

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 118 a ust. 3, art. 124 ust. 4, art. 128 ust. 4, art. 129 ust. 1 i 5 pkt 1, art. 130 ust. 1 i 2, art. 132 ust. 1a, i 6, art. 134 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 roku poz. 177 i poz. 1777, Dz. U. z 2016 poz. 65, poz. 1250 i poz. 1271) oraz art. 105 § 1 i art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 roku, poz. 23), po rozpatrzeniu wniosku Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. ul. Warszawska 165 , 05-520 Konstancin Jeziorna Starosta Brzeski wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej

orzeka:

1. Ustala się odszkodowanie w kwocie **7 864 zł** z tytułu zmniejszenia się wartości nieruchomości położonej w Michałowie, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 64/5 i 64/6, obręb Michałów, o łącznej powierzchni 3,5100 ha, ujawnionej w prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Brzegu księdze wieczystej OP1B/00002670/3, stanowiącej współwłasność: w 1/10 części zmarłego Klemensa Babińskiego, w 6/30 częściach ~~Lesława Babińskiego~~ w 6/30 częściach ~~Tomasz Pomerski~~ w 1/20 części ~~Ignacy Morzyk~~, w 1/20 części ~~Doroty Kępcak~~, w 1/10 części ~~Marii Topolnickiej~~ oraz w 1/10 części zmarłego Mirosława Babińskiego i 6/30 części zmarłej Heleny Babińskiej. Zmniejszenie wartości nieruchomości nastąpiło wskutek założenia i przeprowadzenia przez nieruchomość odcinka napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV Dobrzeń – nacięcie linii Pasikurovice - Wrocław zgodnie z decyzją Starosty Brzeskiego z dnia 27.10.2014 r. nr G.6852.11.2014. Wysokość odszkodowania ustala się według stanu i przeznaczenia nieruchomości w dniu ograniczenia praw do nieruchomości, tj. 27.10.2014 r. roku oraz według jej wartości w dniu wydania decyzji o odszkodowaniu.
2. Ustalone w punkcie 1 odszkodowanie przysługuje:
 - 1) w wysokości 786,40 zł (słownie: siedemset osiemdziesiąt sześć złotych czterdzieści groszy) za udział 1/10 części na rzecz nieustalonych następców prawnych zmarłego Klemensa Babińskiego,
 - 2) w wysokości ~~1.572,80 zł~~ (słownie: ~~jeden tysiąc pięćset siedemdziesiąt dwa złote osiemdziesiąt groszy~~) za udział 6/30 części na rzecz ~~Lesława Babińskiego~~,
 - 3) w wysokości ~~786,40 zł~~ (słownie: ~~jeden tysiąc pięćset siedemdziesiąt dwa złote osiemdziesiąt groszy~~) za udział 6/30 części na rzecz ~~Tomasz Pomerski~~,
 - 4) w wysokości ~~393,20 zł~~ (słownie: ~~trzysta dziewięćdziesiąt trzy złote dwadzieścia groszy~~) za udział 1/20 części na rzecz ~~Ignacy Morzyk~~,
 - 5) w wysokości ~~393,20 zł~~ (słownie: ~~trzysta dziewięćdziesiąt trzy złote dwadzieścia groszy~~) za udział 1/20 części na rzecz ~~Doroty Kępcak~~,
 - 6) w wysokości ~~786,40 zł~~ (słownie: ~~siedemset osiemdziesiąt sześć złotych czterdzieści groszy~~) za udział 1/10 części na rzecz ~~Marii Topolnickiej~~,
 - 7) w wysokości 786,40 zł (słownie: siedemset osiemdziesiąt sześć złotych czterdzieści groszy) za udział 1/10 części na rzecz nieustalonych następców prawnych zmarłego Mirosława Babińskiego,
 - 8) w wysokości 1.572.80 zł (słownie: jeden tysiąc pięćset siedemdziesiąt dwa złote osiemdziesiąt groszy) za udział 6/30 części na rzecz nieustalonych następców prawnych zmarłej Heleny Babińskiej;

3. Zobowiązuje się Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. ul. Warszawska 165, 05-220 Konstancin Jeziorna, do zapłaty ustalonego w punkcie 1 odszkodowania poprzez:
 - 1) wypłatę kwot odszkodowania określonych w punkcie 2 podpunkty 2,3,4,5 i 6 w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna,
 - 2) złożenie kwot odszkodowania określonych w punkcie 2 podpunkty 1,7 i 8 do depozytu sądowego;
4. Umarza się jako bezprzedmiotowe postępowanie w części dot. ustalenia odszkodowania za szkody powstałe wskutek zdarzeń opisanych w punkcie 1.
5. Odmawia się nadania decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności.

