

Goleniów, dnia 27 kwietnia 2020 r.

WGN.6821.9.2019.KE

**DECYZJA
o ustaleniu odszkodowania**

Na podstawie art. 12 ust. 4a w związku z art. 11a ust. 1, art. 12 ust. 1, 4f, 5, art. 18 ust. 1, 1e, 3 i art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1474 z późn. zm.) oraz art. 113 ust. 6 i 7, art. 118a ust. 3 art. 129 ust. 1, 5 pkt 3, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a i 5, art. 134, art. 135 ust. 1, 2, 3, 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.), a nadto w oparciu o art. 49 i art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.)

Starosta Goleniowski

wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej

orzeka

- ustalić odszkodowanie z tytułu przejęcia z mocy prawa przez Gminę Goleniów** prawa własności nieruchomości, oznaczonej numerem działki **15/1 o pow. 0,0191 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym numer 7 miasta Goleniów** (powstałej w wyniku podziału działki numer 15), dla której w Sądzie Rejonowym w Goleniowie prowadzona jest księga wieczysta nr SZ1O/00017868/3, na podstawie decyzji Starosty Goleniowskiego nr 11/2018 z dnia 3 grudnia 2018 r. znak: WAB/D/6746.07.05.2018.MP o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na: *budowie drogi dojazdowej w Goleniowie, przewidzianej do realizacji na terenie nieruchomości wg katastru nieruchomości działki nr 132/20, 11/3, 14, 15, obręb geodezyjny nr 7 miasta Goleniów, w łącznej wysokości 41.840,00 zł (słownie: czterdzieści jeden tysięcy osiemset czterdzieści zł 00/100)*, na które składa się:
 - kwota 38.270,00 zł – wartość prawa własności gruntu dz. nr 15/1,
 - kwota 3.570,00 zł – wartość odtworzeniowa obiektów budowlanych.
- ustalone w pkt 1 niniejszej decyzji odszkodowanie przyznać byłym współwłaścicielom opisanej wyżej nieruchomości, tj. na rzecz:**
 - [REDAKTOWANE]
za udział 2062/100000 części,
 - [REDAKTOWANE]
za udział 2412/100000 części,
 - [REDAKTOWANE]
za udział 2422/400000 części,
 - [REDAKTOWANE]
za udział 7266/400000 części,
 - [REDAKTOWANE]
za udział 2062/100000 części,
 - [REDAKTOWANE]
za udział 2082/100000 części,

- [redacted]
- [redacted] za udział 2062/100000 części,
- [redacted]
- [redacted] za udział 2062/100000 części,
- [redacted] za udział
2062/100000 części,
- [redacted]
- [redacted] za udział 2422/100000 części,
- [redacted]
- [redacted] za udział 2422/100000 części,
- [redacted]
- [redacted] za udział 1612/100000 części,
- [redacted]
- [redacted] za udział 8248/600000 części,
- [redacted]
- [redacted] za udział 2062/600000 części,
- [redacted]
- [redacted] za udział 2062/600000 części,
- [redacted]
- [redacted] za udział 1/2 z 2062/100000 części,
- [redacted]
- [redacted] za udział 1/2 z 2062/100000 części,
- [redacted]
- [redacted] za udział 1612/100000 części,
- [redacted]
- [redacted] za udział 1612/100000 części,
- [redacted]
- [redacted] za udział 1612/100000 części,
- [redacted]
- [redacted] za udział 1/2 z 1612/100000 części,
- [redacted]
- [redacted] za udział 2412/100000 części,
- [redacted] za udział
2082/100000 części,
- [redacted]
- [redacted] za udział 1612/100000 części,
- [redacted]
- [redacted] za udział 2422/100000 części,
- [redacted]
- [redacted] za udział 1612/100000 części,
- [redacted]
- [redacted] za udział 1612/100000 części,
- [redacted]

