

Gm.683.2.2019.OK

Kamień Pomorski, dnia 13 lipca 2020 r.

### Decyzja

Na podstawie art.12 ust 4a, w związku z art.11a ust.1 oraz na podstawie art.12 ust. 5, art.18 ust.1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz.1474 ze zm.) oraz art.104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.) oraz art.130 ust.2 i art.132 ust.1a i art.134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.),

### Orzekam

**1. o ustaleniu odszkodowania na kwotę 12 441,35 zł (słownie: dwanaście tysięcy czterysta czterdzieści jeden złotych 35/100) na rzecz:**

Lp.	Imię i Nazwisko	Udział w nieruchomości	Wysokość odszkodowania wg udziału (zł)
1.	Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z siedzibą w Warszawie	29845/115038	3562
2.	Dziewulscy Małgorzata i Artur	6108/115038	729
3.	Bogdan Wronkowski	4883/115038	582,8
4.	Ludowy Klub Sportowy „Baszta” z siedzibą w Golczewie	4627/115038	552,24
5.	Szukalscy Urszula i Albert	4444/115038	530,4
6.	Renata Szymańska	4422/115038	527,77
7.	Kamil Bodnik	4402/115038	525,39
8.	Ireneusz Wawryk	4348/115038	518,94
9.	Kuc Joanna i Remigiusz	3968/115038	473,59
10.	Mariola Gradek	3968/115038	473,59
11.	Dyksy Dorota i Grzegorz	3962/115038	472,87
12.	Kozłowsy Ewelina i Leszek	3957/115038	472,28
13.	Gugulscy Aneta i Mirosław	3917/115038	467,5

Lp.	Imię i Nazwisko	Udział w nieruchomości	Wysokość odszkodowania wg udziału (zł)
14.	Piotr Duda	3886/115038	463,8
15.	Ludowy Klub Sportowy „Baszta” z siedzibą w Golczewie	1972/115038	235,36
16.	Barbara Mrozowska	1/2 z 3920/115038	233,93
17.	Stefan Mrozowski	1/2 z 3920/115038	233,93
18.	Regina Borys	1941/115038	231,66
19.	Helena Chlebowska	1918/115038	228,92
20.	Marek Zarzycki	1887/115038	225,22
21.	Grzegorz Zagórski	1877/115038	224,02
22.	Agnieszka Walaszczyk	1/2 z 2020/115038	120,54
23.	Artur Grymuza	1/2 z 2020/115038	120,54
24.	Anna Jurewicz	1/5 z 1969/115038	47
25.	Zofia Kraszewska	1/5 z 1969/115038	47
26.	Krystyna Dzido	1/5 z 1969/115038	47
27.	Józef Karbowski	1/5 z 1969/115038	47
28.	Regina Janikowska	1/5 z 1969/115038	47

**z tytułu wywłaszczenia pod drogę nieruchomości** oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka numer **628/30** o pow.0,0210 ha, położonej w obrębie 6 miasta Golczewo, gmina Golczewo, przeznaczonej na podstawie decyzji Starosty Kamieńskiego nr 2/2018 z dnia 21 grudnia 2018 r. znak: Boś.7011.003.2018.TK *na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa dróg gminnych ul. Papieża Jana Pawła II i odc. ul. Jedności Narodowej, łączących drogę wojewódzką nr 108 ze skrzyżowaniem dróg wojewódzkich nr 106 i 108 wraz z budową sieci kanalizacji deszczowej”* - która przeszła z mocy prawa za odszkodowaniem na własność Gminy Golczewo.

**2. Odszkodowanie, o którym mowa w ust.1, Gmina Golczewo zobowiązana jest wypłacić** jednorazowo w terminie **14 dni** od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

## Uzasadnienie

Na podstawie decyzji Starosty Kamieńskiego nr 2/2018 z dnia 21 grudnia 2018 roku znak: Boś.7011.003.2018.TK, zwanej dalej „decyzją zrid”, która stała się ostateczna 24 stycznia 2019 roku, została wydzielona i przyjęta z mocy prawa pod drogę gminną działka numer 628/30 o pow.0,0210 ha, położona w obrębie 6 miasta Golczewo, gmina Golczewo, wydzielona z działki 628/13, dla której prowadzona była przez Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim księga wieczysta KW nr SZ1K00008377/4.

