koszty, właścicielowi nieruchomości przysługuje od jednostki, która uzyskała zezwolenie, odszkodowanie odpowiadające wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

W rozpatrywanej sprawie ograniczenie korzystania przez właściciela z przedmiotowych nieruchomości oraz wykonywanie uprawnień przez podmiot, któremu udzielono zezwolenia na korzystanie z tych nieruchomości nastąpiło zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na obszarze umożliwiającym realizację odcinka trasy dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV Ełk - granica RP na terenie gminy Bakałarzewo przyjętym Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Podlaskiego z dnia 16 lipca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z dnia 21 lipca 2014 r., poz. 2689), w którym nieruchomość tą przeznaczono pod budowę dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV Ełk-Granica RP.

Zgodnie z treścią art. 128 ust. 4 u.g.n. odszkodowanie przysługuje za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124-126. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu. Tak więc, wysokość odszkodowania za szkody wynikłe z ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości powinna obejmować dwa elementy: wartość poniesionych szkód (pieniężne wyrównanie zniszczeń) oraz zmniejszenie wartości nieruchomości wskutek trwałego usytuowania na niej urządzeń przesyłowych.

Aby zatem możliwe było ustalenie wysokości odszkodowania z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, niezbędnym jest w pierwszej kolejności wystąpienie zdarzenia, w wyniku którego powstała szkoda lub, z którym wiąże się zmniejszenie wartości nieruchomości, a także nieprzywrócenie tej nieruchomości do stanu poprzedniego, co z kolei prowadzi do wniosku, że może ono nastąpić dopiero po zakończeniu określonych w decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości robót, gdyż dopiero wtedy wiadomo, jaka jest wartość poniesionych szkód i czy doszło do zmniejszenia wartości nieruchomości (wyrok NSA z dnia 19 lutego 2014r. sygn. akt I OSK 1607/12).

Odszkodowanie ustala starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej (art. 129 ust. 5 pkt. 1 u.g.n.).

Zgodnie z treścią art. 130 ust. 1 u.g.n. wysokość odszkodowania ustala się według stanu, przeznaczenia i wartości, wyłączonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wyłączeniu. W przypadku gdy starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu, wysokość odszkodowania ustala się według stanu i przeznaczenia nieruchomości w dniu pozbawienia lub ograniczenia praw. Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wysokość nieruchomości (ust. 2). Opinia o wartości nieruchomości sporządzana jest na piśmie w formie operatu szacunkowego (art. 156 ust. 1 u.g.n.). Operat szacunkowy podlega ocenie przez organ z punktu widzenia jego kompletności i prawidłowości sporządzenia.

Stosownie do treści art. 134 ust. 1 u.g.n. podstawę ustalenia wysokości odszkodowania, z zastrzeżeniem art. 135, stanowi wartość rynkowa nieruchomości (ust. 1), przy określeniu której uwzględnia się w szczególności aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami (ust. 2). Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych (art. 151 ust. 1 ustawy).

Szczegółowe zaś zasady określania wartości poniesionych szkód na nieruchomości oraz określania zmniejszenia wartości nieruchomości, o których to elementach odszkodowania mowa w art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zawarte są w § 43 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Przepis ten w ustępie pierwszym, w jego powiązaniu z ustępem drugim, stanowi, że przy określaniu wartości poniesionych szkód na nieruchomości uwzględniać należy, rozumiany

jako przeznaczenie nieruchomości, stan zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji oraz na dzień zakończenia działań uzasadniających wydanie decyzji (zakończenia inwestycji) a także utratę pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań uzasadniających wydanie tej decyzji (zakończenia inwestycji). W ustępie trzecim przepis stanowi zaś, że przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości uwzględnia się: zmianę warunków korzystania z nieruchomości, zmianę przydatności użytkowej nieruchomości, trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości oraz 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 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy czym oszacowanie szkód w tym ostatnim elemencie, następuje dopiero po wystąpieniu szkody w tym zakresie, co wynika z ustępu 4 omawianego § 43.

