

GN.683.3.1.2023

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f i 5 w związku z art. 18 ust. 1 i 1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 162) – dalej zwana „specustawą drogową”, art. 132 ust. 1 i 1a, art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) – dalej zwana „u.g.n.” oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) – dalej zwana „k.p.a.”

Starosta Piski

1. **Ustala** odszkodowanie w wysokości 298,00 zł (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt osiem złotych i 00/100) za prawo własności nieruchomości, oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu geodezyjnego 0001 Orzysz, miasto Orzysz, jako działka nr 369/1 o powierzchni 0,0011 ha, o urządzonej księdze wieczystej nr [REDAKTOWANE], stanowiącej uprzednio własność Pana Wojciecha Natanka, przejętej z mocy prawa przez Gminę Orzysz, na podstawie decyzji Starosty Piskiego znak: WZB.6740.I.1.2023 z dnia 01.02.2023 r., udzielającej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej dla zadania: „przebudowa i rozbudowa drogi gminnej – ulicy Mazurskiej wraz z rozbudową i modernizacją istniejącego oświetlenia od km 0+000,00 do km 0+837,46 i od km 0+000 do km 0+112,10”.
2. **Odmawia** powiększenia ustalonego w pkt 1 odszkodowania o 5% wartości nieruchomości, przysługującego z tytułu niezwłocznego wydania nieruchomości.
3. **Zobowiązuje** Burmistrza Orzysza do wypłaty przysługującego odszkodowania zmarłemu tj. Panu Wojciechowi Natanek w wysokości **298,00 zł (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt osiem złotych i 00/100) do depozytu sądowego na okres 10 lat** w terminie **14 dni** od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

UZASADNIENIE

Decyzją znak: WZB.6740.I.1.2023 z dnia 01.02.2023 r. Starosta Piski zezwolił na realizację inwestycji drogowej, polegającej na przebudowie i rozbudowie drogi gminnej – ulicy mazurskiej wraz z rozbudową i modernizacją istniejącego oświetlenia od km 0+000,00 do km 0+837,46 i od km 0+000 do km 0+112,10”. Decyzja stała się ostateczna w dniu 24.02.2023 r.

Zawiadomieniem znak: GN.683.3.1.2023 z dnia 07.03.2023 r. wszczęte zostało z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za prawo własności nieruchomości przejętej pod wymienioną inwestycję, oznaczonej w ewidencji gruntów miasta Orzysz, obręb 0001 Orzysz, jako działka nr: 369/1 o powierzchni 0,0011 ha, o urządzonej księdze wieczystej nr [REDAKCYJNA], stanowiącej uprzednio własność Pana Wojciecha Natanka.

W trakcie postępowania organ powołał biegłego rzeczoznawcę majątkowego, w celu wykonania operatu szacunkowego, określającego wartość prawa własności ww. gruntów zajętych pod realizację inwestycji drogowej. Wartość nieruchomości określona została według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na kotwę 298,00 zł.

Na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego tutejszy organ zważył, co następuje.

Materialnoprawną podstawą wydania przedmiotowej decyzji stanowią przepisy specustawy. Zgodnie z art. 12 ust. 4 pkt 2 specustawy drogowej, nieruchomości wydzielone liniami rozgraniczającymi teren, o których mowa w ust. 2 (linie podziału nieruchomości), stają się z mocy prawa własnością odpowiedniej jednostki samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych, gminnych (w tym przypadku Gminy Orzysz – drogi gminne) z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, za odszkodowaniem ustalonym przez organ, który wydał decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Zgodnie z brzmieniem art. 18 ust. 1 specustawy drogowej, wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 12 ust. 4a, ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania. Do ustalenia wartości nieruchomości mają zastosowanie odpowiednio przepisy u.g.n. Artykuł 130 ust. 2 tej ustawy stanowi, że ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Zgodnie z art. 134 ust. 1-4 u.g.n. podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami. Wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów wywłaszczenia określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

W myśl art. 154 ust. 1 u.g.n. wskazuje, że 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. Stosownie zaś do art. 154 ust. 2 i 3 tej ustawy, 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. Natomiast w przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

W niniejszej sprawie, podstawę ustalenia wysokości odszkodowania za przejętą z mocy prawa na rzecz Gminy Orzysz nieruchomość, oznaczonej w ewidencji gruntów miasta Orzysz, obręb 0001 Orzysz, jako działka nr: 369/1 o powierzchni 0,0011 ha, stanowi operat szacunkowy z dnia 11.06.2023 r., sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego – Pana Marcina Ilewicza (uprawnienia nr 6353). Operat ten określa wartość przejętej nieruchomości według jej stanu z dnia wydania decyzji ZRiD znak: WZB.6740.I.1.2023 tj. na dzień 01.02.2023 r. oraz poziomu cen na dzień wydania niniejszej decyzji o ustaleniu odszkodowania.

