

Gm.683.3.2019.OK

Kamień Pomorski, dnia 31 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) 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 11 700,00 zł (słownie: jedenaście tysięcy siedemset złotych) na rzecz:

Lp.	Imię i Nazwisko	Udział w nieruchomości	Wysokość odszkodowania wg udziału (zł)
1.	Gmina Golczewo	1/1	
2.	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zdrój” Kamień Pomorski	1325/10000	1.550,25
3.	Justyna Koziół	538/10000	629,46
4.	Teresa Łyko	538/10000	629,46
5.	Teresa Seweryn	538/10000	629,46
6.	PKO Bank Polski S.A. Oddział w Gdyni	538/10000	629,46
7.	Helena Krzewiniak	466/10000	545,22
8.	Kołodziejek Wiesława i Jerzy	466/10000	545,22
9.	Lichowscy Renata i Kazimierz	466/10000	545,22
10.	Michałowski Janina i Henryk	466/10000	545,22
11.	Szymanek Krystyna i Stanisław	465/10000	544,05
12.	Schulz Janina i Marian	465/10000	544,05
13.	Wiśniowscy Irena i Krzysztof	465/10000	544,05
14.	Tokarczyk Ewa i Michał	465/10000	544,05
15.	Graczyk Joanna i Andrzej	465/10000	544,05
16.	Eugenia Mikołajczyk	389/10000	455,13
17.	Janina Kołosowska	389/10000	455,13
18.	Anna Dąbek	389/10000	455,13
19.	Mielczarek Janina i Zbigniew	389/10000	455,13
20.	Tołoczko Maria i Ryszard	389/10000	455,13
21.	Bereszczyńscy Małgorzata i Mirosław	389/10000	455,13

z tytułu wywłaszczenia pod drogę nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka numer 745/2 o pow.0,0179 ha, położonej w obrębie 6 miasta Golczewo, gmina Golczewo, przeznaczonej na podstawie decyzji nr 2/2018 Starosty Kamieńskiego z dnia 21 grudnia 2018r. 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 r., została wydzielona i przyjęta z mocy prawa pod drogę gminną działka numer 745/2 o powierzchni 0,0179 ha, położona w obrębie 6 miasta Golczewo, gmina Golczewo, wydzielona z działki nr 745, dla której prowadzona była przez Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim księga wieczysta KW nr SZ1K00007711/1.

Następnie postanowieniem znak: Boś.7011.003.2018.TK z dnia 14 maja 2019 r. i kolejno postanowieniem znak: Boś.7011.003.2018.PK z dnia 23 lipca 2019 r. i 24 września 2019 r. Starosta Kamieński sprostował oczywiste omyłki w decyzji zrid nr 2/2018.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obrębie 6 miasta Golczewo, gmina Golczewo, powiat kamieński, województwo Zachodniopomorskie.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej KW nr SZ1K00007711/1, dotychczasowymi właścicielami działki nr 745/2 była Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zdrój” z siedzibą w Kamieniu Pomorskim w udziale do 1325/10000 części oraz pozostali właściciele wyodrębnionych lokali w łącznym udziale 8675/1000 części. Dział I księgi wieczystej zawierał wzmiankę – działka gruntu w użytkowaniu wieczystym do 15.11.2088 roku, zabudowana. Działy III i IV księgi wieczystej, nie zawierały wpisów.

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 wyłączone 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 wyłączenia powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób: wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m² 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 2019 r., znak Gm.683.3.2019.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 Kamieński wyłonił rzeczoznawcę majątkowego Jacka Wolskiego posiadającego uprawnienia nr 4122, celem określenia wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu utraty praw do działki 745/2 o pow. 0,0179 ha, przeznaczonej pod inwestycję drogową. Rzeczoznawca majątkowy w dniu 08 lipca 2019 roku sporządził operat szacunkowy przedmiotowej nieruchomości, określając jej wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w kwocie łącznej 8.230,00 zł.