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 9.05.2016 r. nr O-IP/TR/13466/2016, uzupełnionym 4.07.2016r., Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. ul. Warszawska 165, 05-220 Konstancin Jeziorna reprezentowane przez pełnomocnika Teresę Ratuszyńską (ELTEL Network Energetyka S.A. Gutkowo 81, 11-041 Olsztyn) wystąpiły do Starosty Brzeskiego o ustalenie wysokości odszkodowania za szkody powstałe wskutek założenia i przeprowadzenia zgodnie z decyzją Starosty Brzeskiego z dnia nr 27.10.2014 r. nr G.6852.11.2014 odcinka napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV Dobrzeń – nacięcie linii Pasikurowice - Wrocław przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 64/5 o powierzchni 0,0773 ha i 64/6 o powierzchni 3,4327 ha, położoną w obrębie Michałów, gmina Olszanka oraz o nadanie decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności zgodnie z art. 108 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego. Wskazana przez wnioskodawcę decyzja została wydana na podstawie art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 roku poz. 177 i poz. 1777, Dz. U. z 2016 poz. 65, poz. 1250 i poz. 1271 – przywoływana dalej jako ugn).

W niniejszym postępowaniu mają zastosowanie wskazane w podstawie prawnej przepisy prawa materialnego rangi ustawowej, które określają prawa i obowiązki stron postępowania oraz organu. I tak zgodnie z art. 124 ust. 4 ugn, na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie na założenie i przeprowadzenie na nieruchomości min. przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody, ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po zrealizowaniu inwestycji. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4 ugn.

Przepis ten stanowi, że za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124-126 ugn przysługuje odszkodowanie. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu. Zgodnie z art. 129 ust. 1 odszkodowanie ustala starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej. Starosta wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu (art. 129 ust. 5 punkt 1 ugn) w przypadkach, o których mowa min. w art. 124 ugn.

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, przepis art. 134 stosuje się odpowiednio (art. 130 ust. 1 ugn).

Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości (art. 130 ust. 2 ugn). W sprawach, w których wydano odrębną decyzję o odszkodowaniu, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od

Przeprowadzone w dniu 29 sierpnia 2016 oględziny przedmiotowej nieruchomości potwierdzają zakończenie robót budowlanych związanych z założeniem i przeprowadzeniem przez działki nr 64/5 64/6, położone w obrębie Michałów, odcinka napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV Dobrzeń nacięcie linii Pasikurowice Wrocław. Linia zlokalizowana jest w centralnej części działki nr 64/5 oraz w północnej części działki nr 64/6. Nad działkami podwieszono przewody elektryczne w ilości 18 szt. roboczych i 2 odgromowe.

Na działkach powstał pas technologiczny o szerokości 2 x 35 m od osi linii elektroenergetycznej o obszarze 597 m² na działce nr 64/5 i o obszarze 5312 m² na działce nr 64/6.

W trakcie oględzin ustalono, że działki są zagospodarowane rolniczo – stan po zbiorze rzepaku.

Roboty budowlane prowadzone były na podstawie pozwolenia na budowę udzielonego przez Wojewodę Opolskiego decyzją z dnia 28.09.2016 r. nr IN.V.7840.1.69.2015.MBA.

Fakt zakończenia robót budowlanych potwierdzają też dostarczone przez wnioskodawcę dokumenty a w szczególności oświadczenie kierownika budowy Krzysztofa Rzosińskiego z dnia 5.05.2016 r., z którego wynika, że zakończono prace budowlane na działkach nr 64/5 i 64/6 w Michałowie. Z kolejnego oświadczenia kierownika budowy Andrzeja Kiernozka z dnia 17.05.2016 r. wynika, że po zakończonych pracach teren budowy został doprowadzony do stanu poprzedniego.

