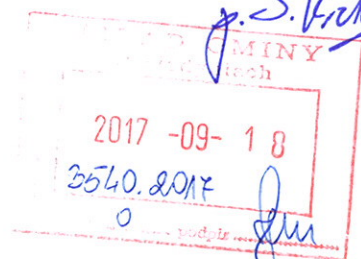


STAROSTA SIEDLECKI
08-110 Siedlce, ul. J. Piłsudskiego 40
tel. (025) 644-72-16
fax (025) 644-71-55
G.683.1.75.2017

Siedlce, dnia 14.09.2017 r.



DECYZJA

Na podstawie art. 118a ust. 3, art. 128 ust. 4, art. 129 ust. 5 pkt. 1 oraz art. 133 pkt. 2 w zw. z art. 124 ust. 4 oraz w zw. z art. 124a, art. 132 ust. 1a i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1257), po rozpatrzeniu sprawy w przedmiocie ustalenia odszkodowania z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości

u s t a l a m

1. odszkodowanie w łącznej wysokości 23 900,00 zł (słownie: dwadzieścia trzy tysiące dziewięćset złotych zero groszy) z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w miejscowości Helenów, gmina Wodynie, powiat siedlecki, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 546 o pow. 64,5528 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta SIIS/00029404/1, objętej decyzją Starosty Siedleckiego G.6821.83.2015 z dnia 26.11.2015 r., ograniczającą sposób korzystania z nieruchomości, stanowiące wartość szkód oraz zmniejszenia wartości nieruchomości powstałych w skutek zdarzeń spowodowanych budową napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 400 kV relacji Kozienice – Siedlce Ujrzanów – na rzecz: Pani Małgorzaty Chmielewskiej c. Bolesława i Genowefy w udziale 1/144 części, na rzecz Pani Elżbiety Czarnockiej c. Bolesława i Genowefy w udziale 1/144 części, na rzecz Pani Barbary Anny Federczyk c. Przemysława i Janiny w udziale 4/144 części, na rzecz Pana Antoniego Kruk s. Bolesława i Genowefy w udziale 1/144 części, na rzecz Pani Mileny Ługowskiej c. Władysława i Bogumiły w udziale 3/288 części, na rzecz Pana Mariusza Mączka s. Stanisława i Krystyny w udziale 4/144 części, na rzecz Pani Barbary Męczyńskiej c. Bolesława i Genowefy w udziale 1/144 części, na rzecz Pani Teresy Albiny Pawlak c. Aleksandra i Genowefy w udziale 6/144 części, na rzecz Pani Teresy Władysławy Piekut c. Przemysława i Janiny w udziale 4/144 części, na rzecz Pani Elżbiety Piskorz c. Wiesława i Barbary w udziale 6/144 części, na rzecz Pani Agaty Rosy c. Henryka i Anny w udziale 6/432 części, na rzecz Pani Anety Rosy c. Wiesława i Barbary w udziale 6/144 części, na rzecz Pana Henryka Rosy s. Stanisława i Gabrieli w udziale 6/144 części, na rzecz Pana Krzysztofa Rosy s. Henryka i Anny w udziale 6/432 części, na rzecz Pana Sławomira Rosy s. Henryka i Anny w udziale 6/432 części, na rzecz Państwa Czesława Henryka s. Jana i Stefanii i Krystyny c. Jana i Amelii małż. Lewandowskich w udziale 6/144 części;
2. odszkodowanie w łącznej wysokości 23 900,00 zł (słownie: dwadzieścia trzy tysiące dziewięćset złotych zero groszy) z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w miejscowości Helenów, gmina Wodynie, powiat siedlecki, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 546 o pow. 64,5528 ha, dla której prowadzona jest księga

