

Gm.683.6.2019.OK

Kamień Pomorski, dnia 03 września 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.1 i 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 34 190,00 zł (słownie: trzydzieści cztery tysięcy sto dziewięćdziesiąt 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 | 1414/10000 | 4834,5 |
| 3. | Bociańska Janina | 306/10000 | 1046,22 |
| 4. | Kiełbasa Monika i Damian | 306/10000 | 1046,22 |
| 5. | Gajda Piotr, Gajda Marcin i Agnieszka Niedzielska | po 1/3 306/10000 | 1046,22 |
| 6. | Popek Marta i Radosław | 306/10000 | 1046,22 |
| 7. | Stefańska Maria | 267/10000 | 912,87 |
| 8. | Kapusta Joanna | 267/10000 | 912,87 |
| 9. | Mazur Witold | 267/10000 | 912,87 |
| 10. | Szymanowska Barbara | 267/10000 | 912,87 |
| 11. | Bartniczuk Wiesława, Aleksandra Barniczuk i Monika Kiełbasa | po 1/3 267/10000 | 912,87 |
| 12. | Szczypior Janina, Jolanta Bartniczuk i Ewelina Kibitzek | po 1/3 267/10000 | 912,87 |
| 13. | Kiljan Małgorzata i Mirosław | 267/10000 | 912,87 |
| 14. | Wachowiak Krystyna i Jan | 267/10000 | 912,87 |

| Lp. | Imię i Nazwisko | Udział w nieruchomości | Wysokość odszkodowania wg udziału (zł) |
|-----|---|------------------------|--|
| 15. | Grzybowski Maria i Mieczysław | 267/10000 | 912,87 |
| 16. | Jędras Teresa i Lechosław | 267/10000 | 912,87 |
| 17. | Mrozowscy Stefania i Antoni | 267/10000 | 912,87 |
| 18. | Kruk-Kaźmierczak Krystyna i Kaźmierczak Stanisław | 267/10000 | 912,87 |
| 19. | Szabat Małgorzata | 267/10000 | 912,87 |
| 20. | Szabat Małgorzata | 267/10000 | 912,87 |
| 21. | Hałkowska Jolanta | 197/10000 | 673,54 |
| 22. | Chołodzińska Barbara | 197/10000 | 673,54 |
| 23. | Dzido Krystyna | 197/10000 | 673,54 |
| 24. | Pałasz Helena | 197/10000 | 673,54 |
| 25. | Mrozowscy Barbara i Adam | 197/10000 | 673,54 |
| 26. | Manaszczuk Anna i Krzysztof | 197/10000 | 673,54 |
| 27. | Lipiejko Halina i Jan | 197/10000 | 673,54 |
| 28. | Kukiełka Bożena i Józef | 197/10000 | 673,54 |
| 29. | Plaskowscy Anna i Marian | 197/10000 | 673,54 |
| 30. | Kraszewscy Zofia i Tadeusz | 197/10000 | 673,54 |
| 31. | Owezarek Barbara i Ryszard | 197/10000 | 673,54 |
| 32. | Ładczuk Monika i Leszek | 197/10000 | 673,54 |
| 33. | Szabat Robert | 197/10000 | 673,54 |
| 34. | Wandziura Henryka i Tadeusz | 197/10000 | 673,54 |
| 35. | Kalisz Irena | 1/2 z 306/10000 | 523,12 |
| 36. | Kalisz Wiesław | 1/2 z 306/10000 | 523,12 |
| 37. | Firyn Anna | 140/10000 | 478,66 |
| 38. | Bućko Danuta | 140/10000 | 478,66 |
| 39. | Michałowska Barbara | 140/10000 | 478,66 |
| 40. | Koperska Eleonora | 140/10000 | 478,66 |

z tytułu wywłaszczenia pod drogę nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka numer 743/2 o pow.0,0523 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 w następujący sposób:

- dla współwłaścicieli wskazanych w pkt.15 i 16 tabeli, Burmistrz Gminy Golczewo złożył 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);
- dla pozostałych współwłaścicieli wskazanych w tabeli, 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 743/2 o powierzchni 0,0523 ha, położona w obrębie 6 miasta Golczewo, gmina Golczewo, wydzielona z działki nr 743, dla której prowadzona była przez Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim księga wieczysta KW nr SZ1K/00007695/2.

Następnie postanowieniem znak: Boś.7011.003.2018.TK z dnia 14 maja 2019 roku 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 SZ1K/00007695/2, aktualnej na dzień wydania decyzji zrid, dotychczasowymi użytkownikami wieczystymi działki nr 743/2 była Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zdrój” z siedzibą w Kamieniu Pomorskim w udziale do 1414/10000 części oraz pozostali właściciele wyodrębnionych lokali w łącznym udziale 8586/1000 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 wyłączenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości (art.134 ust.3). Natomiast jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wyłączenia 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.683.6.2019.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 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami zwanej dalej „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 do ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu utraty praw do działki 743/2 o pow. 0,523 ha, przeznaczonej pod inwestycję drogową. Rzeczoznawca majątkowy w dniu 7 lipca 2019 roku sporządził operat szacunkowy przedmiotowej nieruchomości, określając jej wartość w kwocie łącznej 27.470,00 zł. Na wyliczona wartość złożyły się następujące elementy: wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu 24.040,00 zł oraz wartość odtworzeniowa składników budowlanych – 1.110,00 zł i nasadzeń – 2.3200,00 zł.

