

Goleniów, dnia 15 października 2020 r.

DECYZJA
o ustaleniu odszkodowania

Na podstawie art. 151 § 1 pkt 2, art. 150 § 1 i art. 145 § 1 pkt 5, art. 28 i art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.), w związku z art. 12 ust. 4a w związku z art. 11a ust. 1, art. 12 ust. 1, 4f, 5, art. 18 ust. 1, 1a, 1d, 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 2020 r. poz. 1363 z późn. zm.) oraz 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.)

Starosta Goleniowski

wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej

orzeka

- 1. uchylić decyzję Starosty Goleniowskiego**, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, z dnia 4 czerwca 2020 r. znak: WGN.6821.28.2019.KE w sprawie ustalenia odszkodowania z tytułu przejęcia z mocy prawa przez Gminę Goleniów prawa własności nieruchomości, składającej się z działek numer: 327/8 o pow. 0,0129 ha, 327/9 o pow. 0,0058 ha i 327/10 o pow. 0,0063 ha położonej w obrębie ewidencyjnym numer 8 miasta Goleniów (powstałej w wyniku podziału działki numer 327/7), dla której w Sądzie Rejonowym w Goleniowie prowadzona jest księga wieczysta nr SZ1O/00043420/2.
- 2. ustalić odszkodowanie z tytułu przejęcia z mocy prawa przez Gminę Goleniów** prawa własności nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, składającej się z działek numer: 327/8 o pow. 0,0129 ha, 327/9 o pow. 0,0058 ha i 327/10 o pow. 0,0063 ha położonej w obrębie ewidencyjnym numer 8 miasta Goleniów (powstałej w wyniku podziału działki numer 327/7), dla której w Sądzie Rejonowym w Goleniowie prowadzona jest obecnie księga wieczysta nr SZ1O/00054240/6, na podstawie decyzji Starosty Goleniowskiego nr 3/2019 z dnia 14 maja 2019 r. znak: WAB/D/6746.1.05.2019.DS o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na: *przebudowie ulicy Aleja Róż w Goleniowie na odcinku od ul. Gen. Władysława Andersa do skrzyżowania z ul. Władysława Reymonta i Bolesława Prusa, przewidzianej do realizacji na terenie nieruchomości wg katastru nieruchomości: działki nr 283, 541, 327/7, obręb geodezyjny nr 8 miasta Goleniów, w łącznej wysokości 92.330,00 zł (słownie: dziewięćdziesiąt dwa tysiące trzysta trzydzieści zł 00/100)*, na które składa się:
 - kwota 79.590,00 zł – wartość prawa własności gruntu: dz. nr 327/8, 327/9, 327/10,
 - kwota 12.740,00 zł – wartość odtworzeniowa obiektów budowlanych.
- 3. ustalone w pkt 2 niniejszej decyzji odszkodowanie przyznać w niżej wymieniony sposób:**

a/ byłym współwłaścicielom opisanej wyżej nieruchomości, tj. na rzecz:

-

6100/10000 części,

za udział

- [redacted] za udział 73/10000 części,
- [redacted] za udział 73/10000 części,
- [redacted] za udział 73/10000 części,
- [redacted] za udział 58/20000 części,
- [redacted] za udział
58/10000 części,
- [redacted] za udział 73/10000 części,
- [redacted] za udział
58/10000 części,
- [redacted] za udział
58/10000 części,
- [redacted] za udział 73/10000 części,
- [redacted] za udział 73/10000 części,
- [redacted] za udział
58/10000 części,
- [redacted] za udział 73/20000 części,
- [redacted] za udział 73/20000 części,
- [redacted] za udział 58/10000 części,
- [redacted] za udział 73/10000 części,
- [redacted] za udział 58/10000 części,
- [redacted] za udział 73/10000 części,
- [redacted] za udział 58/10000 części,
- [redacted] za udział 73/10000 części,
- [redacted] za udział
58/10000 części,

- [redacted]
- [redacted] za udział 58/20000 części,
- [redacted]
- [redacted] za udział 58/20000 części,
- [redacted]
za udział 58/10000 części,
- [redacted]
- [redacted]
za udział 73/10000 części,
- [redacted]
- [redacted] za udział 73/10000 części,
- [redacted] za
udział 58/10000 części,
- [redacted]
- [redacted] za udział 58/10000 części,
- [redacted]
- [redacted] za udział 58/10000 części,
- [redacted]
za udział 73/10000 części,
- [redacted] za udział
73/10000 części,
- [redacted]
- [redacted] za udział 73/10000 części,
- [redacted] za udział
58/10000 części,
- [redacted] za udział
73/10000 części,
- [redacted]
- [redacted]
za udział 58/10000 części,
- [redacted]
- [redacted] za udział 73/10000 części,
- [redacted] za udział 58/10000
części,
- [redacted]
- [redacted] za udział 292/60000 części,
- [redacted] za udział
73/60000 części,
- [redacted] za udział
73/60000 części,
- [redacted]
- [redacted] za udział 58/10000
części,
- [redacted]
za udział 73/10000 części,
- [redacted]

