

IGR-VIII.7570.704.2011.JO

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f w związku z art. 18 ust. 1, 1c, 1d ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1496 ze zm.), art. 132 ust. 1 i 1a, art. 134 oraz art. 118a ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1257)

orzekam:

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości **34.535,00 zł** (słownie: trzydzieści cztery tysiące pięćset trzydzieści pięć złotych, 00/100) za prawo własności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów **obrębu Leśny Rów, gmina Srokowo, jako działka nr 205/3 o pow. 0,1411 ha, KW Nr OL1K/00003913/3**, przejętej z mocy prawa przez Województwo Warmińsko-Mazurskie od Jana Bagińskiego w udziale 1/4 części, Andrzeja Bagińskiego w udziale 1/4 części, Krzysztofa Bagińskiego w udziale 1/4 części i Wojciecha Bagińskiego w udziale 1/4 części, na podstawie decyzji Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 12/11 z dnia 25 lipca 2011 r. udzielającej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi wojewódzkiej nr 650 na odcinku Stara Różanka - Srokowo od km 00+000 do km 16+113, w powiązaniu z drogami wojewódzkimi nr 591 i 592, w tym na rzecz:

- Andrzeja Bagińskiego za udział 1/4 części w wysokości 7.771,85 zł (słownie: siedem tysięcy siedemset siedemdziesiąt jeden złotych, 85/100),
- Krzysztofa Bagińskiego za udział 1/4 części w wysokości 8.633,75 (słownie: osiem tysięcy sześćset trzydzieści trzy złote, 75/100),
- Wojciecha Bagińskiego za udział 1/4 części w wysokości 8.633,75 (słownie: osiem tysięcy sześćset trzydzieści trzy złote, 75/100),
- Gminy Srokowo w wysokości 861,90 zł (słownie: osiemset sześćdziesiąt jeden złotych, 90/100) z tytułu wygaśnięcia hipoteki.

2. Zobowiązać Województwo Warmińsko-Mazurskie – Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie do wpłaty odszkodowania na rzecz osób wymienionych w punkcie 1 niniejszej decyzji, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

3. Zobowiązać Województwo Warmińsko-Mazurskie – Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie do wpłaty części odszkodowania w wysokości 8.633,75 (słownie: osiem tysięcy sześćset trzydzieści trzy złote, 75/100) - za udział 1/4 części przypadający nieżyjącemu Janowi Bagińskiemu do depozytu sądowego na okres 10 lat, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

UZASADNIENIE

Decyzją Nr 12/11 z 25 lipca 2011 r. Wojewoda Warmińsko-Mazurski udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi wojewódzkiej nr 650 na odcinku Stara Różanka - Srokowo od km 00+000 do km 16+113, w powiązaniu

z drogami wojewódzkimi nr 591 i 592. Decyzja ta stała się ostateczna w dniu 31 sierpnia 2011 r.

Następnie, w związku z nadaniem decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności, wszczęte zostało postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za prawo własności nieruchomości przejętej pod wymienioną inwestycję, oznaczoną w ewidencji gruntów obrębu Leśny Rów, gmina Srokowo, jako działka nr 205/3 o pow. 0,1411 ha, KW Nr OL1K/00003913/3, stanowiącej uprzednio własność Jana Bagińskiego w udziale 1/4 części, Andrzeja Bagińskiego w udziale 1/4 części, Krzysztofa Bagińskiego w udziale 1/4 części i Wojciech Bagińskiego w udziale 1/4 części.

Decyzją z 19 października 2012 r., znak: IGR.VIII.7570.704.2011.DS Wojewoda Warmińsko-Mazurski orzekł o ustaleniu odszkodowania w łącznej wysokości 13.815,00, w tym na rzecz Andrzeja Bagińskiego za udział wynoszący 1/4 części w wysokości 3.341,52 zł, Krzysztofa Bagińskiego za udział wynoszący 1/4 części w wysokości 3.341,52 zł, Wojciecha Bagińskiego za udział wynoszący 1/4 części w wysokości 3.341,52 zł i Gminy Srokowo w wysokości 448,90 zł, za przejęcie z mocy prawa na rzecz Województwa Warmińsko-Mazurskiego nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu Leśny Rów, gmina Srokowo, jako działka nr 205/3 o pow. 0,1411 ha, KW Nr OL1K/00003913/3, przeznaczoną na rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 650 na odcinku Stara Różanka – Srokowo od km 00+000 do km 16+113, w powiązaniu z drogami wojewódzkimi nr 591 i 592 oraz zobowiązał Województwo Warmińsko-Mazurskie – Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie do wypłaty odszkodowania na rzecz Andrzeja Bagińskiego, Krzysztofa Bagińskiego, Wojciecha Bagińskiego i Gminy Srokowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, a także do wpłaty odszkodowania w wysokości 3.341,52 zł za udział 1/4 części przypadający nieżyjącemu Janowi Bagińskiemu do depozytu sądowego, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Po rozpatrzeniu odwołania złożonego przez Wójta Gminy Srokowo, Minister Infrastruktury i Budownictwa decyzją z 15 września 2017 r., znak: DLI.7.6615.402.2016.AR(DO.10) uchylił zaskarżoną decyzję Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z 19 października 2012 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