Następnie, postanowieniami znak: Boś.7011.003.2018.TK z dnia 14 maja 2019 roku i dnia 23 lipca 2019 roku Starosta Kamieński sprostował oczywiste omyłki w decyzji zrid nr 2/2018.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej KW nr SZ1K00008377/4, dotychczasowymi współwłaścicielami numer 628/30 były podmioty wyszczególnione w Dziale II ww księgi wieczystej gruntowej. Przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, z wyodrębnionymi księgami wieczystymi lokalowymi.

Na podstawie art.12 ust 4a, w związku z art.11a ust.1 oraz art.12 ust. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, zwanej dalej „specustawą”, Starosta, w odniesieniu do dróg gminnych wydaje decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomość, która z mocy prawa stała się własnością Gminy Golczewo. Odszkodowanie za nieruchomości, o których mowa w art.12 ust.4, przysługuje dotychczasowym właścicielom, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe i ustala się je stosując odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, zwanej dalej „ugn”, z uwzględnieniem art.18 specustawy.

W myśl art.154 ust.1 ugn, rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie jej w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Z kolei zgodnie z art.134 ust.1 ugn, podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art.135 ugn., wartość rynkowa nieruchomości. Przy jej określeniu uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz jej aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami ( art.134 ust.2 ugn). Wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości (art.134 ust.3). Natomiast jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia (art.134 ust.4).

Na podstawie § 36 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz.2109 ze zm.) zwanego dalej „rozporządzeniem”, wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów specustawy określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art.154 ugn bez uwzględniania ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zastosowano przepis § 36 ust.3 pkt.1 rozporządzenia, zgodnie z którym „ w przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości zgodnie z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób: wartość działek gruntu wydzielonych po nowe drogi publiczne albo poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m<sup>2</sup> gruntów, z których wydzielono te działki gruntu i ich powierzchni- powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50 %”.

Postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za przejęcie przedmiotowej działki zostało wszczęte zawiadomieniem z dnia 28 maja 2019r., znak Gm.683.2.2019.OK.

Stosownie do art.18 ust.1 specustawy wysokość odszkodowania 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. W myśl art.130 ust.2 ugn w związku z art.12 ust.5 specustawy, ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Opinia o wartości nieruchomości sporządzana jest przez rzeczoznawcę majątkowego na piśmie w formie operatu szacunkowego (art.156 ust.1 ugn).

Mając powyższe na uwadze, Starosta Kamiński wyłonił rzeczoznawcę majątkowego Jacka Wolskiego posiadającego uprawnienia nr 4122, celem określenia wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu utraty praw do działki 628/30 o pow.0,0210 ha, przeznaczonej pod inwestycję drogową. Rzeczoznawca majątkowy w dniu 07 lipca 2019 roku sporządził operat szacunkowy przedmiotowej nieruchomości, określając jej wartość rynkową w kwocie łącznej 28.970,00 zł. Na wyliczoną wartość złożyły się następujące elementy: wartość gruntu 13.730,00 zł oraz wartość odtworzeniowa składników budowlanych 15.240,00 zł. Według oświadczenia Burmistrza Gminy Golczewo z dnia 26.08.2019 r. utwardzenie terenu oraz nasadzenia na działce nr 628/30 (przed podziałem) obręb 6 m. Golczewo zostały wykonane ze środków Gminy Golczewo. Na tej podstawie Starosta Kamiński wydał w dniu 30 sierpnia 2019 roku decyzję znak: Gm.683.2.2019.OK, ustalając na rzecz współwłaścicieli nieruchomości odszkodowanie. Ponadto, zobowiązał Gminę Golczewo do wypłaty tego odszkodowania w terminie 14 dni od dnia w którym decyzja odszkodowawcza stanie się ostateczna.