Poprawne ustalenie stanu nieruchomości, stosownie do §43 rozporządzenia, na dzień wydania przez organ administracji decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, powinno uwzględniać, że na nieruchomości będącej przedmiotem postępowania była już zlokalizowana w dokumentach planistycznych infrastruktura techniczna. W tej sytuacji można jedynie uwzględnić zmniejszenie wartości nieruchomości, które nastąpiło w wyniku zrealizowania inwestycji tj. ograniczeń związanych z funkcjonowaniem w przestrzeni nieruchomości tej infrastruktury, a nie ograniczeń wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego czy też decyzji lokalizacyjnej, które to niezależnie od tego, kiedy taka infrastruktura powstanie, może ograniczać możliwość korzystania z danej nieruchomości, a co za tym idzie zmniejsza jej wartość (wyrok NSA z dnia 8 lutego 2000r. sygn. akt I SA 356/99, wyrok WSA w Warszawie z dnia 12 maja 2011r. sygn. akt I SA/Wa 1671/10; MTBiGM, Odszkodowania za nieruchomości przeznaczone na cele inwestycji liniowych, Warszawa 2012 rok, s.141).

W literaturze przedmiotu przyjmuje się, że sama możliwość budowy danego urządzenia infrastruktury technicznej przewidziana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji lokalizacyjnej ma wpływ na jej wartość. Zaś sama późniejsza budowa tego urządzenia nie obniża sama przez się tej wartości (J. Jaworski, A. Prusarczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, wyd. C. H. Beck, Warszawa 2013 rok, s.1009-1010). Jeżeli więc dany rodzaj infrastruktury był przewidziany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji lokalizacyjnej, wówczas brak jest podstaw do przyjęcia, że dopiero na skutek wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości nastąpiły wszystkie skutki wymienione w 43 ust. 3 rozporządzenia.

W przedmiotowej sprawie odszkodowanie oparte na treści art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest następstwem decyzji starosty GKN.6821.42.2013 z dnia 18.11.2014 r. ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, nastąpiło zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na obszarze umożliwiającym realizację odcinka trasy dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV Ełk – Granica RP na terenie gminy Bakałarzewo przyjętym Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Podlaskiego z dnia 16 lipca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z dnia 21 lipca 2014 r., poz. 2689), w którym nieruchomość tą przeznaczono pod budowę dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV Ełk-Granica RP, a jego obowiązek powstał z chwilą zrealizowania inwestycji.

Z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy wynika, że na działce nr 22 zakończone zostały prace budowlane związane z założeniem i przeprowadzeniem dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV Ełk-Granica RP. Jest to:

- oświadczenie kierownika budowy (ENPROM Sp. z o.o.) z dnia 01.10.2015 r. o zakończeniu prac,
- zawiadomienie z dnia 30.09.2015 r. złożone przez Inwestora do Podlaskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Białymstoku o zakończeniu budowy i przystąpieniu do użytkowania obiektu budowlanego,
- pismo WIK.771.5.21.2015.JD z dnia 21.10.2015 r. którym Podlaski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego nie wniósł sprzeciwu i zwrócił Inwestorowi dokumentację budowy.
- oświadczenie Wykonawcy Dyrektora Projektu IDS-BUD SA z dnia 29.10.2015 r., że Konsorcjum firm: IDS-BUD SA i ENPROM Sp.z o.o. nie wchodziło na teren ani w inny sposób nie korzystało z ww. nieruchomości, w związku z czym nie zostały wyrządzone przez Konsorcjum ani przez podmioty działające w jego imieniu, żadne szkody w związku z budową linii 400 kV Ełk-Granica RP.

W oparciu o zgromadzony materiał dowodowy w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania należnego z tytułu szkód powstałych wskutek zdarzeń w związku z budową linii 400 kV Ełk –Granica RP, na podstawie decyzji wydanej przez Starostę Suwalskiego GKN.6821.42.2014 z dnia 18.11.2014 r., ustalono, iż wykonawca linii 400 kV w związku z realizacją inwestycji nie wchodził na teren ani w inny sposób nie korzystał z nieruchomości nr 22 w obrębie Sokołowo, gmina Bakalarzewo. Wykonawca na rozprawie administracyjnej przeprowadzonej w dniu 12.01.2016 r. oświadczył, iż na przedmiotowej działce prace były prowadzone za pomocą śmigłowca, w związku z tym nie poczyniono żadnych szkód na nieruchomości.

