

GK.683.2.21.2018.2020

## DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4, ust. 4a, ust. 4f i ust. 5, art. 18 ust. 1 i art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t. j. Dz. U z 2020 r., poz. 1363), art. 132 ust. 1a, 2 i 3 i art. 134 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U z 2020 r., poz. 65 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.), działając z urzędu,

orzeka się:

1. ustalić wartość nieruchomości stanowiącej uprzednio własność: Pana Aleksandra Pawłowskiego s. Jana i Emilii, oznaczonej jako działki numerami geodezyjnymi 1864/5 o powierzchni 0,0311 ha i 1863/1 o powierzchni 0,0008 ha, położonej w obrębie Nr 0013 Krasnopol, jednostce ewidencyjnej 200903\_2 Gmina Krasnopol, księgi wieczystej brak, przejętej z mocy prawa na rzecz Gminy Krasnopol, na podstawie decyzji Starosty Powiatu Sejneńskiego Nr 2/2018 z dnia 13 września 2018 r., znak: AB.6740.97.2018 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, polegającej na rozbudowie i przebudowie drogi gminnej nr 102072B Krasnopol - Żłobin, powiat sejneński, gmina Krasnopol  
*Odcinek I* o długości 1957,4 m km 0+000 P.T. od DP nr 1173B Krasnopol - Żłobin - Jeziorki do km 1+957,40 K.T. granica pasa drogowego DW 653 Suwałki-Sejny,  
*Odcinek II* o długości 627,0 m km 0+000 P.T. od granicy pasa drogowego DW 653 Suwałki-Sejny do km 0+670,0 K.T, w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Zaprojektowanie i przebudowa drogi gminnej Krasnopol - Żłobin 102072B, gmina Krasnopol, powiat sejneński” wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zatwierdzeniem podziału nieruchomości, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności, na łączną kwotę 1.787,00 zł (słownie: jeden tysiąc siedemset osiemdziesiąt siedem złotych zero groszy), zgodnie z operatami szacunkowymi rzeczoznawcy majątkowego Pana Michała Luto (up. Nr 4325 Ministra Infrastruktury), sporządzonymi w dniu 21 lutego 2020 r.,
2. ustalić odszkodowanie za w/w nieruchomość w wysokości 1.787,00 zł (słownie: jeden tysiąc siedemset osiemdziesiąt siedem złotych zero groszy),
3. zobowiązać Gminę Krasnopol do wypłaty ustalonego odszkodowania do depozytu sądowego w wysokości 1.787,00 zł (słownie: jeden tysiąc siedemset osiemdziesiąt siedem złotych zero groszy), w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja niniejsza stanie się ostateczna.

## UZASADNIENIE

Przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t. j. Dz. U z 2020 r., poz. 1363), zwanej dalej specustawą drogową, określiły nowe zasady nabywania nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne.

Zgodnie z art. 12 ust. 4 tej ustawy nieruchomości lub ich części, stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa w odniesieniu do dróg krajowych a 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 odrębną decyzją, przez ten sam organ.

Ostateczną decyzją Starosty Sejneńskiego Nr 2/2018 z dnia 13 września 2018 r., znak: AB.6740.97.2018 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, polegającej na rozbudowie i przebudowie drogi gminnej nr 102072B Krasnopol - Żłobin, powiat sejneński, gmina Krasnopol

*Odcinek I* o długości 1957,4 m km 0+000 P.T. od DP nr 1173B Krasnopol - Żłobin - Jeziorki do km 1+957,40 K.T. granica pasa drogowego DW 653 Suwałki-Sejny,

*Odcinek II* o długości 627,0 m km 0+000 P.T. od granicy pasa drogowego DW 653 Suwałki-Sejny do km 0+670,0 K.T, w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Zaprojektowanie i przebudowa drogi gminnej Krasnopol - Żłobin 102072B, gmina Krasnopol, powiat sejneński” wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zatwierdzeniem podziału nieruchomości, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności, objęto między innymi nieruchomości stanowiącą uprzednio własność Pana Aleksandra Pawłowskiego s. Jana i Emilii, oznaczoną jako działki numerami geodezyjnymi 1864/5 o powierzchni 0,0311 ha i 1863/1 o powierzchni 0,0008 ha, położoną w obrębie Nr 0013 Krasnopol, jednostce ewidencyjnej 200903\_2 Gmina Krasnopol, księgi wieczystej brak.