wieczysta SI1S/00029404/1, objętej decyzją Starosty Siedleckiego G.6821.83.2015 z dnia 26.11.2015 r., ograniczającą sposób korzystania z nieruchomości, stanowiące wartość szkód oraz zmniejszenia wartości nieruchomości powstałych w skutek zdarzeń spowodowanych budową napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 400 kV relacji Kozienice – Siedlce Ujrzanów – na rzecz nieustalonych spadkobierców Pana Henryka Goflib s. Jana i Janiny w udziale 6/144 części, na rzecz nieustalonych spadkobierców Pana Stanisława Rosy s. Mateusza i Marianny w udziale 4/144 części, na rzecz nieustalonych spadkobierców Pana Kazimierza Bąbiak s. Bronisława i Apolonii oraz na rzecz Pani Marianny Bąbiak c. Władysława i Marianny w udziale 3/144 części, na rzecz nieustalonych spadkobierców Pana Stanisława Szostek s. Stanisława i Weroniki oraz na rzecz Pani Stanisławy Szostek c. Józefa i Anny w udziale 12/144 części, na rzecz nieustalonych spadkobierców Pani Marianny Markowicz c. Marcina i Aleksandry w udziale 3/288 części, na rzecz nieustalonych spadkobierców Pana Jana Rosa s. Pawła i Marii w udziale 6/144 części, na rzecz nieustalonych spadkobierców Pani Katarzyny Rosy c. Pawła i Marianny w udziale 3/144 części, na rzecz nieustalonych spadkobierców Pana Kazimierza Rosy s. Jana i Anny w udziale 4/144 części, na rzecz nieustalonych spadkobierców Pana Jana Szostek s. Józefa i Marianny w udziale 6/144 części, na rzecz nieustalonych spadkobierców Pana Franciszka Rosy s. Wojciecha i Rozalii oraz na rzecz Pani Genowefy Rosy c. Franciszka i Marianny w udziale 6/144 części, na rzecz nieustalonych spadkobierców Pana Władysława Rosy s. Jana i Franciszka oraz na rzecz Pani Marianny Rosy c. Wojciecha i Anny w udziale 3/144 części, na rzecz Pani Janiny Karwowskiej c. Feliksa i Zofii (posiadacz samoistny) w udziale 18/576 części, na rzecz Pani Józefy Łubkowskiej (posiadacz samoistny) w udziale 6/144 części, na rzecz Pani Józefy Piotrowskiej c. Feliksa i Zofii (posiadacz samoistny) w udziale 18/576 części, na rzecz Pani Katarzyny Ptaszyńskiej (posiadacz samoistny) w udziale 8/144 części, na rzecz Pani Zofii Sikorskiej c. Jana i Aleksandry (posiadacz samoistny) w udziale 6/288 części, na rzecz Pani Anieli Markowicz c. Jana w udziale 39/2304 części, na rzecz Pani Krystyny Markowicz c. Przemysława i Janiny w udziale 4/144 części, na rzecz Pana Jana Rosy s. Jana i Anny w udziale 3/144 części, na rzecz Pani Anny Sadowiak c. Bronisława w udziale 3/2304 części, na rzecz Państwa Mieczysława i Stanisławy małż. Paudyna w udziale 3/2304 części, na rzecz Państwa Romana i Zdzisławy małż. Sikorskich w udziale 3/2304 części;

3. do wypłaty odszkodowania określonego w pkt. 1 zobowiązuję Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. z siedzibą w Konstancinie - Jeziorna w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna;
4. do wypłaty odszkodowania określonego w pkt. 2 zobowiązuję Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. z siedzibą w Konstancinie - Jeziorna w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego na okres 10 lat.

UZASADNIENIE

Decyzją z dnia 26.11.2015 r. znak G.6821.83.2015 Starosta Siedlecki, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej ograniczył, w trybie art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, sposób korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w miejscowości Helenów, gmina Wodynie, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 546 o pow. 64,5528 ha, dla której

przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Siedlcach prowadzona jest księga wieczysta SIIS/00029404/1, poprzez udzielenie spółce Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. zezwolenia na założenie i przeprowadzenie przez w/w działkę przewodów i urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej (napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Kozienice – Siedlce Ujrzanów), tj. wybudowanie jednego stanowiska słupowego wraz z fundamentem, podwieszenie sześciu przewodów roboczych wiązkowych trójprzewodowych i dwóch odgromowych o szerokości pomiędzy skrajnymi przewodami do 25 m w przedziale wysokości ich zawieszenia od 10 m do 80 m nad gruntem, na części przedmiotowej nieruchomości, o powierzchni zajęcia równej 48501 m², wyznaczonej pasem technologicznym (zajęcia) o szerokości 70 m.

W/w decyzja wobec niezaskarżenia w przysługującym terminie stała się ostateczna w dniu 06.01.2016 r.

W dniu 20.06.2017 r. do tut. urzędu wpłynęło zawiadomienie spółki Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A., reprezentowanej przez pełnomocnika Panią Teresę Ratuszyńską, nr O-IP/TR/18558/2017 informujące o zakończeniu prac związanych z budową napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 400 kV relacji Kozienice – Siedlce Ujrzanów na działce objętej niniejszym postępowaniem.