[redacted] za udział
58/10000 części,

- [redacted] za udział
58/10000 części,

- [redacted] za udział
58/10000 części,

- [redacted]
za udział 58/10000 części,

- [redacted]
za udział 58/10000 części,

- [redacted]
za udział 58/10000 części,

- [redacted] za udział

73/10000 części,

- [redacted]
za udział 73/10000 części,

- [redacted]
za udział 73/10000 części,

- [redacted]
za udział 73/10000 części,

- [redacted]
za udział 58/10000 części,

- [redacted]
za udział 58/10000 części,

- [redacted] za udział

58/10000 części,

- [redacted]
za udział 73/10000 części,

- [redacted]
za udział 73/10000 części,

- [redacted]
za udział 58/20000 części,

- [redacted]
za udział 58/10000 części,

- [redacted]
za udział 73/10000 części,

- [redacted]
za udział 58/10000 części,

- [redacted]
za udział 73/10000 części,

- [redacted]
za udział 73/10000 części;

b/ na rzecz [redacted]

z tytułu wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego tj. służebności drogowej
(ujawnionego w dziale III księgi wieczystej nr SZ1O/00043240/2) [redacted]

[redacted]

4. ustalone w pkt 2 niniejszej decyzji odszkodowanie przyznać byłemu

współwłaścicielowi opisanej wyżej nieruchomości, tj. na rzecz osoby lub osób, które udokumentują swój tytuł prawny do udziału 58/10000 części, ww. nieruchomości po zmarłych **Danucie i Janie małżonkach Kondraciuk** (wspólność ustawowa majątkowa małżeńska), w wysokości 533,66 zł (słownie: *pięćset trzydzieści trzy zł 66/100*).

5. **zobowiązać Burmistrza Gminy Goleniów do wypłaty odszkodowania** określonego w pkt 2 niniejszej decyzji w sposób wskazany w pkt 3 decyzji, w terminie 14 dni licząc od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.
6. **zobowiązać Burmistrza Gminy Goleniów do wystąpienia do sądu z wnioskiem o zezwolenie na złożenie odszkodowania, o którym mowa w pkt 4, 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 3/2019 z dnia 14 maja 2019 r. znak: WAB/D/6746.1.05.2019.DS o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na: *przebudowie ulicy Aleja Róż w Goleniowie na odcinku od ul. Gen. Władysława Andersa do skrzyżowania z ul. Władysława Reymonta i Bolesława Prusa, przewidzianej do realizacji na terenie nieruchomości wg katastru nieruchomości: działki nr 283, 541, 327/7, obręb geodezyjny nr 8 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 327/7 o pow. 0,7814 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym numer 8 miasta Goleniów. W wyniku tego podziału powstały działki numer: 327/8 o pow. 0,0129 ha, 327/9 o pow. 0,0058 ha, 327/10 o pow. 0,0063 ha i 327/11 o pow. 0,7564 ha.

Działki numer: 327/8, 327/9 i 327/10 zostały przeznaczone pod realizację powyższej inwestycji drogowej, co skutkowało nabyciem z mocy prawa przez Gminę Goleniów prawa własności tychże działek z dniem, z którym decyzja Starosty Goleniowskiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, tj. z dniem 21 czerwca 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 wyłączenia za słusznym odszkodowaniem Starosta Goleniowski wszczął postępowanie mające na celu ustalenie wysokości odszkodowania za nieruchomość oznaczoną numerami działek: 327/8 o pow. 0,0129 ha, 327/9 o pow. 0,0058 ha, 327/10 o pow. 0,0063 ha, położoną w obrębie ewidencyjnym numer 8 miasta Goleniów przejętą na rzecz Gminy Goleniów na mocy decyzji, o której mowa na wstępie.

Decyzją z dnia 4 czerwca 2020 r. znak: WGN.6821.28.2019.KE Starosta Goleniowski ustalił wysokość odszkodowania za prawo własności za ww. nieruchomość oraz za ograniczone prawo rzeczowe tj. służebność drogową. Ww. decyzja stała się ostateczna w dniu 8 lipca 2020 r.

