

Olsztyn, dnia 26 marca 2018

r.

IGR-VIII.7570.99.2017.KT

## **DECYZJA**

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f, 4g, 5a, 5b 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 2017 r., poz. 1496 ze zm.), art. 132 ust. 1 i 1a, art. 134, art. 118a ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 ze zm.),

### **orzekam:**

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości 6 348,00 zł (słownie: sześć tysięcy trzysta czterdzieści osiem złotych, 00/100) za prawo własności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu 0001 Działdowo jako działka nr 1804/1 (powstałej z podziału działki nr 1804) o pow. 0,0153 ha, KW nr EL1D/00009723/9, stanowiącą uprzednio własność Państwa Władysławy i Józefa małż. Ruteckich, przejętą z mocy prawa przez Województwo Warmińsko-Mazurskie, na podstawie decyzji Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr 20/17 z dnia 26 września 2017 r., znak: IGR-II.7820.1.21.2017 udzielającej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej dla zadania: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 544 na odcinku Działdowo-Mławka dla części pod nazwą Budowa ciągu pieszo rowerowego oraz zatok autobusowych na odcinku Działdowo-Kisiny”.

2. Odmówić powiększenia ustalonego w pkt 1 odszkodowania o 5% wartości nieruchomości – przysługującego z tytułu niezwłocznego wydania nieruchomości.

3. Zobowiązać Województwo Warmińsko-Mazurskie – Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie do wypłaty wskazanego w pkt 1 odszkodowania do depozytu sądowego na okres 10 lat, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja nr 20/17 z dnia 26 września 2017 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanie się ostateczna.

### **UZASADNIENIE**

Decyzją nr 20/17 z dnia 26 września 2017 r., znak: IGR-II.7820.1.21.2017, której został nadany rygor natychmiastowej wykonalności, Wojewoda Warmińsko-Mazurski zezwolił na realizację inwestycji drogowej dla zadania: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 544 na odcinku Działdowo-Mławka dla części pod nazwą Budowa ciągu pieszo rowerowego oraz zatok autobusowych na odcinku Działdowo-Kisiny”.

Zawiadomieniem z dnia 12 października 2017 r. oraz 24 stycznia 2018 r., znak: IGR-VIII.7570.99.2017.KT wszczęte zostało z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za prawo własności nieruchomości przejętej pod wymienioną inwestycję, oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu 0001 Działdowo jako działka nr 1804/1 (powstałej z podziału działki nr 1804) o pow. 0,0153 ha, KW nr EL1D/00009723/9, stanowiącą uprzednio własność Państwa Władysławy i Józefa małż. Ruteckich.

W trakcie postępowania organ powołał biegłego rzeczoznawcę majątkowego w celu wykonania operatu szacunkowego, określającego wartość prawa własności gruntu zajętego pod realizację tej inwestycji. Wartość prawa własności nieruchomości określona została według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na kwotę: 6 348,00 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 2017 r., poz. 1496 ze zm.). Zgodnie z art. 12 ust. 4 pkt 2 powyższej ustawy nieruchomości wydzielone liniami rozgraniczającymi teren, o których mowa w ust. 2 (linie podziału nieruchomości), stają się z mocy prawa własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, za odszkodowaniem ustalonym przez wojewodę w odrębnej decyzji, o której mowa w art. 18.

W myśl art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 12 ust. 4, 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 (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.).

Artykuł 130 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Zgodnie z art. 134 ust. 1-4 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 ustawy z 21 sierpnia 1997 r., 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.

Operat szacunkowy, sporządzony 24 listopada 2017 r. przez rzeczoznawcę majątkowego, Pana Waldemara Klocka, określający wartość nieruchomości i jednocześnie stanowiący podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania, uwzględnia stan nieruchomości z dnia wydania decyzji Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr 20/17 z dnia 26 września 2017 r., znak: IGR-II.7820.1.21.2017 udzielającej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej dla zadania: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 544 na odcinku Działdowo-Mławka dla części pod nazwą Budowa ciągu pieszo rowerowego oraz zatok autobusowych na odcinku Działdowo-Kisiny” oraz poziom cen na dzień wydania decyzji o przyznaniu odszkodowania. Zgodnie z celem wyceny, rodzajem nieruchomości, z obowiązującymi przepisami prawa określono wartość rynkową nieruchomości, jako