Działki te przeszły z mocy powołanego na wstępie przepisu na własność Gminy Krasnopol.

Na Staroście Powiatu Sejneńskiego, jako organie właściwym rzeczowo i miejscowo ciąży ustawowy obowiązek ustalenia odszkodowania. Zawiadomieniem z dnia 03 grudnia 2018 r., znak: GK.683.2.21.2018 na podstawie art. 61 §1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096), wszczęto z urzędu, postępowanie w przedmiocie ustalenia odszkodowania za nieruchomość, stanowiącą uprzednio własność: Pana Aleksandra Pawłowskiego s. Jana i Emilii, oznaczoną jako działki numerami geodezyjnymi 1864/5 o powierzchni 0,0311 ha i 1863/1 o powierzchni 0,0008 ha, położoną w obrębie Nr 0013 Krasnopol, jednostce ewidencyjnej 200903\_2 Gmina Krasnopol, księgi wieczystej brak, przejętą z mocy prawa na rzecz Gminy Krasnopol, na podstawie decyzji Starosty Sejneńskiego Nr 2/2018 z dnia 13 września 2018 r., znak: AB.6740.97.2018 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Na zlecenie organu prowadzącego postępowanie zostały sporządzone w dniu 10 grudnia 2018 r., operaty szacunkowe przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Michała Luto uprawnienia państwowe nr 4325 Ministra Infrastruktury. Łączna wartość rynkowa nieruchomości, dla potrzeb ustalenia odszkodowania wyniosła: 2.871,00 zł (słownie: dwa tysiące osiemset siedemdziesiąt jeden złoty zero groszy).

Po zawiadomieniu stron postępowania na podstawie art. 9 i art. 10 § 1 Kpa, o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów w sprawie, w dniu 04 czerwca 2019 r. Starosta Powiatu Sejneńskiego wydał decyzję znak: GK.683.2.21.2018.2019 orzekającą o:

- ustaleniu wartości nieruchomości stanowiącej uprzednio własność: Pana Aleksandra Pawłowskiego s. Jana i Emilii, oznaczonej jako działki numerami geodezyjnymi 1864/5 o powierzchni 0,0311 ha i 1863/1 o powierzchni 0,0008 ha, położonej w obrębie Nr 0013 Krasnopol, jednostce ewidencyjnej 200903\_2 Gmina Krasnopol, księgi wieczystej brak, przejętej z mocy prawa na rzecz Gminy Krasnopol, na podstawie decyzji Starosty Powiatu Sejneńskiego Nr 2/2018 z dnia 13 września 2018 r., znak: AB.6740.97.2018 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, polegającej na rozbudowie i przebudowie drogi gminnej nr 102072B Krasnopol - Żłobin, powiat sejneński, gmina Krasnopol, na łączną kwotę 2.871,00 zł (słownie: dwa tysiące osiemset siedemdziesiąt jeden złoty zero groszy), zgodnie z operatami szacunkowymi rzeczoznawcy majątkowego Pana Michała Luto (up. Nr 4325 Ministra Infrastruktury), sporządzonymi w dniu 10 grudnia 2018 r.

Poza tym,

- ustaleniu odszkodowania za w/w nieruchomość na rzecz Pana Aleksandra Pawłowskiego s. Jana i Emilii w wysokości 2.871,00 zł (słownie: dwa tysiące osiemset siedemdziesiąt jeden złoty zero groszy),

- zobowiązaniu Gminy Krasnopol do wypłaty odszkodowania na rzecz Pana Aleksandra Pawłowskiego s. Jana i Emilii w wysokości 2.871,00 zł (słownie: dwa tysiące osiemset siedemdziesiąt jeden złoty zero groszy), w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna.

Od decyzji Starosty Powiatu Sejneńskiego z dnia 04 czerwca 2019 r. znak: GK.683.2.21.2018.2019 odwołała się Gmina Krasnopol, zarzucając naruszenie art. 7, 77 § 1 i 80 Kpa, poprzez oparcie rozstrzygnięcia na wadliwym operacie szacunkowym. W zarzutach wymieniono:

- do porównania przyjęto nieruchomości z rynku regionalnego, pomimo że istniały nieruchomości podobne na rynku lokalnym, co odwołująca wykazała,

- brak opisu w operacie nieruchomości przyjętych do porównania, wskutek czego niemożliwa była ich jakakolwiek weryfikacja,

- brak jakiegokolwiek uzasadnienia w operacie dla przyjętych cech rynkowych nieruchomości (wyłącznie lokalizacja),

- brak sposobu wyliczenia ceny za 1 m<sup>2</sup> – z podanych w operacie wyliczeń nie ma możliwości ustalenia w jaki sposób wyliczono cenę 9 zł/m<sup>2</sup>.

