

Olsztyn, 14 sierpnia 2020 r.

WIN-III.7570.121.2020.MCz

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f, 4g w związku z art. 18 ust. 1, 1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1474 ze zm.), art. 132 ust. 1 i 1a, art. 133 w związku z art. 118a ust. 3, art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.)

orzekam:

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości 282 709,00 zł (słownie: dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące, siedemset dziewięć złotych, 00/100) za prawo własności nieruchomości oznaczonej w rejestrze gruntów obrębu nr 0031 Nowa Wieś Ełcka, gm. Ełk jako działka nr 379/5 o pow. 0,6864 ha (powstała z podziału działki nr 379/2), KW OL1E/00048372/9, stanowiącej uprzednio własność Jana i Bożeny Pieczyńskich, przejętej z mocy prawa przez Skarb Państwa, na podstawie decyzji Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr 5/20 z 24 lutego 2020 r., znak: IGR-II.7820.1.10.2019 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla zadania pn: „Budowa drogi ekspresowej S61 Szczuczyn – Budzisko (gr. Państwa) z podziałem na zadania: Zadanie 1: odcinek Szczuczyn – Węzeł Ełk Południe od 0+036,62 do km 23+259,48”, z rygorem natychmiastowej wykonalności.
2. Powiększyć ustalone w pkt 1 odszkodowania o 5% wartości nieruchomości, tj. o kwotę 14 135,45 zł (słownie: czternaście tysięcy, sto trzydzieści pięć złotych, 45/100) przysługujące z tytułu wydania nieruchomości.
3. Ustalić odszkodowanie w łącznej wysokości **296 844,45 zł** (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt sześć tysięcy, osiemset czterdzieści cztery złote, 45/100), obejmującej sumę wartości przejętej nieruchomości oraz wartości bonusu finansowego (pkt 1 i 2 sentencji decyzji).
4. Zobowiązać Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad do:
 - wypłaty dla Pana Jana Pieczyńskiego kwoty **148 422,23 zł** (słownie: sto czterdzieści osiem tysięcy, czterysta dwadzieścia dwa złote, 23/100) za udział 1/2 części oraz z tytułu wydania nieruchomości,
 - do złożenia do depozytu sądowego na okres 10 lat, odszkodowania w wysokości **148 422,22 zł** (słownie: sto czterdzieści osiem tysięcy, czterysta dwadzieścia dwa złote, 22/100) przysługującego zmarłej Bożenie Pieczyńskiej za udział 1/2 części oraz z tytułu wydania nieruchomości,w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

UZASADNIENIE

Decyzją nr 5/20 z 24 lutego 2020 r., znak: : IGR-II.7820.1.10.2019 Wojewoda Warmińsko-Mazurski zezwolił na realizację inwestycji drogowej dla zadania pn: „Budowa drogi ekspresowej S61 Szczuczyn – Budzisko (gr. Państwa) z podziałem na zadania: Zadanie 1: odcinek Szczuczyn –

Węzeł Ełk Południe od 0+036,62 do km 23+259,48”, z rygorem natychmiastowej wykonalności. Decyzja ZRID stała się ostateczna w dniu 9 czerwca 2020 r.

Zawiadomieniem z 12 marca 2020 r. wszczęte zostało „z urzędu” postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za prawo własności nieruchomości przejętej pod wymienioną inwestycję, oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu 0031 Nowa Wieś Ełcka, gm. Ełk jako działka nr 379/5 o pow. 0,6864 ha (powstała z podziału działki nr 379/2), KW OL1E/00048372/9.

Korespondencja kierowana do Pani Bożeny Pieczyńskiej została zwrócona przez jednostkę pocztową z adnotacją „adresat nie żyje”. W związku z powyższym, tut. organ przeprowadził postępowanie wyjaśniające mające na celu ustalenie spadkobierców ww. Pismem z 25 maja 2020 r. zwrócono się do Pana Jana Pieczyńskiego z prośbą o przedstawienie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po zmarłej. W odpowiedzi uzyskano informację, iż do dnia odpowiedzi na pismo nie było prowadzone postępowanie spadkowe (e-mail Pana Jana Pieczyńskiego z 8 czerwca 2020 r. – akta sprawy).

W związku z powyższym Wojewoda Warmińsko-Mazurski, działając na podstawie art. 49 kpa, obwieszczeniem z 10 czerwca 2020 r. podał do publicznej wiadomości informację o wszczęciu postępowania zmierzającego do ustalenia odszkodowania za ww. nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym. Zaznaczyć należy, że zgodnie z art. 49 kpa jeżeli przepis szczególnie tak stanowi, zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej. W tych przypadkach zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej.

Zawiadomienie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z 12 marca 2020 r. zostało również wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Ełku w terminie od 19 czerwca 2020 r. do 30 czerwca 2020 r. W terminie 14 dni od dnia ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa do ww. nieruchomości.

W trakcie postępowania organ powołał rzeczoznawcę majątkowego w celu wykonania operatu szacunkowego, określającego wartość prawa własności nieruchomości składającej się z działki nr 379/5 zajętej pod realizację ww. inwestycji. Wartość nieruchomości określona została według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na kwotę: 282 709,00 zł, w tym: wartość działki: 172 768,00 zł, wartość budowli: 83 024,00 zł oraz wartość nasadzeń: 26 917,00 zł.

