

12.02.2015

W P L Y N Ę Ł O

Nr ..... zol. .... podpis .....

Olsztyn, dnia 10 lutego 2015 r.

IGR-VIII.7570.269.2014.JO

## DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a i ust. 4f, w związku z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 687 ze zm.), art. 132 ust. 1a, art. 133 w związku z art. 118a ust. 3, art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.)

### orzekam:

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości **1.066,00 zł** (słownie: jeden tysiąc sześćdziesiąt sześć złotych 00/100) za prawo własności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów **obręb 12 Linowo jako działka nr 63/1 o pow. 0,0203 ha** (powstałej z podziału działki nr 63), **KW Nr OL1C/00016075/2**, przejętej z mocy prawa przez Województwo Warmińsko-Mazurskie od Państwa Heleny i Edwarda Grzybowskiich na podstawie ostatecznej decyzji Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr 14/14 z dnia 17 listopada 2014 r., znak: IGR-II.7820.1.10.2014 udzielającej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej dla zadania „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 651 od km 21+346 do km 24+735 w gminie Dubeninki, polegającej na budowie drogi rowerowej (ścieżki rowerowej)” w ramach projektu „Trasy rowerowe w Polsce Wschodniej – Województwo Warmińsko-Mazurskie”, w tym na rzecz:

- Pana Edwarda Grzybowskiiego za udział 1/2 części w wysokości 533,00 zł (słownie: pięćset trzydzieści trzy złote, 00/100),

2. Zobowiązać Województwo Warmińsko-Mazurskie do wypłaty odszkodowania w wyżej wskazanej kwocie na rzecz Pana Edwarda Grzybowskiiego, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

3. Zobowiązać Województwo Warmińsko-Mazurskie do złożenia części odszkodowania w wysokości 533,00 zł (słownie: pięćset trzydzieści trzy złote, 00/100) - za udział wynoszący 1/2 części przypadający nieżyjącej Pani Helenie Grzybowskiiej do depozytu sądowego na okres 10 lat, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

## UZASADNIENIE

Decyzją nr 14/14 z dnia 17 listopada 2014 r., znak: IGR-II.7820.1.10.2014 Wojewoda Warmińsko-Mazurski zezwolił na realizację inwestycji drogowej dla zadania „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 651 od km 21+346 do km 24+735 w gminie Dubeninki, polegającej na budowie drogi rowerowej (ścieżki rowerowej)” w ramach projektu „Trasy rowerowe w Polsce Wschodniej – Województwo Warmińsko-Mazurskie”. Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 29 grudnia 2014 r.

Zawiadomieniem z dnia 27 listopada 2014 r., znak: IGR-VIII.7570.269.2014.JO wszczęte zostało z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za prawo własności nieruchomości przejętej pod wymienioną inwestycję, oznaczonej w ewidencji gruntów obręb 12 Linowo jako działka nr 63/1 o pow. 0,0203 ha (powstałej z podziału działki nr 63), KW Nr OL1C/00016075/2, stanowiącej uprzednio własność Państwa Heleny i Edwarda Grzybowskiich.



W toku postępowania administracyjnego ustalono, że poprzedni współwłaściciel przedmiotowej nieruchomości – Pani Helena Grzybowska – nie żyje. Pismem z dnia 11 grudnia 2014 r. Pan Edwarda Grzybowski poinformował, iż nie zostało przeprowadzone postępowanie w sprawie nabycia spadku po zmarłej. 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 przewyciężenia przeszkody i należy je wpłacić do depozytu sądowego.

W trakcie postępowania organ zlecił rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie operatu szacunkowego, określającego wartość prawa własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną nr 63/1, zajętej pod realizację wyżej wymienionej inwestycji. Wartość prawa własności nieruchomości określona została według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na kwotę 1.066,00 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 687 ze zm.). Zgodnie z art. 12 ust. 4 pkt 1 powyższej ustawy nieruchomości wydzielone liniami rozgraniczającymi teren, o których mowa w ust. 2 (linie podziału nieruchomości), stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa w odniesieniu do dróg krajowych, 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 (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.; dalej jako ugn).