Już po wydaniu decyzji o odszkodowaniu organ powziął informację, iż nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny, ponieważ współwłaściciele nieruchomości tj. Danuta i Jan **małżonkowie Kondraciuk** (wspólność ustawowa majątkowa małżeńska) **nie żyją**.

Zgodnie z art. 145 § 1 ust. 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego*, w sprawie zakończonej decyzją ostateczną wznawia się postępowanie, jeżeli wyjdą na jaw istotne dla sprawy nowe okoliczności faktyczne lub nowe dowody istniejące w dniu wydania decyzji, nieznanne organowi, który wydał decyzję.

Organ powinien w sposób prawidłowy na każdy etapie postępowania ustalić krąg podmiotów mających interes prawny. Podstawową regułą postępowania administracyjnego jest jego prowadzenie wobec osób żyjących, a w konsekwencji doręczanie wyłącznie takim osobom decyzji. Skoro doszło do wydania decyzji w stosunku do osób zmarłych organ przeprowadzi postępowanie co do przyczyn wznowienia oraz co do rozstrzygnięcia istoty sprawy - art. 149 § 2 Kpa.

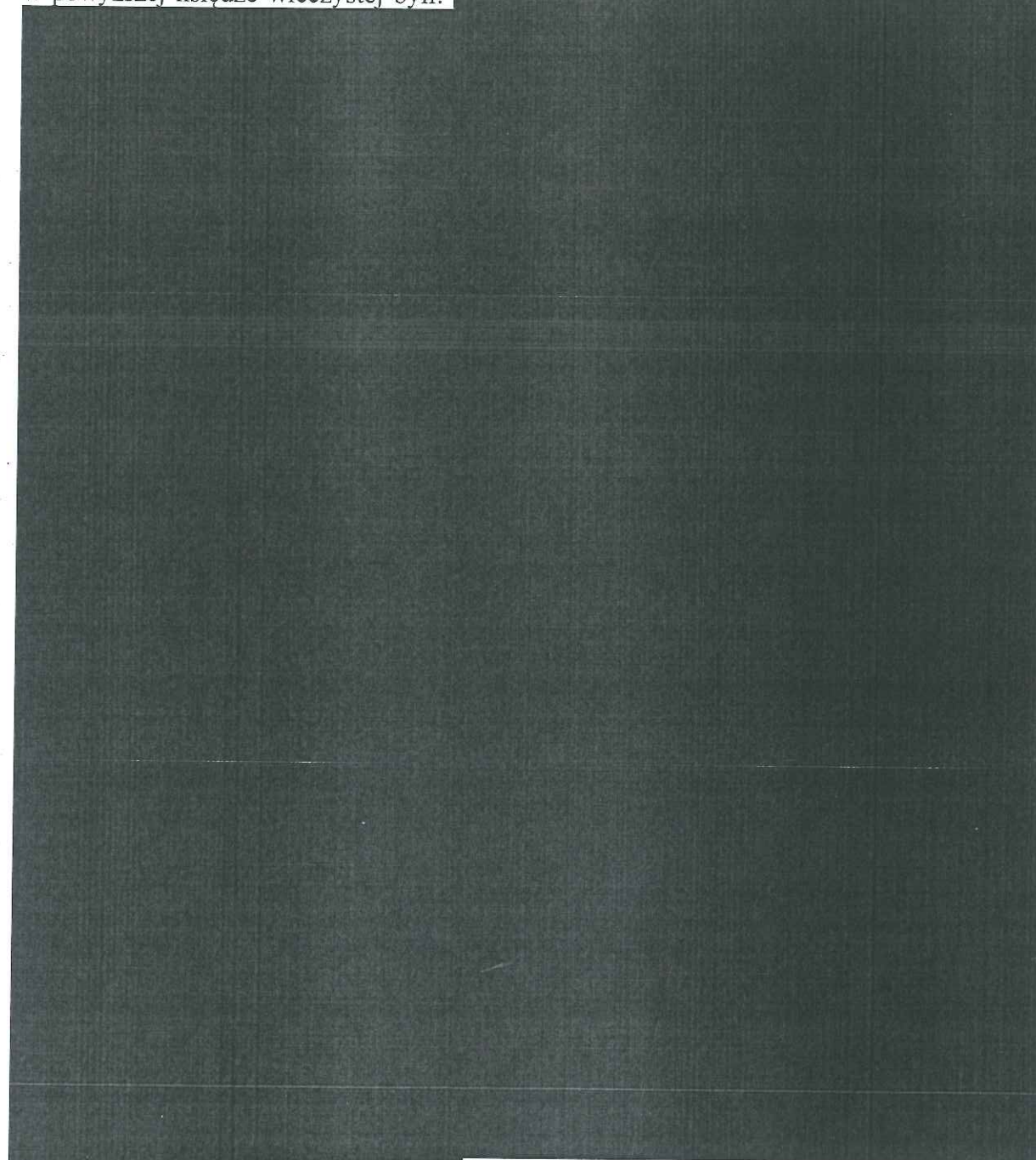
Stosownie do art. 152 § 1 kpa organ administracji publicznej właściwy w sprawie wznowienia postępowania wstrzyma z urzędu lub na żądanie strony wykonanie decyzji, jeżeli okoliczności sprawy wskazują na prawdopodobieństwo uchylenia decyzji w wyniku wznowienia postępowania.