Od ww. decyzji odszkodowawczej odwołanie wniosła Gmina Golczewo, reprezentowana przez Burmistrza Gminy Golczewo zarzucając, iż ustalone odszkodowanie z tytułu przyjęcia pod drogę działki nr 628/30 o pow.0,0210 ha, zostało oparte na operacie szacunkowym zawierającym błędny wybór metody dokonania wyceny jako podejścia porównawczego i przyjęcie do porównania ceny 1 m<sup>2</sup> ze sprzedaży nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe, skutkujące wysoką ceną, odbiegającą od realiów panujących na rynku golczewskim. Ponadto, skarżący wskazał, że w operacie szacunkowym nieprawidłowo określona została suma współczynnika korygującego. Gmina Golczewo wniosła o zmianę ww decyzji i obniżenia ustalonej kwoty odszkodowania.

Organ II instancji w toku prowadzonego postępowania odwoławczego ustalił, że treść przedmiotowego operatu pozwala stwierdzić, iż rzeczoznawca prawidłowo dokonał analizy rynku nieruchomości, a przyjęte do porównań transakcje dotyczą nieruchomości podobnych, w rozumieniu art. 4 pkt 16 u.g.n. Nadto, operat szacunkowy posiada wszystkie elementy określone w § 56 ust.1 rozporządzenia, co powoduje, że można było tę opinię przyjąć jako dowód w sprawie. Rzeczoznawca dokonując wyceny uwzględnił w szczególności rodzaj nieruchomości, jej położenie oraz stan, sposób użytkowania i przeznaczenie. Zdaniem organu II instancji, przedmiotowy operat szacunkowy pod względem jego formy, jak też metody i techniki szacowania sporządzony został zgodnie z przepisami prawa. Jest on zupełny i logicznie wskazuje poszczególne etapy wyceny. Zastosowanie przyjętego podejścia wyceny i jej metody zostały opisane i uzasadnione. W związku z tym, organ II instancji stwierdził, że zarzuty, zawarte w odwołaniu Gminy Golczewo nie znajdują uzasadnienia.

Jednakże, Organ II instancji podniósł w swoim rozstrzygnięciu, że:

- Starosta Kamiński ograniczył się jedynie do zbadania księgi wieczystej prowadzonej dla gruntu, co skutkowało pominięciem stanu prawnego wszystkich nieruchomości lokalowych, do których odsyła dział II księgi wieczystej dla gruntu, a w szczególności powinien zbadać, czy na wyłączonej gruncie oraz nieruchomościach lokalowych istniały ograniczone prawa rzeczowe w rozumieniu art. 244 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz.1145 ze zm.) np. służebność, hipoteka;

- postępowanie odszkodowawcze powinno być ustalone tylko dla udziałów 104241/115038 z uwagi na to, że Gmina była i jest nadal właścicielem działki nr 628/30 z obrębu 6 miasta Golczewo, tymczasem w zaskarżonej decyzji Starosty Kamińskiego z dnia 30 sierpnia 2019 roku. znak:

Gm.683.2.2019.OK zostało również ustalone odszkodowanie w wysokości 1.288,65 zł na rzecz Gminy Golczewo za udział 10797/115038 części;

- w decyzji ustalono odszkodowanie na rzecz Andżeliki Ślefarskiej w udziale do 1877/115038 części, gdy tymczasem na podstawie umowy sprzedaży Rep. A nr 124/2019 z dnia.08.01.2019 r. nowym właścicielem nieruchomości jest Grzegorz Zagórski, a więc jeszcze przed dniem ostateczności decyzji zrid.

Wojewoda Zachodniopomorski po rozpatrzeniu odwołania, w oparciu o całokształt materiału dowodowego oraz obowiązujące przepisy prawa decyzją znak: GN-2.7570.420.2019.MB z dnia 17.02.2020 roku uchylił zaskarżoną decyzję w całości i przekazał ją do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji.

Starosta Kamieński pismem z dnia 27 maja 2020 r. zawiadomił wszystkie strony wymienione w art.12 ust.4 specustawy o ponownym wszczęciu postępowania administracyjnego. Biorąc pod uwagę ilość stron (więcej niż 20), w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania został zawarty zapis o działaniu na podstawie art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego, zwanej dalej „kpa”, z którego wynika, że wszelkie czynności i decyzje podejmowane w postępowaniu będą obwieszczane w Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń Starostwa.

Organ uwzględnił zmianę właściciela w udziale do 1877/115038 części ponieważ zmiana nastąpiła jeszcze przed dniem ostateczności decyzji zrid.