Zawiadomieniem z dnia 18.07.2017 r. nr G.683.1.75.2017 zostało wszczęte postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie wysokości odszkodowania, w trybie przepisów art. 128 ustawy o gospodarce nieruchomościami z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Pismem tym poinformowano również strony postępowania administracyjnego o sporządzeniu przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, posiadającego uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, opinii określającej wartość zaistniałych szkód oraz zmniejszenia wartości nieruchomości. Strony zostały poinformowane również o możliwości, stosownie do art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, zapoznania się z zebrany dotychczas materiałem dowodowym w przedmiotowej sprawie oraz o możliwości składania ewentualnych pisemnych wyjaśnień i dokumentów w przedmiotowej sprawie w terminie do 7 dni od dnia otrzymania pisma.

Strony nie skorzystały z przysługującego im prawa i nie złożyły żadnych dodatkowych wyjaśnień czy dokumentów, w tym, co do poprawności sporządzonego w sprawie operatu szacunkowego.

Stosownie do art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego w zw. z art. 8 oraz art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zawiadomienie z dnia 18.07.2017 r. nr G.683.1.75.2017 podlegało wywieszeniu, na okres 7 dni, na tablicy ogłoszeń w miejscowości Helenów, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Wodynie, na tablicy ogłoszeń w Starostwie Powiatowym w Siedlcach oraz zamieszczeniu na stronie internetowej www.bip.powiatsiedlecki.pl.

Po przeanalizowaniu całości zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej ustalił, co następuje:

W pierwszej kolejności należy wskazać, stosownie do treści art. 124 ust. 4 w zw. z art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.), że na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu określonych w tym przepisie ciągów, przewodów i urządzeń. Jeżeli natomiast przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się

odpowiednio przepis art. 128 ust. 4 tej ustawy, zgodnie z którym odszkodowanie przysługuje za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124-126 oraz za zmniejszenie wartości nieruchomości. 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 Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 lutego 2014 r. sygn. akt I OSK 1607/12*). Odszkodowanie zaś obejmuje w myśl § 43 ust. 1 – 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.) zniszczone, a niedoprowadzone do stanu poprzedniego części składowe nieruchomości, utracone korzyści (mogące stanowić np. straty w plonach) oraz ewentualne zmniejszenie wartości nieruchomości, za które uważa 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 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 z późn. zm.), przy czym w literaturze 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. Tulodziecki, M. Wolanin, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, wyd. C. H. Beck, Warszawa 2009 rok, s.846*). 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. 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 Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 lutego 2000 r. sygn. akt I SA 356/99, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 12 maja 2011 r. sygn. akt I SA/Wa 1671/10; MTBiGM, Odszkodowania za nieruchomości przeznaczone na cele inwestycji liniowych, Warszawa 2012 rok, s.141*).

W ocenie tut. organu spełnione zostały przesłanki wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia odszkodowania z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości.

Ze zgromadzonych przez tut. organ dokumentów wynika, iż prace na działce nr 546 prowadzone były w okresie od marca 2016 r. do marca 2017 r. Z dokumentacji tej wynika również, iż przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego było częściowo niemożliwe, wystąpiło zmniejszenie wartości nieruchomości w pasie technologicznym linii oraz nastąpiło wycięcie drzewostanu. Bezspornym, a także znanym tut. organowi jest fakt funkcjonowania w obrocie prawnym decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości od istnienia, której uzależniony jest publicznoprawny charakter ustalanego odszkodowania.

W tym miejscu wskazać należy, iż w ocenie tut. organu odszkodowanie przewidziane w art. 128 ust. 4 w związku z art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.) nie ma charakteru cywilnoprawnego. Uszczerbek majątkowy (szkoda), jakiego doznaje właściciel na skutek ograniczenia jego prawa własności w trybie art. 124 w/c ustawy jest bowiem wynikiem legalnego działania administracji, co w sposób oczywisty różni omawiane odszkodowanie od odszkodowania funkcjonującego w prawie cywilnym, skoro poddane zostało kognicji organów administracyjnych i na podstawie przepisów prawa administracyjnego jest realizowane. Zatem jakkolwiek ma charakter majątkowy, to podlega jego regułom. Przy jego ustalaniu nie można zatem wykraczać poza ramy określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami i posilkować się przepisami Kodeksu cywilnego (*wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 lutego 2009 r. sygn. akt I OSK 460/08*).

Zgodnie z przepisem art. 130 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.) ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, zaś w myśl art. 156 ust. 1 w/c ustawy rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.