Postanowieniami z dnia 16 lipca 2020 r. organ zawiadomił strony o wznowieniu postępowania oraz o wstrzymaniu wykonania ostatecznej decyzji z dnia 4 czerwca 2020 r. znak: WGN.6821.28.2019.KE. Następnie przeprowadził postępowanie wznowieniowe zmierzające do rozstrzygnięcia sprawy.

W związku z faktem, że w dniu wydania decyzji ww. strony nie żyły, a fakty te wyszły na jaw już po wydaniu decyzji odszkodowawczej, organ - w myśl art. 151 § 1 pkt 2 kpa - postanowił niniejszym uchylić decyzję z dnia 4 czerwca 2020 r. znak: WGN.6821.28.2019.KE i rozstrzygnąć o istocie sprawy.

W toku niniejszego postępowania należało ustalić osoby uprawnione do otrzymania odszkodowania.

Podstawowym dowodem wskazującym osoby, które są uprawnione do uzyskania odszkodowania jest księga wieczysta. Dla działek numer: 327/8, 327/9 i 327/10 położonych w obrębie ewidencyjnym numer 8 miasta Goleniów, powstałych w wyniku podziału działki numer 327/7, w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (zrid) tj. w dniu 14 maja 2019 r., Sąd Rejonowy w Goleniowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą nr SZ1O/00043420/2. Według stanu na dzień wydania decyzji zrid oraz na dzień jej ostateczności, współwłaścicielami nieruchomości ujawnionym w powyższej księdze wieczystej byli:



W dziale III ujawniono wpis o ograniczonym prawie rzeczowym o następującej treści: „Służebność drogowa na działce nr 327/7, polegająca na prawie przechodu i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 327/6, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr 40538.” Powyższa służebność została ustanowiona na rzecz [redacted] na podstawie aktu notarialnego Rep. A numer 10528/2004 z dnia 16 grudnia 2004 r. Dziale IV nie zawierał żadnych wpisów.

W trakcie prowadzonego postępowania organ ustalił, że status strony nie przysługuje osobom posiadającym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Nie są one stroną postępowania, z uwagi na fakt, iż na treść tego prawa składa się prawo do korzystania z lokalu oraz prawo do rozporządzania swoim prawem. Natomiast powyższe prawo nie obejmuje udziału w gruncie, na którym znajduje się budynek, ponieważ to spółdzielnia mieszkaniowa jest właścicielem budynku i gruntu pod tym budynkiem. Tym samym brak jest podstaw do uznania ich za stronę w przedmiotowym postępowaniu dotyczącym ustalenia wysokości odszkodowania

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. Stąd też organ podjął szereg czynności mających na celu ustalenie w sposób prawidłowy kręgu stron postępowania (w aktach sprawy).

W toku prowadzonego postępowania wznowieniowego ustalono, że nieruchomości ma nieuregulowany stan prawny, ponieważ jedni ze współwłaścicieli tj. Danuta i Jan małżonkowie Kondraciuk nie żyją. Mając na względzie obowiązek ustalenia stron postępowania organ zwrócił się do potencjalnego spadkobiercy tj. [REDAKTOWANE] o udzielenie informacji czy zostały przeprowadzone postępowania spadkowe.

W odpowiedzi na powyższe potencjalny spadkobierca poinformował organ, że postępowania spadkowe po zmarłych nie zostały przeprowadzone. Z uwagi na fakt, iż nie ustalono spadkobierców po zmarłych o prowadzonym postępowaniu w sprawie ustalenia odszkodowania za przedmiotową nieruchomość, organ zawiadomił w formie obwieszczenia z dnia 16 lipca 2020 r. Zgodnie bowiem z art. 49 kpa strony mogą być zawiadamianie o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłoszenia, jeżeli przepis szczególny tak stanowi; w tych 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 zmarłych Danucie i Janie małżonkach Kondraciuk 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:

za stronę uznał [REDAKTION], Ponadto organ [REDAKTION], której przysługiwało ograniczone prawo rzeczowe tj. służebność drogowa.