Jak wynika z treści wniosku o wszczęcie postępowania, za szkody powstałe wskutek opisanych powyżej zdarzeń związanych z zakładaniem linii elektroenergetycznej nie ustalono odszkodowania, a obowiązujące przepisy (art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami) przewidują jego ustalenie. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu. Ze stanowiącego załącznik do operatu szacunkowego „Protokołu nr 10/10/2016 Komisijnego opisanie nieruchomości i powstałych szkód w związku z budową linii elektroenergetycznej (...)” z dnia 8 maja 2016 r., podpisanego przez Adama Franciszka Kiecaka jako dzierżawcę działek nr 64/5 i 64/6 w Michałowie oraz przedstawiciela wykonawcy robót Marcina Koerbera wynika, że szkody powstałe wskutek prowadzonych w okresie od 10.10.2015 r. do 8.05.2016 r. prac budowlanych polegały na zniszczeniu (zjeżdżeniu) uprawy rzepaku ozimego na pow. ok. 30 arów. Do operatu szacunkowego zostało dołączone „Porozumienie” zawarte w dniu 23.06.2016 r. w Michałowie pomiędzy SAG Elbud Gdańsk S.A. a Adamem Franciszkiem Kieciakiem jako dzierżawcą działek nr 64/5 i 64/6 w Michałowie, z którego treści wynika, że doszło do uzgodnienia wysokości i wypłaty odszkodowania za szkody powstałe wskutek realizacji inwestycji. Tym samym postępowanie w zakresie ustalenia odszkodowania za szkody powstałe wskutek opisanych powyżej zdarzeń związanych z zakładaniem linii elektroenergetycznej 400 kV na działkach nr 64/5 i 64/6 w Michałowie stało się w tym zakresie bezprzedmiotowe i należało je zgodnie z art. 105 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego umorzyć, o czym orzeczono w punkcie 4 sentencji decyzji.

W tym stanie rzeczy do ustalenia pozostało wyłącznie odszkodowanie z tytułu zmniejszenia się wartości nieruchomości wskutek założenia i przeprowadzenia przez działki nr 64/5 64/6, położone w obrębie Michałów, odcinka napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV Dobrzeń nacięcie linii Pasikurowice Wrocław.

Jak wyżej wskazano, zgodnie z art. 130 ust. 2 ugn wysokość odszkodowania ustala się według stanu i przeznaczenia nieruchomości w dniu pozbawienia lub ograniczenia praw, co oznacza w niniejszym postępowaniu, że datą tą jest **27.10.2014 r.** czyli dzień wydania decyzji Starosty Brzeskiego nr G.6852.11.2014, którą prawo własności zostało ograniczone. W toku postępowania ustalono na podstawie danych zawartych w rejestrze publicznym jakim jest ewidencja gruntów i budynków, że działki nr 64/5 64/6, położone w obrębie Michałów w dniu **27.10.2014 r.** były zagospodarowane jako:

- działka nr 64/6: grunty orne klasy IIIa o pow. 2,3227 ha, grunty orne klasy IIIb o pow. 1,11 ha,
- działka nr 64/5: drogi o pow. 0,0773 ha.

dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna (art. 132 ust. 1a). Zgodnie z art. 133 pkt 2 odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym wpłaca się do depozytu sądowego.

Obowiązek zapłaty odszkodowania za szkody powstałe wskutek zdarzeń wymienionych w art. 124 oraz za zmniejszenie wartości nieruchomości z tego powodu obciąża osobę lub jednostkę organizacyjną, która uzyskała zezwolenie na założenie lub przeprowadzenie przewodów i urządzeń (art. 132 ust. 6 ugn).

W celu ustalenia okoliczności istotnych dla prawidłowego rozpatrzenia wniosku przeprowadzono postępowanie, w toku którego:

- zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania (pismo nr G.6821.8.1.2016 z 23.05.2016 r.);
- przeprowadzono dowód z oględzin nieruchomości (postanowienie z dnia 3.08.2016 r. i protokół oględzin z dnia 29.08.2016 r.);
- poinformowano strony o dołączeniu do akt postępowania operatu szacunkowego określającego wysokość odszkodowania oraz o przysługującym im prawie do zapoznania się z aktami sprawy oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań (pismo z dnia 26.07.2016 r.);
- dokonano oceny dowodu z dokumentu - operatu szacunkowego z dnia 12.07.2016 r., sporządzonego przez rzeczoznawców majątkowych Rafała Nowakowskiego (nr uprawnień 6087) i Pawła Mikołajczaka (nr uprawnień 6444), określającego zmniejszenie się wartości działek nr 64/5 i 64/6 w Michałowie na skutek posadowienia na tych działkach odcinka linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Dobrzeń-nacięcie linii Pasikurovice/Wrocław.

Zgodnie z wymogami art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego ze względu na nieuregulowany stan prawny nieruchomości zawiadomienia o wszystkich czynnościach organu podejmowanych w toku postępowania były dodatkowo wywieszane na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Brzegu oraz publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa. Do dnia wydania niniejszej decyzji strony nie skorzystały z przysługujących im praw i nie złożyły żadnych dodatkowych wyjaśnień czy dokumentów – w tym nie zgłosiły żadnych uwag co do poprawności stanowiącego dowód w sprawie operatu szacunkowego.