W niniejszej sprawie uprawniony rzeczoznawca majątkowy wykonał operat szacunkowy, określający wysokość odszkodowania z tytułu szkód powstałych w wyniku przeprowadzonych prac związanych z budową napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 400 kV relacji Kozienice – Siedlce Ujrzanów, obniżenia wartości nieruchomości w związku z lokalizacją w/w linii oraz utraconych korzyści. Rzeczoznawca majątkowy zmniejszenie wartości nieruchomości oszacował na kwotę 10 188,00 zł, zaś wartość szkód w pożytkach na kwotę 13 712,00 zł.

Podkreślić należy, że organ prowadzący postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje on wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. Zgodnie z przepisem art. 154 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.) wyboru podejścia, metody oraz 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. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego). Również po myśli § 26 ust. 3 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynku. Kwestie merytoryczne należą zatem do tzw. warsztatu rzeczoznawcy majątkowego, posiadającego zarówno wiedzę (wiadomości specjalne), jak i uprawnienia do dokonywania analizy rynku

i szacowania nieruchomości. Powszechnie uznaje się również, że pozycja rzeczoznawcy majątkowego w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami jest zbliżona do statusu osoby zaufania publicznego. Jednocześnie przepisy tej ustawy, jak również standardy zawodowe i kodeks etyki nakładają na rzeczoznawcę majątkowego przy dokonywaniu wyceny nieruchomości obowiązek wykorzystania zarówno swojej wiedzy specjalistycznej jak również dokładania należytej staranności. Operat szacunkowy stanowi natomiast sformalizowaną prawnie opinię rzeczoznawcy majątkowego wydawaną w zakresie posiadanych przez niego wiadomości specjalnych odnośnie szacowania nieruchomości. Dlatego też ocena prawidłowości operatu szacunkowego wyceny nieruchomości, dla sporządzenia której wykorzystana została pewna wiedza specjalistyczna, może być dokonywana jedynie z dużą ostrożnością. Nie jest bowiem rolą organu weryfikowanie tychże wiadomości specjalnych, a wyłącznie kontrola poszczególnych wniosków biegłego pod kątem zasad logicznego rozumowania, rozważenia wszystkich zaistniałych wątpliwości, czy też uwag stron. Niemniej jednak należy przyjąć, że skoro operat szacunkowy wpływa bezpośrednio na treść decyzji kształtującej sytuację finansową stron postępowania, to winien on spełniać wymogi formalne określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, jak i opierać się na prawidłowych danych dotyczących szacowanej nieruchomości, właściwym doborze nieruchomości podobnych oraz właściwym wychwyceniu cech różniących nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej i właściwym ustaleniu współczynników korygujących. Organ winien zatem dokonać oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym, tj. zbadać na przykład czy został on sporządzony przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy, nie zawiera niejasności, pomyłek czy braków, które powinny zostać sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową (*wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 maja 2009 r. sygn. akt I OSK 695/08, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 grudnia 2009 r. sygn. akt I OSK 1087/09*).

Starosta Siedlecki na podstawie art. 80 Kodeksu postępowania administracyjnego dokonał analizy formalnoprawnej oraz funkcjonalnej sporządzonego na potrzeby niniejszego postępowania operatu szacunkowego, a także zbadał jego wartość dowodową, uznając przy tym że został on wykonany prawidłowo, a zatem może stanowić dowód w sprawie. Dla oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego znaczenie miały regulacje zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, do którego zgodnie z art. 159 ustawy o gospodarce nieruchomościami odsyła.

Przy wykonywaniu operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy do oszacowania wartości jednostkowej gruntu wybrał podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Rzeczoznawca majątkowy prawidłowo wziął pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku, ilość zawartych transakcji na rynku oraz zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z brzmieniem przepisu art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.) 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.

Z kolei, zgodnie z § 4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy poddał analizie rynek nieruchomości gruntowych rolnych niezabudowanych, gdzie przedmiotem obrotu było prawo własności, położonych na terenie gminy Wodynie z powiatu siedleckiego, a monitoringiem objęty został okres 2 lata wstecz od daty sporządzenia operatu. W celu aktualizacji cen rzeczoznawca majątkowy zastosował współczynnik zmiany cen nieruchomości w czasie (trend czasowy) na poziomie +1,0% miesięcznie (tj. 12% rocznie). Z bazy nieruchomości rzeczoznawca majątkowy wybrał do porównania 12 nieruchomości, których ceny zawierają się w przedziale od 11 400,00 zł/ha do 20 000,00 zł/ha. Wartość jednostkowa gruntu oszacowana została na kwotę 11 400,00 zł/ha.