W postępowaniu zakończonym decyzją, którą niniejszym się uchyla, poza okolicznością śmierci ww. stron postępowania, pozostałe okoliczności zostały prawidłowo ustalone, wyjaśnione i prawidłowo zostały dokonane czynności organu. Stąd przyjmuje się je jako ustalone i dokonane w niniejszym postępowaniu.

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) składającej się z działek numer: 327/8 o pow. 0,0129 ha, 327/9 o pow. 0,0058 ha, 327/10 o pow. 0,0063 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym numer 8 miasta Goleniów na kwotę: 92.330,00 zł. Na powyższą kwotę składa się: wartość prawa własności gruntu w kwocie 79.590,00 zł oraz wartość odtworzeniowa obiektów budowlanych w kwocie 12.740,00 zł. Nadto rzeczoznawca majątkowy określiła wartość ograniczonego prawa rzeczowego tj. służebności drogowej na kwotę 320,00 zł.

Pismem z dnia 8 listopada 2019 r. organ zawiadomił strony o sporządzeniu przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego oraz poinformował o możliwości zapoznania się ze wskazaną opinią.

Pismem z dnia 22 listopada 2019 r. Burmistrz Gminy Goleniów wniósł swoje zastrzeżenia do sporządzonego operatu szacunkowego. Według strony wątpliwości budzi dobór nieruchomości przyjętych do porównania w procesie wyceny, w szczególności nieruchomości usytuowanej w Goleniowie przy ul. Słowackiego, przeznaczonej na cele wielofunkcyjne. Ponadto data transakcji tej nieruchomości miała miejsce w I kwartale 2018 r. tym samym jest zbyt odległa od daty wywłaszczenia a tym bardziej od daty ustalenia wysokości odszkodowania. Strona podniosła również, że rzeczoznawca jest w posiadaniu transakcji nieruchomości, które w jej opinii, są bardziej podobne do nieruchomości wycenianej a przede wszystkim są nowsze i zostały wykorzystane w innym operacie szacunkowym dotyczącym wyceny nieruchomości przy ulicy Akacjowej. Nadto strona wniosła o sporządzenie aneksu do operatu szacunkowego lub nowego operatu, który uwzględniłby jej uwagi.

Starosta Goleniowski pismem z dnia 29 listopada 2019 r. poinformował strony o wniesieniu uwag do operatu przez Burmistrza Gminy Goleniów, ponadto przesłał rzeczoznawcy majątkowemu pismo z uwagami w celu zapoznania się i zajęcia stanowiska w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma.

Pani Halina Stankowska – rzeczoznawca majątkowy - w piśmie z dnia 16 grudnia 2019 r. ustosunkował się do uwag, strony postępowania Burmistrza Gminy Goleniów, zawartych w piśmie z dnia 22 listopada 2019 r. Biegła wskazała, że: *„(...) doboru nieruchomości podobnych dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cechy nieruchomości podobnych. Przyjęte przeze mnie transakcje są podobne do nieruchomości wycenianej na ile jest to możliwe z uwagi na dostępne dane i dobrze odwzorowują zachowania rynku. Ponadto należy stwierdzić, że okres dwóch lat uznawany jest jako okres preferowany dla analizy cen transakcyjnych, a dla nieruchomości, które rzadko występują na rynku należy analizować okresy dłuższe, gdyż czas niezbędny do eksponowania tych transakcji jest dłuższy.”*

Podkreślić należy, że Starosta Goleniowski podziela stanowisko rzeczoznawcy majątkowego. W tym miejscu należy przytoczyć wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 22 listopada 2017 r., II SA/Gd 501/17 dotyczący doboru nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego oraz sporządzania operatu szacunkowego, z którym organ w pełni się zgadza: *„(...) operat szacunkowy stanowi sformalizowaną prawnie opinię rzeczoznawcy majątkowego wydawaną w zakresie posiadanych przez niego wiadomości specjalnych w zakresie szacowania nieruchomości. Tylko bowiem operat szacunkowy spełniający warunki formalne, ale również oparty na prawidłowych danych dotyczących szacowanej nieruchomości, właściwym doborze nieruchomości podobnych oraz właściwym wychwyceniu cech różniących te nieruchomości oraz nieruchomości wycenianej i właściwym ustaleniu współczynników korygujących, może stanowić podstawę rozstrzygnięcia sprawy dotyczącej odszkodowania. (...) Wartość nieruchomości ustalana jest na podstawie operatu szacunkowego sporządzanego na potrzeby każdego konkretnego postępowania. To rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, 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. Sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy stanowi dowód, że opisana w nim nieruchomość ma określoną wartość, a z kolei wartość ta jest podstawą określenia ceny. Niedopuszczalne jest zatem określanie wysokości odszkodowania na podstawie operatów sporządzonych w innych postępowaniach administracyjnych”*.