Na tej podstawie Starosta Kamieński wydał w dniu 30 sierpnia 2019 roku decyzję znak: Gm.683.6.2019.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 na kwotę 24.040,00 zł z tytułu przyjęcia pod drogę działki nr 743/2 o pow.0,0496 ha, nie jest zgodna z sumą ustalonych wysokości odszkodowań wyliczonych dla poszczególnych współużytkowników wieczystych ww nieruchomości, która wynosi: 24 040,04 zł;
- ustalone odszkodowanie 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.

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.

Zarzut odwołującej się, dotyczący różnicy 0,04 zł został wyjaśniony przez organ I instancji tj. iż mógł powstać z zaokrągleń, co organ II instancji przyjął za wystarczające.

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 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: Janiny i Jana Gajda, Marka Bartniczuka, Stanisława Szczypiora i Marii Grzybowskiej, którzy co prawda figurowali w księdze wieczystej w dacie orzekania przez organ, ale w dniu wydanej decyzji przez organ osoby już nie żyły;
- organ winien także prawidłowo stosować przepisy art. 40 § 1 k.p.a . o doręczeniu stronom pism.

Organ I instancji adresował pisma i decyzję łącznie obojga małżonkom w jednej przesyłce.

Wojewoda Zachodniopomorski po rozpatrzeniu odwołania, w oparciu o całokształt materiału dowodowego oraz obowiązujące przepisy prawa decyzją znak: GN-2.7570.421.2019.MB z dnia 20.02.2020 roku uchylił zaskarżoną decyzję w całości i przekazał ją do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji.

Starosta Kamieński pismem z dnia 18 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 743 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 743/2 o pow. 0,0523 ha, położonej w obrębie 6 miasta Golczewo, została określona na kwotę – 34 190,00 zł (słownie: trzydzieści cztery tysięcy sto dziewięćdziesiąt 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 r., która stała się ostateczna 24 stycznia 2019 roku. Data sporządzenia wyceny to 7 lipca 2019 roku, data dokonania oględzin nieruchomości to 14 czerwca 2019 roku.

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze miasta Golczewo przy ulicy Papieża Jana Pawła II 10 A do F, gminy miejsko-wiejskiej. Od strony południowej do działki przylega 6 klatkowy budynek mieszkalny. 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 płyt betonowych o powierzchni 147 m² o stopniu zużycia 90%. Nasadzenia: miłorząb 1 szt, sosna (1 szt), świerk (2 szt), bez lilak (1 szt) i kasztanowiec (1 szt).

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 9 i 10 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 743/2 o pow. 523 m² określono na kwotę- **34 190,00 zł** (słownie: trzydzieści cztery tysięcy sto dziewięćdziesiąt złotych).

Natomiast wartość odtworzeniową:

- **składników budowlanych**: chodnik z płyt betonowych o powierzchni 147,0 m² o stopniu zużycia 90%, określono na kwotę – **1.110,00 zł** (słownie: jeden tysiąc sto dziesięć złotych),
- **nasadzeń**: 6 szt drzew w wieku od 5 do 10 lat z gatunku miłorząb, sosna, świerk, biały lilak i kasztanowiec na kwotę – **2 320,00 zł** (słownie: dwa tysiące trzysta dwadzieścia złotych).

Rzeczoznawca majątkowy wartość odtworzeniową nieruchomości - działki nr 743/2 plus wartość kosztową części składowych określił na kwotę – **37 620,00 zł** (słownie: trzydzieści siedem tysięcy sześćset dwadzieścia złotych).

Biorąc pod uwagę oświadczenie Burmistrza Gminy Golczewo z dnia 26.08.2019 roku o wybudowaniu przez Gminę Golczewo chodnika z płyt betonowych 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 rygoru 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 743/2 w obrębie 6 miasta Golczewo, gmina Golczewo. Dlatego też wartość nieruchomości gruntowej określona w operacie na kwotę 34.190,00 zł nie została powiększona o kwotę równą 5%.

Organ zbadał stan prawny czterdziestu jeden ksiąg wieczystych lokalowych przedmiotowej nieruchomości. W Dziale IV trzech ksiąg znajduje się zapis o hipotece umownej i w jednej księdze wpis o hipotece przymusowej zwykłej. 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. Jeden podmiot poinformował, że należność z tytułu nieopłaconych składek zabezpieczone hipoteką przymusową księgi wieczystej SZ1K/00027381/4 wygasły. Pozostałe podmioty nie udzieliły odpowiedzi. Dotyczyło to ksiąg wieczystych nr: SZ1K/00029627/5, SZ1K/00026780/4 i SZ1K/00026662/1. Niemniej, strony te zostały powiadomione o wszczęciu postępowania i miały możliwość uczestniczyć na każdym jego etapie (dowód: data odbioru pism).