Łączna wartość szkody trwałej dla przedmiotowej nieruchomości ustalona została w wysokości **23 900,00 zł** (słownie: dwadzieścia trzy tysiące dziewięćset złotych zero groszy).

Mając powyższe na uwadze, należało uznać, iż operat szacunkowy został wykonany zgodnie z cytowanymi przepisami prawa oraz spełnia on wymogi zarówno ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 2147 z późn. zm.) oraz rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a tym samym w ocenie tut. organu może on stanowić podstawę ustalenia wysokości odszkodowania w niniejszej sprawie.

W tym miejscu należy wskazać, iż zgodnie z art. 132 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.) obowiązek zapłaty odszkodowania za szkody powstałe wskutek zdarzeń wymienionych w art. 124, art. 124b, art. 125 i art. 126 oraz za zmniejszenie wartości nieruchomości z tego powodu obciąża osobę lub jednostkę organizacyjną, która uzyskała zezwolenie odpowiednio na założenie lub przeprowadzenie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń, o którym mowa w art. 124 ust. 1, albo zezwolenie na wykonanie czynności związanych z konserwacją, remontami, usuwaniem awarii oraz usuwaniem z gruntu, o którym mowa w art. 124b ust. 1, albo zezwolenie na czasowe zajęcie nieruchomości w przypadku siły wyższej lub innej nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody albo przedsiębiorcę, który na podstawie koncesji wykonuje działalność w zakresie poszukiwania, rozpoznawania lub wydobywania kopalin objętych własnością górnictwem. Zgodnie z powołanymi przepisami zobowiązany do zapłaty odszkodowania za szkody powstałe w wyniku ograniczonego sposobu korzystania z nieruchomości oraz zmniejszenia ich wartości, w związku z budową linii elektroenergetycznej WN 400 kV relacji Kozienice – Siedlce Ujrzanów na przedmiotowej działce, jest Spółka Polskie Sieci Elektroenergetyczne.

Zgodnie z art. 113 ust. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.), który stanowi, iż przez nieruchomości o niuregulowanym stanie prawnym wymienione w art. 113 ust. 6 i 7 rozumie się nieruchomości, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe oraz nieruchomości, których właściciel lub użytkownik wieczysty nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe należy uznać, że przedmiotowa działka stanowi nieruchomość o niuregulowanym stanie prawnym.

Zgodnie z art. 133 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.) odszkodowanie należne spadkobiercom nieżyjącej osoby wpłaca się do depozytu sądowego.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału wynika, że Pan Stanisław Rosa s. Mateusza i Marianny zmarł w dniu 30.11.1971 r. oraz, że po zmarłym nie toczyło się postępowanie spadkowe. Dodatkowo w trakcie prowadzonego postępowania ustalono, na podstawie adnotacji operatora pocztowego, że współwłaściciele nieruchomości: Pan Henryk Goflib, Pan Kazimierz Bąbiak, Pani Marianna Bąbiak, Pan Stanisław Szostek, Pani Stanisława Szostek, Pani Marianna Markowicz, Pana Jan Rosa, Pani Katarzyna Rosa, Pan Kazimierz Rosa, Pan Jan Szostek, Pan Franciszek Rosa, Pani Genowefa Rosa, Pan Władysław Rosa oraz Pani Marianna Rosa nie żyją, a w ewidencji gruntów i budynków nie ujawnione zostały dokumenty potwierdzające przeprowadzenie spraw spadkowych po w/w osobach. Ponadto w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej dla obrębu Helenów, w stosunku do działki objętej postępowaniem, wpisane są osoby, które nie posiadają tytułów własności do nieruchomości (posiadacze samoistni) oraz osoby, których dane adresowe są niemożliwe do ustalenia.

Mając na uwadze powyższe, tut. organ działając w myśl art. 81 Kodeksu postępowania administracyjnego, przyjął wszystkie ustalone w toku postępowania okoliczności faktyczne i prawne za udowodnione i na tej podstawie orzekł jak w sentencji.

Stosownie do art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego niniejsza decyzja podlega wywieszeniu, na okres 14 dni, na tablicy ogłoszeń w miejscowości Helenów, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Wodynie, na tablicy ogłoszeń w Starostwie Powiatowym w Siedlcach oraz zamieszczeniu na stronie internetowej www.bip.powiatsiedlecki.pl.