[REDACTED] za udział
1612/100000 części,
- [REDACTED]
[REDACTED] za udział 2062/100000 części,
- [REDACTED]
[REDACTED] za udział
2062/100000 części,
- [REDACTED]
[REDACTED] za udział 2422/100000 części,
- [REDACTED]
za udział 2412/200000 części,
- [REDACTED]
[REDACTED] za udział
2412/100000 części,
- [REDACTED]
[REDACTED] za udział
2062/100000 części,
- [REDACTED]
za udział 1612/600000 części,
- [REDACTED]
za udział 1612/600000 części,
- [REDACTED]
[REDACTED] za udział 6448/600000 części,
- [REDACTED]
[REDACTED] za udział
1612/100000 części,
- [REDACTED]
[REDACTED] za udział 1612/100000 części,
- [REDACTED]
[REDACTED]
za udział 2062/100000 części,
- [REDACTED]
[REDACTED]
za udział 2062/100000 części,
- [REDACTED]
za udział 1612/200000 części,
- [REDACTED]
za udział 1612/200000 części,
- [REDACTED]
[REDACTED] za udział 2082/200000 części,
- [REDACTED]
[REDACTED] za udział 2062/100000 części,
- [REDACTED]
[REDACTED]
za udział 2062/100000 części,
- [REDACTED]
[REDACTED]
za udział 2062/100000 części,
- [REDACTED]
[REDACTED]
za udział 2062/100000 części,
- [REDACTED]
[REDACTED]

[redacted] za udział
2062/100000 części,
- [redacted]
za udział 1612/100000 części,
- [redacted]
za udział 2412/100000 części,
- [redacted] za udział
2412/200000 części,
- [redacted]
za udział 2062/100000 części,
- [redacted]
za udział 2082/100000 części,
- [redacted]
za udział 2082/200000 części,
- [redacted]
za udział 1612/100000 części,
- [redacted]
za udział 2082/100000 części,
- [redacted]
za udział 2062/100000 części,
- [redacted]
za udział 2062/100000 części.

3. **ustalone w pkt 1 niniejszej decyzji odszkodowanie przyznać byłemu współwłaścicielowi opisanej wyżej nieruchomości, tj. na rzecz osoby lub osób, które udokumentują swój tytuł prawny do udziału 1/2 z 1612/100000 części ww. nieruchomości po zmarłym Włodzimierzu Kacprzak, w wysokości 337,23 zł (słownie: trzysta trzydzieści siedem zł 23/100).**
4. **zobowiązać Burmistrza Gminy Goleniów do wypłaty odszkodowania określonego w pkt 2 niniejszej decyzji, w terminie 14 dni licząc od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.**
5. **zobowiązać Burmistrza Gminy Goleniów do wystąpienia do sądu z wnioskiem o zezwolenie na złożenie odszkodowania, o którym mowa w pkt 3, do depozytu sądowego na okres 10 lat w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, a następnie przekazanie tego odszkodowania do depozytu sądowego.**

Uzasadnienie

Na podstawie art. 11a ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* Starosta Goleniowski, działając na wniosek Burmistrza Gminy Goleniów, wydał decyzję nr 11/2018 z dnia 3 grudnia 2018 r. znak: WAB/D/6746.07.05.2018.MP o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na: *budowie drogi dojazdowej w Goleniowie, przewidzianej do realizacji na terenie nieruchomości wg katastru nieruchomości: działki nr 132/20, 11/3, 14, 15, obręb geodezyjny nr 7 miasta Goleniów.*

Ponadto powyższą decyzją organ, stosownie do art. 12 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy, zatwierdził podział wymienionych w decyzji nieruchomości. W tym także podział nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 15 o pow. 0,2966 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym numer 7 miasta Goleniów. W wyniku tego podziału

powstały działki numer: 15/1 o pow. 0,0191 ha i 15/2 o pow. 0,2775 ha.

Działka numer 15/1 została przeznaczona pod realizację powyższej inwestycji drogowej, co skutkowało nabyciem z mocy prawa przez Gminę Goleniów prawa własności tejże nieruchomości z dniem, z którym decyzja Starosty Goleniowskiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, tj. z dniem 18 stycznia 2019 r.

