

Gm.683.4.2019.OK

Kamień Pomorski, dnia 04 sierpnia 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 2018 r., poz. 2096 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 32 430,00 zł (słownie: trzydzieści dwa tysiące czterysta trzydzieści 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	5917/10000	19188,84
3.	Grażyna i Marian Kiełbasa	411/10000	1332,87
4.	Agnieszka i Kamil Czerwonka	411/10000	1332,87
5.	Mirosław Pietrzak	411/10000	1332,87
6.	Zbigniew Pawlak	344/10000	1115,59
7.	Stanisław Walczyk	344/10000	1115,59
8.	Joanna Berezowska	344/10000	1115,59
9.	Krystyna i Julian Gąska	344/10000	1115,59
10.	Helena i Zdzisław Praszkwoscy	344/10000	1115,59
11.	Alina i Zbigniew Twardowscy	344/10000	1115,59
12.	Anna i Paweł Kwarta	344/10000	1115,59
13.	Mieczysława Kielek	221/10000	716,71
14.	Irena i Mieczysław Gralak	221/10000	716,71

z tytułu wywłaszczenia pod drogę nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako **działka numer 744/1 o pow.0,0496 ha**, położonej w obrębie 6 miasta Golczewo, gmina Golczewo, przeznaczonej na podstawie decyzji nr 2/2018 Starosty Kamińskiego 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 w następujący sposób:

- dla współwłaścicieli wskazanych w pkt. od 1 do 12 tabeli, jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna;
- dla współwłaścicieli wskazanych w pkt.13 i 14 tabeli, Burmistrz Gminy Golczewo złoży do depozytu sądowego na okres 10 lat, jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna (art.133 pkt.2 ugn).

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 744/1 o powierzchni 0,0496 ha, położona w obrębie 6 miasta Golczewo, gmina Golczewo, wydzielona z działki nr 744, dla której prowadzona była przez Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim księga wieczysta KW nr SZ1K00007713/5.

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 SZ1K00007713/5, aktualnej na dzień wydania decyzji zrid, dotychczasowymi użytkownikami wieczystymi działki nr 744/1 była Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zdrój” z siedzibą w Kamieniu Pomorskim w udziale do 5917/10000 części oraz pozostali właściciele wyodrębnionych lokali w łącznym udziale 4083/1000 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 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 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 przejście przedmiotowej działki zostało wszczęte zawiadomieniem z dnia 28 maja 2019 r., znak Gm.683.4.2019.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 744/1 o pow. 0,0496 ha, przeznaczonej pod inwestycję drogową. Rzeczoznawca majątkowy w dniu 7 lipca 2019 roku sporządził operat szacunkowy przedmiotowej nieruchomości, określając jej wartość w kwocie łącznej 30.160,00 zł. Na wyliczona wartość złożyli się następujące elementy: wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu 22.800,00 zł oraz wartość odtworzeniowa składników budowlanych - 6.890,00 zł i nasadzeń - 470,00 zł.

Na tej podstawie Starosta Kamieński wydał w dniu 30 sierpnia 2019 roku decyzję znak: Gm.683.4.2019.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 744/1 o pow.0,0496 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. W ocenie odwołującego skutkowało to wysoką ceną, odbiegającą od realiów panujących na rynku golczewskim. Ponadto, skarżący wskazał, że w operacie szacunkowym nieprawidłowo określona została suma współczynnika korygującego;
- błędne podanie w uzasadnieniu decyzji powierzchni działki nr 744/1 o pow.0,49 ha, podczas gdy poprawna powierzchnia to 0,0496 ha.

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 odwołującej się, dotyczący powierzchni działki ujętej w uzasadnieniu decyzji nie miał wpływu na wysokość odszkodowania, ponieważ w decyzji (petitum) powierzchnie przedmiotowej działki wpisano prawidłowo.

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 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 744/1, odszkodowanie w niniejszej sprawie powinno zostać ustalone już za prawo własności gruntu;

- organ I instancji wadliwie ustalił krąg stron postępowania, następstwem czego było ustalenie odszkodowania na rzecz Józefa Pawlak, który co prawda figurował w księdze wieczystej w dacie orzekania przez organ, ale w dniu wydanej decyzji przez organ osoba już nie żyła;

- 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-2.7570.417.2019.MK z dnia 28.02.2020 roku uchylił zaskarżoną decyzję w całości i przekazał ją do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji.

Starosta Kamiński pismem z dnia 07 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 1960 r. 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 744 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 7 lipca 2019 r. w celu uwzględnienia przekształcenia się z dniem 1 stycznia 2019 r. prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przedmiotowej działki.

Sporządzony dnia 7 lipca 2019 r. operat szacunkowy został zaktualizowany datą 3 lipca 2020 roku. Inwestor w dniu 8 lipca 2020 r. został poinformowany o sporządzeniu aneksu i aktualizacji do operatu szacunkowego z 2019 roku. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości – działki nr 744/1 o pow. 0,0496 ha, położonej w obrębie 6 miasta Golczewo, została określona na kwotę – **32 430,00 zł** (słownie: trzydzieści dwa tysiące czterysta trzydzieści złotych).

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 roku. Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze miasta Golczewo przy ulicy Papieża Jana Pawła II 9 A do DF, gminy miejsko-wiejskiej. 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 oraz

nasadzenia. Składniki budowlane: chodnik z kostki typu „polbruk” o powierzchni 111,6 m² o stopniu zużycia 5,5%. Nasadzenia: akacja 1 szt (10 lat) i lipa 1 szt (10 lat).