Wobec powyższego kwestia odszkodowania za szkody powstałe wskutek zdarzeń związanych z budową linii 400 kV wynikające z treści art. 124 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie będzie rozpatrywana w niniejszym postępowaniu.

Zawiadomieniem GKN.683.1.11.2015 z dnia 21 grudnia 2015 r. wszczęte zostało postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji administracyjnej, na podstawie art. 128 ust. 4 w związku z art. 124 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015r., poz. 1774 ze zm.) o odszkodowaniu za szkody powstałe na nieruchomości oznaczonej nr geod. 22, położonej w obrębie Sokołowo, gmina Bakalarzewo, której stan prawny jest nieuregulowany (w ewidencji gruntów i budynków jako właściciel wpisany jest Bujnicki Wiktor - nie ustalono czy żyje czy zmarł. Według informacji z Urzędu Stanu Cywilnego w Bakalarzewie z dnia 29 maja 2014 r. aktu zgonu nie znaleziono. Z informacji uzyskanej z Centrum Personalizacji Dokumentów MSW wynika, że Wiktor Bujnicki nie figuruje w zbiorze Powszechnego Elektronicznego Systemu Ewidencji Ludności PESEL) - w związku z założeniem i przeprowadzeniem dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV Ełk – Granica RP. Jednocześnie ww. pismem wyznaczony został na dzień 12 stycznia 2016 r. termin rozprawy administracyjnej z udziałem stron i świadków na okoliczność wyrządzonych szkód na przedmiotowych nieruchomościach podczas budowy linii. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania i wyznaczeniu rozprawy administracyjnej, zgodnie z art. 49 Kpa wywieszane zostało w dniu 22.12.2015 r. na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego, Urzędu Gminy Bakalarzewo, zamieszczone na stronie internetowej powiatu suwalskiego, wysłano inwestorowi i pełnomocnikowi wnioskodawcy. Po upływie terminu tj. 07.01.2016 r. od publicznego ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości.

Na rozprawę zgłosili się pełnomocnicy inwestora i wykonawcy. Przesłuchany został powołany na rozprawie świadek. Z przeprowadzonej rozprawy sporządzony został protokół.

Dowodem określającym wysokość odszkodowania jest operat szacunkowy, który jest podstawą ustaleń faktycznych i podlega ocenie organu administracji, prowadzącego postępowanie. Do oceny operatu szacunkowego mają zastosowanie przepisy art. 80 kpa, które nakazują organowi administracji ocenić, czy dana okoliczność została udowodniona na podstawie całości materiału dowodowego oraz art. 7 kpa, który nakazuje podjąć wszelkie kroki niezbędne do dokładnego ustalenia stanu faktycznego, a także art. 77 § 1 kpa, który nakłada na organ administracji obowiązek wyczerpującego zebrania i rozpatrzenia całego materiału dowodowego.

Powołany przez organ biegły – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 2616 sporządził na potrzeby niniejszego postępowania operat szacunkowy z dnia 02 marca 2016 r. w zakresie określenia wartości szkód powstałych na nieruchomości.

Zgodnie z opinią rzeczoznawcy majątkowego nie ustalano wartości szkód tymczasowych powstałych wskutek budowy urządzeń infrastruktury technicznej, ponieważ wykonawca linii 400kV w związku z realizacją inwestycji nie wchodził na teren ani w inny sposób nie korzystał z nieruchomości nr 22 w obrębie Sokołowo, gm. Bakalarzewo.

Rzeczoznawca majątkowy określił więc wysokość odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości przedmiotowej nieruchomości w związku z realizacją opisanej wyżej inwestycji.

W sporządzonym operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy wyjaśnił, że przy realizacji inwestycji liniowych infrastruktury technicznej na nieruchomościach występują szkody, które mają charakter tymczasowy i trwałe. Główne składniki szkód tymczasowych stanowią utracone pożytki, tj.: strata pożytków w pierwszym sezonie wegetacyjnym w pasie montażowym, pogorszenie warunków korzystania z nieruchomości w trakcie budowy, koszty związane z wykonaniem rekultywacji biologicznej pasa montażowego, zmniejszenie produktywności gleby

w pasie montażowym w okresie porekultywacyjnym, inne straty wynikłe z przyczyn obiektywnych (np. brak możliwości uprawy części gruntu, konieczność dodatkowych objazdów sprzętem, pogorszenie rozłogu gruntem).