Poza tym zarzucono naruszenie:

- § 26 ust. 1 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.), poprzez przyjęcie do porównania działek z rynku regionalnego, podczas gdy była wystarczająca ilość transakcji na rynku lokalnym,

- § 56 ust. 1 pkt.9 ww. rozporządzenia poprzez brak uzasadnienia dla przedstawionych obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny,

- art. 128 ust. 1 i art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ustalenie – w wyniku błędnie sporządzonego operatu – odszkodowania w wysokości przekraczającej wartość rynkową nieruchomości.

Odwołująca gmina wniosowała o uchylenie zaskarżonej decyzji w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Decyzją z dnia 19 sierpnia 2019 r. znak WG-VI.7534.150.2019.ZWK Wojewoda Podlaski na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 Kpa stwierdził nieważność zaskarżonej decyzji i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia. Decyzja Starosty Sejneńskiego z dnia 04 czerwca 2019 r. znak: GK.683.2.21.2018.2019 została uchylona z powodu rażącego naruszenia prawa, gdyż na dzień jej wydania Pan Aleksander Pawłowski nie żył. Organ I instancji został zobligowany do przeprowadzenia ponownego postępowania administracyjnego z udziałem uprawnionych podmiotów.

W toku przeprowadzonego postępowania ustalono, iż Pan Aleksander Pawłowski s. Jana i Emilii zmarł 18 września 1975 r. (odpis skrócony aktu zgonu nr AD 9286638 znajduje się w aktach sprawy). Pismem Sygn. akt VC-092-28/20 z dnia 1 lipca 2020 r. Sąd Rejonowy w Augustowie V Zamiejskowy Wydział Cywilny z siedzibą w Sejnach, w odpowiedzi na pismo Starosty Sejneńskiego nr GK.683.2.21.2018.2020 z dnia 19 czerwca 2020 r. poinformował, że nie toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po Panu Aleksandrze Pawłowskim.

Z dokonanych ustaleń wynika, iż spadkobiercy Aleksandra Pawłowskiego nie są znani, nie toczyło się postępowanie spadkowe po zmarłym, należy uznać zatem, iż w toczącym się postępowaniu mamy do czynienia z nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym.

Stosownie do art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym należy przyjąć nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.

Nieuregulowany stan prawny w ujęciu cywilistycznym należałoby zdefiniować jako sytuację, w której nie zostało stwierdzone właściwym, prawnie określonym do tego celu dokumentem lub w dostępnej do tego procedurze prawnej, komu do określonej nieruchomości przysługuje prawo własności. (M. Wolanin „Ustawa o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych”. Komentarz, Wydanie 2, C. H. Beck, Warszawa 2010 r., s. 128).

Zważając na fakt, iż odszkodowanie ustala się za nieruchomości objęte skutkami praworzecзовymi decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, a więc także za nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, stosownie do art. 133 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustalone odszkodowanie należy wpłacić do depozytu sądowego, co jest równoznaczne z zaspokojeniem roszczenia odszkodowawczego.

Zagadnienia związane z ustalaniem wysokości odszkodowania za nieruchomości przejęte pod drogi publiczne precyzuje specustawa. Według art. 12 ust. 5 specustawy drogowej, do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami z zastrzeżeniem art. 18. 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 (art. 18 ust. 1 specustawy drogowej). Podstawą ustalenia odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość jest - zgodnie z art. 134 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zm.) - wartość rynkowa nieruchomości, a ustalenie odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego określającej tę wartość.

Stosownie do §36 ust. 1 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.), dalej zwanym rozporządzeniem w sprawie wyceny, wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1363) określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Z kolei gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym (ust. 2). Natomiast gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób:

1) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości  $1\text{m}^2$  gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni - powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50% (ust. 3).

W przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio (ust. 4).

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. 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 (ust. 2).

Starosta Powiatu Sejneńskiego przeprowadzając ponownie postępowanie administracyjne uwzględnił również zastrzeżenia Wojewody Podlaskiego, które przedstawił w decyzjach, wydanych w postępowaniach odwoławczych do nieruchomości objętych tą samą inwestycją drogową, polegającą na rozbudowie i przebudowie drogi gminnej nr 102072B Krasnopol - Żłobin, powiat sejneński, gmina Krasnopol, a mianowicie uwzględnił zarzuty Gminy Krasnopol.

W związku z powyższym, Starosta Sejneński zobligował rzeczoznawcę majątkowego do uzupełnienia bądź sporządzenia nowych operatów szacunkowych określających wartość przejętych nieruchomości w toczącym się postępowaniu administracyjnym.

Nowe operaty szacunkowe zostały sporządzone w dniu 21 lutego 2020 r. (data wpływu 18.03.2020 r.), przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Michała Luto uprawnienia państwowe nr 4325 Ministra Infrastruktury, w oparciu o szczegółowe zasady wyceny gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne wynikające z uregulowań zawartych w § 36 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. (Dz. U. 2011 Nr 165 poz. 985) dla nieruchomości położonej w obrębie Nr 0013 Krasnopol, oznaczonej jako działki nr: 1864/5 o pow. 0,0311 ha i 1863/1 o pow. 0,0008 ha, w których wartość działki nr 1864/5 wynosi: 1.742,00 zł, a działki nr 1863/1 wynosi 45,00 zł. Wartość rynkowa nieruchomości, dla potrzeb ustalenia odszkodowania łącznie wynosi: 1.787,00 zł (słownie: jeden tysiąc siedemset osiemdziesiąt siedem złotych zero groszy).

W operatach szacunkowych biegły opisał wyceniane działki jako nieruchomość gruntową niezabudowaną, zlokalizowaną w północno-wschodniej części Polski, na terenie województwa podlaskiego, w powiecie sejneńskim, w miejscowości gminnej Krasnopol, w odległości ok. 10 km od miasta Sejny, położoną na obrzeżach miejscowości, w otoczeniu rozproszonej zabudowy siedliskowej oraz niezabudowanych terenów mieszkaniowych i rolnych.

Dla wycenianej nieruchomości, na dzień wydania decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krasnopol przedmiotowa działka stanowiła drogę.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca zastosował podejście porównawcze, w którym zgodnie z § 4 cytowanego wyżej rozporządzenia stosuje się metodę porównywania parami lub metodę korygowania ceny średniej i metodę analizy statystycznej rynku. Na lokalnym rynku obrotu nieruchomościami podobnymi do nieruchomości szacowanej odnotowano więcej niż trzy transakcje nieruchomości podobnych jednak nie w ilości wystarczającej aby zastosować metodę korygowania ceny średniej ani analizy statystycznej rynku, dlatego też przedmiotową nieruchomość wyceniono przy zastosowaniu metody porównywania parami, która polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o znanych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Podejście porównawcze, pozwala określić wartość nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Podejście porównawcze, stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat, poprzedzających wycenę a także gdy ich ceny i cechy wpływające na wartość oraz warunki zawarcia transakcji są znane. Na ceny, w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości, zasadniczy wpływ mają cechy rynkowe nieruchomości. Wartość nieruchomości skorygowano kwotowo ze względu na cechy różniące te nieruchomości w stosunku do nieruchomości wycenianej.

Przy ponownej wycenie rzeczoznawca zawęził obszar analizy rynku do terenu gminy Krasnopol i gmin o podobnej charakterystyce. Ze wszystkich znanych transakcji przyjął transakcje, których przedmiot był najbardziej zbliżony do nieruchomości wycenianej z lat 2018-2020. Na terenie gminy nie odnalazł transakcji spełniających warunków podobieństwa (zawarty w art. 4 ust. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami) rozszerzył więc rynek do powiatu sejneńskiego. Na tym obszarze odnotował 5 transakcji: cztery z miejscowości Nowiniki (dotyczące tego samego postępowania poszerzenia tej samej drogi) i jedną z miejscowości Ogórki. Transakcje odbyły się jednego dnia i jedną ze stron była ta sama Gmina Puńsk. Jak wniósł rzeczoznawca ta ilość transakcji była niewystarczająca, więc konieczne było rozszerzenie rynku o kolejne powiaty sąsiednie z województwa podlaskiego tj. powiat suwalski i augustowski. Dopiero na tak rozszerzonym rynku odnaleziono dostateczną ilość transakcji nieruchomości podobnych, które biegły zestawiał w formie tabeli (str. 14, 15), umożliwiającym przeprowadzenie poprawnego procesu wyceny w przedmiotowym operacie. Z przeprowadzonej analizy rynku obrotu nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod drogi wynika, że nieruchomości takie w obrocie uzyskują średnio ceny transakcyjne w przedziale od około 2 zł do około 52 zł za 1 m<sup>2</sup> działki. Jak wyjaśnia biegły (str. 15) odrzucono z analizy gminy, w których poziom cenowy znacznie odbiegał od wyliczonej Mediany kształtującej się na poziomie 6,40 zł/m<sup>2</sup>, a z pozostałych gmin do analizy wybrano po jednej transakcji.

Wszystkie wybrane nieruchomości, które zostały szczegółowo opisane i zobrazowane w punkcie 9.1 operatów, przeznaczone są pod poszerzenie istniejącej już drogi, lub są drogami, położonymi na terenach wiejskich w pobliżu zabudowy zagrodowej mieszanej, tak jak nieruchomość wyceniana, a okres przeprowadzonych transakcji to lata 2018 -2019. Analizując wybór nieruchomości przyjętych do porównania, organ nie dopatrywał się nieprawidłowości, a o wyborze podejścia i metody szacowania nieruchomości w obecnym stanie prawnym decyduje rzeczoznawca. Również tylko rzeczoznawca decyduje o doborze nieruchomości, które przyjmuje do porównania (NSA wyrok z dnia 07.03.2014 r. sygn.. Akt I OSK 1494/12). Operat szacunkowy stanowi sformalizowaną prawnie opinię rzeczoznawcy majątkowego wydaną w zakresie posiadanych przez niego wiadomości specjalnych odnośnie szacowania nieruchomości. Operat szacunkowy jest dowodem w sprawie i podlega ocenie, tak jak każdy inny dowód, stosownie do art. 77 § 1 Kpa. Jednak ani sąd, ani organ prowadzący postępowanie nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. Powinien jednak dokonać oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym, to jest zbadać, czy został on sporządzony i podpisany przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy treści, nie zawiera niejasności, pomyłek, braków, które powinny być sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową.

Mając na względzie przepisy art. 80 Kpa, weryfikacja przedmiotowych operatów szacunkowych wykazała, iż zostały one sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, treść operatu jest kompletna i logiczna, a sporządzona wycena została należycie uzasadniona, dlatego też mogą stanowić materiał dowodowy w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania.

W związku z powyższym, strony zostały poinformowane poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń, stronie internetowej i stronie internetowej BIP Starostwa Powiatowego w Sejnie oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Krasnopolu przez okres 14 dni zawiadomienia z dnia 30 lipca 2020 r. nr GK.683.2.21.2018.2020 o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz o możliwości zapoznania się z aktami i możliwości składania uwag w terminie 14 dni od dnia doręczenia pisma. Termin upłynął 17 sierpnia 2020 roku.

We wskazanym terminie, strony zainteresowane nie wzniosły uwag ani wniosków co do zebranych dowodów i materiałów w sprawie.

Zgodnie z art. 18 ust. 1e specustawy drogowej, w przypadku, w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomości i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia: doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, / doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygору natychmiastowej wykonalności albo / w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna – wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

W dacie doręczenia zawiadomienia o wydaniu powyższej decyzji właściciel nieruchomości nie żył (zmarł 18 września 1975 r.), nie toczyło się postępowanie spadkowe po zmarłym, nie są znani jego spadkobiercy, zatem brak jest podstaw do zastosowania przepisu art. 18 ust. 1e specustawy drogowej.

Mając na uwadze art. 134 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wysokość należnego odszkodowania ustalono według wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Mając powyższe na uwadze należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

## POUCZENIE

Od decyzji niniejszej służy stronie prawo złożenia odwołania do Wojewody Podlaskiego w Białymstoku, ul. Mickiewicza 3, 15-213 Białystok, za pośrednictwem Starosty Powiatu Sejneńskiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Na podstawie art. 118a ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.) w związku z art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.), decyzja niniejsza podlega ogłoszeniu poprzez wywieszenie na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w Starostwie Powiatowym w Sejnach na stronach internetowych Powiatu Sejneńskiego oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Krasnopol.

z up. STAROSTY

*Anna Elzbieta Autyńska*  
mgr inż. Anna Elzbieta Autyńska  
Kierownik Wydziału Geodezji i Kartografii  
Gendeta Powiatowy



### Otrzymują:

1. Wójt Gminy Krasnopol
2. A/a

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust.1 pkt 1 lit. h ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz.U. 2019 poz. 1000 ze zm.).