Sporządzony dnia 7 lipca 2019 r. operat szacunkowy przez rzeczoznawcę majątkowego Jacka Wolskiego został zaktualizowany. Na dzień aktualizacji 1 lipca 2020 r. wartość rynkowa nieruchomości- działki nr 628/30 w obrębie 6 miasta Golczewo nie uległa zmianie, ponieważ nie wystąpiły zmiany uwarunkowań wymienionych w art. 154 ust. 1 ugn. Analiza czynników mających wpływ na wartość nieruchomości została opisana na stronie 2 klauzuli potwierdzającej aktualność operatu. Inwestor w dniu 02 lipca 2020 r. został poinformowany o sporządzeniu i treści klauzuli operatu szacunkowego z 2019 roku.

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość obejmująca działkę gruntu o numerze 628/30 o pow.0,0210 ha, położoną w obrębie 6 miasta Golczewo, gmina Golczewo, powiat kamieński, województwo zachodniopomorskie. Celem wyceny było określenie wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu utraty praw do nieruchomości przeznaczonej pod inwestycję drogową. Data dokonania oględzin przedmiotowej nieruchomości to 14 czerwca 2019 roku. Wyceny dokonano według stanu działki na dzień wydania decyzji zrid tj. 21 grudnia 2018 roku. Na dzień wydania decyzji zrid przedmiotowa nieruchomość, dla której prowadzona była przez Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim księga wieczysta KW nr SZ1K/00008377/4, była współwłasnością osób wymienionych w decyzji (petitum). Działy III i IV księgi wieczystej, prowadzonej dla niniejszej nieruchomości, nie zawierały wpisów.

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest we wschodniej części Golczewo przyległej do ulicy Papieża Jana Pawła II. Najbliższe sąsiedztwo działki to teren zabudowany budynkiem mieszkalnym z usługami na parterze. Działka została wydzielona z nieruchomości posiadającej pełne urządzenia infrastruktury technicznej. Lokalizacja nieruchomości w warunkach rynku lokalnego jest korzystna. W skład przedmiotowej działki wchodzi składniki budowlane:

nawierzchnia drogowa- parkingi z kostki typu „polbruk” o powierzchni 210 m<sup>2</sup> o braku zużycia (nowa inwestycja).

Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, natomiast zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Golczewo, działka zlokalizowana jest na obszarze terenu towarzyszącemu przy usługach.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartości prawa własności nieruchomości posługując się podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej (opis na stronie 7 i 8 operatu szacunkowego). Przyjęto jednostkę porównawczą – cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki. Natomiast do składników budowlanych zastosowano technikę wskaźnikową (2%). Wartość części składowych ustalona na podstawie kosztu odtworzenia, który obejmuje koszt odtworzenia obiektu budowlanego

pomniejszonego o stopień zużycia (opis na stronie 10 i 11 operatu szacunkowego).

Na podstawie § 4 ust.1 rozporządzenia, przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Zgodnie z § 4 ust.4 rozporządzenia „przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cech tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości”. W metodzie korygowania ceny średniej przy określeniu wag cech rynkowych przyjmuje się, że wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny zawiera się w przedziale – cena minimalna- cena maksymalna, określonych w zbiorze cen transakcyjnych nieruchomości podobnych.

Przedmiotem analizy były transakcje nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod inwestycje drogowe. Z analizy rynku wynika, że na lokalnym rynku, a także na rynku obejmującym miejscowości nadmorskie powiatu kamieńskiego i gryfickiego nie miały miejsca sprzedaże działek gruntowych przeznaczonych pod drogi, w których sposób zawarcia transakcji odpowiadał warunkom rynkowym.

Analiza rynku wskazała, że w okresach wcześniejszych niż 2 lata, transakcje sprzedaży działek gruntowych przeznaczonych pod drogi były sporadyczne i dotyczyły działek nabywanych pod te inwestycje przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad (węzeł drogowy Parlówko). Wszystkie te transakcje następowały w drodze rokowań między zainteresowanymi.