Biegły w operacie opisał, iż za szkody tymczasowe (w uprawach rolnych) powstałe wskutek wybudowania linii nie wystąpiły, nie zachodziła potrzeba wejścia wykonawcy na teren nieruchomości, ponieważ prace prowadzone były za pomocą śmigłowca.

Szkody trwałe występują przez cały czas istnienia infrastruktury na nieruchomości i wpływają na obniżenie jej wartości. Szkody trwałe są wynikiem ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości spowodowanego ustanowieniem pasa gruntu o ograniczonym sposobie użytkowania, lokalizacją naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz wynikiem zmiany dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na inny wymuszony sposób użytkowania, powodujący zmniejszenie jej wartości.

Po dokonaniu wizji lokalnej, w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy rzeczoznawca majątkowy opisał, że wyceniana działka nr 22 stanowi nieruchomość gruntową rolną niezabudowaną, wykorzystywana rolniczo. Działka o kształcie zbliżonym do prostokąta. Teren płaski, porośnięty trawą. Niska w warunkach lokalnych regionu użyteczność rolnicza. Techniczne warunki użytkowania niekorzystne. Sąsiedztwo działki stanowią tereny rolne i grunty zadrzewione. Położenie poza obszarem zabudowy wsi. Nad częścią działki nr 22 nad gruntem podwieszono są przewody dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV Ełk- Granica RP.

W sporządzonym operacie biegły opisał, że zaprojektowana i wykonana linia elektroenergetyczna 400 kV Ełk –Granica RP, zlokalizowana na działce 22 posiada szerokość pasa 2x35 m i zajmuje powierzchnię w strefie pasa technologicznego 0,1986 ha.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przebieg linii 400 kV w granicach działki nr geod. 22 położonej w obrębie Sokołowo, oznaczony jest symbolem R (teren rolniczy) i mieści się w granicach pasa technologicznego. Ponadto biegły podczas wizji lokalnej w terenie w dniu 23.02.2016 r. nie zaobserwował zmian na gruncie, mogących być skutkiem przeprowadzonych prac. W dniu oględzin grunt stanowił pastwisko z widocznymi liniami elektroenergetycznymi wybudowanej linii 400 kV (zdjęcia str. 10 operatu).

Zmniejszenie wartości nieruchomości na skutek budowy ww. linii elektroenergetycznej jest wynikiem ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w pasie gruntu wskazanym w decyzji starosty ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości. Zależy od czterech czynników (§ 43 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r.) a mianowicie: zmiany warunków korzystania z nieruchomości, zmiany przydatności użytkowej nieruchomości, trwałego ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości, skutków spowodowanych 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.

W przypadku wycenianej działki przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek budowy linii 400 kV na działce nr geod. 22 autor operatu opisał, iż pierwszy i drugi czynnik w przypadku gruntów rolnych jest pomijany. Dokonał analizy trzeciego czynnika tj. trwałego ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości w przypadku analizowanej linii. Opisał, że w przypadku działki nr 22 lokalizacja linii elektroenergetycznej wpływa na sposób korzystania z gruntu rolnego tylko w strefie oddziaływania linii.

Analizując czwarty czynnik polegający na obowiązku udostępnianiem w przyszłości nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii linii elektroenergetycznej, która obciąża nieruchomość biegły stwierdził, iż skutki udostępnienia są niemożliwe do ustalenia na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości obciążonych urządzeniami przesyłowymi.

Autor operatu określił wartość szkody na kwotę 1 151,00 zł w tym: z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości (trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości w pasie technologicznym na powierzchni 1 986 m² - na działce 22). Oszacowane odszkodowanie odpowiada wartości poniesionych szkód w tym: z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

Operat szacunkowy, jako dowód w sprawie ustalenia odszkodowania za szkody powstałe wskutek założenia i przeprowadzenia przez nieruchomość linii elektroenergetycznej podlega ocenie przez organ administracji, a wyrażona w nim opinia rzeczoznawcy o wartości nieruchomości

jest podstawą do ustalenia wysokości odszkodowania.