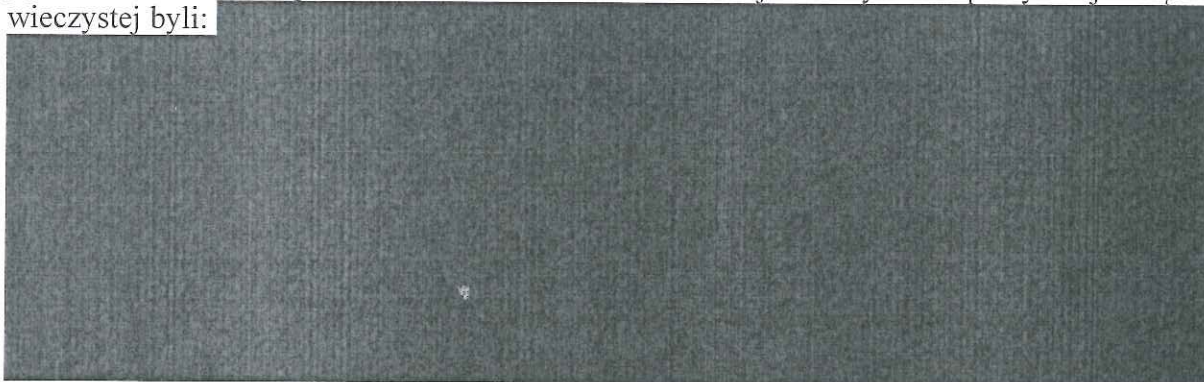
Z treści art. 12 ust. 4f ustawy *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* wynika, że za nieruchomości przejęte z mocy prawa w związku z realizacją inwestycji drogowej, dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe, należy się odszkodowanie.

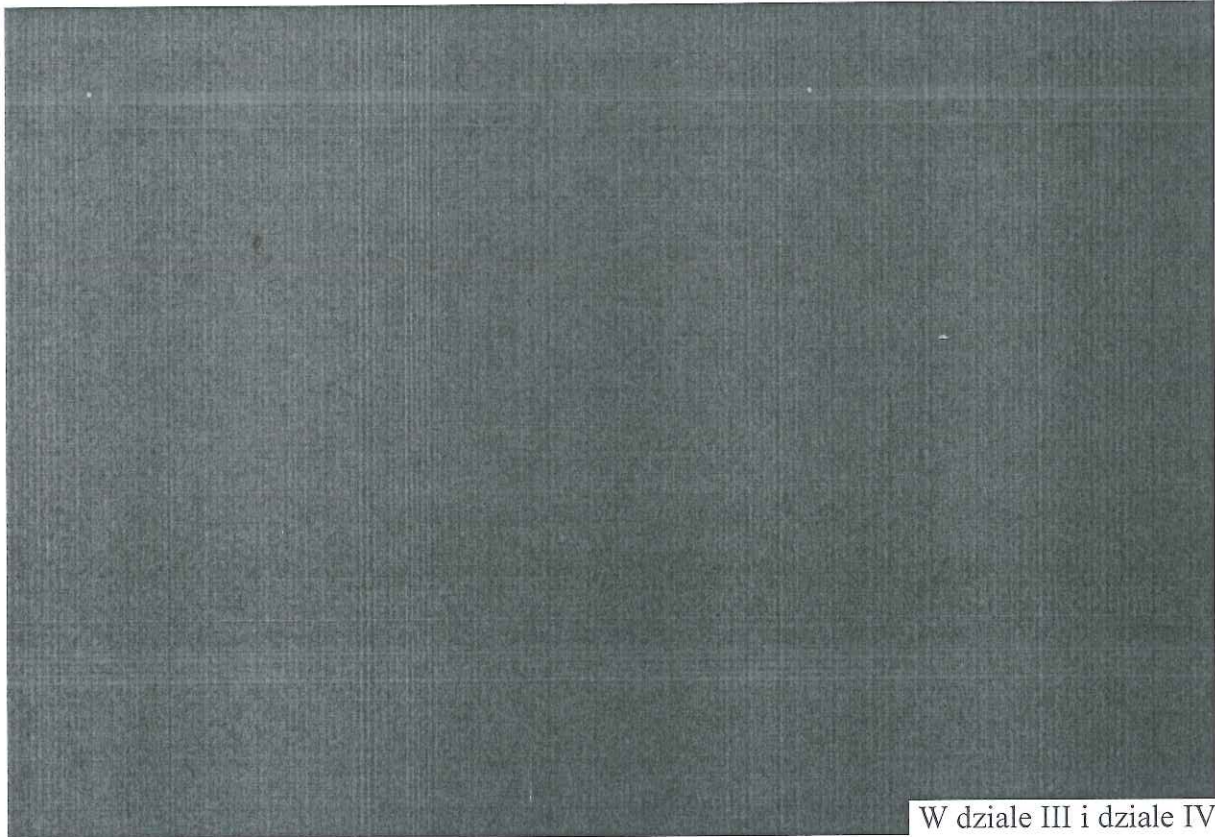
Zgodnie z art. 12 ust. 4a cytowanej ustawy decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości, o których mowa w ust. 4 (które stały się z mocy prawa własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych – z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna), wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. W niniejszym przypadku organem właściwym do orzekania w przedmiotowej sprawie jest Starosta Goleniowski, który wydał opisaną wyżej decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. W myśl art. 12 ust. 5 ww. ustawy do ustalenia wysokości i wypłaty odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* z zastrzeżeniem art. 18 ustawy *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*. W art. 18 ust. 1 ww. ustawy zostały określone kryteria, według których następuje ustalenie wysokości odszkodowania. Kryteriami tymi są: stan nieruchomości na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz wartość rynkowa nieruchomości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