Na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego tutejszy organ zważył, co następuje.

Materialnoprawną podstawę wydania przedmiotowej decyzji stanowią przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1474 ze zm., dalej jako „specustawa drogowa”). Zgodnie z brzmieniem art. 18 ust. 1 ustawy wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 12 ust. 4a, 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.

Do sposobu ustalenia odszkodowania mają z kolei zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej jako „ugn”), w tym przepis art. 130 ust. 2 ugn, zgodnie z którym dla ustalenia wysokości odszkodowania konieczne jest uzyskanie opinii rzeczoznawcy majątkowego. Zgodnie z kolei z treścią art. 134 ust. 1 i 3 ugn podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości, którą określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania. Przy czym stosownie do treści art. 154 ugn wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej

zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia powoduje zwiększenie jej wartości, to wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania, wynikającego z tego przeznaczenia (art. 134 ust. 4 ugn).

W niniejszej sprawie podstawę ustalenia odszkodowania za przejętą nieruchomość stanowił operat szacunkowy sporządzony w dniu 12 czerwca 2020 r. przez rzeczoznawcę majątkowego. Ww. operat szacunkowy określający wartość prawa własności nieruchomości, uwzględnia stan nieruchomości z dnia wydania decyzji Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr 5/20 udzielającej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, tj. na dzień 24 lutego 2020 r. oraz poziom cen na dzień wydania decyzji o przyznaniu odszkodowania.

Autorka operatu szacunkowego ustaliła, że teren na którym zlokalizowana jest nieruchomość będąca przedmiotem wyceny, nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Według ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Ełk uchwalonym przez Radę Gminy Ełk Uchwałą nr XXXII/207/2001 z dnia 31 listopada 2001 r., z późniejszymi zmianami, dla działki nr 379/5 wskazano następujące formy użytkowania terenu: częściowo projektowany przebieg drogi krajowej S61, częściowo pozostałe użytki rolne (zaświadczenie z dnia 20 kwietnia 2020 r., znak: WIP.6727.1.201.2020.CD wydane przez Wójta Gminy Ełk – załącznik do operatu szacunkowego).

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest w obrębie 0031 Nowa Wieś Ełcka, gm. Ełka. Ze znajdującego się w aktach sprawy opisu stanu nieruchomości wynika, iż na dzień wydania decyzji Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 5/20 z 24 lutego 2020 r. działka była zabudowana altaną z antresolą. Dodatkowo na działce znajdowało się ogrodzenie z pręseł metalowych z siatką drucianą, kostka brukowa, palisady księżycowe, kamienie ozdobne, płyty chodnikowe, cegła klinkierowa oraz zadrzewienia. Ponadto na działce usytuowany jest staw zarybiony o pow. 600 m².

Biegła przeprowadziła analizę poprzedzającą wybór metody wyceny oraz ilość transakcji. W związku, iż przeznaczenie części działki nr 379/5 stanowi drogę oraz możliwe było określenie wartości rynkowej przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomościami o charakterze drogowym, dla ww. części działki określono wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania wynikającym z przeznaczenia tej nieruchomości na cel publiczny.

Do wyceny pozostałej części nieruchomości (grunty rolne) zastosowano zasadę korzyści w myśl art. 134 ust. 4 ugn. Przeprowadzona analiza wykazała, że średnia jednostkowa cena transakcyjna nieruchomości podobnych oznaczonych jako tereny rolne, na badanym obszarze rynku kształtuje się średnio w przedziale 1,60 do 4,20 za 1 m² powierzchni gruntu, natomiast średnia cena transakcyjna dla analizowanych nieruchomości drogowych kształtuje się w przedziale 16 do 35 za 1 m² powierzchni gruntu. Z powyższych analiz wynika, że ceny transakcyjne nieruchomości drogowych są wyższe od cen nieruchomości rolnych, tzn. że przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wyłączenia powoduje zwiększenia jej wartości.

Uwzględniając obowiązujące przepisy prawa oraz wyniki analizy korzyści, wartość nieruchomości określono według alternatywnego sposobu użytkowania.

Do określenia kosztu nabycia gruntu zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Analizą objęto rynek niezabudowanych nieruchomości drogowych. Przeprowadzona analiza badanego rynku wykazała, kilka podobnych tego typu nieruchomości, spośród których wyselekcjonowano grupę 18 najbardziej wiarygodnych i podobnych. Rzeczoznawca majątkowy stosując podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Wartość rynkowa 1m² powierzchni wycenianej nieruchomości wyniosła 25,17 zł.

Wycenę budowli przeprowadzono podejściem kosztowym, metodą kosztów odtworzenia, techniką wskaźnikową oraz elementów scalonych.