Pouczenie:

1. Stronom przysługuje prawo wniesienia odwołania od niniejszej decyzji do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Starosty Siedleckiego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
2. 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.
3. Odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przewyciężenia przeszkody lub odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.
4. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.



STAROSTA
Dariusz Stopa

Otrzymują:

1. Janina Karwowska
ul. Narutowicza 31, 08-110 Siedlce
2. Józefa Piotrowska
Olszyc Folwark 27, 08-113 Domanice
3. Zofia Sikorska
ul. Błonie 9/10, 08-110 Siedlce
4. Małgorzata Chmielewska
ul. Gorzkowskiego 10, 08-130 Kotuń
5. Elżbieta Czarnocka
ul. Wyszyńskiego 16/48, 08-110 Siedlce
6. Barbara Anna Federczyk
Rosy 20, 21-450 Stoczek Łukowski
7. Henryk Goflib
Rosy, 21-450 Stoczek Łukowski
8. Antoni Kruk
Rosy 40A, 21-450 Stoczek Łukowski
9. Milena Ługowska
Olszyc – Szlachecki 12, 08-113 Domanice
10. Mariusz Mączka
Nowa Prawda 45, 21-450 Stoczek Łukowski
11. Krystyna Markowicz
Rosy, 21-450 Stoczek Łukowski
12. Marianna Markowicz
Rosy, 21-450 Stoczek Łukowski
13. Barbara Męczyńska
Wiechetki Duże 18, 08-311 Bielany
14. Teresa Albina Pawlak
Rosy 27, 21-450 Stoczek Łukowski
15. Teresa Władysława Piekut
Wołyńce 51, 08-110 Siedlce
16. Elżbieta Piskorz
ul. Rembielińska 10A/40, 03-332 Warszawa
17. Agata Rosa
Rosy 18, 21-450 Stoczek Łukowski
18. Aneta Rosa
ul. Strzelecka 27/29/165, 03-433 Warszawa
19. Henryk Rosa
Rosy 19, 21-450 Stoczek Łukowski
20. Jan Rosa s. Jana i Anny
Rosy, 21-450 Stoczek Łukowski
21. Jan Rosa s. Pawła i Marii
Rosy, 21-450 Stoczek Łukowski
22. Katarzyna Rosa
Rosy, 21-450 Stoczek Łukowski
23. Kazimierz Rosa
Rosy, 21-450 Stoczek Łukowski
24. Krzysztof Rosa
Rosy 18, 21-450 Stoczek Łukowski
25. Sławomir Rosa
Rosy 18, 21-450 Stoczek Łukowski
26. Jan Szostek
Rosy, 21-450 Stoczek Łukowski
27. Kazimierz Bąbiak

- Rosy 66, 21-450 Stoczek Łukowski
28. Marianna Bąbiak
Rosy 66, 21-450 Stoczek Łukowski
29. Czesław Henryk Lewandowski
Rosy 37, 21-450 Stoczek Łukowski
30. Krystyna Lewandowska
Rosy 37, 21-450 Stoczek Łukowski
31. Franciszek Rosa
Rosy, 21-450 Stoczek Łukowski
32. Genowefa Rosa
Rosy, 21-450 Stoczek Łukowski
33. Władysław Rosa
Róża Łosiniec, 21-450 Stoczek Łukowski
34. Marianna Rosa
Róża Łosiniec, 21-450 Stoczek Łukowski
35. Stanisław Szostek
Rosy 21, 21-450 Stoczek Łukowski
36. Stanisława Szostek
Rosy 21, 21-450 Stoczek Łukowski
37. Teresa Ratuszyńska – pełnomocnik Polskich Sieci
Elektroenergetycznych S.A. z siedzibą w Konstancinie – Jeziorna
ELTEL Networks Energetyka S.A., Gutkowo 81D, 11-041 Olsztyn
38. Wójt Gminy Wodynie
ul. Siedlecka 43, 08-117 Wodynie
z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni
oraz przesłanie na adres tut. urzędu informacji o powyższym
39. Sołtys wsi Helenów Andrzej Wąsak
Helenów 7, 08-117 Wodynie
z prośbą o podanie treści zawiadomienia w sposób zwyczajowo
przyjęty w miejscowości Helenów oraz zwrot z adnotacją o powyższym
40. a.a.

Sprawę prowadzi:
Michał Adamczyk
Referat Gospodarki Nieruchomościami
tel. 25 632 45 80 wew. 8