Wobec powyższego oraz mając na uwadze konstytucyjną zasadę wywłaszczenia za słusznym odszkodowaniem Starosta Goleniowski wszczął postępowanie mające na celu ustalenie wysokości odszkodowania za nieruchomość oznaczoną numerem działki 15/1 o pow. 0,0191 ha położoną w obrębie ewidencyjnym numer 7 miasta Goleniów przejętą na rzecz Gminy Goleniów na mocy decyzji, o której mowa na wstępie.

W toku postępowania należało ustalić osoby uprawnione do otrzymania odszkodowania.

Podstawowym dowodem wskazującym osoby, które są uprawnione do uzyskania odszkodowania jest księga wieczysta. Dla działki numer 15/1 położonej w obrębie ewidencyjnym numer 7 miasta Goleniów, powstałej w wyniku podziału działki numer 15, w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (zrid) tj. w dniu 3 grudnia 2018 r., Sąd Rejonowy w Goleniowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą nr SZ1O/00017868/3. Według stanu na dzień wydania decyzji zrid oraz na dzień jej ostateczności, współwłaścicielami nieruchomości ujawnionym w powyższej księdze wieczystej byli:





W dziale III i dziale IV

nie ujawniono żadnych wpisów.

W tym miejscu należy wspomnieć, iż organ powziął informację, że zapisy w księdze wieczystej nie odzwierciedlają rzeczywistego stanu prawnego z uwagi na fakt nieujawnienia postępowań spadkowych, aktu notarialnego umowy sprzedaży oraz postępowania o podział majątku wspólnego. Stąd też organ podjął szereg czynności mających na celu ustalenie w sposób prawidłowy kręgu stron postępowania.

W toku prowadzonego postępowaniu ustalono, że po zmarłym Włodzimierzu Kacprzak nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe (korespondencja w aktach sprawy). Z uwagi na fakt, iż nie ustalono spadkobierców po zmarłym, o prowadzonym postępowaniu w sprawie ustalenia odszkodowania za przedmiotową nieruchomość tutejszy organ zawiadomił domniemane strony w formie obwieszczenia Starosty Goleniowskiego z dnia 5 kwietnia 2019 r. podanego do publicznej wiadomości. Zgodnie bowiem z art. 49 *Kodeksu postępowania administracyjnego* strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej przez obwieszczenie lub inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania, jeżeli przepis szczególny tak stanowi. W takich przypadkach zawiadomienie bądź doręczenie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia. Obwieszczenie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miasta i Gminy w Goleniowie oraz w budynku Starostwa Powiatowego w Goleniowie. Do dnia wydania niniejszej decyzji nie zgłosili się spadkobiercy po zmarłym.