Wartość pojedynczych drzew na pniu określono techniką wskaźnikową przy wykorzystaniu

przelicznika, jaki jest stosowany do wyceny drzewostanów leśnych, tj. 1m³ sosny tartacznej II klasy jakości wprowadzony zarządzeniem nr 14 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 23 sierpnia 1985 r. Wartość roślin cebulowych, krzewów ozdobnych i trawników obliczono przy zastosowaniu odpowiedniego wzoru matematycznego. Zalesienie na działce określono na podstawie sumy poszczególnych elementów: przygotowania gleby do odnowień, zakup sadzonek, transport sadzonek, sadzenie ręczne drzewek, pielęgnacja uprawy przez ręczne wykaszanie chwastów, czyszczenie wczesne młodnika oraz czyszczenie późne młodnika.

Zgodnie z opinią rzeczoznawcy, określona w operacie szacunkowym wartość wycenianej nieruchomości mieści się w przedziale analizowanych cen transakcyjnych, dlatego też wynik końcowy wyceny w konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy charakterystyki rynku nieruchomości należy uznać za prawidłowy.

Biorąc pod uwagę zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy, w tym w szczególności operat szacunkowy z 12 czerwca 2020 r., należy wskazać, iż zawiera on wszystkie elementy wymagane przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Autorka operatu przeanalizowała rynek transakcji nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu tożsamym z przeznaczeniem nieruchomości wycenianej, jak również wyjaśniła przyjęty przez nią wybór metody szacowania nieruchomości oraz poszczególnych elementów. W ocenie organu operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i może stanowić podstawę ustalenia wysokości odszkodowania.

Jeżeli natomiast chodzi o zagadnienie dotyczące powiększenia odszkodowania o 5% wartości działki nr 379/5 należy zauważyć, iż ustawodawca uzależnił przyznanie odszkodowania powiększonego o 5% od łącznego spełnienia następujących przesłanek: 1) wydania przez właściciela nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz opróżnienia i wydania lokali i innych pomieszczeń, 2) dokonania powyższych czynności w określonym w art. 18 ust. 1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych terminie. Dopiero spełnienie wszystkich powyższych warunków uprawnia do powiększenia ustalonego odszkodowania o 5%.

Zgodnie ze znajdującym się w aktach sprawy zwrotnym potwierdzeniem odbioru, Pan Jan Pieczyński zawiadomienie o wydaniu decyzji ZRID odebrał w dniu 28 lutego 2020 r. Jak wynika z pieczętki widniejącej na kopercie, zawiadomienie to wysłane zostało do stron postępowania w dniu 26 lutego 2020 r. Podczas postępowania wyjaśniającego ustalono, iż współwłaścicielka ww. nieruchomości – Pani Bożena Pieczyńska zmarła 27 lutego 2020 r. Biorąc pod uwagę powyższe, termin na wydanie przejętej nieruchomości przez poprzednich właścicieli nieruchomości upłynął 28 marca 2020 r.

Zgodnie z dostarczonym przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie protokołem, nieruchomość wydana została w dniu 25 marca 2020 r.. Ponadto, jak wynika z pozostałych dokumentów zgromadzonych w sprawie, tj. protokołu przekazania terenu i placu budowy wynika, że inwestor przekazał plac budowy wykonawcy w dniu 25 marca 2020 r.

Biorąc pod uwagę powyższe, w myśl art. 18 ust. 1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, wysokość odszkodowania należało powiększyć o kwotę równą 5% wartości nieruchomości wskazując jego wysokość w sentencji decyzji.

Stosownie do art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, pismem z 15 lipca 2020 r., znak WIN-III.7570.121.2020.MCz strony postępowania zostały powiadomione o możliwości zapoznania się z aktami i wypowiedzenia co do zebranych dowodów i materiałów. W podanym terminie nie zostały wniesione żadne uwagi ani zastrzeżenia.

Stosownie do art. 118a ust. 3 ustawy o gospodarce odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, ustala się według przepisów rozdziału 5 i składa do depozytu sądowego na okres 10 lat. Zgodnie z art. 133 pkt 2 ugn odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. W myśl art. 113 ust. 6 i ust. 7 ugn przez nieruchomość o

nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomości, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

Mając powyższe na uwadze organ ustalił, że odszkodowanie przysługujące zmarłej Bożenie Pieczyńskiej zostanie przekazane do depozytu sądowego.

Stosownie do art. 118a ust. 2 ugn decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Ustalone w niniejszej decyzji odszkodowanie za przedmiotową nieruchomość Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad wypłaci, po zwaloryzowaniu na dzień wypłaty, na rzecz Pana Jana Pieczyńskiego oraz do depozytu sądowego, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Ministra Rozwoju, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Jednocześnie informuję, że w myśl art. 127a kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strony mogą 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.



**Z up. WOJEWODY
WARMIŃSKO – MAZURSKIEGO**

Grzegorz Smoliński
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości
/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymują:

1. Pan Jan Pieczyński,
2. Właściciel – poprzez publiczne obwieszczenie,
3. Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad – reprezentowany przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Olsztynie (ePUAP),
4. a/a.

Do wiadomości:

1. Wójt Gminy Ełk - w celu podania decyzji do publicznej wiadomości w sposób określony w art. 49 kpa (ePUAP).