Wobec powyższego organ pismem z dnia 20 grudnia 2019 r. przesłał stronom pismo rzeczoznawcy majątkowego, z dnia 16 grudnia 2019 r., stanowiące odpowiedź na uwagi Burmistrza Gminy Goleniów do operatu szacunkowego sporządzonego dnia 23 października 2019 r. Strony zostały również pouczone o przysługującym im, zgodnie z art. 10 § 1 *kodeksu postępowania administracyjnego*, prawie do wypowiedzenia się co do zebranych dowód i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Pismem z dnia 14 sierpnia 2019 r. organ zawiadomił strony o przysługującym im, zgodnie z art. 10 § 1 *kodeksu postępowania administracyjnego*, prawie do wypowiedzenia się co do zebranych dowód i materiałów oraz zgłoszonych żądań, w tym z operatem szacunkowym z dnia 23 października 2019 r. sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Halinę Stankowską.

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 14 maja 2019 r. Natomiast wartość działki będącej przedmiotem niniejszego postępowania określona została na dzień 23 października 2019 r.

Badany operat zawiera poniższe informacje o wycenianej nieruchomości:

1/ działka numer 327/7:

- a) o zagospodarowaniu: „*nawierzchnia betonowa z płyt ażurowych na całej powierzchni w stanie dostatecznym.*”
- b) o sąsiedztwie: „*zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna.*”
- c) o położeniu: „*przy ulicy Alei Róż.*”
- d) o kształcie: „*wydłużony wielokąt, teren płaski.*”
- e) uwagi: „*działkę przecina sieć ciepłownicza, na fragmencie działki na powierzchni ok. 2 m² przy granicy z działką nr 327/5 ma miejsce służebność drogowa na rzecz działki nr 327/6.*”
- f) o przeznaczeniu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goleniów: „*tereny budownictwa mieszkaniowego w strefie rozwoju osadnictwa.*”

2/ działka numer 327/8:

- a) o zagospodarowaniu: „*nawierzchnia z trylinki na całej powierzchni w stanie dostatecznym.*”
- b) o sąsiedztwie: „*zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.*”
- c) o położeniu: „*przy ulicy Alei Róż.*”
- d) o kształcie: „*wydłużony wielokąt, teren płaski.*”
- e) uwagi: „*działkę przecina sieć wody ciepłej.*”
- f) o przeznaczeniu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goleniów: „*tereny budownictwa mieszkaniowego w strefie rozwoju osadnictwa.*”

3/ działka numer: 327/9:

- a) o zagospodarowaniu: „*nawierzchnia betonowa z płyt ażurowych na całej powierzchni w stanie dostatecznym.*”
- b) o sąsiedztwie: „*zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.*”

- c) o położeniu: „przy ulicy Alei Róż.”
- d) o kształcie: „wydłużony wielokąt, teren płaski.”
- e) uwagi: „działkę przecina sieć wody ciepłej.”
- f) 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. Z kolei wartość ograniczonego prawa rzeczowego (służebności drogowej) oszacowała jako koszt uzyskania tego prawa.

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 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 7 transakcji nieruchomościami podobnymi, który stanowił podstawę do przeprowadzenia procedury wyceny.

Z tych nieruchomości najniższą cenę stanowiła kwota 163,39 zł za m², a najwyższą kwota 468,75 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 szczegółowa – 80%, 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: 327/8, 327/9 i 327/10 - nastąpiło na podstawie iloczynu ustalonej wartości jednostkowej i powierzchni działek i wyniosło po zaokrągleniu 79.590,00 zł (41.070,00 zł za dz. nr 327/8, 18.460,00 zł za dz. nr 327/9 i 20.060,00 zł za dz. nr 327/10).