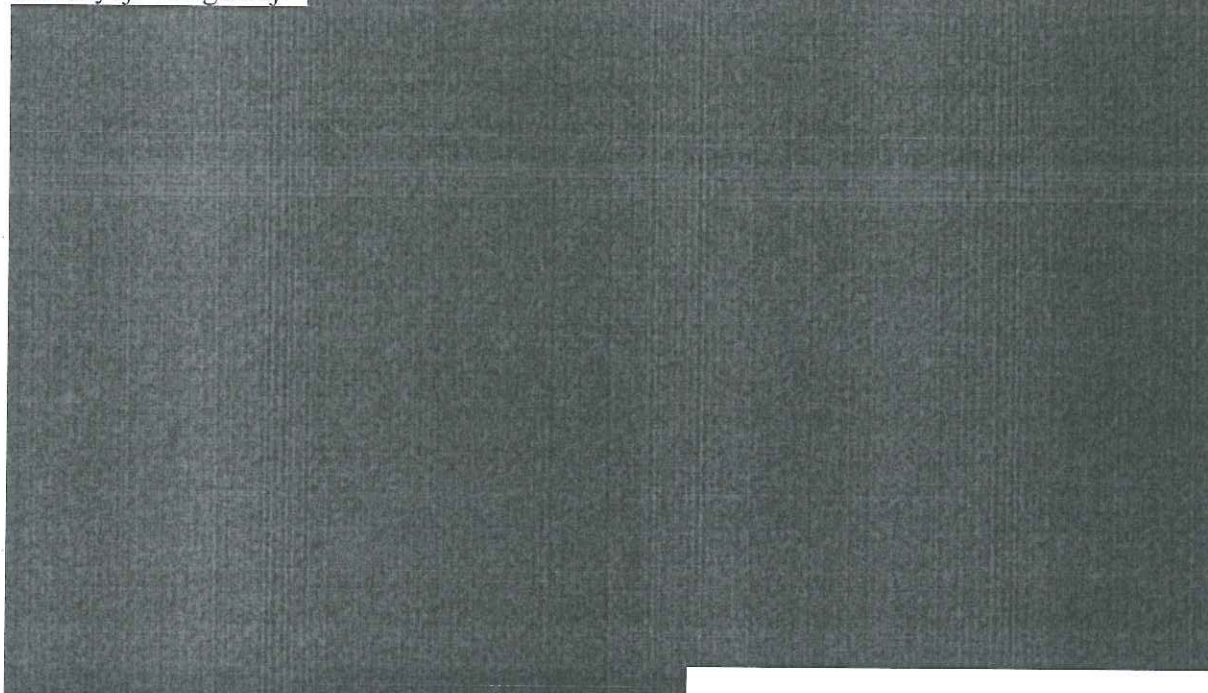
W myśl art. 23 ustawy *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* w sprawach nieuregulowanych w rozdziale 3 tej ustawy stosuje się przepisy ustawy *o gospodarce nieruchomościami*.

Stosownie do treści art. 113 ust. 6 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić kręgu osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Natomiast zgodnie

z ust. 7 ww. artykułu, przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe. W myśl art. 118a ust. 3 cytowanej ustawy odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, ustala się według przepisów rozdziału 5 (dotyczącego odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości) i składa do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Z uwagi na fakt, iż w niniejszej sprawie nie przeprowadzono postępowań spadkowych po zmarłym Włodzimierzu Kacprzak oraz mając na względzie treść cytowanego wyżej art. 113 ust. 7 organ uznał, iż przedmiotowa nieruchomość stanowi nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.