W wyniku rozpatrzenia wniosku i przeprowadzonego postępowania dowodowego dokonano poniższych ustaleń:

Decyzją wydaną przez Starostę Brzeskiego nr G.6852.11.2014 z dnia 27 października 2014 r. dokonano ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym położonej w Michałowie, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 64/5 i 64/6, obręb Michałów o łącznej powierzchni 3,5100 ha, ujawnionej w prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Brzegu księdze wieczystej OP1B/00002670/3, stanowiącej współwłasność: w 1/10 części zmarłego Klemensa Babińskiego, w 6/30 częściach [REDAKTOWANE], w 6/30 częściach [REDAKTOWANE], w 1/20 części [REDAKTOWANE], w 1/20 części [REDAKTOWANE], w 1/10 części [REDAKTOWANE] oraz w 1/10 części zmarłego Mirosława Babińskiego i 6/30 części zmarłej Heleny Babińskiej. poprzez udzielenie Polskim Sieciom Elektroenergetycznym S.A. w Konstancinie Jeziorna zezwolenia na założenie i przeprowadzenie przez w/w nieruchomość napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej 400kV relacji: Dobrzeń - nacięcie linii Pasikurovice – Wrocław. Wpisy dot. własności nieruchomości w księdze wieczystej do dnia wydania niniejszej decyzji nie uległy zmianie a spadkobiercy osób nieżyjących nie uzyskali dokumentów stwierdzających nabycie spadku. Zgodnie z decyzją nr G.6852.11.2014 w wyniku realizacji inwestycji nad działkami nr 64/5 i 64/6 na wysokości nie mniejszej niż 10 m miały przebiegać przewody energetyczne napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV oraz miał powstać pas techniczny o szerokości 2x35 m od osi linii elektroenergetycznej o obszarze 597 m² na działce nr 64/5 i o obszarze 5312 m² na działce nr 64/6.

Ustalając przeznaczenie nieruchomości w dniu **27.10.2014 r.** należy stwierdzić, że zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez Radę Gminy Olszanka uchwałą Nr XLII/274/2014 z dnia 24.01.2014r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie trasy linii elektroenergetycznej 400 kV Dobrzeń – Pasikurovice/Wrocław, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z 2014r. poz. 440 w odniesieniu do działek nr 64/5 i 64/6 był wrysowany na rysunku planu przebieg przewodów linii napowietrznej przez działki oraz pas techniczny a z części opisowej planu wynikało, że plan ustala lokalizację linii 400kV w systemie napowietrznym, przy czym odległość przewodów od poziomu terenu nie może być mniejsza niż 10 m (§ 1, § 3 ust. 1 pkt. 1 i § 6 uchwały). Plan ustalał też obowiązujące granice pasa technicznego linii (§ 3 ust. 1 pkt. 4 uchwały), przez który należy rozumieć pas o szerokości 70m, po 35 m na obie strony od osi linii (§ 4 pkt. 4 uchwały). Zgodnie z § 11 uchwały w pasie technicznym linii obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, obiektów związanych z gospodarką leśną i obiektów hydrotechnicznych i melioracyjnych oraz budowli przeciwpowodziowych oraz zakaz nasadzeń zieleni wysokiej. Na rysunku planu działka nr 64/5 w zakresie trasy linii oznaczona jest jako teren dróg wewnętrznych (KDW) natomiast działka nr 64/6 oznaczona jest częściowo jako teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (19E) a częściowo jako teren rolniczy (26R). Dla powierzchni działek nie objętej ustaleniami ww. planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie został uchwalony – Rada Gminy Olszanka uchwaliła jedynie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała z dnia 27.09.2013 r. nr XXXVII/232/2013) – tereny te zostały w studium oznaczone jako tereny upraw polowych.

W punkcie 1 sentencji decyzji ustalono wysokość odszkodowania z tytułu zmniejszenia się wartości nieruchomości w kwocie 7 864 zł w oparciu o operat szacunkowy, sporządzony w dniu 12 lipca 2016 r. przez rzeczoznawców majątkowych Rafała Nowakowskiego i Pawła Mikołajczaka posiadających uprawnienia zawodowe nr 6087 i 6444 w zakresie szacowania nieruchomości. Operat został sporządzony na zlecenie wnioskodawcy i włączony jako dowód do akt niniejszego postępowania. Należy podkreślić, że operat szacunkowy w myśl art. 156 ust. 1 ugn jest formą opinii rzeczoznawcy majątkowego, o której mowa w art. 130 ust. 2 ugn a zgodnie z art. 175 ust. 1 ugn, rzeczoznawca zobowiązany jest do wykonania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa oraz standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.