Natomiast wartość części składowych gruntu (nawierzchnia z ażurowych płyt betonowych na działce numer 327/8 i działce numer 327/10 oraz nawierzchnia z trylinki na działce numer 327/9) określono w podejściu kosztowym, metodą kosztów odtworzenia, technika wskaźnikową przy użyciu wzoru uwzględniającego: wymiary obiektów, jednostkową cenę netto obiektów podobnych (zgodnie z katalogiem Inwestycje i remonty – materiały informacyjne III kwartał 2019 r. <http://bistyp.wolterskluwert.pl/WKPLOnline>), wskaźnik regionalny, stopień zużycia technicznego obiektów (oceniono na podstawie oględzin) oraz koszty dokumentacji i nadzoru (przyjęto 3%). Wartość odtworzeniowa części składowych gruntu (działek numer: 327/8, 327/9, 327/10) wyniosła po zaokrągleniu 12.740,00 zł, w tym: 6.670,00 zł za dz. nr 327/8, 2.810,00 zł za dz. nr 327/9, 3.260,00 zł za dz. nr 327/10.

Nadto w operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy określiła wartość ograniczonego prawa rzeczowego (tj. służebności drogowej) na kwotę, po zaokrągleniu, 320,00 zł.

Łączna wartość odszkodowania za przedmiotową nieruchomość wyniosła 92.330,00 zł, w tym: 79.590,00 zł - wartość gruntu, 12.740,00 zł – wartość odtworzeniowa obiektów budowlanych. Natomiast wartość ograniczonego prawa rzeczowego wyniosła 320,00 zł.

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.

W niniejszej sprawie wyżej wymieniony przepis nie znajduje zastosowania, z uwagi na fakt, iż dotychczasowi współwłaściciele nieruchomości nie wydali jej inwestorowi w ustawowym terminie. Wspomnieć należy, iż w piśmie z dnia 19 sierpnia 2019 r. Burmistrz Gminy Goleniów poinformował o wydaniu nieruchomości przez [REDAKTURA] (data wpływu pisma do urzędu 11 lipiec 2019 r.) oraz [REDAKTURA] (data wpływu pisma do urzędu 3 lipiec 2019 r.). Ponadto pismem z dnia 1 sierpnia 2019 r. [REDAKTURA] poinformowali organ o wydaniu nieruchomości Burmistrzowi Gminy Goleniów.

Wskazać należy, iż oświadczenia o wydaniu nieruchomości złożone przez [REDAKTURA] oraz [REDAKTURA] nie odnoszą żadnego skutku prawnego, ponieważ zostały wniesione przez osoby, które nie są współwłaścicielami wywłaszczonej pod inwestycje drogową nieruchomości. Osobom tym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu a nie własność gruntu. Stąd też oświadczenia te nie stanowią podstawy do powiększenia odszkodowania.

Natomiast oświadczenie [REDAKTOWANE] zostało wniesione w ustawowym terminie oraz przez podmiot uprawniony tj. przez współwłaściciela wywłaszczonej nieruchomości.

Niemniej jednak organ stoi na stanowisku, iż w przedmiotowej sprawie nie można zastosować przepisu dotyczącego powiększenia odszkodowania, ponieważ nieruchomość została wydana tylko przez jednego ze współwłaścicieli a nie przez wszystkich uprawnionych do tego współwłaścicieli. Powyższe stanowisko zgodne jest z poglądami przedstawionymi w opracowaniu Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej pt. „Odszkodowania za nieruchomości przeznaczone na cele inwestycji liniowych”:
„We współwłasności prawo własności przysługuje niepodzielnie kilku osobom. Żaden ze współwłaścicieli nie ma więc wyłącznego prawa do fizycznie wydzielonej części rzeczy, a każdemu z nich przysługuje jednakowe prawo do całej rzeczy, ograniczone jedynie takim samym prawem pozostałych współwłaścicieli. Udział w prawie własności rzeczy wyraża zakres uprawnień współwłaściciela względem rzeczy wspólnej, który wyrażony jest ułamkiem. Z tego względu udział we współwłasności jest określany mianem idealnej czy myślowej części wspólnego prawa do rzeczy wspólnej. Istotne jest zwrócenie uwagi na konieczność wyraźnego odróżnienia prawa od przedmiotu tego prawa. Zestawiając udział współwłaściciela z własnością całej rzeczy wspólnej należy stwierdzić, że prawo własności całej rzeczy przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom. Współwłaściciel nie ma wyłącznego prawa własności do żadnej fizycznie wydzielonej części rzeczy. Rzecz będąca przedmiotem współwłasności jako całość oraz każda materialna część tej rzeczy należy niepodzielnie do wszystkich współwłaścicieli. Wszystkim współwłaścicielom przysługuje wspólne prawo własności zespolone z udziałów współwłaścicieli. Jak wynika z treści art. 198 Kc każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Natomiast do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (art. 199 zd 1 Kc). Ustawodawca przyjął rozwiązanie, zgodnie z którym do dokonania czynności rozporządzających oraz przekraczających zakres zwykłego zarządu niezbędne jest zgodne działanie wszystkich współwłaścicieli. Wobec powyższego, aby doszło do skutecznego wydania nieruchomości, uprawniającego do podwyższenia należnego odszkodowania o 5% wartości nieruchomości, niezbędne jest działanie wszystkich współwłaścicieli. Jak wskazano wyżej współwłaściciel może jedynie rozporządzać swoim udziałem w prawie własności nieruchomości, który jest rozumiany jako zakres uprawnień współwłaściciela względem rzeczy wspólnej. Nie określa natomiast jaka fizycznie wydzielona część nieruchomości należy do danego współwłaściciela. Brak aktywności pozostałych współwłaścicieli oznacza, iż nie wyrazili oni zgody na rozporządzanie nieruchomością, polegające na wydaniu działki inwestorowi. Czynność jednego ze współwłaścicieli nie powoduje bowiem fizycznego wydzielenia z nieruchomości części odpowiadającej jej udziałowi, a tym samym uniemożliwia inwestorowi faktyczne objęcie w posiadanie części nieruchomości.” Pogląd ten znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych przykładowo wymienić należy wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 czerwca 2014 r. w sprawie I OSK 2790/12 (niepubl.) oraz wyrok Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 30 września 2014 r. II SA/Ol691/14. 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 nieruchomości składającej się z działek numer: 327/8, 327/9 i 327/10 (wraz z częściami składowymi), położonej w obrębie ewidencyjnym numer 8 miasta Goleniów, w wysokości 92.330,00 zł.