Na tej podstawie Starosta Kamieński wydał w dniu 30 sierpnia 2019 roku decyzję znak: Gm.683.3.2019.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 745/2 o pow.0,0179 ha, zostało oparte na operacie szacunkowym zawierającym błędny wybór metody dokonania wyceny jako podejścia porównawczego i przyjęcie do porównania ceny 1 m² 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;
- błędne ustalenie odszkodowania na rzecz osób wymienionych w petitum decyzji tj. ustalono na rzecz Kołodziejek Wiesławy i Kazimierza, podczas gdy stan własności udziału wspólnego w nieruchomości wynoszący 466/10000 widniał na Kołodziejek Wiesławę i Jerzego.

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.

Również podnoszony zarzut, dotyczący błędu w imieniu osoby wymienionej w decyzji został sprostowany Postanowieniem Starosty Kamieńskiego Gm.683.3.2019.OK z dnia 16.09.2019 roku.

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

- Starosta Kamieński 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 wywłaszczonym 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;

- w związku z przekształceniem się z dniem 1 stycznia 2019 r. prawa użytkowania wieczystego w prawo własności działki nr 745/2, odszkodowanie w niniejszej sprawie powinno zostać ustalone już za prawo własności gruntu;

- organ winien także prawidłowo stosować przepisy k.p.a. o doręczeniu stronom pism w sprawie.

Wojewoda Zachodniopomorski po rozpatrzeniu odwołania, w oparciu o całokształt materiału dowodowego oraz obowiązujące przepisy prawa decyzją znak: GN-2.7570.418.2019.MK z dnia 28.02.2020 roku uchylił zaskarżoną decyzję w całości i przekazał ją do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji.

Starosta Kamieński pismem z dnia 15 maja 2020 r., znak:Gm.683.3.2019.OK 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.

Burmistrz Gminy Golczewo pismem znak: ZMK.6833.2.2019 z dnia 14.05.2020 r. poinformował, że działka ewidencyjna nr 745 położona w obrębie Golczewo 6, będąca w użytkowaniu wieczystym, została z dniem 1 stycznia 2019 r. przekształcona w prawo własności na podstawie art.4 ust. 1 w związku z art.1 ustawy z 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Organ wezwał rzeczoznawcę majątkowego Jacka Wolskiego do sporządzenia aneksu do operatu szacunkowego z dnia 8 lipca 2019 r. w celu uwzględnienia przekształcenia się z dniem 1 stycznia 2019 r. prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przedmiotowej działki.

Sporządzony dnia 8 lipca 2019 r. operat szacunkowy został zaktualizowany datą 3 lipca 2020 roku. Inwestor w dniu 8 lipca 2020 r. drogą e-mailową został poinformowany o sporządzeniu aneksu i aktualizacji do operatu szacunkowego z 2019 roku. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości – działki nr 745/2 o pow. 0,0179 ha, położonej w obrębie 6 miasta Golczewo, została określona na kwotę – **11 700,00 zł** (słownie: jedenaście tysięcy siedemset złotych).

Przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, z wyodrębnionymi księgami wieczystymi lokalowymi. Celem wyceny było określenie wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu utraty praw do nieruchomości przeznaczonej pod inwestycję drogową. Wyceny dokonano według stanu działki na dzień wydania decyzji zrid tj. 21 grudnia 2018 r., która stała się ostateczna 24 stycznia 2019 roku.

Data sporządzenia wyceny to 8 lipca 2019 r., data dokonania oględzin nieruchomości to 14 czerwca 2019 roku.

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze miasta Golczewo przy ulicy Papieża Jana Pawła II 11 A-C, gminy miejsko-wiejskiej. Najbliższe sąsiedztwo działki to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Działka znajduje się w terenie z pełnym uzbrojeniem w liniowe urządzenia infrastruktury technicznej. Lokalizacja nieruchomości w warunkach rynku lokalnego jest korzystna.

Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, natomiast zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Golczewo, działka zlokalizowana jest na obszarze zabudowy mieszkaniowej. Dla działki nr 745, z której była wydzielona działka 745/2, wydano decyzję o lokalizacji celu publicznego nr 8/2013 dla inwestycji polegającej na rozbudowie sieci kablowej SN 15 kv.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartości prawa własności nieruchomości posługując się podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Przyjęto jednostkę porównawczą – cena 1 m² powierzchni działki (opis na stronie 7 i 8 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 Parłówko). 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/m² i 65,40 zł/m². Średnia cena dla transakcji przyjętych wyniosła- 54,35 zł/m². Różnice cen były uzależnione od głównych atrybutów rynkowych takich jak: lokalizacja, powierzchnia działki, infrastruktura techniczna oraz dojazd. Powierzchni przyjętych do określenia wartości nieruchomości niezabudowanych wynosiły od 245 m² do 4979 m² przy przeciętnej 1462 m².