W wyniku wskazań organu II instancji, Wojewoda Warmińsko Mazurski ponownie rozpatrując sprawę, powołał biegłego rzeczoznawcę majątkowego do wydania opinii w sprawie ustalenia odszkodowania, tj. sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość prawa własności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu Leśny Rów, gmina Srokowo, jako działka nr 205/3 o pow. 0,1411 ha oraz ustalił wysokość wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, uwzględniając wysokość odsetek od zaległości głównej.

W toku postępowania organ ustalił, że postępowanie spadkowe po zmarłym Janie Bagińskim, jednym ze współwłaścicieli działki, nie zostało przeprowadzone. W związku z tym, należało uznać, iż zaistniała sytuacja opisana w art. 133 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tj. wypłata odszkodowania natrafiła na trudne do przezwyciężenia przeszkody i należy je wpłacić do depozytu sądowego.

Z uwagi na powyższe organ administracji zawiadomił strony o toczącym się postępowaniu przy wykorzystaniu publicznego ogłoszenia poprzez zamieszczenie zawiadomień na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Srokowo oraz udostępnienie pism w Biuletynie Informacji Publicznej Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie.

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 (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1496 ze zm.). 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 ustalenia wartości nieruchomości mają zastosowanie odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm., dalej jako u.g.n.).

Artykuł 130 ust. 2 u.g.n. stanowi, że ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Zgodnie z art. 134 ust. 1-4 u.g.n. podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami. Wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

W myśl art. 154 ust. 1 u.g.n. 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.

Stosownie zaś do art. 154 ust. 2 i 3 u.g.n. w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Natomiast w przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

W niniejszej sprawie podstawę ustalenia wysokości odszkodowania za przejętą z mocy prawa na rzecz Województwa Warmińsko-Mazurskiego nieruchomość położoną w obrębie Leśny Rów, gmina Srokowo, oznaczoną jako działka nr 205/3 o pow. 0,1411 ha, KW Nr OL1K/00003913/3, stanowi operat szacunkowy sporządzony w dniu 12 grudnia 2017 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Waldemara Klocka. Wyżej wymieniony operat szacunkowy określający wartość prawa własności nieruchomości i jednocześnie stanowiący podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania, uwzględnia stan nieruchomości z dnia wydania decyzji Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 12/11 udzielającej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, tj. na dzień 25 lipca 2011 r. oraz poziom cen na dzień wydania decyzji o przyznaniu odszkodowania.

Badając przeznaczenie planistyczne biegły ustalił, że zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Srokowo zatwierdzonym Uchwałą Nr X/38/2003 Rady Gminy Srokowo z dnia 27 czerwca 2003 r., działka nr 205/3 położona jest w jednostce funkcjonalno-przestrzennej MRT – jednostka wielofunkcyjna.

W celu zastosowania odpowiedniego sposobu wyceny, autor operatu przeprowadził analizę lokalnego rynku nieruchomości przeznaczonych pod tereny rolne (segment rynku odpowiadający charakterowi szacowanej nieruchomości) oraz analizę lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości drogowych. W wyniku analizy ustalił, że ceny

transakcyjne nieruchomości drogowych są kilkakrotnie wyższe od nieruchomości rolnych, co oznacza, że przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie jej wartości. W związku z powyższym rzeczoznawca majątkowy słusznie zastosował zasadę korzyści, wyceniając nieruchomość, według alternatywnego sposobu użytkowania, wynikającego z przeznaczenia nieruchomości na cel publiczny (pod drogę).