Nadto zgodnie z art. 18 ust. 1a ustawy *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 12 ust.4, lub na prawie użytkownika wieczystego tych nieruchomości są ustanowione ograniczone prawa rzeczowe, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw. Zgodnie z art. 18 ust. 1d cytowanej ustawy kwotę odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustaloną na dzień, o którym mowa w art. 18 ust. 1, wypłaca się osobom, którym te prawa przysługiwały. Organ zgodnie z powołanymi wyżej przepisami, powinien zatem określić wartość ograniczonego prawa rzeczowego, następnie odjąć ją od ustalonego odszkodowania za utracone prawo własności i kwotę tę przyznać na rzecz osoby uprawnionej z tego tytułu.

W niniejszej sprawie ma miejsce taka sytuacja, ponieważ na wywłaszczonej nieruchomości została ustanowiona służebność drogowa. Zatem współwłaścicielom wywłaszczonej nieruchomości zostało przyznane odszkodowanie, pomniejszone o wartość ograniczonego prawa rzeczowego tj. w wysokości **92.010,00 zł** (92.330,00 zł tj. wartość nieruchomości – 320,00 zł tj. ustalona przez rzeczoznawcę wartość ograniczonego prawa rzeczowego = 92.010,00 zł). Dokonując przeliczenia wartości ustalonego odszkodowania za wywłączoną nieruchomość w oparciu o udziały przypadające na poszczególnych współwłaścicielach ustalono wysokość odszkodowań należnych współwłaścicielom. Natomiast na rzecz [REDAKOWANE] z tytułu wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego tj. służebności drogowej zostało przyznane odszkodowanie w wysokości [REDAKOWANE]

Z kolei wysokość odszkodowania przypadająca zmarłym Danucie i Janowi małżonkom Kondraciuk (z uwagi na brak postępowania spadkowego po zmarłym co skutkuje nieuregulowanym stanem prawnym nieruchomości) zostanie złożona do depozytu sądowego na okres 10 lat. Uprawnionymi do odbioru odszkodowania z depozytu sądowego będą spadkobiercy po Danucie i Janie małżonkom Kondraciuk.

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 zebraniem 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.

Otrzymują:

- 1/ strony postępowania według rozdzielnika
- 2/ Gmina Goleniów
Urząd Gminy i Miasta w Goleniowie
Plac Lotników 1
72-100 Goleniów
- 3/ Spółdzielnia Mieszkaniowa „OSADA” w Goleniowie
ul. Jana Matejki 22
72-100 Goleniów
- 4/ Enea Operator Sp. z o.o.
z siedzibą w Poznaniu
ul. Strzeszyńska 58
60-479 Poznań
adres do korespondencji:
Enea Operator Sp. z o.o.
z siedzibą w Poznaniu
Oddział Dystrybucji w Szczecinie
ul. Jacka Malczewskiego 5/7
71-616 Szczecin
- 5/ aa

Z up. STAROSTY
Monika Kachnowicz
DYREKTOR
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

Podano do publicznej wiadomości (w trybie art. 49 kpa w związku z art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ogłoszenie na):
- 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