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 1m² działki - **65,38 zł/m²**. Wartość rynkową nieruchomości gruntowej działki nr 745/2 o pow. 179 m² określono na kwotę– **11 700, 00 zł**. 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 745/2 w obrębie 6 miasta Golczewo, gmina Golczewo. Dlatego też wartość prawa własności nieruchomości gruntowej określona w operacie na kwotę- 11 700, 00 zł nie została powiększona o kwotę równą 5%.

Organ zbadał stan prawny dwudziestu jeden ksiąg wieczystych lokalowych przedmiotowej nieruchomości. W Dziale IV czterech tych ksiąg znajduje się zapis o hipotekach umownych. 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. Pozytywną odpowiedź udzielił jeden podmioty i dotyczyło to księgi lokalowej o numerze: SZ1K/00029787, który wskazał, iż wierzytelność nie wygasła, w związku z powyższym ustalone w postępowaniu odszkodowanie zostanie przeznaczone na spłatę zadłużenia. Pozostałe podmioty nie udzieliły odpowiedzi i dotyczyło to ksiąg wieczystych lokalowych o numerze: SZ1K/00027109/4, SZ1K/00028744/4 i SZ1K/00027325/4. Niemniej, strony te zostały powiadomione o wszczęciu postępowania i miały możliwość uczestniczyć na każdym jego etapie.

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 745/2 o pow. 0,0179 ha położona w obrębie 6 miasta Golczewo, gmina Golczewo, zajęta pod budowę drogi gminnej (dowód: osobisty odbiór korespondencji).

Gmina nie wniosła zastrzeżenia do operatu szacunkowego oraz zgromadzonych materiałów.

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 Rady Ministra z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego.

Na marginesie rozważań należy także wspomnieć, iż zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 6 marca 2012r. I SA/Wa 1450/11- pomimo iż operat szacunkowy jest dowodem w sprawie w myśl art.77 § 1 k.p.a., to organ prowadzący postępowanie nie może wkraczać w merytoryczną zawartość opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. Zatem jeżeli strona podważa prawidłowość sporządzonego w sprawie operatu szacunkowego, to na poparcie swoich zarzutów powinna zgodnie z treścią art.157 ugn. przedstawić przeciwdowód z opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych lub inny operat do którego organ musiałby się ustosunkować.

W ocenie organu operat szacunkowy Jacka Wolskiego z dnia 8 lipca 2019r., zaktualizowany dniem 3 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 nieruchomości gruntowej, 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.

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.

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) Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zdrój” Kamień Pomorski
- 3) Justyna Kozioł
- 4) Teresa Łyko
- 5) Teresa Seweryn
- 6) Piotr Lisiczko
- 7) Helena Krzewiniak
- 8) Wiesława Kołodziejek
- 9) Jerzy Kołodziejek
- 10) Renata Lichowska
- 11) Kazimierz Lichowski

- 12) Janina Michałowska
- 13) Henryk Michałowski
- 14) Krystyna Szymanek
- 15) Stanisław Szymanek
- 16) Janina Schulz
- 17) Marian Schulz
- 18) Irena Wiśniowska
- 19) Krzysztof Wiśniowski
- 20) Ewa Tokarczyk
- 21) Michał Tokarczyk
- 22) Joanna Graczyk
- 23) Andrzej Graczyk
- 24) Eugenia Mikołajczyk
- 25) Janina Kołosowska
- 26) Anna Dąbek
- 27) Janina Mielczarek
- 28) Zbigniew Mielczarek
- 29) Maria Tołoczko
- 30) Ryszard Tołoczko
- 31) Małgorzata Bereszczyńska
- 32) Mirosław Bereszczyński
- 33) Bank Pekao S.A. w Golczewie
- 34) PKO Bank Hipoteczny S.A. w Gdyni
- 35) EFG Eurobank ERGASIAS S.A. w Warszawie
- 36) Gm. a/a