W latach 2018 - 2019 na terenie Golczewa dokonano ponad 20 transakcji sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę i najczęściej pod zabudowę mieszkaniową. W zebranej bazie zbywanych nieruchomości odnotowano następujące ceny brzegowe: 32,98 zł/m<sup>2</sup> i 65,40 zł/m<sup>2</sup>. Średnia cena dla transakcji przyjętych wyniosła- 54,35 zł/m<sup>2</sup>. Różnice cen były uzależnione od głównych atrybutów rynkowych takich jak: lokalizacja, powierzchnia działki, infrastruktura techniczna i dojazd. Powierzchnie przyjętych do określenia wartości nieruchomości niezabudowanych wynosiły od 24 5m<sup>2</sup> do 4979 m<sup>2</sup> przy przeciętnej 1462 m<sup>2</sup>.

Dla analizowanego rynku nieruchomości rzeczoznawca określił sumy współczynników korygujących: **C min 0,607** i **C max 1,203**. Na podstawie określenia wagi każdej cechy rynkowej oraz wyników porównania określono wartość rynkową 1m<sup>2</sup> działki - **65,38 zł/m<sup>2</sup>**.

W związku z czym rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową nieruchomości gruntowej działki nr 628/30 o powierzchni 210 m<sup>2</sup> na kwotę – **13 730, 00 zł** (słownie: trzynaście tysięcy siedemset trzydzieści złotych). Natomiast wartość kosztową składników budowlanych określono na kwotę- **15 240,00 zł** (słownie: piętnaście tysięcy dwieście czterdzieści złotych).

Jak wynika z oświadczenia Burmistrza Gminy Golczewo z dnia 26.08.2019 roku, znajdujące się na działce 628/30 składniki budowlane wybudowane zostały w całości ze środków Gminy Golczewo tj. parking z kostki typu polbruk 210 m<sup>2</sup>, zatem ich wartość została pominięta przy ustaleniu wysokości odszkodowania.

Ponadto, w art.18 ust.1e specustawy wskazano na powiększenie wysokości odszkodowania o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego, jeżeli dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej wyda tę nieruchomość niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia:

- 1) doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej,
- 2) doręczeniu postanowienia o nadaniu decyzji o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej rygору natychmiastowej wykonalności albo
- 3) w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna.

Zdaniem organu, w niniejszej sprawie, przesłanki do uzyskania podwyższonego o 5% odszkodowania, o jakim mowa w wyżej cytowanym przepisie art.18 ust.1e, nie zostały spełnione.

Dowód stanowi pismo Burmistrza Golczewa znak: ZMK.6833.2.2019 z dnia 27 czerwca 2019 roku, jako jednostronne oświadczenie złożone przez Gminę Golczewo o nie wydaniu inwestorowi nieruchomości oznaczonej jako działka nr 628/30 w obrębie 6 miasta Golczewo, gmina Golczewo. Na podstawie art.9 i 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego strony zostały powiadomione o zgromadzeniu materiału dowodowego w sprawie wydania decyzji dotyczącej wypłaty odszkodowania za nieruchomość oznaczoną jako działka nr 628/30 o pow. 0,0210 ha położona w obrębie 6 miasta Golczewo, gmina Golczewo, zajęta pod rozbudowę drogi gminnej.

Dowód w postaci operatu szacunkowego organ ocenił pod względem formalnym jako spełniający wszelkie wynikające z przepisów prawa wymogi, spójny, logiczny, kompletny oraz został on przyjęty jako podstawa rozstrzygnięcia w przedmiotowym postępowaniu. Operat szacunkowy zawiera wszystkie wymagane prawem elementy, w szczególności określone w rozporządzeniu.

W ocenie organu operat szacunkowy Jacka Wolskiego z dnia 7 lipca 2019 roku, który został zaktualizowany w dniu 01 lipca 2020 r., został przyjęty jako dowód w sprawie i stanowi podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania. Określona w nim wartość jest wartością rynkową prawa własności, czyli najbardziej prawdopodobną jej ceną możliwą do uzyskania na rynku, ustaloną z uwzględnieniem cen transakcyjnych, czyni zadość powołanym wyżej przepisom. Odszkodowanie ustalono w wysokości odpowiadającej wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego Jacka Wolskiego. Nie znaleziono podstawy do powiększenia wartości nieruchomości o 5% z uwagi na brak dowodów na wydanie nieruchomości w terminie ustawowym.