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.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartości prawa własności nieruchomości posługując się podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej (opis na stronie 8 operatu szacunkowego). Przyjęto jednostkę porównawczą – cena 1 m² powierzchni działki. Natomiast określenie wartości części składowych nieruchomości (składników budowlanych i roślinnych) dokonano podejściem kosztowym (opis na stronie 11 i 12 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 i dojazd. Powierzchnie 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 744/1 o pow. 496 m² określono na kwotę – **32 430,00 zł** (słownie: trzydzieści dwa tysiące czterysta trzydzieści złotych).

Natomiast wartość odtworzeniową:

- składników budowlanych tj. chodnik z kostki typu „polbruk” o powierzchni 111,6 m² o stopniu zużycia 5,5%, określono na kwotę – **6 890,00 zł** (słownie: sześć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt złotych),
- nasadzeń (akacja 1 szt i lipa 1 szt.) na kwotę – **470,00 zł** (słownie: czterysta siedemdziesiąt złotych).

Rzeczoznawca majątkowy wartość odtworzeniową nieruchomości- działki nr 744/1 plus wartość kosztową części składowych określił na kwotę – **39 700,00 zł** (słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt złotych).

Biorąc pod uwagę oświadczenie Burmistrza Gminy Golczewo z dnia 26.08.2019 roku o wybudowaniu przez Gminę Golczewo chodnika z kostki typu polbruk o pow. 111,60 m² oraz dokonaniu nasadzeń, **ww wartość odtworzeniowa części składowych nie będzie liczona do 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 744/1 w obrębie 6 miasta Golczewo, gmina Golczewo. Dlatego też wartość nieruchomości gruntowej określona w operacie na kwotę 32 430, 00 zł nie została powiększona o kwotę równą 5%.

Organ zbadał stan prawny szesnastu ksiąg wieczystych lokalowych przedmiotowej nieruchomości. W Dziale IV księgi SZ1K/00027569/6 znajduje się zapis o hipotece umownej. W związku z czym, do wierzyciela zostało wysłane zapytanie, czy będą on żądali od inwestora- Gminy Golczewo przekazania ustalonego w przedmiotowym postępowaniu administracyjnym odszkodowania na poczet spłaty wierzytelności. Podmiot nie udzielił odpowiedzi. Niemniej, strona ta została powiadomiona o wszczęciu postępowania i miała możliwość uczestniczyć na każdym jego etapie (data odbioru pisma 14.05.2020r.).

W trakcie postępowania Organ uzyskał z Urzędu Stanu Cywilnego w Kamieniu Pomorskim odpisu aktów zgonu Józefa Pawlak, Mieczysława Gralak i Mieczysława Kielek. W związku z czym, Starosta Kamieński wystąpił do Sądu Rejonowego w Kamieniu Pomorskim I Wydział Cywilny o udzielenie informacji, czy przed Sądem prowadzone jest postępowanie w sprawie nabycia spadku bądź czy zostało ono zakończone, zawieszona lub umorzona po nieżyjących. Sąd Rejonowy poinformował, że nie toczyło się i nie toczy postępowanie spadkowe po Mieczysławie Gralak zmarłym 14.01.2010 r. oraz po Mieczysławie Kielek zmarłym 06.03.2020 roku. Natomiast spadek po Józefie Pawlak zmarłym 15.08.2019 r. otrzymał, zgodnie z testamentem sporządzonym Aktem Notarialnym Repertorium A numer 3470/2017 z dnia 21.09.2017 r., syn Zbigniew Pawlak.

Z uwagi na fakt, iż nie można ustalić kręgu spadkobierców dwóch zmarłych, mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. W myśl art.113 ust 7 ugn przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, której właściciel lub użytkownik wieczysty nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe. W tej sytuacji zastosowanie znajduje art. 133 ugn. w związku z art. 113 ust. 6 i ust. 7 ugn, na mocy odesłania z art.23 specustawy (wyrok NSA w Warszawie z dnia 5 lutego 2015r., I OSK 1225/13, wyrok NSA w Warszawie z dnia 27 marca 2014r., I OSK 2172/13).

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 744/1 o pow. 0,0496 ha położona w obrębie 6 miasta Golczewo, gmina Golczewo, zajęta pod rozbudowę drogi gminnej (dowód: osobisty odbiór korespondencji).

Gmina nie wniosła zastrzeżenie 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 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania 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 7 pica 2019 r., 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 użytkowania wieczystego 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” w Kamieniu Pomorskim
3. Grażyna Kielbasa
4. Marian Kielbasa
5. Agnieszka Czerwonka
6. Kamil Czerwonka
7. Mirosław Pietrzak
8. Zbigniew Pawlak
9. Stanisław Walczyk
10. Joanna Berezowska
11. Krystyna Gąska
12. Julian Gąska
13. Helena Praszowska
14. Zdzisław Praszowski
15. Alina Twardowska
16. Zbigniew Twardowski
17. Anna Kwarta
18. Paweł Kwarta
19. Mieczysława Kielek
20. Irena Gralak
21. Mieczysław Gralak
22. Bank Zachodni WBK S.A. we Wrocławiu
23. Gm. a/a