W trakcie postępowania Organ uzyskał z Urzędu Stanu Cywilnego w Kamieniu Pomorskim odpisy aktów zgonu Marka Bartniczuk, Marii Grzybowskiej, Stanisława Szczypior, Teresy Jędras, Janiny Gajda i Jana Gajda. 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

umorzone po nieżyjących. Sąd Rejonowy poinformował, że nie toczyło się i nie toczy postępowanie spadkowe po Marii Grzybowskiej zmarłej 29.04.2013 r. oraz po Teresie Jędraś zmarłej 10.02.2019 rok. Natomiast spadek po Stanisławie Szczypior zmarłym 26.07.2008 r. otrzymali, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego w Kamieniu Pomorskim I Wydział Cywilny z dnia 21.09.2009r., sygn. akt I Ns. 338/09, wdowa Janina Szczypior oraz zstępni: córki Jolanta Barniczuk i Ewelina Kubitzek w udziale po 1/3 części spadku wprost. Spadek po Marku Bartniczuk zmarłym 21.10.2010r. otrzymali: zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego w Kamieniu Pomorskim I Wydział Cywilny z dnia 04.01.2011r., sygn. akt I Ns. 548/10, wdowa Wiesława Bartniczuk oraz zstępni: córki Monika Kiełbasa i Aleksandra Bartniczuk w udziale po 1/3 części spadku wprost.

W związku z tym, że na dzień wydania decyzji zrid Pan Jan Gajda już nie żył (zmarł 04.05.2014 r.), a Pani Janina Gajda zmarła dwa dni po dacie jej wydania (tj. 23 grudnia 2018 r.) i w tym czasie nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe, organ uwzględnił akty poświadczenia dziedziczenia po Janinie Gajda i Janie Gajda, ostatnio zamieszkałymi w lokalu nr 10A/5 w Golczewie przy ul. Papieża Jana Pawła II, sporządzone w dniu 25.02.2019 r. Aktem Notarialnym sygn. akt nr 385/2019 i sygn. akt nr 373/19 w Kancelarii Notarialnej Jolanty Radoman i Gabrieli Ziemia w Kamieniu Pomorskim. Z aktów poświadczenia dziedziczenia wynika krąg spadkobierców: Piotr Gajda, Marcin Gajda i Agnieszka Niedzielska z domu Gajda w udziale po 1/3. Przyjęto ponadto, że umowa darowizny i umowa zbycia udziałów zawarta pomiędzy spadkobiercami, a Nikol Gajda, Aktem Notarialnym z dnia 27.05.2019 r., sygn. akt nr 1413/2019 w Kancelarii Notarialnej Jolanty Radoman i Gabrieli Ziemia w Kamieniu Pomorskim nie ma wpływu na toczące się postępowanie administracyjne biorąc pod uwagę brzmienie art.18 ust. 1 specustawy (stan prawny nieruchomości na dzień wydania decyzji zrid).

Z uwagi na fakt, iż nie można ustalić kręgu spadkobierców zmarłej Marii Grzybowskiej oraz Teresy Jędraś, zastosowanie mają 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 pkt.2 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 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 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. Janina Bocińska
4. Monika Kiełbasa
5. Damian Kiełbasa
6. Piotr Gajda
7. Marcin Gajda
8. Agnieszka Niedzielska
9. Marta Popek
10. Radosław Popek
11. Maria Stefańska
12. Joanna Kapusta
13. Witold Mazur
14. Barbara Szymanowska
15. Wiesława Bartniczuk
16. Janina Szczypior
17. Małgorzata Kiljan
18. Mirosław Kiljan
19. Krystyna Wachowiak
20. Jan Wachowiak
21. Mieczysław Grzybowski
22. Lechosław Jędras
23. Stefania Mrozowska
24. Antoni Mrozowski
25. Krystyna Kruk-Kaźmierczak
26. Stanisław Kaźmierczak
27. Małgorzata Szabat
28. Jolanta Hałkowska
29. Barbara Chołodzińska
30. Krystyna Dzido
31. Helena Pałasz
32. Barbara Mrozowska
33. Adam Mrozowski
34. Anna Manaszczuk
35. Krzysztof Manaszczuk
36. Halina Lipiejko
37. Jan Lipiejko
38. Bożena Kukiełka
39. Józef Kukiełka
40. Anna Plaskowska
41. Marian Plaskowski
42. Zofia Kraszewska
43. Tadeusz Kraszewski
44. Barbara Owczarek
45. Ryszard Owczarek
46. Monika Ładczuk
47. Leszek Ładczuk
48. Robert Szabat
49. Henryka Wandiuura
50. Tadeusz Wandiuura
51. Irena Kalisz
52. Wiesław Kalisz
53. Anna Firyn
54. Danuta Bućko
55. Barbara Michałowska
56. Eleonora Koperska
57. Bank Pekao S.A. VII Oddział w Szczecinie
58. Getin Noble Bank S.A. w Warszawie
59. ZUS w Szczecinie
60. Gm. a/a