Wobec powyższego organ ustalił niżej wymienione strony postępowania w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości zajętej pod realizację inwestycji drogowej:



W myśl art. 130 ust. 2 cytowanej ustawy ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Stosownie do art. 134 ust. 1 tej ustawy podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi (z zastrzeżeniem art. 135) wartość rynkowa nieruchomości. Powołany art. 135 dotyczy wartości odtworzeniowej, określanej dla nieruchomości, które ze względu na swój rodzaj nie występują w obrocie. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości oddzielnie określa się wartość gruntu – będącą wartością rynkową (tj. według zasad określonych w art. 134) i oddzielnie wartość jego części składowych np. naniesień budowlanych – stanowiących wartość odtworzeniową równą odpowiednio kosztom ich odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

Mając powyższe na uwadze Starosta Goleniowski powołał, na podstawie postanowienia rzeczoznawcę majątkowego w celu określenia wartości rynkowej ww. nieruchomości. Wycenę sporządziła rzeczoznawca majątkowy - Pani Halina Stankowska posiadająca uprawnienia zawodowe nr 716.

W operacie szacunkowym rzeczoznawca określiła wartość rynkową prawa własności nieruchomości (wraz z częściami składowymi gruntu) oznaczonej numerem działki 15/1

o pow. 0,0191 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym numer 7 miasta Goleniów na kwotę: 41.840,00 zł. Na powyższą kwotę składa się: wartość prawa własności gruntu w kwocie 38.270,00 zł oraz wartość odtworzeniowa obiektów budowlanych w kwocie 3.570,00 zł.

Operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego jest zasadniczym dowodem w sprawie o ustalenie odszkodowania (*vide*: Wyrok WSA w Krakowie z 20.02.2013 r. II SA/Kr 168/13).

Zdaniem organu ww. operat czyni zadość przepisom prawa.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* rzeczoznawca majątkowy określił stan przedmiotowej nieruchomości na dzień 3 grudnia 2018 r. Natomiast wartość działki będącej przedmiotem niniejszego postępowania określona została na dzień 30 maja 2019 r.

Badany operat zawiera poniższe informacje o wycenianej nieruchomości:

- a) o zagospodarowaniu: „3 ławki drewniane, piaskownica, drabinka.”
- b) o sąsiedztwie: „Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, las.”
- c) o położeniu: „Na terenie osiedla mieszkaniowego.”
- d) o przeznaczeniu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goleniów: „tereny budownictwa mieszkaniowego w strefie rozwoju osadnictwa”

Powyższe zapisy dowodzą, że rzeczoznawca przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględniła – stosownie do zapisów art. 134 ust. 2 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* – rodzaj nieruchomości, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Operat czyni też zadość regulacjom szczególnym, tj.: rozporządzeniu 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.).

W myśl § 36 ust. 1 ww. rozporządzenia wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

Ponadto zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 134 ust. 3-4 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* rzeczoznawca poprzedziła wycenę analizą cen transakcyjnych nieruchomości podobnych według aktualnego sposobu użytkowania (tj. tereny pod zabudowę mieszkaniową) oraz alternatywnego sposobu użytkowania (tj. pod drogę publiczną). W omawianym przypadku okazało się, że wartość rynkowa prawa własności gruntu dla aktualnego sposobu użytkowania jest wyższa niż wartość rynkowa prawa własności gruntu dla przeznaczenia zgodnego z celem wywłaszczenia. Zatem wartość przedmiotowej nieruchomości dla celów odszkodowania rzeczoznawca określiła według aktualnego sposobu użytkowania, ponieważ przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia tj. pod drogę publiczną, nie powoduje zwiększenie jej wartości.

W analizowanym operacie rzeczoznawca określając wartość rynkową prawa własności gruntu zastosowała podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Natomiast określając części składowe gruntu zastosowała podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, techniką wskaźnikową.

Zgodnie z art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez nieruchomość podobną – należy rozumieć 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.

W myśl § 4 ust. 1 i 3 cytowanego wyżej rozporządzenia przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. 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.

Rzeczoznawca przeprowadziła analizę rynku nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową, w okresie dwóch ostatnich lat poprzedzających datę wyceny z obszaru obrębów numer: 1, 6, 7 miasta Goleniów. W badanym okresie wystąpiły transakcje nieruchomościami nabytymi pod zabudowę mieszkaniową. Na podstawie analizy własnej rzeczoznawca stwierdziła, że w analizowanym okresie czasu nie wystąpił wzrost cen, dlatego nie korygowano cen o upływ czasu. W związku z tym rzeczoznawca utworzyła zbiór 17 transakcji nieruchomościami podobnymi, który stanowił podstawę do przeprowadzenia procedury wyceny.