Organ zbadał stan prawny dwudziestu dwóch ksiąg wieczystych lokalowych przedmiotowej nieruchomości W dziale IV dwóch ksiąg znajduje się zapis o hipotekach umownych i w dziale III dwóch ksiąg wieczystych znajduje się zapis o wszczętej egzekucji. W związku z czym, do wierzycieli zostało wysłane zapytanie, czy będą oni żądali od inwestora- Gminy Golczewo przekazania ustalonego w przedmiotowym postępowaniu administracyjnym odszkodowania na poczet spłaty wierzytelności. Negatywną odpowiedź udzieliły dwa podmioty i dotyczy to ksiąg lokalowych o numerze: SZ1K/00034762/1 i SZ1K/00029591/3. Pozostałe podmioty nie udzieliły odpowiedzi i dotyczyło to ksiąg wieczystych lokalowych o numerze: SZ1K/00029818/1 i SZ1K/00029599/9. Niemniej, strony te zostały powiadomione o wszczęciu postępowania i miały możliwość uczestniczyć na każdym jego etapie.

Dla działki nr 628/30 z obrębu 6 miasta Golczewo, stanowiącej własność Gminy Golczewo i pozostałych właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych, na mocy decyzji na podstawie art.12 ust.4d specustawy drogowej, z dniem, w którym decyzja zrid stała się ostateczna, wygasło prawo własności gruntu dla właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych i użytkowych w łącznym udziale 104241/115038. Dlatego Organ ustalił odszkodowanie tylko dla udziałów 104241/115038 i nie ustalił odszkodowania dla Gminy Golczewo posiadającej w działce nr 628/30 udział 10797/115038 części z uwagi na to, że Gmina była i jest nadal właścicielem działki.

Stronom postępowania zapewniono czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwiono wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz żądań, zgodnie z art.10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego (dowód: osobisty odbiór korespondencji).

Stosownie do art.18 ust.3 specustawy odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

Waloryzacji dokonuje organ, osoba lub jednostka organizacyjna zobowiązana do zapłaty odszkodowania (art.132 ust.3 ugn).

Nieruchomość opisana w niniejszej decyzji przeznaczona jest pod rozbudowę drogi gminnej, a zatem ustalone odszkodowanie winno być wypłacono przez Gminę Golczewo, w której imieniu działa Burmistrz Golczewa. Wypłata odszkodowania nastąpi jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

### Pouczenie

Na podstawie art.127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 kodeksu postępowania administracyjnego, w związku z art.23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych i art.9a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, od niniejszej decyzji Stronom służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Zachodniopomorskiego, za pośrednictwem Starosty Kamieńskiego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art.127a § 1 i 2 kodeksu 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.

**STAROSTA**

*Józef Malec*

#### Otrzymują:

1. Gmina Golczewo- reprezentowana przez Burmistrza Golczewa.
2. Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, Warszawa Bukowińska
3. Ludowy Klub Sportowy „Baszta” w Golczewie
4. Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z siedzibą w Warszawie
5. Małgorzata Dziewulska
6. Artur Dziewulski
7. Bogdan Wronkowski
8. Urszula Szukalska
9. Albert Szukalski
10. Renata Szymańska
11. Kamil Bodnik
12. Ireneusz Wawryk
13. Joanna Kuc
14. Remigiusz Kuc
15. Mariola Gradek
16. Dorota Dyksy
17. Grzegorz Dyksy
18. Ewelina Kozłowska
19. Leszek Kozłowski
20. Aneta Gugulska
21. Mirosław Gugulski
22. Piotr Duda
23. Barbara Mrozowska
24. Stefan Mrozowski
25. Regina Borys
26. Helena Chlebowska
27. Marek Zarzycki
28. Grzegorz Zagórski
29. Agnieszka Walaszczyk

30. Artur Grymuza
31. Anna Jurewicz
32. Zofia Kraszewska
33. Krystyna Dzido
34. Józef Karbowski
35. Regina Janikowska
36. Bank Spółdzielczy w Wolinie
37. Casus Finanse S.A., Wrocław
38. Bank Pekao S.A., Warszawa
39. Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny, Wrocław
40. Gm. a/a