Biegły, badając przeznaczenie planistyczne przejętej nieruchomości ustalił, że dla wyłączonej nieruchomości tj. działki oznaczonej nr: 369/1 w dacie 01.02.2023 r. obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Orzyszu Nr XXXVII/574/05 z dnia 26 października 2005 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 listopada 2005 r. Nr 190, poz. 2046)., oznaczona jest symbolem KD – teren dróg publicznych klasy dojazdowej.

W świetle art. 134 ust. 4 u.g.n. jednym z głównych czynników decydujących o wartości nieruchomości dla celów odszkodowania jest przeznaczenie nieruchomości wynikające z celu wyłączenia. W przepisach tych występuje tzw. „zasada korzyści” wynikająca z założenia, iż odszkodowanie nie może pomijać zwiększenia wartości nieruchomości spowodowanego przeznaczeniem na cel publiczny. Tym samym, jeżeli takie zwiększenie rzeczywiście nastąpi, osoba wyłączana powinna otrzymać odszkodowanie, którego podstawę stanowić będzie nie wartość nieruchomości zgodna z dotychczasowym sposobem użytkowania, lecz wartość nieruchomości określona dla alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z przeznaczenia tej nieruchomości na cel publiczny.

W omawianym przypadku przeznaczenie gruntów wyłączonej nieruchomości jest zgodne z celem wyłączenia, więc przyjęto oszacowanie gruntu według aktualnego sposobu użytkowania dla całej nieruchomości, tożsamego z alternatywnym sposobem użytkowania.

Biegły do określenia wartości rynkowej gruntu zastosował podejście porównawcze, metodą porównywania parami. Zgodnie z §4 ust. 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 555), przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami

podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego, i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Przez nieruchomość podobną rozumie się nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość (art. 4 pkt 16 u.g.n.).

Do oszacowania wartości rynkowej gruntu rzeczoznawca majątkowy przeanalizował transakcje rynkowe zaistniałe od 2020 do dnia wyceny (tj. do dnia 11.06.2023 r.), w segmencie nieruchomości gruntowych, przeznaczonych na cele komunikacyjne. Ponieważ w okresie 2 lat poprzedzających datę sporządzenia operatu szacunkowego, nie odnotowano transakcji tego typu nieruchomości, zgodnie z wykładnią §36 ust. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego analizą objęto rynek regionalny (tj. obszar województwa warmińsko-mazurskie) oraz poszerzono zakres czasowy do roku 2020. Na tej podstawie biegły wybrał do porównania 7 transakcje w zakresie nieruchomości przeznaczonych na cele komunikacyjne, tj.: najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej. Rzeczoznawca badając trend zmiany cen uzyskał linie trendu, z której wynika, że w badanym okresie czasu ceny nieruchomości gruntowych (podobnych dla nieruchomości wycenianej) rosły średnio +0,8%/m-c. Po czym w wyniku wielokrotnego wzrostu stop procentowych, mających przełożenie na rynek nieruchomości, z początku 2022 roku poziom cen nieruchomości ustabilizował się. Na poziom cen transakcyjnych uzyskanych za nieruchomości gruntowe istotny wpływ miały czynniki takie jak: lokalizacja oraz atrakcyjność inwestycyjna. W wyniku przeprowadzonej analizy rzeczoznawca majątkowy wyliczył wartość 1 m² prawa własności do gruntu wycenianej nieruchomości, jako średnią arytmetyczną ze skorygowanych cen nieruchomości porównawczych na kwotę 26,24 zł/m². W związku z tym, koszt nabycia gruntu działki oznaczonej numerem geodezyjnymi 369/1, dla wycenianej nieruchomości określony został na kwotę 289,00 zł.

Zgodnie z opinią rzeczoznawcy majątkowego, dokonana wycena wartości gruntów oparta została na analizie cen transakcyjnych nieruchomości działek niezabudowanych gruntowych, przeznaczonych na cele komunikacyjne. Określona wartość rynkowa gruntu wycenianej nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne. Uwzględniając powyższe można stwierdzić, że wyliczona wartość jest aktualną wartością gruntu na datę wyceny.

Dokonana przez organ ocena operatu szacunkowego, w konfrontacji z brzmieniem przepisów u.g.n. i Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, pozwala stwierdzić, iż sporządzony na potrzeby niniejszego postępowania operat szacunkowy nie zawiera nieprawidłowości, jest wiarygodny, przejrzysty, nie zawiera braków czy też pomyłek. Zawiera on wszystkie elementy wymagane przepisami prawa i może zostać przyjęty jako dowód w sprawie o ustalenie wysokości odszkodowania.