Z tych nieruchomości najniższą cenę stanowiła kwota 74,84 zł za m², a najwyższą kwota 278,24 zł za m².

Na podstawie badania rynku, biorąc pod uwagę przeznaczenie nieruchomości, rzeczoznawca ustaliła cechy rynkowe mające istotny wpływ na wartość nieruchomości oraz określiła wagi tych cech (lokalizacja ogólna – 30%, sąsiedztwo – 20%, możliwy sposób wykorzystania – 30%, powierzchnia gruntu – 20%).

Następnie, w celu ustalenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości rzeczoznawca wybrała z utworzonego zbioru 3 nieruchomości najbardziej podobne do wycenianej nieruchomości pod względem cech rynkowych. Na ich podstawie przeprowadzono porównanie nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do porównań i określono wielkość poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań. Następnie obliczono skorygowaną cenę transakcyjną każdej nieruchomości przyjętej do porównania przy użyciu określonych poprawek. Później obliczono wartość jednostkową wycenianej nieruchomości jako średnią arytmetyczną z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach. Określenie wartości gruntu wycenianej nieruchomości – dz. nr 15/1 - nastąpiło na podstawie iloczynu ustalonej wartości jednostkowej i powierzchni działki i wyniosło po zaokrągleniu 38.270,00 zł.

Natomiast wartość części składowych gruntu tj. obiektów budowlanych: piaskownica - 1 szt., ławka drewniana – 3 szt., drabinka – 1 szt., określono w podejściu kosztowym, metodą kosztów odtworzenia, techniką wskaźnikową przy użyciu wzoru uwzględniającego wymiary obiektów, jednostkową cenę netto obiektów podobnych (zgodnie z katalogiem Inwestycje i remonty – materiały informacyjne I kwartał 2019 r. opublikowano ABC nr 352742), wskaźnik regionalny, stopień zużycia technicznego obiektów (oceniono na podstawie oględzin) oraz koszty dokumentacji i nadzoru (wynoszą one 0%, gdyż wyceniane prace ich nie wymagają). Wartość odtworzeniowa części składowych gruntu wyniosła po zaokrągleniu 3.570,00 zł.

Łączna wartość odszkodowania za przedmiotową nieruchomość wyniosła 41.870,00 zł, w tym: 38.270,00 zł - wartość gruntu oraz 3.570,00 zł – wartość odtworzeniowa obiektów budowlanych.

Powyższe dowodzi, że rzeczoznawca poszanowała przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- art. 152 ust. 3 – w myśl którego, przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości, a przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

- art. 153 ust. 1 opisującego podejście porównawcze – określenie 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.

- art. 154 ust. 1, stanowiącego o tym, że wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania wartości 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.

Organ nie ma wątpliwości, że do porównań zostały wybrane transakcje odpowiadające przepisowi § 36 rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a nieruchomości porównawcze spełniają kryteria podobieństwa, o których mowa w art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Operat szacunkowy zawiera w swej treści informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości tj. wskazanie podstawy prawnej i uwarunkowań dokonywanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawień toku obliczeń oraz wyniku końcowego (wymagane przepisami § 55 ust. 2 wyżej cytowanego rozporządzenia). Ponadto zawiera w swej treści wszystkie informacje nakazane przepisami § 56 ww. rozporządzenia.

Po analizie przedłożonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego stwierdzono, że operat szacunkowy czyni zadość powołanym wyżej przepisom. Omawiana opinia jest spójna, logiczna i wiarygodna. Zastosowano w nim właściwe podejście (zgodne z celem wyceny) oraz metodę pozwalającą na ustalenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby określenia wysokości odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe organ przyjął ww. operat jako dowód w sprawie i na jego podstawie ustalił odszkodowanie.