W toku prowadzonego postępowania dokonano analizy i oceny sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego i uznano, że odpowiada on wymogom prawa, wskazuje i uzasadnia metodę zastosowaną do wyceny, czynniki wpływające na kształtowanie się cen transakcyjnych, jak również uwzględnia ceny nieruchomości występujące na określonym rynku lokalnym. Stosownie do przepisów art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rzeczoznawca majątkowy wartość przedmiotowej nieruchomości określił w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Autor operatu dla oszacowania wartości rynkowej nieruchomości dokonał analizy transakcji nieruchomości (w okresie od 2014 do 2016 r. które zamieszczone zostały w tabeli na str. 20-21 operatu), położonych na terenie gminy Bakalarzewo i Raczki. Rzeczoznawca majątkowy wartość nieruchomości określił przyjmując do analizy ceny transakcyjne niezabudowanych nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu rolnym o zbliżonych cechach do nieruchomości wycenianej. Przy wycenie wartości nieruchomości rzeczoznawca majątkowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa uwzględnił w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości (tj. stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, a także stan otoczenia nieruchomości) oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi o przeznaczeniu rolnym.

Starosta Suwalski, stosownie do treści art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, pismem GKN.683.1.11.2015 z dnia 16.05.2016 r. powiadomił strony postępowania o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów w sprawie oraz zgłoszonych żądań. Zawiadomienie, zgodnie z art. 49 Kpa wywieszane zostało w dniu 17 maja 2016 r. na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego, Urzędu Gminy Bakalarzewo, zamieszczone na stronie internetowej powiatu suwalskiego, wysłano inwestorowi i pełnomocnikowi wnioskodawcy. Po upływie terminu tj. 01 czerwca 2016 r. od publicznego ogłoszenia do dnia wydania decyzji administracyjnej nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości. Pozostałe strony nie wniosły zastrzeżeń.

Wysokość odszkodowania w niniejszej decyzji została ustalona w oparciu o opinię rzeczoznawcy majątkowego sporządzoną na dzień 02.03.2016 r., wykonaną na zlecenie organu i określającą wartość szkód powstałych wskutek realizacji inwestycji celu publicznego polegającej na założeniu i przeprowadzeniu dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV.

W wyniku przeprowadzonej oceny dowodu z opinii rzeczoznawcy majątkowego należy stwierdzić, że operat szacunkowy jest wiarygodny i odpowiada zasadom wynikającym z przepisów prawa. Operat, który został sporządzony zgodnie z przepisami prawa określającymi tryb postępowania oraz stosowane metody szacowania nieruchomości stanowić może podstawę ustalenia odszkodowania.

W ramach odszkodowania, ustalonego w punkcie 1 niniejszej decyzji przyznany ekwiwalent pieniężny, który należy przekazać jednorazowo do depozytu sądowego.

Do zapłaty odszkodowania zobowiązana jest spółka Polskie Sieci Elektroenergetyczne SA w Konstancinie-Jeziorna, 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.

Stosownie do art. 49 K.p.a. niniejsza decyzja podlega wywieszeniu na okres 14 dni, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Bakalarzewo, w Starostwie Powiatowym w Suwałkach oraz zamieszczeniu na stronie internetowej www.powiat.suwalski.pl

POUCZENIE

W niniejszej decyzji zostało ustalone odszkodowanie pieniężne z zapłatą jednorazową w określonym terminie, a do skutków zwłoki lub opóźnienie 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 nieuregulowanym stanie prawnym.

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Podlaskiego za pośrednictwem Starosty Suwalskiego w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji stronie.

Termin wniesienia odwołania uważa się za zachowany, jeżeli przed jego upływem odwołanie zostało dostarczone do organu wydającego decyzję, a w szczególności wysłane w formie dokumentu elektronicznego za poświadczeniem przedłożenia lub nadane w polskiej placówce pocztowej operatora publicznego

Otrzymują:

1. Pełnomocnik wnioskodawcy
Bogumił Walec
ELTEL Networks Energetyka S.A.
2. PSE SA Konstancin-Jeziorna
3. tablica ogłoszeń:
Starostwo Powiatowe w Suwałkach
Urząd Gminy w Bakalarzewie
3. strona internetowa powiatu suwalskiego
- 4.a/a



Z up. STAROSTY

mgr inż. Ryszard Jan Kalinowski
Naczelnik Wydziału Geodezji, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami