

Olsztyn, dnia 21.03.2019 r.

IGR-VIII.7570.437.2018.EK

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f, 4g i 5a w związku z art. 18 ust. 1, 1c, 1d i 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), art. 118a ust. 3, art. 132 ust. 1 i 1a, art. 133 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.),

orzekam:

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości 24 836,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery tysiące osiemset trzydzieści sześć złotych, 00/100) za prawo własności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu Jeziorko, gmina Pieniężno, jako działki: **nr 20/1 o pow. 0,2350 ha i nr 20/2 o pow. 0,0079 ha** (powstałe z podziału działki nr 20), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr EL1B/00007361/7, przejętej z mocy prawa, na podstawie decyzji Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 32/18 z dnia 24 sierpnia 2018 r., znak: IGR-II.7820.1.21.2018, pod realizację inwestycji drogowej dla zadania pn.: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 512 na odcinku Pieniężno – Bartoszyce dla części pod nazwą: *Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 512 na odcinku Pieniężno – Górowo Hławeckie od km 00+000 do km 26+428,73*”, której nadany został rygor natychmiastowej wykonalności, od Pana Waclawa Czesława Słomy, w tym na rzecz:

- spadkobierców po zmarłym Waclawie Czesławie Słomie w wysokości **16 364,91 zł** (słownie: szesnaście tysięcy trzysta sześćdziesiąt cztery złote, 91/100),
- Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Oddziału Regionalnego w Olsztynie Placówki Terenowej w Braniewie - z tytułu wygaśnięcia hipoteki ciężącej na prawie własności przedmiotowej nieruchomości w wysokości **8 471,09 zł** (słownie: osiem tysięcy czterysta siedemdziesiąt jeden złotych, 09/100).

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

3. Zobowiązać Województwo Warmińsko-Mazurskie – Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie do wypłaty części odszkodowania w kwocie 8 471,09 zł na rzecz wierzyciela hipotecznego - Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Oddziału Regionalnego w Olsztynie Placówki Terenowej w Braniewie oraz do wpłaty pozostałej części odszkodowania w kwocie 16 364,91 zł, należnego spadkobiercom po zmarłym Waclawie Czesławie Słomie do depozytu sądowego na okres 10 lat, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 32/18 z dnia 24 sierpnia 2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanie się ostateczna.

UZASADNIENIE

Decyzją nr 32/18 z dnia 24 sierpnia 2018 r., znak: IGR-II.7820.1.21.2018, której został nadany rygor natychmiastowej wykonalności, Wojewoda Warmińsko-Mazurski zezwolił na realizację inwestycji drogowej dla zadania: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 512 na odcinku Pieniężno – Bartoszyce dla części pod nazwą: *Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 512 na odcinku Pieniężno – Górowo Iławeckie od km 00+000 do km 26+428,73*”. Decyzją tą objęte zostały m. in. grunty działek (powstałych w wyniku podziału działki nr 20) położonych w obrębie Jeziorko, gmina Pieniężno, oznaczonych numerami: 20/1 o pow. 0,2350 ha, która przeszła z mocy prawa na własność Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz 20/2 o pow. 0,0079 ha, która przeszła z mocy prawa na własność Gminy Pieniężno.

Zawiadomieniem z dnia 7 września 2018 r., znak: IGR-VIII.7570.437.2018.EK wszczęte zostało z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za prawo własności działki oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu Jeziorko, gmina Pieniężno numerem 20/1 o pow. 0,2350 ha, przejętej pod wymienioną inwestycję przez Województwo Warmińsko-Mazurskie oraz zawiadomieniem z dnia 12 września 2018 r., znak: IGR-VIII.7570.392.2018.LK wszczęte zostało z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za prawo własności działki oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu Jeziorko, gmina Pieniężno, numerem 20/2 o pow. 0,0079 ha, przejętej pod wymienioną inwestycję przez Gminę Pieniężno. Zgodnie z zapisami działu II księgi wieczystej nr EL1B/00007361/7, prowadzonej dla przedmiotowych działek, powstałych z podziału działki nr 20, nieruchomość ta stanowi własność Waclawa Czesława Słomy. W trakcie postępowania ustalono, że Waclaw Czesław Słoma zmarł 1 maja 1996 r., co potwierdza znajdujący się w aktach sprawy odpis skrócony aktu zgonu. Organ nie zdołał ustalić następców prawnych zmarłego.

W toku postępowania organ powołał biegłych rzeczoznawców majątkowych w celu wykonania operatów szacunkowych, określających wartość prawa własności gruntów zajętych pod realizację tej inwestycji. W operacie szacunkowym sporządzonym 30 października 2018 r., stanowiącym podstawę ustalenia wysokości odszkodowania za działkę nr 20/1, wartość prawa własności tej działki określona została według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, na kwotę 24 018 zł, w tym wartość rynkowa gruntu na kwotę 20 351 zł i wartość części składowych na kwotę 3 667 zł. Natomiast w operacie szacunkowym sporządzonym 17 października 2018 r., stanowiącym podstawę ustalenia wysokości odszkodowania za działkę nr 20/2, wartość prawa własności tej działki określona została według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, na kwotę 818 zł, w tym wartość rynkowa gruntu na kwotę 708 zł i wartość części składowych na kwotę 110 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). 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 organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

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 2018 r., poz. 2204 ze zm.).

Artykuł 130 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. W myśl art. 154 ust. 1 tej ustawy 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.

Sporządzone przez rzeczoznawców majątkowych operaty szacunkowe z dnia 30 października 2018 r. oraz z dnia 17 października 2018 r., określające wartość działek nr 20/1 i nr 20/2, stanowiące podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania, uwzględniają stan nieruchomości z dnia wydania decyzji Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr 32/18 udzielającej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, tj. na dzień 24 sierpnia 2018 r. oraz poziom cen na dzień wydania decyzji o przyznaniu odszkodowania.

Wyceniane działki nie są objęte aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. natomiast w planie ogólnym obowiązującym do dnia 31.12.2002 r. przeznaczone były na cele rolne. Zgodnie z zapisami aktualnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieniężno, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Pieniężnie nr L/238/10 z 15 lipca 2010 r., działki nr 20/1 i nr 20/2 położone są w Strefie Doliny Wąszy. Działki te nie są objęte ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W celu zastosowania odpowiedniego sposobu wyceny, pozwalającego określić wartość nieruchomości w wysokości korzystniejszej dla osoby wywłaszczanej, biegłe przeprowadziły dwie odrębne analizy: rynku nieruchomości przeznaczonych pod tereny rolne oraz rynku nieruchomości drogowych. Przeprowadzone analizy wykazały, że średnie jednostkowe ceny transakcyjne gruntów rolnych na badanym obszarze są ok. 4 razy niższe od średnich cen transakcyjnych nieruchomości drogowych, a zatem przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie jej wartości.

W związku z powyższym biegłe określiły wartość wycenianych działek, zgodnie z art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, według alternatywnego sposobu ich użytkowania tj. w oparciu o transakcje gruntami nabywanymi i przeznaczonymi na inwestycje drogowe. Badaniem objęto rynek regionalny województwa warmińsko-mazurskiego na

obszarze powiatów: bartoszyckiego, braniewskiego, olsztyńskiego i lidzbarskiego. Okres badania rynku obejmuje transakcje zawarte w latach 2016 - 2018.

Biegłe do określenia wartości prawa własności gruntów przedmiotowych działek zastosowały w operatach szacunkowych podejście porównawcze i metodę porównywania parami. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość określa się przez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi. Przy wycenie gruntu działki nr 20/1 biegła uwzględniła takie cechy jak: lokalizacja ogólna, lokalizacja szczegółowa i inne cechy wpływające na wartość. Biegła ustaliła wartość 1 m² wycenianego gruntu na kwotę 8,66 zł, w związku z czym wartość gruntu działki nr 20/1 oszacowana została na kwotę 20 351 zł. Natomiast przy wycenie gruntu działki nr 20/2 biegła uwzględniła takie cechy jak: lokalizacja ogólna i lokalizacja szczegółowa. Biegła ustaliła wartość 1 m² wycenianego gruntu na kwotę 8,96 zł, w związku z czym wartość gruntu działki nr 20/2 oszacowana została na kwotę 708 zł.

Wycenie podlegały również części składowe gruntów. Wartość urządzeń, znajdujących się na działce nr 20/1 określona została w podejściu kosztowym, metodą kosztów odtworzenia, techniką wskaźnikową na kwotę 2 133 zł, natomiast wartość nasadzeń znajdujących się na tej działce określona została na kwotę 1 534 zł. Wartość nasadzeń znajdujących się na działce nr 20/2 określona została na kwotę 110 zł.

Operaty szacunkowe z 30 października 2018 r. i z 17 października 2018 r. zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym 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.) i w ocenie organu mogą stanowić podstawę ustalenia wysokości odszkodowania.

Zawiadomienie z 24.08.2018 r. o wydaniu decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej, która dotyczyła m. in. przejęcia wyżej opisanej nieruchomości oraz informujące o możliwości powiększenia wysokości odszkodowania w przypadku wydania tej nieruchomości, skierowane do nieżyjącego właściciela Wacława Słomy, zostało zwrócone do tutejszego Urzędu z adnotacją, że adresat zmarł. Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie, w piśmie z 30.11.2018 r., znak: ZDW.IG-4000/100/2018/121-128,130,132-141,164-181,183-185 poinformował tut. organ, że nie miało miejsca wydanie przedmiotowych działek, a prace dotyczące realizacji inwestycji nie zostały rozpoczęte. Wobec faktu, że nie są znani obecni właściciele przedmiotowej nieruchomości, brak jest informacji dot. wydania tej nieruchomości od jej potencjalnych właścicieli.

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

Stosownie do art. 18 ust. 1c ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r., jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 12 ust. 4, lub na prawie użytkownictwa 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. Kwotę odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustaloną na dzień, o którym mowa w ust. 1, wypłaca się osobom, którym te prawa przysługiwały (art. 18 ust. 1d).

W dziale IV księgi wieczystej nr EL1B/00007361/7, prowadzonej dla działek: nr 20/1 i nr 20/2 (powstałych z podziału działki nr 20), na dzień 24.08.2018 r., tj. na dzień wydania decyzji Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 32/18 udzielającej zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, której nadany został rygor natychmiastowej wykonalności, widniały wpisy hipotek ciężących na prawie własności tej nieruchomości, ustanowionych na rzecz: Skarbu Państwa w wysokościach: 9,47 zł, 3,99 zł i 25,09 zł, Banku Spółdzielczego w Pieniężnie w wysokości 35,00 zł oraz Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Oddziału Regionalnego w Sztumie w wysokości 1 595,09 zł. Zgodnie z cytowanymi wyżej przepisami, odszkodowanie winno zatem być zaliczone na spłatę świadczeń głównych wierzytelności zabezpieczonych tymi hipotekami wraz z odsetkami.

W trakcie postępowania ustalono, że Waclaw Czesław Słoma nie występuje jako dłużnik Banku Spółdzielczego w Sztumie Filii w Pieniężnie oraz Skarbu Państwa. Zatem nie ustalano odszkodowania za wygaśnięcie hipotek ustanowionych na przedmiotowej nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa i Banku Spółdzielczego w Pieniężnie.

Ustalono natomiast, że wierzytelność zabezpieczona hipoteką wraz z odsetkami na rzecz KRUS Oddziału Regionalnego w Sztumie na dzień 28 stycznia 2019 r. wynosiła łącznie 8 471,09 zł (pismo KRUS Oddziału Regionalnego w Olsztynie Placówki Terenowej w Braniewie z 28.01.2019 r.). W myśl obowiązujących przepisów kwotę odszkodowania w wysokości 8 471,09 zł należy zatem przyznać na spłatę wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na rzecz KRUS Oddziału Regionalnego w Olsztynie Placówki Terenowej w Braniewie.

Stosownie do art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego, pismem z 28 lutego 2019 r., znak: IGR-VIII.7570.437.2018.EK, IGR-VIII.7570.392.2018.LK wszystkie strony 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.

Dyrektor Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie pismem z dnia 20.09.2018 r., znak: ZDW.IG-400-100,101/2018 poinformował, że płatnikiem odszkodowań za grunty przejęte z mocy prawa, na podstawie decyzji Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr 32/18 z dnia 24.08.2018 r., na rzecz innych jednostek niż Województwo Warmińsko-Mazurskie, będzie Województwo Warmińsko-Mazurskie – Zarząd Dróg Wojewódzkich.

Mając powyższe na uwadze część ustalonego w niniejszej decyzji odszkodowania za przedmiotową nieruchomość w kwocie 8 471,09 zł Województwo Warmińsko-Mazurskie - Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie wypłaci, po zwaloryzowaniu na dzień wypłaty, na rzecz wierzyciela hipotecznego - Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Oddziału Regionalnego w Olsztynie Placówki Terenowej w Lidzbarku Warmińskim, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 32/18 z 24 sierpnia 2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanie się ostateczna. Pozostałą część odszkodowania za przedmiotową nieruchomość w kwocie 16 364,91 zł Województwo Warmińsko-Mazurskie – Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie wpłaci, po zwaloryzowaniu na dzień wypłaty, do depozytu sądowego, w terminie 14 dni od dnia, w

którym decyzja Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 32/18 z 24 sierpnia 2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanie się ostateczna. Zgodnie bowiem z art. 133 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przewyciężenia przeszkody (brak postanowienia o nabyciu spadku po zmarłym Wacławie Czesławie Słomie).

Zgodnie z art. 12 ust. 5a ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, na wniosek osoby uprawnionej do otrzymania odszkodowania za nieruchomości, przejmowane z mocy prawa pod realizację inwestycji drogowych na podstawie decyzji, której nadany został rygor natychmiastowej wykonalności, wypłaca się zaliczkę w wysokości 70 % odszkodowania ustalonego przez wojewodę w decyzji ustalającej wysokość odszkodowania. Wniosek o wypłatę zaliczki należy złożyć do Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie. Wypłata zaliczki następuje jednorazowo w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku.

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
Beata Faltynowska
Zastępca Dyrektora Wydziału
Infrastruktury, Geodezji i Rolnictwa
*/dokument podpisany elektronicznie/***

Otrzymują:

1. Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego
Oddział Regionalny w Olsztynie
Placówka Terenowa w Braniewie
ul. Królewiecka 26, 14-500 Braniewo
2. Dyrektor Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie (ePUAP)
3. Miasto i Gmina Pieniężno
- w celu podania do publicznej wiadomości w sposób określony w art. 49 k.p.a.

Do wiadomości:

1. Zarząd Województwa Warmińsko-Mazurskiego (ePUAP)
2. Starosta Braniewski (ePUAP)
3. Bank Spółdzielczy w Sztumie
Oddział w Ornece
Filia w Pieniężnie
ul. 1 Maja 2, 14-520 Pieniężno