Dokonując zgodnie z art. 80 Kodeksu postępowania administracyjnego oceny operatu szacunkowego jako dowodu stwierdzono:

Jako cel sporządzenia operatu autorzy na stronie 4 wskazali ustalenie wysokości odszkodowania na skutek zmniejszenia wartości nieruchomości spowodowanego ograniczeniem sposobu korzystania z działek ewidencyjnych nr 64/5 i 64/6 w Michałowie. Określając zakres wyceny rzeczoznawcy doprecyzowali, że wycena dotyczy zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek posadowienia na niej odcinka linii elektroenergetycznej 400kV relacji Dobrzeń – Pasikurovice/Wrocław i nie obejmuje określenia wartości szkód w pożytkach z nieruchomości, ponieważ odszkodowanie za szkody w pożytkach zostało wypłacone dzierżawcy w drodze porozumienia stron.

Zatem zgodnie z art. 156 ust. 3 ugn i zastrzeżeniem autorów, operat ten może zostać wykorzystany wyłącznie do celu ustalenia odszkodowania z tytułu zmniejszenia się wartości nieruchomości.

Autorzy w rozdziale I operatu prawidłowo opisali zarówno przedmiot wyceny jak i daty istotne dla procesu szacowania. Opisane w rozdziale II operatu ustalenia w szczególności dot. stanu zagospodarowania nieruchomości w dacie wydania decyzji ograniczającej prawo własności i w dacie zakończenia prac budowlanych są zbieżne z ustaleniami poczynionymi w toku postępowania. Podobnie zbieżne są ustalenia rzeczoznawców i organu prowadzącego

postępowanie dot. przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego a w przypadku jego braku dla części działek, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (rozdział III operatu). Wskazane przez rzeczoznawców w rozdziale IV uwarunkowania prawne dot. określenia zmniejszenia wartości nieruchomości przedstawiają wyczerpująco aktualne przepisy prawa oraz orzecznictwo.

W rozdziale V rzeczoznawcy zawarli rozważania dotyczące zasad określania zmniejszenia wartości nieruchomości wskazując, że zmniejszenie wartości nieruchomości powinno uwzględniać wyłącznie negatywne skutki powstałe podczas budowy urządzeń przesyłowych a nie wynikające z treści miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Rozważania te są zgodne z przywołanym w operacie orzecznictwem sądów administracyjnych. Autorzy prawidłowo wskazali, że czynniki wpływające na zmniejszenie wartości nieruchomości zostały wymienione w § 43 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r. poz. 2109, Dz.U. z 2011 r. poz. 985). Czynniki tymi są:

- 1) zmiana warunków korzystania z nieruchomości;
- 2) zmiana przydatności użytkowej nieruchomości;
- 3) trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości;
- 4) 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 ugn.

Rzeczoznawcy w rozdziale VI operatu określili zmniejszenie się wartości nieruchomości sposobem parametrycznym szczegółowo opisanym w rozdziale V. Sposób ten wymaga w pierwszej kolejności określenia wartości rynkowej nieruchomości w stanie nieobciążonym urządzeniem przesyłowym.

Art. 151 ust. 1 ugn definiuje tę wartość następująco: „Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń: strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy; upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy”.

Autorzy operatu wartość przedmiotowej nieruchomości ustalili w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Należy w tym miejscu podkreślić, że zgodnie z 154 ust. 1 i 2 ugn wyboru podejścia, metody i techniki szacowania dokonuje rzeczoznawca, 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. W przypadku braku planu przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Natomiast zgodnie z art. 153 ust. 1 ugn podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Rzeczoznawcy dla oszacowania wartości rynkowej nieruchomości dokonali analizy transakcji nieruchomości w okresie 2 lat od daty sporządzenia operatu, położonych na terenie gminy Olszanka, przyjmując do analizy ceny transakcyjne niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod użytkowanie rolnicze. Analizie poddano 37 transakcji co w ocenie organu zgodne jest z wymaganiami prawa (§ 4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wymaga przy metodzie korygowania ceny średniej przyjęcia do porównań co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych). Rzeczoznawcy ustalili, że ceny prawa własności gruntów rolnych zależą od lokalizacji

szczegółowej, przydatności rolniczej, różnorodności rodzajów użytków oraz kultury rolnej. Skala ocen cech różnicujących nieruchomości została w operacie wyczerpująco i logicznie zdefiniowana w odniesieniu do:

- w przypadku lokalizacji szczegółowej - odległości od zabudowy siedliskowej,
- w przypadku przydatności rolniczej – klasy bonitacyjnej gleby,
- w przypadku różnorodności rodzaju użytków – ilości poszczególnych użytków na nieruchomości,
- w przypadku kultury rolnej – ilości zabiegów agrotechnicznych.

Przy wycenie wartości nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa rzeczoznawcy uwzględnili trend czasowy dot. wzrostu wartości nieruchomości rolnych + 1% za miesiąc w okresie do 1 maja 2016 r., uzasadniając ograniczenie trendu czasowego tą datą wejściem w życie przepisów ograniczających obrót gruntami rolnymi. Zdaniem Starosty Brzeskiego, prowadzącego równocześnie rejestr cen i wartości nieruchomości oraz ewidencję gruntów i budynków, istotnie, wejście w życie z dniem 30.04.2016 r. ustawy z dnia 14.04.2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw spowodowało wyhamowanie wzrostu cen gruntów rolnych.

Po uwzględnieniu trendu czasowego rzeczoznawcy ustalili, że średnia cena transakcyjna 1 m² gruntu rolnego na rynku lokalnym, obejmującym obszar gminy Olszanka, w okresie 2 lat poprzedzających datę sporządzenia wyceny wynosi 4,68 zł.

Ustalona w ten sposób cena została następnie skorygowana współczynnikami korygującym w zależności od opisanych wyżej cech różnicujących. W szczególności rzeczoznawcy przyjęli, że wyceniana nieruchomość charakteryzuje się cechami różnicującymi na poziomie bardzo dobrym co jest zbieżne z wynikami oględzin przeprowadzonych w toku postępowania. W konsekwencji ustalona przez rzeczoznawców wartość jednostkowa 1 m² działki nr 64/6 w wysokości 6,24 zł znacznie przekracza średnią cenę transakcyjną. W odniesieniu do działki nr 64/5 przeznaczonej w mpzp pod drogę wewnętrzną, rzeczoznawcy określili jej wartość na poziomie wartości gruntów przyległych ze względu na brak transakcji gruntami pod drogi na terenie gminy Olszanka. Wartość ta została następnie skorygowana dodatkowym współczynnikiem w wysokości 25 %, wynikającym z zaobserwowanego na rynku obejmującym województwo opolskie trendu wzrostu cen działek nabywanych pod drogi.

Ostatecznie rzeczoznawcy ustalili, że wartość jednostkowa 1 m² działki nr 64/5 wynosi 7,80 zł. Następnie rzeczoznawcy wspomnianym już wyżej sposobem parametrycznym określili zmniejszenie wartości nieruchomości wskutek założenia i przeprowadzenia przez nieruchomość odcinka napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV Dobrzeń – nacięcie linii Pasikurowice - Wrocław zgodnie z decyzją Starosty Brzeskiego z dnia 27.10.2014 r. nr G.6852.11.2014. W tym celu rzeczoznawcy przyjęli, że pas ograniczonego korzystania z nieruchomości zgodnie z ww. decyzją Starosty Brzeskiego ma szerokość 2 x 35 m od osi linii elektroenergetycznej i obszar 597 m² na działce nr 64/5 oraz obszar 5312 m² na działce nr 64/6. W pasie tym obowiązują ograniczenia w korzystaniu wyżej opisane szczegółowo a wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rzeczoznawcy ustalili, że współczynnik obniżenia wartości nieruchomości z tytułu lokalizacji linii w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wynosi 0,2. Ustalenia rzeczoznawców zostały dokonane na podstawie danych rynkowych w wyniku analizy umów dot. służebności przesyłu, zawieranych z właścicielami gruntów rolnych i przeznaczonych pod drogi przez firmy budujące linię elektroenergetyczną 400 kV.

W celu ustalenia zmniejszenia wartości nieruchomości autorzy operatu przeanalizowali czynniki wpływające na zmniejszenie się wartości nieruchomości wymienione w wyżej opisanym § 43 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego i ustalili, że w przypadku przedmiotowych działek:

- zmiana warunków korzystania z nieruchomości – nie występuje, ponieważ linia 400 kV nie zmieniła warunków korzystania z nieruchomości,

- zmiana przydatności użytkowej nieruchomości - nie występuje, ponieważ linia 400 kV nie zmieniła przydatności użytkowej nieruchomości,
- trwałe ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości – występuje; rzeczoznawcy ustalili, że w pasie eksploatacyjnym linii o szerokościach skrajnych przewodów powiększonej o dwa odstępy izolacyjne zgodnie z PN czyli w pasie o szerokości 22 m współczynnik zmniejszający wartość wynosi 0,5, natomiast w pozostałej części pasa ograniczonego korzystania wynosi 0,1,
- 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 ugn – występują ale nie jest możliwe ich oszacowanie na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości obciążonych urządzeniami przesyłowymi i z tego powodu rzeczoznawcy zastosowali współczynnik ekspercki poprzez zwiększenie współczynnika S_z o 0,15.

Następnie stosując wzór oznaczony literą b na stronie 12 operatu rzeczoznawcy dokonali obliczeń i ustalili, że zmniejszenie wartości nieruchomości wskutek założenia i przeprowadzenia przez nieruchomość odcinka napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV Dobrzeń – nacięcie linii Pasikurovice - Wrocław zgodnie z decyzją Starosty Brzeskiego z dnia 27.10.2014 r. nr G.6852.11.2014 wynosi:

- dla działki nr 64/5 na powierzchni 597 m² – 969 zł,
- dla działki nr 64/6 na powierzchni 5312 m² – 6895 zł.

Zdaniem orzekającego, w świetle zgromadzonego materiału dowodowego a w szczególności wyników oględzin przeprowadzonych w toku postępowania należy uznać przeprowadzoną przez autorów operatu analizę czynników wpływających na zmniejszenie się wartości nieruchomości za przeprowadzoną w sposób logiczny i wyczerpujący oraz mającą oparcie w faktach. Rzeczoznawcy w operacie dokonali ustaleń mających oparcie w okolicznościach udowodnionych w niniejszym postępowaniu lub wynikających z ich wiadomości specjalnych.

Rzeczoznawcy prawidłowo określili powierzchnię, na której doszło do zmniejszenia wartości nieruchomości, ustalili jej wartość rynkową oraz sposób, w jaki wpływają na wartość nieruchomości czynniki mogące zgodnie z przepisami prawa wpływać na zmniejszenie się wartości nieruchomości wskutek wybudowania urządzeń przesyłowych. Prawidłowo też rzeczoznawcy wyodrębnili w swoich ustaleniach zmniejszenie się wartości nieruchomości z powodu prawnej lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku przeprowadzonej oceny dowodu z opinii rzeczoznawców majątkowych należy stwierdzić, że operat szacunkowy jest wiarygodny i odpowiada zasadom wynikającym z przepisów 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 i zawiera uzasadnienie. Tym samym 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 w kwocie 7864 zł, wynikającej z omówionego wyżej operatu szacunkowego, współwłaścicielom nieruchomości został przyznany ekwiwalent pieniężny, którego wypłata następuje jednorazowo. Do zapłaty odszkodowania zobowiązane są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. ul. Warszawska 165, 05-220 Konstancin Jeziorna, które uzyskały zezwolenie na założenie i przeprowadzenie linii elektroenergetycznej przez nieruchomość będącą przedmiotem postępowania (art. 132 ust. 6) ugn. Wskazane w sentencji decyzji osoby uprawnione do otrzymania odszkodowania były współwłaścicielami nieruchomości w dniu wydania decyzji Starosty Brzeskiego z dnia 27.10.2014 r. nr G.6852.11.2014, ograniczającej prawo własności. Ponieważ troje współwłaścicieli nie żyje, zgodnie z art. 133 ust. 2 ugn w punkcie 3 sentencji orzeczono, że kwoty odszkodowania ustalone dla tych osób zostaną złożone do depozytu sądowego.

Pismem z dnia 29 czerwca 2016 roku O-IP/BW/19738/2016 Bogumił Walec działający w imieniu Polskich Sieci elektroenergetycznych S.A. w Konstancinie Jeziorna jako pełnomocnik wystąpił o nadanie niniejszej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności stosownie do art. 108 § 1 K.p.a.. W uzasadnieniu swojego wniosku pełnomocnik wnioskodawcy wskazał, że za nadaniem rygoru natychmiastowej wykonalności decyzji w przedmiocie ustalenia odszkodowania przemawia ważny interes Spółki, polegający na możliwości dokonania odbioru całego zadania budowy linii i rozliczenia środków finansowych.

