

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 ze zm.), art. 132 ust. 1, 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. 1990 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 Władysława Kotnarowskiego s. Stanisława i Albiny oraz Pani Marianny Kotnarowskiej c. Jana i Ewy (małżonkowie), oznaczoną jako działka numerem geodezyjnym nr 73/19 o powierzchni 0,0501 ha, położoną w obrębie Nr 0023 Szołtany, jednostce ewidencyjnej 200904_2 Gmina Puńsk, dla której nie ma założonej księgi wieczystej, przejętej z mocy prawa na rzecz Gminy Puńsk, na podstawie decyzji Starosty Sejneńskiego Nr 1/2020 z dnia 17 listopada 2020 r., znak: AB.6740.141.2020 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, polegającej na rozbudowie i przebudowie drogi gminnej nr 101672B Kalinowo – Szołtany wieś, powiat sejneński, gmina Puńsk, na kwotę 2 505,00,00 zł (słownie: dwa tysiące pięćset pięć złotych 00/100), zgodnie z operatem szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego Pana Michała Luto (up. Nr 4325 Ministra Infrastruktury), sporządzonym w dniu 28 stycznia 2021 r.,
2. ustalić odszkodowanie za w/w nieruchomość w wysokości 2 505,00,00 zł (słownie: dwa tysiące pięćset pięć złotych 00/100),
3. zobowiązać Gminę Puńsk do wypłaty ustalonego odszkodowania do depozytu sądowego w wysokości 2 505,00,00 zł (słownie: dwa tysiące pięćset pięć złotych 00/100), 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 ze zm.), 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 1/2020 z dnia 17 listopada 2020 r., znak: AB.6740.141.2020 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, polegającej na rozbudowie i przebudowie drogi gminnej nr 101672B Kalinowo – Szołtany wieś, powiat sejneński, gmina Puńsk w zakresie budowy jezdni i budowy zjazdów, objęto między innymi nieruchomości stanowiącą uprzednio własność Pana Władysława Kotnarowskiego s. Stanisława i Albiny oraz Pani Marianny Kotnarowskiej c. Jana i Ewy (małżonkowie), oznaczoną jako działka numerem geodezyjnym nr 73/19 o powierzchni 0,0501 ha, położoną w obrębie Nr 0023 Szołtany,

jednostce ewidencyjnej 200904_2 Gmina Puńsk, dla której nie ma założonej księgi wieczystej. Działka ta przeszła z mocy powołanego na wstępie przepisu na własność Gminy Puńsk.

Na Staroście Powiatu Sejneńskiego, jako organie właściwym rzeczowo i miejscowo ciąży ustawowy obowiązek ustalenia odszkodowania. Zawiadomieniem z dnia 18 stycznia 2021 r., znak: GK.683.1.1.2020 na podstawie art. 61 §1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.), wszczęto z urzędu, postępowanie w przedmiocie ustalenia odszkodowania za nieruchomości, stanowiącą uprzednio własność: Pana Władysława Kotnarowskiego s. Stanisława i Albiny oraz Pani Marianny Kotnarowskiej c. Jana i Ewy (małżonkowie), oznaczoną jako działka numerem geodezyjnym nr 73/19 o powierzchni 0,0501 ha, położoną w obrębie Nr 0023 Szołtany, jednostce ewidencyjnej 200904_2 Gmina Puńsk, brak KW, przejętą z mocy prawa na rzecz Gminy Puńsk, na podstawie decyzji Starosty Nr 1/2020 z dnia 17 listopada 2020 r., znak: AB.6740.141.2020 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

W toku przeprowadzonego postępowania ustalono, iż Pan Władysław Kotnarowski s. Stanisława i Albiny zmarł 18 lutego 2000 r. (odpis skrócony aktu zgonu nr AE 3450886 znajduje się w aktach sprawy) oraz Pani Marianna Kotnarowska c. Jana i Ewy (małżonkowie) zmarła 22 maja 2000 r. (odpis skrócony aktu zgonu nr AE 3450887 znajduje się w aktach sprawy). Pismem Sygn. akt VC-092-12/21 z dnia 19 lutego 2021 r. Sąd Rejonowy w Augustowie V Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Sejnach, w odpowiedzi na pismo Starosty Sejneńskiego nr GK.683.1.1.2020 z dnia 18 lutego 2021 r. poinformował, że nie toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po Panu Władysławie Kotnarowskim oraz Mariannie Kotnarowskiej.

Z dokonanych ustaleń wynika, iż spadkobiercy Pana Władysława Kotnarowskiego s. Stanisława i Albiny oraz Pani Marianny Kotnarowskiej c. Jana i Ewy nie są znani, nie toczyło się postępowanie spadkowe po zmarłych, 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 nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym należy przyjąć nieruchomości, 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 praworzeczowymi 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 wyłączonej nieruchomości 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. 1990 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 ze zm.) 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 1m² 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).

W związku z powyższym, na zlecenie organu prowadzącego postępowanie został sporządzony w dniu 28 stycznia 2020 r., operat szacunkowy przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Michała Luto uprawnień 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), w którym wartość rynkową nieruchomości, dla potrzeb ustalenia odszkodowania wyceniono na kwotę 2 505,00,00 zł (słownie: dwa tysiące pięćset pięć złotych 00/100).

W operacie szacunkowym biegły opisał wycenianą działkę jako nieruchomość gruntową niezabudowaną, zlokalizowaną w północno-wschodniej części Polski, na terenie województwa podlaskiego, w powiecie sejneńskim, w miejscowości gminnej Szołtany, w odległości ok. 5 km od miejscowości Puńsk i ok. 20 km od miasta powiatowego 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. Aktualny sposób użytkowania: nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca 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.

Jako obszar analizy rynku przyjęto teren gminy Puńsk i gmin o podobnej charakterystyce. Ze wszystkich znanych transakcji przyjęto transakcje, których przedmiot był najbardziej zbliżony do nieruchomości wycenianej z lat 2019 - 2021.

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 25 zł.

Wszystkie wybrane nieruchomości, które zostały szczegółowo opisane i zobrazowane w punkcie 9.1 operatu, 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 2019-2021. 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.

Weryfikacja przedmiotowego operatu szacunkowego wykazała, iż został on sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, treść operatu jest kompletna i logiczna, a sporządzona wycena została należycie uzasadniona, dlatego też może stanowić materiał dowodowy w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania.

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 właściciele nieruchomości nie żyli, nie toczyło się postępowanie spadkowe po zmarłych, nie są znani ich 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.

Na podstawie powyższych ustaleń, pismem z dnia 24 lutego 2021 r., znak: GK.683.1.1.2020 zawiadomiono strony postępowania o możliwości zapoznania się z aktami prowadzonego postępowania oraz o możliwości składania uwag w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszego pisma.

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

Zgodnie z art. 132 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

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.

W trakcie biegu terminu na wniesienie odwołania, strony mogą zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję, przy czym z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



STAROSTA
mgr inż. Maciej Tomasz Plesiewicz

O t r z y m u j ą :

1. Wójt Gminy Puńsk
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. 2020 poz. 1546 ze zm.).