W tym miejscu należy wyjaśnić, iż zgodnie z art. 18 ust. 1e ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych jeżeli dotychczasowy właściciel nieruchomości objętej decyzją na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji stała się ostateczna - wówczas wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości prawa własności nieruchomości.

Organ – czyniąc zadość przepisom art. 77 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego - wniósł do stron postępowania zapytanie o datę wydania przedmiotowej nieruchomości oraz o przedłożenie na tę okoliczność stosownych dowodów. Strony postępowania nie wskazały terminu, w którym nastąpiło wydanie nieruchomości oraz nie przedstawiły żadnych dowodów potwierdzających fakt, iż przedmiotowa nieruchomość została wydana w terminie określonym w art. 18 ust. 1e. Stąd też organ nie znalazł podstawy do powiększenia wysokości odszkodowania o 5% wartości prawa własności nieruchomości.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 12 ust. 5 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych w związku z art. 130 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, organ w niniejszej decyzji ustalił, na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego, odszkodowanie za nabycie z mocy prawa przez Gminę Goleniów działki numer 15/1 (wraz z częściami składowymi), położonej w obrębie ewidencyjnym numer

7 miasta Goleniów, w wysokości 41.840,00 zł. Dokonując przeliczenia wartości wywłaszczonej nieruchomości w oparciu o udziały przypadające na poszczególnych współwłaścicieli ustalono wysokość odszkodowań.

Z kolei wysokość odszkodowania przypadająca zmarłemu Włodzimierzowi Kacprzak (z uwagi na brak postępowania spadkowego po zmarłym co skutkuje nieuregulowanym stanem prawnym nieruchomości) zostanie złożona do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Wspomniane odszkodowanie zgodnie z art. 18 ust. 3 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. Na podstawie art. 132 ust. 3 zdanie drugie ustawy o gospodarce nieruchomościami waloryzacji dokonuje podmiot zobowiązany do zapłaty odszkodowania.

Termin zapłaty odszkodowania reguluje art. 132 ust. 1a cytowanej wyżej ustawy. W myśl tego przepisu, w sprawach, w których wydano odrębną decyzję o odszkodowaniu, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna.

Podmiot zobowiązany do zapłaty odszkodowania wskazany został w art. 132 ust. 5 ww. ustawy. Zgodnie z tym przepisem, do zapłaty odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości, zobowiązany jest organ, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, wykonawczy jednostki. W niniejszym przypadku zobowiązany jest Burmistrz Gminy Goleniów.

Strony postępowania ustalono na zasadach określonych w art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego*. Zgodnie z tym artykułem stroną w postępowaniu administracyjnym jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na interes prawny lub obowiązek.

Stronom postępowania zapewniono czynny udział na każdym etapie postępowania, a przed wydaniem decyzji, zgodnie z art. 10 § 1 Kpa, zostały one poinformowane pismem o możliwości zapoznania się z całością zebranego materiału dowodowego oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów.

W określonym terminie strony nie skorzystały z przysługującego im prawa wynikającego z art. 10 § 1 Kpa, tj. nie zapoznały się z zebrany w sprawie materiałem dowodowym oraz nie wniosły żadnych uwag co do zebranych w toku prowadzonego postępowania dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Biorąc pod uwagę stan faktyczny i prawny należało orzec jak w rozstrzygnięciu.

Od decyzji niniejszej służy odwołanie do Wojewody Zachodniopomorskiego, za pośrednictwem Starosty Goleniowskiego, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

POUCZENIE

Zgodnie z art.127a ustawy *Kodeks postępowania administracyjnego* 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.

Z up. STAROSTY

Monika Kachrowicz
DYREKTOR
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

- 1/ strony postępowania według rozdzielnika (w aktach sprawy)
- 2/ Gmina Goleniów reprezentowana przez Burmistrza Gminy Goleniów
Urząd Gminy i Miasta w Goleniowie
Plac Lotników 1
72-100 Goleniów
- 3/ aa

Podano do publicznej wiadomości:

- tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Goleniowie
- tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Goleniowie
- na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Goleniowie