Biegły określając wartość rynkową gruntu zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania nieruchomości parami. Dalszej analizie poddał nieruchomości przeznaczone pod drogi, na podstawie których określił wartość rynkową wycenianej nieruchomości. Badaniem cen objął lata 2014-2017. Analizą objął rynek lokalny obejmujący obszar gminy Srokowo. Ze względu na brak danych transakcyjnych nieruchomości drogowych na terenie gm. Srokowo, obszar badań rozszerzył o rynek regionalny, tj. województwo warmińsko-mazurskie. Biegły przeprowadził analizę zgromadzonych transakcji rynkowych kupna/sprzedazy badanych nieruchomości. Wszystkie transakcje ocenił pod względem wiarygodności jeżeli chodzi o warunki zawarcia transakcji, przedmiot sprzedaży oraz uzyskane ceny transakcyjne. Z badanej próbki wyeliminował takie, których ceny znacznie odbiegały od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym w badanym okresie. Autor operatu ustalił, że średni poziom cen nieruchomości drogowych kształtuje się w przedziale 14-27 zł za 1 m² powierzchni gruntu. Biegły ustalił wartość 1 m² przedmiotowego gruntu na kwotę 23,91 zł. Ostatecznie wartość gruntu działki nr 205/3 oszacowana została na kwotę 33.737,00 zł. Wartość upraw wyceniono na kwotę 798,00 zł.

Dokonana przez organ ocena operatu szacunkowego w konfrontacji z brzmieniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.), pozwala stwierdzić, że sporządzony na potrzeby niniejszego postępowania operat szacunkowy nie zawiera nieprawidłowości, które uniemożliwiłyby dalsze jego wykorzystywanie dla celów ustalenia odszkodowania. Rzeczoznawca zastosował właściwe podejście, prawidłową metodę i technikę wyceny. Przeprowadzona wycena została dokonana zgodnie z przepisami i może stanowić podstawę ustalenia wysokości odszkodowania.

W dziale IV księgi wieczystej OL1K/00003913/3, prowadzonej dla opisanej nieruchomości, w dniu ostateczności decyzji Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 12/11, widniał wpis hipoteki przymusowej w kwocie 448,90 zł na rzecz Gminy Srokowo.

Zgodnie z art. 18 ust. 1c ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 12 ust. 4, lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości jest ustanowiona hipoteka, wysokość odszkodowania z tytułu wygaśnięcia hipoteki ustala się w wysokości świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, wraz z odsetkami zabezpieczonymi tą hipoteką. Odszkodowanie to podlega zaliczeniu na spłatę świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami.

Stosownie do art. 18 ust. 1d wyżej wymienionej ustawy kwotę odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustaloną na dzień, o którym mowa w ust. 1, wypłaca się osobom, którym te prawa przysługiwały.

W trakcie postępowania ustalono, że wierzytelność zabezpieczona hipoteką wraz

z odsetkami na dzień 4 grudnia 2017 r. wynosi 861,90 zł (pismo Skarbnika Gminy Srokowo z 04.12.2016 r. - akta sprawy). Zgodnie z cytowanymi wyżej przepisami, kwotę odszkodowania w wysokości 861,90 zł należy przyznać na spłatę wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na rzecz Gminy Srokowo. Jednocześnie hipoteka obciąża jedynie udział we współwłasności nieruchomości przysługujący Andrzejowi Bagińskiemu, zatem część odszkodowania przypadająca Andrzejowi Bagińskiemu została zaliczona na poczet spłaty wierzyciela hipotecznego.

Stosownie do art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego, pismem z 18 grudnia 2017 r., znak IGR-VIII.7570.704.2011.JO, 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.

W myśl art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, koszty nabycia nieruchomości pod drogi, w tym odszkodowania, finansowane są na podstawie przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, przepisów o drogach publicznych oraz przepisów o autostradach płatnych oraz Krajowym Funduszu Drogowym.

Ustalone w niniejszej decyzji odszkodowanie za przedmiotową nieruchomość Województwo Warmińsko-Mazurskie – Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie wypłaci, po zwaloryzowaniu na dzień wypłaty, na rzecz osób wskazanych w punkcie 3 niniejszej decyzji, oraz w pozostałej części wpłaci 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 Inwestycji i Rozwoju, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

**Z up. WOJEWODY
WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO**

Stanisław Kowalski
Zastępca Dyrektora Wydziału
Infrastruktury, Geodezji i Rolnictwa
/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymują:

1. Wojciech Bagiński,
2. Andrzeja Bagiński,
3. Krzysztof Bagiński,,
4. Wójt Gminy Srokowo (ePUAP),
5. Dyrektor Zarządu Dróg Wojewódzkich
działający z upoważnienia Zarządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego (ePUAP),
6. Wójt Gminy Srokowo
– w celu podania decyzji do publicznej wiadomości w sposób określony w art. 49 k.p.a. (ePUAP),
7. A/a.