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

Zgodnie z art. 134 ust. 1-4 ugn 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 wyłączenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, 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 ugn 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 ugn 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 12 Linowo oznaczona jako działka nr 63/1 o pow. 0,0203 ha, stanowi operat szacunkowy sporządzony w dniu 02 stycznia 2015 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Wojciecha Wacewicza. 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 14/14 udzielającej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, tj. na dzień 17 listopada 2014 r. oraz poziom cen na dzień wydania decyzji o przyznaniu odszkodowania.

Autor operatu ustalił, że dla obszaru, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dubeninki, zatwierdzoną uchwałą Nr IX/51/11 Rady Gminy Dubeninki z dnia 10 listopada 2011 r., przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest na cele rolne (zaświadczenie Wójta Gminy Dubeninki z dnia 15 grudnia 2014 r., znak: IGP.6727.118.2014.JG, akta sprawy).

W celu zastosowania odpowiedniego sposobu wyceny, pozwalającego określić wartość nieruchomości w wysokości korzystniejszej dla osoby wyłączonej, rzeczoznawca majątkowy przeprowadził analizę lokalnego rynku nieruchomości rolnych oraz analizę lokalnego rynku nieruchomości drogowych. Na jej podstawie ustalił, że średnia jednostkowa cena transakcyjna nieruchomości rolnych wynosi 1,55 zł/m<sup>2</sup> powierzchni fizycznej, natomiast średnia cena transakcyjna dla nieruchomości drogowych położonych na terenach typowo rolniczych wynosi 6,02 zł/m<sup>2</sup>. Z powyższych analiz wynika jednoznacznie, że ceny transakcyjne nieruchomości drogowych są kilkukrotnie wyższe od cen nieruchomości rolnych. W związku z powyższym do wyceny przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy zastosował procedurę zgodnie z § 36 ust. 4 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) i wartość przedmiotowej nieruchomości określił według alternatywnego sposobu użytkowania.

Rzeczoznawca majątkowy, określając wartość działki nr 63/1 przyjął w operacie szacunkowym podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Analizą rynku objął nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone na inwestycje drogowe z rynku lokalnego obejmującego obszar powiatów z północnej części województwa warmińsko-mazurskiego (powiaty braniewski, bartoszycki, lidzbarski, kętrzyński, węgorzewski, giżycki, olecki i gołdapski). Badaniem rynku objął okres od stycznia 2013 r. do daty wyceny. W wyniku analizy stwierdził, że na badanym obszarze rynku w rozpatrywanym okresie zanotowano ponad 20 transakcji nieruchomości drogowych. Do szczegółowej analizy wybrał 3 transakcje najbardziej podobne do nieruchomości będących przedmiotem wyceny. Ostatecznie wartość gruntu przedmiotowej nieruchomości oszacowana została na kwotę 1.066,00 zł.

W ocenie organu operat szacunkowy z dnia 02 stycznia 2015 r. sporządzony został zgodnie z wymogami art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.) oraz 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 może stanowić podstawę ustalenia wysokości odszkodowania.

Nieruchomość nie została wydana przez właścicieli 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 art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, pismem z dnia 14 stycznia 2015 r., znak IGR-VIII.7570.269.2014.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 wypłaci w części Panu Edwardowi Grzybowskiemu 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 Infrastruktury 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  
Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie

#### Otrzymują:

1. Pan Edward Grzybowski, Linowo 1, 19-504 Dubeninki,
2. Zarząd Województwa Warmińsko-Mazurskiego, ul. E. Plater 1, 10-562 Olsztyn,
3. Wójt Gminy Dubeninki  
- w celu podania decyzji do publicznej wiadomości w sposób określony w art. 49 kpa,
4. A/a.