Stosownie do art. 108 § 1 K.p.a. decyzji, od której służy odwołanie, może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności, gdy jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego albo dla zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami, bądź też ze względu na inny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony. Treść powyższego przepisu wskazuje wyraźnie, iż wykonanie decyzji nieostatecznej ma charakter wyjątkowy, dlatego też przesłanki nadania rygoru natychmiastowej wykonalności nie mogą być interpretowane rozszerzająco lecz muszą być poddawane wykładni ścieśniającej (wyrok NSA z dnia 28 kwietnia 1998 roku sygn.. akt SA/677/97, wyrok NSA z dnia 30 czerwca 2006 roku sygn.. akt. I OSK116/06). Jedną z tych przesłanek jest „niezbędność” niezwłocznego wprowadzenia rozstrzygnięcia decyzji w życie. Odwołując się do tego pojęcia „niezbędności”: niezwłocznego działania, ustawodawca uznaje, że może to nastąpić wówczas, gdy w danym czasie i w danej sytuacji nie można się obejść bez wykonania praw lub obowiązków, o których rozstrzyga się w decyzji, ponieważ zwłoka w ich wykonaniu zagraża dobrom chronionym, określonym w art. 108 § 1 K.p.a.. Zagrożenie to musi mieć realny charakter i nie może być prawdopodobne. W doktrynie podkreśla się ponadto, że interes strony, jako przesłanka nadania decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności jest kwalifikowany przez określenie jego rangi, a mianowicie ma to być wyjątkowo ważny interes strony. W związku z powyższym Starosta Brzeski stwierdził, że strona nie wskazała realnych zagrożeń jakie niesie ze sobą brak natychmiastowego wykonania niniejszej decyzji i nie wykazała „niezbędności” niezwłocznego wdrożenia rozstrzygnięcia przedmiotowej decyzji do obrotu prawnego. Mając powyższe na uwadze oraz ustalenia stanu faktycznego i prawnego a także wynik postępowania dowodowego orzeka się jak w sentencji.

Pouczenie

- Zgodnie z art. 132 ust. 2 ugn do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie ustalonego w niniejszej decyzji odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.
- Zgodnie z art. 132 ust. 3 ugn wysokość odszkodowania ustalona w decyzji podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty. Waloryzacji dokonuje jednostka organizacyjna zobowiązana do zapłaty odszkodowania.
- Zgodnie z art. 132 ust. 3a jeżeli decyzja, na podstawie której wypłacono odszkodowanie, została następnie uchylona lub stwierdzono jej nieważność, osoba, której wypłacono odszkodowanie, lub jej spadkobierca są zobowiązani do zwrotu tego odszkodowania po jego waloryzacji na dzień zwrotu.
- Zgodnie z art. 133 pkt. 1 ugn w przypadku, gdy osoba uprawniona do odszkodowania odmówi jego przyjęcia albo wypłata natrafi na trudne do przewyciężenia przeszkody – ustalone odszkodowanie zostanie wpłacone do depozytu sądowego.
- Depozyt, o którym mowa w decyzji stanowi depozyt w Sądzie Rejonowym w Brzegu jako właściwym ze względu na miejsce położenia nieruchomości stanowiącej przedmiot decyzji.

Na podstawie art. 118a ust. 2 ugn w związku z art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu przez wywieszenie na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego przy ul Robotniczej 12, na stronie internetowej www.brzeg-powiat.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej <http://powiat.brzeski.opolski.sisco.info>.

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Opolskiego za pośrednictwem Starosty Brzeskiego w Brzegu 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 poświadczaniem przedłożenia lub nadane w polskiej placówce pocztowej operatora publicznego.

Dokonana czynność urzędowa – wydanie decyzji nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art.2 ust.1 pkt1 lit. h ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2015 r. poz. 783).



STAROSTA
[Signature]
Maciej Stefański

Otrzymują:

1. Bogumił Walec,
ELTEL Networks Energetyka S.A.
Gutkowo 81D, 11-041 Olsztyn, pełnomocnik PSE S.A. z siedziba w Konstancinie Jeziornej
2. Pan ~~Lesław Babiński~~
zam: ~~Michałów 135, 49-332 Olsztyn~~
3. Pani ~~Teresa Bomersbach~~
zam: ~~Michałów 135, 49-332 Olsztyn~~
4. Pani ~~Irena Morzył~~
zam: ~~Opolska 51, 46-170 Działankowo~~
5. Pani ~~Korola Kiecak~~
zam: ~~Michałów 122, 49-332 Olsztyn~~
6. Pani ~~Maria Topolnicka~~
zam: ~~Michałów 136, 49-332 Olsztyn~~
7. a/a - 2 egzemplarze