Ponadto zgodnie z art. 18 ust. 1e specustawy drogowej, w przypadku, w którym

dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

„Wydanie” nieruchomości, o którym mowa w treści art. 18 ust. 1e specustawy drogowej w określonym terminie oznacza, że w tym terminie powinno dojść do przekazania nieruchomości inwestorowi albo w sposób wyraźny (przez złożenie stosownego oświadczenia woli), albo w sposób dorozumiany, tj. gdy właściciel nie czyni przeszkód w objęciu nieruchomości w posiadanie przez inwestora. Oczywiście jest jednak, że aby to bierne zachowanie byłego właściciela mogło skutkować otrzymaniem 5% bonusu to konieczne jest aby w terminie określonym w tym przepisie inwestor objął nieruchomość w posiadanie. W przeciwnym wypadku nie można mówić o faktycznym wydaniu ani o tym, że do niego doszło w przypisanym terminie. Do wydania w sposób dorozumiany nie wystarcza bowiem jedynie wola wydania po stronie wydającego. Potrzebne jest jeszcze objęcie tej nieruchomości w posiadanie przez inwestora. Dopiero wówczas można mówić o dorozumianym wydaniu (przekazaniu) nieruchomości inwestorowi.

W przedmiotowej sprawie decyzja Starosty Piskiego znak: WZB.6740.I.1.2023 tj. na dzień 01.02.2023 r. zezwalającej na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna w dniu **24.02.2023 r.** Zatem wydanie przedmiotowej nieruchomości winno było nastąpić w terminie 30 dni od tej daty, tj. do dnia **27.03.2023 r.** Pismem znak: GN.683.3.2023 z dnia 13.07.2023 r., organ prowadzący postępowanie wystąpił do inwestora tj.: Burmistrza Orzysza z prośbą o podanie informacji o tym, czy przedmiotowa nieruchomość została wydana przez jej poprzedniego właściciela, a także w jakim terminie został przekazany teren budowy wykonawcy inwestycji. W odpowiedzi Burmistrz Orzysza pismem znak: WIG.6822.1.2023.KOW z dnia 14.07.2023 r. poinformował, że w określonym terminie nie doszło do wydania przez dotychczasowego właściciela przedmiotowej nieruchomości inwestorowi ani też, że teren nie został przez inwestora przekazany dla wykonawcy inwestycji. Mając na uwadze otrzymane informacje od inwestora, organ uznał, że w powyższej sprawie nie zaszła przesłanka dająca podstawę do zastawiania przepisu art. 18 ust. 1e pkt 1 specustawy drogowej, i tym samym odmówił powiększenia kwoty odszkodowania o 5% wartości nieruchomości.

W toku prowadzonego postępowania ustalono, że Pan Wojciech Natanek właściciel przedmiotowej nieruchomości nie żyje, i nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe po zmarłym. W związku z tym, należało uznać, iż zaistniała sytuacja opisana w art. 133 u.g.n. tj. odszkodowanie za wywłaszczenie, dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym i należy w części przysługującej ww. wpłacić do depozytu sądowego.

Stosownie do art. 10 §1 k.p.a. pismem znak: GN.683.3.1.2023 z dnia 28.07.2023 r. strony postępowania zostały powiadomione o możliwości zapoznania się z aktami i wypowiedzenia co do zebranych dowodów i materiałów w terminie 7 dni, licząc od dnia doręczenia zawiadomienia. W podanym terminie nie zostały wniesione żadne uwagi ani zastrzeżenia do prowadzonego postępowania odszkodowawczego.

Ustalone w pkt 3 niniejszej decyzji odszkodowanie za przedmiotową nieruchomość Burmistrz Orzysza zobowiązuje się złożyć do depozytu sądowego, po zwaloryzowaniu na dzień wypłaty, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego za pośrednictwem Starosty Piskiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Jednocześnie informuję, że na podstawie art. 127a k.p.a. „w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.”.

Na podstawie art. 130 §4 k.p.a. decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Na podstawie art. 49 k.p.a. strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej przez obwieszczenie lub w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, sposób publicznego ogłaszania, jeżeli przepis szczególny tak stanowi, w tych przypadkach zawiadomienie bądź doręczenie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.



Z up. STAROSTY
mgr Tomasz Borucki
NACZELNIK WYDZIAŁU
Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

1. Burmistrz Orzysza.
2. Tablica ogłoszeń (poprzez obwieszczenie art. 49 kpa) x2.
3. Ad/a.