przedmiotu prawa własności. Dla terenu, na którym znajduje się działka nr 1804/1 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym działka położona jest na obszarze oznaczonym symbolem: K-2 E – strefa ochrony ekspozycji, K-6 – granice korytarzy ekologicznych, TK-14 – główne trasy rowerowe. Zgodnie z art. 134 ust. 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawcy majątkowy zbadał czy przeznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem wyceny zgodne z celem wywłaszczenia powoduje wzrost wartości nieruchomości. W tym celu przeprowadzono analizę lokalnego rynku niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zieleń oraz analizę rynku nieruchomości drogowych. Na podstawie przeprowadzonej analizy nieruchomości, ustalono, że średnia cena transakcyjna nieruchomości drogowych jest wyższa od średniej ceny nieruchomości przeznaczonych pod zieleń/role. W związku z „zasadą korzyści” dalszej analizie poddano już jedynie nieruchomości przeznaczone pod drogi, na podstawie których określono wartość rynkową wycenianej nieruchomości. Przedmiotem analizy i charakterystyki były grunty nabywane na cele budowy dróg publicznych oraz stanowiące tereny komunikacyjne, będące przedmiotem prawa własności. Badaniem cen objęto lata 2014-2017. Analizą objęto rynek lokalny obejmujący obszar gminy Działdowo. Ze względu na ograniczoną liczbę danych transakcyjnych nieruchomości drogowych na terenie gm. Działdowo, obszar badań rozszerzono o rynek regionalny, tj. województwo warmińsko-mazurskie. Przeprowadzono analizę zgromadzonych transakcji rynkowych kupna/sprzedaży badanych nieruchomości. Wszystkie transakcje oceniono pod względem wiarygodności jeżeli chodzi o warunki zawarcia transakcji, przedmiot sprzedaży oraz uzyskane ceny transakcyjne. Z badanej próbki wyeliminowano takie, których ceny znacznie odbiegały od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym w badanym okresie. Średni poziom cen nieruchomości drogowych kształtuje się średnio w przedziale 38,00 – 58,00 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu. Średnia cena transakcyjna wynosi 49,33 zł/m<sup>2</sup>. Określona wartość, według rzeczoznawcy, zawiera się w przedziale średnich cen transakcyjnych nieruchomości podobnych. Operat sporządzony został zgodnie z wymogami 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.), dlatego w ocenie organu może stanowić podstawę ustalenia wysokości odszkodowania.

W wyniku sprawdzenia danych ewidencyjnych ludności stwierdzono, że Państwo Władysław i Józef małż. Ruteccy nie żyją. Pani Władysława Rutecka zmarła 29 kwietnia 1984 r., w Petrykozach, akt zgonu nr: 2803011/00/AZ/1984/817408, Pan Józef Rutecki zmarł 12 maja 1996 r., w Petrykozach, akt zgonu nr: 2803011/00/AZ/1996/127812. W toku postępowania organ ustalił, że postępowanie spadkowe po ww. zmarłych 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.

Nieruchomość nie została wydana przez właściciela w myśl art. 18 ust. 1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, w związku z tym kwoty odszkodowania nie powiększono o 5% wartości nieruchomości.

Stosownie do treści art. 12 ust. 5a, 5b powołanej wyżej ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r., na wniosek osoby uprawnionej do otrzymania odszkodowania za nieruchomość przejętą z mocy prawa przez Województwo Warmińsko-Mazurskie pod rozbudowę drogi wojewódzkiej, wypłaca się zaliczkę w wysokości 70% odszkodowania ustalonego przez wojewodę w decyzji ustalającej wysokość odszkodowania. Wniosek należy złożyć do Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie. Wypłata zaliczki następuje jednorazowo w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku. Osoba, której wypłacono zaliczkę, lub jej spadkobiercy są obowiązani do zwrotu zaliczki po jej waloryzacji na dzień zwrotu, jeżeli decyzja

o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej została zmieniona, uchylona w całości lub w części dotyczącej tej osoby, lub stwierdzono jej nieważność.

Stosownie do art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, pismem z dnia 24 stycznia 2018 r., znak IGR-VIII.7570.99.2017.KT, 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 do depozytu sądowego na okres 10 lat, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja nr 20/17 z dnia 26 września 2017 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej 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.

Jednocześnie informuję, iż 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.

Z up. Wojewody  
Warmińsko-Mazurskiego  
**Stanisław Kowalski**  
Zastępca Dyrektora Wydziału  
Infrastruktury, Geodezji i Rolnictwa

*/dokument podpisany bezpiecznym podpisem elektronicznym/*

#### Otrzymują:

1. Gmina Działdowo – tablica ogłoszeń,
2. Urząd Miasta Działdowo – tablica ogłoszeń,
3. Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie, ul. Pstrowskiego 28b, 10-602 Olsztyn,
4. Zarząd Województwa Warmińsko-Mazurskiego, ul. Emilii Plater 1, 10-562 Olsztyn,
5. a/a.